



Domicilio Fiscale Via Cagliari n. 89 - 09170 – ORISTANO  
 Telefono 340.0788708 – tel. 0783097210 - fax 0783097210  
 e-mail [fulvio.deriu@tiscali.it](mailto:fulvio.deriu@tiscali.it) - pec [fulvio.deriu@geopec.it](mailto:fulvio.deriu@geopec.it) - website [www.fulvioderiu.it](http://www.fulvioderiu.it)  
 P. IVA 010 0551 095 1 – C.F. DRE FLV 74S10 G113 I

**TRIBUNALE DI ORISTANO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**PROCEDIMENTO n. 5/2021 Reg. Fall.**

Il sottoscritto Geom. Fulvio Deriu, con studio in Oristano Via Cagliari n.

89, in riferimento all'incarico ricevuto per il fallimento della società



suscritto al Reg. Fall. n.

5/2021, rassegna la presente relazione avente come oggetto la

descrizione dei terreni insistenti in Comune di Macomer – area industriale

Tossilo e relativa destinazione urbanistica.

Gli stessi risultano distinti catastalmente come in appresso:

<b>TERRENI SITI IN COMUNE DI MACOMER</b>				
<b>COMUNE</b>	<b>LOCALITA'</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUP. (mq)</b>
Macomer	Località Castigadu	53	55	2.193,00
Macomer	Località Castigadu	53	56	2.211,00
Macomer	Località Castigadu	53	410	3.610,00
Macomer	Località Castigadu	53	411	18,00

Lo scrivente CTU, in data 01/07/2025, ha ricevuto dal Comune di Macomer il certificato di destinazione urbanistica, al fine di verificare, oltre alla destinazione urbanistica, anche la presenza di eventuali vincoli non rinvenibili nello strumento urbanistico.

Nel merito, si procederà con la descrizione puntuale per ciascun immobile, di quanto emerso dal CDU ricevuto:

### **Immobile distinto al Foglio 53 mapp.le 55**

Ricade in zona D2 - "Zona di Tossilo" Zona industriale e artigianale, disciplinata dagli artt. 23 - 63 - 64 delle N.T.A. del P.U.C;

Vincoli:

- ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e

ss.mm.ii.;

- ricade in zona Rg0\_variante - Area a rischio geologico basso, disciplinata dalla delibera n. 14 del 28.10.2024 (Variante al PAI - parte frana);

- ricade in zona Hg0\_variante - Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalla delibera n. 14 del 28.10.2024 (Variante al PAI - parte frana);

- ricade interamente in zona APF\_03/07/2021a - Area percorsa dal fuoco in data 03/07/2021 in zona di altra tipologia;

- ricade parzialmente in zona Strahler\_3 - Area di rispetto di 50 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I.;

### **Immobile distinto al Foglio 53 mapp.le 56**

Ricade in zona D2 - "Zona di Tossilo" Zona industriale e artigianale, disciplinata dagli artt. 23 - 63 - 64 delle N.T.A. del P.U.C;

Vincoli:

- ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

- ricade in zona Rg0\_variante - Area a rischio geologico basso, disciplinata dalla delibera n. 14 del 28.10.2024 (Variante al PAI - parte frana);

- ricade in zona Hg0\_variante - Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalla delibera n. 14 del 28.10.2024 (Variante al PAI - parte frana);

- ricade interamente in zona APF\_03/07/2021a - Area percorsa dal fuoco in data 03/07/2021 in zona di altra tipologia;

- ricade parzialmente in zona Strahler\_3 - Area di rispetto di 50 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I.;

### **Immobile distinto al Foglio 53 mapp.le 410**

Ricade in zona D2 - "Zona di Tossilo" Zona industriale e artigianale, disciplinata dagli artt. 23 - 63 - 64 delle N.T.A. del P.U.C;

Vincoli:

- ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che

rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

- ricade in zona Rg0\_variante - Area a rischio geologico basso, disciplinata dalla delibera n. 14 del 28.10.2024 (Variante al PAI - parte frana);

- ricade in zona Hg0\_variante - Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalla delibera n. 14 del 28.10.2024 (Variante al PAI - parte frana);

- ricade interamente in zona APF\_03/07/2021a - Area percorsa dal fuoco in data 03/07/2021 in zona di altra tipologia;

- ricade parzialmente in zona Strahler\_3 - Area di rispetto di 50 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I.;

#### **Immobile distinto al Foglio 53 mapp.le 410**

Ricade in zona D2 - "Zona di Tossilo" Zona industriale e artigianale, disciplinata dagli artt. 23 - 63 - 64 delle N.T.A. del P.U.C;

Vincoli:

- ricade parzialmente in zona Fascia di 150 m dai fiumi - Individuazione, indicativa, della fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

- ricade in zona Rg0\_variante - Area a rischio geologico basso, disciplinata dalla delibera n. 14 del 28.10.2024 (Variante al PAI - parte frana);

• ricade in zona Hg0\_variante - Area di pericolosità bassa da frana, disciplinata dalla delibera n. 14 del 28.10.2024 (Variante al PAI - parte frana);

• ricade interamente in zona APF\_03/07/2021a - Area percorsa dal fuoco in data 03/07/2021 in zona di altra tipologia;

• ricade parzialmente in zona Strahler\_3 - Area di rispetto di 50 metri sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia, disciplinata dall'art. 30ter delle N.T.A. del P.A.I.;

Segue stralcio delle NTA del PUC vigente:

### **Art. 23 (Zona D1-D2-D3)**

Riguarda la Zona D1 (Bonutrau) e D2 (Tossilo) destinata all'insediamento di attività produttive miste di carattere industriale, artigianale, commerciale e del terziario, con esclusione di quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero

recare molestia o essere pregiudizievoli alle zone residenziali contigue.

Per ogni attività produttiva é consentita anche la costruzione dell'abitazione del custode, per una superficie netta residenziale massima di mq. 120,00 +30% per accessori alla residenza.

Nell'ambito della Zona D1 e D2 sono ubicabili gli impianti produttivi, i depositi, i magazzini, i laboratori, i centri commerciali, i servizi tecnici ed amministrativi e gli uffici. Per i nuovi esercizi commerciali la superficie di vendita non può superare il 50% della superficie edificabile sino ad un massimo di mq2500 e per gli esercizi commerciali la superficie di vendita non può superare il 50% della superficie edificabile fatto salvo per gli esercizi commerciali esistenti muniti di licenza commerciale per i quali la superficie destinata a commercio può essere pari a quella utilizzata al

momento dell'approvazione del Piano Commerciale, sino ad una superficie massima non superiore a mq. 2500.

Sono escluse le industrie nocive e le residenze a qualsiasi titolo, ad eccezione della casa del custode. È consentita l'apertura di medie strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari e alimentari. È esclusa l'apertura di esercizi di vicinato alimentari e grandi strutture di vendita.

Tutti gli impianti produttivi insediati e da insediare dovranno essere dotati d'impianti idonei alla eliminazione di eventuali inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi, liquidi e dei rifiuti in genere. Nella zona D2 Tossilo è escluso l'insediamento di Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari, ad eccezione della vendita esclusivamente in connessione con insediamenti produttivi artigianali o industriali, quando la vendita stessa avvenga nei locali di produzione o nei locali attigui o comunque funzionalmente connessi.

Per gli insediamenti di attività commerciali, va sempre fatto riferimento, alla dotazione incrementale degli standards dei parcheggi, alle norme del nuovo piano commerciale Comunale.

#### **Disposizioni comuni alle subzone D1, D2, D3-a, D3-c:**

Nelle subzone D1, D2, D3-a e D3-c è ammissibile la costruzione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per soddisfare le esigenze di autoproduzione dell'attività esistente e già insediata in tali aree.

Pertanto, unitamente agli elaborati progettuali tipici per la costruzione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, la pratica edilizia, presentata attraverso il portale SUAPE o attraverso le procedure di legge previste dalle vigenti leggi in materia, deve essere

accompagnata da uno studio delle esigenze energetiche dell'attività produttiva esistente e beneficiaria dell'impianto di autoproduzione che, a partire dai dati dei consumi energetici medi dell'ultimo anno, documentati con fatture di consumi storici relativi al medesimo periodo, dimostri il soddisfacimento delle esigenze energetiche dell'attività con l'autoproduzione anche con impianti fotovoltaici a terra, oltre quelli realizzabili sulle coperture delle strutture esistenti e di nuova realizzazione.

Al fine della verifica delle analisi energetiche e di produzione dei nuovi impianti, l'Amministrazione Comunale, nell'istruttoria della pratica, potrà avvalersi di dati di produzione medi degli impianti simili.

Gli impianti a terra così realizzati vanno ad incidere, in misura pari all'intera superficie del lotto interessato dall'attività produttiva, sulla superficie fondiaria massima del 35 % della superficie fondiaria insediabile dell'intera zona industriale di Tossilo e Bonu Trau di cui alla delibera Giunta Regionale n. 5/25 del 29.01.2019, già recepita con la Deliberazione Commissariale n°37 del 05.11.2019 del "Consorzio per la Zona Industriale di Macomer in Liquidazione" avente a oggetto: "incremento limite utilizzo aree industriali per impianti fotovoltaici ai sensi della Deliberazione Regione Sardegna n. 5/25 del 29.01.2019."

Al fine di contenere il consumo del territorio destinato a impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nel limite del 35% della superficie fondiaria dell'intero comparto produttivo di Tossilo e Bonu Trau, gli impianti a terra per soddisfare le esigenze di autoproduzione possono essere installati, nelle subzone D1, D2, D3-a e D3-c, esclusivamente nel lotto di pertinenza del fabbricato produttivo originario già insediato senza

occupare nuove aree di lotti limitrofi e confinanti con il lotto fondiario  
oggetto dell'intervento.

Salvo quanto ammesso dal presente articolo gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili dovranno trovare altrimenti collocazione e insediamento nelle aree specificatamente destinate ed individuate dall'Amministrazione Comunale con la variante al PUC approvata con la delibera CC n. 14 del 10.03.2021 classificate nella subzona D3-b.

#### **Art. 63 (Classe I - Zone omogenee D - normativa specifica di zona)**

Sono le parti di territorio destinate ad insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali del terziario o ad essi assimilati.

Sono le zone già individuate dal P.R.G.I. e precisamente le aree di completamento dell'agglomerato industriale di Tossilo e la Zona di interesse Regionale di Bonutrau, per la quale, essendo già dotato di strumento attuativo, e quasi totalmente edificata, è prevista anche la riconversione delle destinazioni d'uso, nel rispetto di quanto prescritto agli articoli 23 e 23-bis delle N.T.A.

Per le destinazioni d'uso commerciali e per la residenza del custode, è necessario il versamento della quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione primaria, pari ad € 4 (quattro) per mq. di superficie effettiva commerciale o del terziario mentre per la residenza del custode e per le opere accessorie si dovrà provvedere al versamento degli oneri di cui all'art. 3 della Legge 28.01.1977, n° 10.

#### **Norme comuni alle Zone D**

Le cubature esistenti, ricomprese nelle Zone D, possono essere soggette a cambio di destinazione d'uso ammesse per queste Zone.

In caso di mutamento di destinazione d'uso verso il settore commerciale, del terziario o della residenza per l'alloggio del custode è dovuta la quota del contributo di cui al comma che precede e con obbligo di rispetto degli standard dei parcheggi ad uso pubblico.

Per le subzone D1 Bonutrau e D2 Tossilo: Concessione Edilizia diretta (nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dalle norme del piano attuativo vigente nelle rispettive subzone).

Sub Zona D2 zona di Tossilo

Parametri urbanistici ed edilizi

- superficie territoriale mq 1.584.064
- ripartizione delle superfici: fondiaria 70%, per viabilità e spazi pubblici 30%;
- indice di copertura fondiaria: 60%;
- superficie del lotto minimo: come da Piano particolareggiato;
- distanza minima dalla viabilità esterna: m 40,00 da bordo Superstrada e m 30 da bordo ex S.S. 131;
- distacchi minimi dai confini interni: come da Piano Particolareggiato

Per quanto non espressamente evidenziato, si rappresenta che in tutti i terreni è possibile l'edificazione, giusto quanto sopra riportato. Ad ogni modo, trattandosi di aree percorse dal fuoco, potrà esercitarsi il diritto ad edificare esclusivamente a decorrere dal 03/07/2031.

Si dichiara di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che sono state richieste e, di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità.

Oristano, lì **10/07/2025**

**IL PROFESSIONISTA**  
(Geom. Fulvio Deriu)

Fulvio Deriu  
10.07.2025  
19:24:11  
OGNIT+02:00

Pag. 9