



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
ISTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Istanza di sospensione

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] che la rappresenta e difende giusta delega in calce al
presente atto.

Si dichiara di volere ricevere le comunicazioni inerenti al presente procedimento
all'indirizzo di posta elettronica certificata

[REDACTED]

Debitore esecutato

Contro

[REDACTED]

Creditore procedente

PREMESSO

-che è pendente la procedura esecutiva n. 31/2016 nell'ambito della quale non è
stata ancora fissata la vendita del compendio pignorato,

- che è stato pignorato l'immobile sito in Comune di Aggius e distinto in catasto
al F, 93 particelle 1775 e 1176, costituito da fabbricato adibito ad ufficio e garage
con area scoperta di pertinenza.

- che agli atti vi è la perizia di stima del bene staggito redatta dall'Ing. Visicale in
virtù della quale il bene è stato valutato € 485.460,00

- Che il CTU nella determinazione del valore del bene, parrebbe, non avere tenuto
in considerazione diversi elementi, di carattere oggettivo, sia in ordine all'accesso
del bene (che ne sarebbe privo), sia alla regolarità urbanistica del medesimo,
nonché sulla commercialità del medesimo, quantomeno ai fini di una compiuta
trasparenza sulle problematiche che gravano sullo stesso.

- Che [REDACTED] ha conferito incarico ad un proprio tecnico di
fiducia al fine di un più attento e approfondito esame.





- che le risultanze alle quali è pervenute l'ing. [REDACTED] rendono opportuna una sospensione delle operazioni di vendita e un richiamo del CTU, al fine di chiarire gli aspetti rilevati dall'Ing [REDACTED]. Che di seguito vengono evidenziati, per una maggiore chiarezza si rimanda all'intera perizia che viene depositata.



Identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Assenza di accesso



Il lotto di terreno, con sovrastante fabbricato oggetto di pignoramento, e distinto in catasto al F. 93 mapp.le 1775 e mapp.le 1776 si trova in comune di Aggus, l'accesso al predetto bene avviene attraverso una strada privata senza via di uscita, strada che insiste sulle particelle 952 e 119 del F. 93 di proprietà di terzi soggetti, [REDACTED].



Da un accesso presso gli uffici si evince che non sussiste alcun diritto di servitù sulla strada di accesso in favore dell'immobile oggetto di pignoramento.



Circostanza questa non rilevata e non rilevabile dalla perizia agli atti.

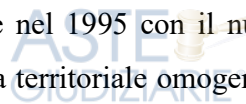


Identificazione Urbanistica - Abusi allo stato non sanabili -

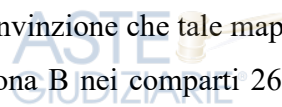
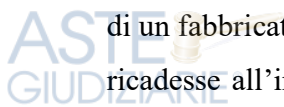


Dal piano particolareggiato di Zona "B" adottato dal Comune di Aggus in data 31/3/1989, si evince che il comparto 26 a3 e 27 a3 ricade nel f. 93 alla particella catastale 953 di mq 400, e nel secondo comparto su una porzione (mq 750) della particella 949 (oggetto di pignoramento) F. 93.

Il consiglio Comunale nel 1995 con il nuovo strumento urbanistico (PUC) ha esteso in ambito "zona territoriale omogenea B" una porzione del f. 93 mapp.le 949.



Nel 2004 sulla particella 949 del f. 93 l [REDACTED] ha presentato un progetto, ottenendo la relativa concessione (la n. 1720/2004) per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad ufficio, sull'erroneo convinzione che tale mappale ricadesse all'interno del piano particolareggiato di zona B nei comparti 26a3 e 27a3.





Orbene, i parametri urbanistici per i fabbricati isolati, come nel caso di specie, ricadenti in Zona territoriali omogenea B, contenuti nel PUC e nell'ultimo aggiornamento che risale al 2014, sono costituiti da:

- indice fondiario pari a 1.00 mc/mq,
- superficie minima del lotto per i fabbricati isolati è pari a mq 400, e che i progetti presentati devono essere conformi al piano particolareggiato vigente.



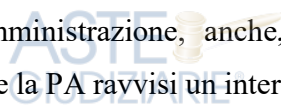
Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22/02/2006, allegato all'atto di compravendita [REDACTED] si evince che il terreno contraddistinto in catasto F. 93 mapp.le 949 ricade solo per una parte, e per un superficie di mq 130 circa in zona B, la restante parte ricade in zona E2 agricola.

Da ciò ne consegue che l'immobile è stato realizzato per gran parte in zona agricola non edificabile.

Dall'analisi delle norme del piano vigente, nonché dalla documentazione riferibile alla realizzazione dell'immobile, censito al catasto fabbricato al F. 93 mapp.le 1775 e 1776, derivanti dalla particella soppressa 949 f. 93 di mq 899, per quanto lo stesso è conforme al progetto presentato in Comune e alla relativa concessione edilizia, **RISULTA essere NON CONFORME al Piano urbanistico comunale approvato nel 1995, nonché al piano urbanistico comunale vigente, approvato con delibera del consiglio comunale n. 7 del 25/03/2010-aggiornato al luglio 2014.**



Ai fini della sanabilità di tale non conformità, è richiesto un primo atto di intervento da parte dell'amministrazione comunale, attraverso un proprio atto di pianificazione territoriale, attraverso una variazione del piano particolareggiato ricomprendendo l'immobile oggetto di pignoramento così come realizzato all'interno del nuovo piano di attuazione. Tale tipologia di azione non è attivabile ad istanza di parte, ma da azione diretta dell'amministrazione, anche, ed eventualmente su impulso del privato, ma solo laddove la PA ravvisi un interesse di carattere generale.





Tale situazione, evidentemente di non agevole individuazione, non è stata rilevata dalla CTU, tuttavia la stessa, unitamente alla mancanza di accesso diretto dalla via pubblica e all'insussistenza di un diritto di servitù di passo, seppure o quantomeno pedonale, all'immobile pignorato incide notevolmente sulla determinazione del valore del bene, o comunque sono elementi che richiedono una approfondita indagine per la quale si richiede un richiamo del CTU.

A tal fine si semplifica un calcolo partendo dal valore determinato dal CTU ed operando le riduzioni per effetto delle problematiche sopra rilevate.

- La sanabilità del bene (-30%), si tratta nel caso di specie, di un atto complesso, poiché di iniziativa pubblica e non privata, che comporta il coinvolgimento di diversi Enti e/o organismi pubblici, con un elevato margine di aleatorietà.
- Mancanza di accesso dalla strada pubblica e la necessità di costituire una servitù coattiva di passaggio a favore del fondo oggetto di procedura oggi intercluso (riduzione di un ulteriore -25%)
- Assenza di rete pubblica di smaltimento dei reflui e conseguente necessità di costituire una servitù di attraversamento su diverse proprietà di terzi (riduzione di un ulteriore (-7%) area scoperta di pertinenza priva di recinzione (-5%)

Per ogni maggiore dettaglio si rinvia alla perizia redatta dall'Ing. [REDACTED].

Alla luce di quanto sopra, con il presente atto, si

Chiede

Che ill.mo signor Giudice Voglia, previa sospensione delle operazioni di vendita, voglia richiamare il CTU al fine di verificare quanto accertato dall'Ing. [REDACTED]

[REDACTED] e rideterminare il valore di vendita alla luce delle osservazioni della presente.

Si allega alla presente





1. Perizia redatta dall'Ing. [REDACTED]
2. Estratto di mappa con evidenziata la strada di proprietà di terzi che consente l'accesso al bene pignorato.
3. Visura per soggetto relativa al mappale 952 (strada di accesso)
4. Visura storica per immobile .mapp.le 1119 f. 93
5. Copia delibera n. 13 del 31/3/1989 e allegati
6. Visura storica per immobile mapp 949 f. 93
7. Certificato di destinazione urbanistica F. 93 mapp.le 1326
8. Delibera consiglio comunale n. 8 del 02/03/1995 PUC Comune di Aggius
9. PUC comune di Aggius norme di attuazione
10. Certificato di destinazione urbanistica del 2006
11. Visura camerale XXXXXX



Tempio Pausania 11/05/2021

[REDACTED]



PERIZIA DI PARTE

A seguito di incarico avuto da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], il sottoscritto ING. [REDACTED]

[REDACTED] ha redatto la presente Perizia.

L'incarico ha ad oggetto la verifica generale dei criteri seguiti dal Consulente Tecnico d'Ufficio, dott. ing. Raffaele Simone Visicale, incaricato dal Tribunale di Tempio Pausania di redigere la relazione di stima dell'immobile pignorato con procedura immobiliare 31/2016 R.G.E. , per la determinazione del più probabile valore di mercato complessivo da attribuire all'immobile

La presente Perizia riguarda la verifica sulla stima del valore di mercato attribuito al complesso immobile dal CTU anche in relazione ad eventuali difformità, che potrebbero emergere dell'analisi della documentazione esaminata , dello stato di fatto e di diritto rappresentate nella relazione redatta dal CTU.

Dopo aver accettato l'incarico in epigrafe, il sottoscritto ha effettuato specifico sopralluogo e relativi esami sia della normativa che della cartografia, nonché della documentazione allegata alla relazione di stima del CTU. In seguito ha effettuate le ricerche di rito e, a evasione dell'incarico ricevuto, espone quanto rilevato.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

- Lotto di terreno sito in Comune di Aggius, censito al Catasto terreni al Foglio 93, Particelle 1775 e 1776 (generati dalla divisione della particella 949), con sovrastante edificio con area scoperta di pertinenza formato da fabbricato ad uso ufficio, censito al catasto fabbricati in comune di Aggius, foglio 93 posizionato sulla particella 1775 e fabbricato adibito a garage posizionato sulla particella 1776 con area scoperta.
- Il lotto di terreno non è servito da strada pubblica, che si trova a c.a 180 metri. È raggiungibile attraverso una strada privata senza via di uscita , sulle particelle 952 e 1119 del foglio 93 di proprietà XXXXX e più. Allo stato, le particelle richiamate non sono gravate da nessuna servitù di passaggio a favore del proprietario del lotto posizionato sulle particelle 1775 e 1776 (allegato 1).

2. ZONA TERRITORIALE DEL LOTTO PARTICELLE 949, F. 93

Il "Piano Particolareggiato" di zona B è stato adottato dal Consiglio comunale di Aggius con Deliberazione N. 13 del 31.03.1989, composto tra gli altri dai comparti con i nr. 26a3 e 27a3. Dall'elaborato grafico e dalla Tabella sulle prescrizioni urbanistiche (allegato 2), si evince che il primo comparto ricade nella particella catastale 953 di mq 400 f.93 e, il secondo comparto, su una

porzione di mq 750 della particella 949 f.93, la cui superficie complessiva è pari a mq 2.059, come certificato dalla Visura catastale (allegato 3).

- Nel 1992 la particella 949 è stata variata (domanda di voltura 3312/92, come da visura catastale, allegato 3), originando le particelle 1326 (localizzata all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di zona B, come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Aggus in data 29.10.2019(allegato 3bis), mentre la porzione restante mantiene il numero di particella 949 di mq 899, ricadente in zona omogenea E2.
- Nel 1995 il Consiglio comunale (stralcio deliberazione, allegato 4) ha approvato con Deliberazione n. 202 del 07.03.1995 il nuovo strumento di pianificazione urbanistica con l'adozione del "Piano urbanistico comunale" (PUC), estendendo in ambito della "Zona territoriale omogenea B", una porzione (circa 130 mq) della particella 949 f. 93, dei complessivi mq 899 (allegato 5), stralcio norme Zone territoriali omogenee B, allegato al Certificato di destinazione urbanistica).
- Nel 2004 sulla particella 949 f. 93 di mq 899, la [REDACTED] ha presentato un progetto (prot. 1530 del 05.04.2004) ottenendo C. E. n. 1720/2004 (allegato 6) per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad uso ufficio, sull'erroneo presupposto di fatto che il mappale 949 f. 93 ricadesse all'intero del "Piano Particolareggiato" di zona B nei comparti nr. 26a3 e 27a3.
- Nel 2006 [REDACTED], con Atto registrato a Tempio Pausania al n. 2409.1/2006, a rogito del Dr. Fabio Papaccio notaio in Tempio Pausania, ha acquistato la particella 949 f. 93 di mq 899. All'Atto di Compravendita è allegato il "Certificato di Destinazione Urbanistica" dove si riportano i parametri urbanistici vigenti e la destinazione d'uso del lotto di terreno, il quale ricade per una porzione in "Zona territoriale omogenea B" per circa mq 130 mq, mentre la restante parte ricade in zona E2 (Allegato 5). In detto certificato non vi è, come avrebbe dovuto esservi se i 130 mq fossero stati all'interno del Piano Particolareggiato delle zone B, nessun riferimento alle previsioni del P.P. .

3. PARAMETRI URBANISTICI "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B"

I parametri urbanistici per i fabbricati isolati, come nel caso in esame, ricadenti in "Zona territoriale omogenea B" contenuti nel "Piano urbanistico comunale adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 202 del 07.03.1995 (allegato 3) e del "Piano urbanistico comunale adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 07 del 25.03.2010, aggiornato luglio 2014 (allegato 7), rilevanti ai fini della presente perizia, sono:

- l'Indice Fondiario, pari a 1.00 mc/mq;
- la Superficie minima del Lotto per i fabbricati isolati, pari a mq 400.00;
- che i progetti presentati per le concessioni edilizie debbono essere conformi ai Piani Particolareggiati vigenti.

4. CERTIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLA PARTICELLA 949, F. 93

Dalle Norme di Attuazione del "Piano Urbanistico Comunale" richiamate nel "Certificato di Destinazione Urbanistica", rilasciato dal Comune di Aggus in data 22.02.2006, allegato all'Atto di Compravendita, si certifica che il terreno in comune di Aggus, località Santa Degna, contraddistinto al Catasto Terreni al F. 93 mappale 949 ricade in parte per una superficie di mq 130 circa in Zona B, la restante parte ricade in zona E2 Agricola" (Allegato 5). Come già detto in detto certificato non vi è, come avrebbe dovuto esservi se i 130 mq fossero stati all'interno del Piano Particolareggiato delle zone B, nessun riferimento alle previsioni del P.P..

5. DATI PLANOVOLUMETRICI DELL'EDIFICATO SULLE PARTICELLE F. 93 NR. 1775 E 1776 (EX 949 F. 93 di mq 899)

Calcolo delle superfici e dei volumi edificati

Prescrizioni di Piano "Zona omogenea B"	Mq	Mc
Superficie minima del lotto	400,00	
Indice fondiario per case isolate		1.00 mc/mq
Dati di Progetto		
Superficie del lotto	130,00	
Superficie coperta edificata	122,46	
Volume edificabile		130,00
Volume edificato		559,31
Garage preesistente		
Superficie edificata	50,00	
Volume edificato		137,00
TOTALE VOLUMI EDIFICATI		696,31

6. CONFORMITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle norme di "Piano" vigenti al momento della costruzione dell'immobile e di quelle vigenti allo stato attuale, il complesso immobiliare di cui trattasi, adibito ad ufficio e garage, censito al catasto fabbricati in comune di Aggus, foglio 93, particella 1775 e 1776, derivate dalla particella soppressa 949 f. 93 di mq 899, per quanto conforme al progetto di cui alla Concessione edilizia in variante N. 1770/2005, risulta non conforme alle norme del "Piano urbanistico comunale" approvato nel 1995 (allegato 3), nonché del "Piano urbanistico comunale" vigente, approvato con deliberazione del consiglio comunale N. 07 del 25.03.2010 – aggiornato luglio 2014 (Allegato 6).

- I parametri urbanistici del PUC vigente al momento della edificazione dell'immobile oggetto di perizia vengono riconfermati dal "Piano urbanistico comunale" adottato con deliberazione del consiglio comunale N. 07 del 25.03.2010 – aggiornato luglio 2014 (Allegato 6). Al punto 4.2.2 delle Norme di Attuazione si ribadisce che i progetti devono essere conformi ai Piani Particolareggiati vigenti. È possibile presentare Piani attuativi in variante, purché estesi ad almeno un isolato e con la normativa vigente.

- La porzione di terreno in zona B, di 130 mq, acquistato [redacted] non è incluso nel Piano Particolareggiato vigente al momento dell'acquisto (2006); né è inserito nel Piano Particolareggiato delle "zone B" vigente allo stato attuale;
- La concessione edilizia rilasciata, che è riferita ad un lotto che non può certo essere configurato come intercluso (è prospiciente un bosco in zona agricola), è pertanto da considerarsi, alla luce della giurisprudenza consultata, illegittima e l'immobile è, conseguentemente, allo stato, completamente abusivo.

7. SANABILITÀ

Per quel che concerne la regolarizzazione dell'abuso urbanistico occorre esaminare le previsioni di legge e le norme degli strumenti urbanistici vigenti, dai quali si deduce che:

- La sanatoria è possibile mediante l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 390; ovvero, al fine del rilascio del permesso in sanatoria, è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia all'attualità.
- Nella fattispecie si tratta di un iter dai tempi incerti (tuttavia non attuale), trattandosi di un atto complesso di pianificazione territoriale, che coinvolge enti e legittimi portatori di interessi, il cui esito si potrebbe presentare alquanto lungo e aleatorio, poiché l'amministrazione comunale dovrebbe provvedere a variare il "Piano Particolareggiato" ricomprendendo l'immobile di che trattasi, nella consistenza di come realizzato, all'interno di detto Piano. L'azione non è promossa da istanza di parte, ma da azione propria dell'amministrazione, seppure potrà esservi impulso/richiesta da parte del privato, laddove ravvisi, l'amministrazione, un interesse di carattere generale.

8. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare correttamente l'unità immobiliare al prezzo di mercato è necessario applicare una serie di riduzioni prendendo come misura di riferimento (indice % in funzione del peso sull'incidenza di deprezzamento) l'indicatore di riduzione applicato dal CTU alla svalutazione per l'indice di "occupazione dell'immobile", determinato nella percentuale del - 20%.

A questo indice di riduzione, sono stati applicati, secondo stima del sottoscritto, gli ulteriori indici di riduzione, che puntualmente riguardano:

- l'attività sulla sanabilità dell'immobile (- 30%). Trattasi un atto complesso di iniziativa pubblica che comporta il coinvolgimento di diversi organismi e amministrazioni pubbliche, con margini di aleatorietà e insuccesso;
- la mancanza di accesso da strada pubblica e la necessità di dover costituire la servitù di passaggio, con tutte le implicazioni connesse a possibili opposizioni dei proprietari del comparto ricompreso all'interno del Piano Particolareggiato (- 25%);

l'assenza della rete pubblica di smaltimento dei reflui e la necessità di dover costituire servitù di attraversamento su diverse proprietà terze e la necessità di realizzare una stazioncina di pompaggio fino al collettore pubblico (- 7%);

infine, l'area scoperta di pertinenza priva di recinzione. Il lotto è ubicato ai margini di un bosco e di un parco pubblico, con rischi di sconfinamento e intrusione di animali e persone, come attualmente avviene con reiterata alta frequenza, causando danni e affaticamento (- 5%).

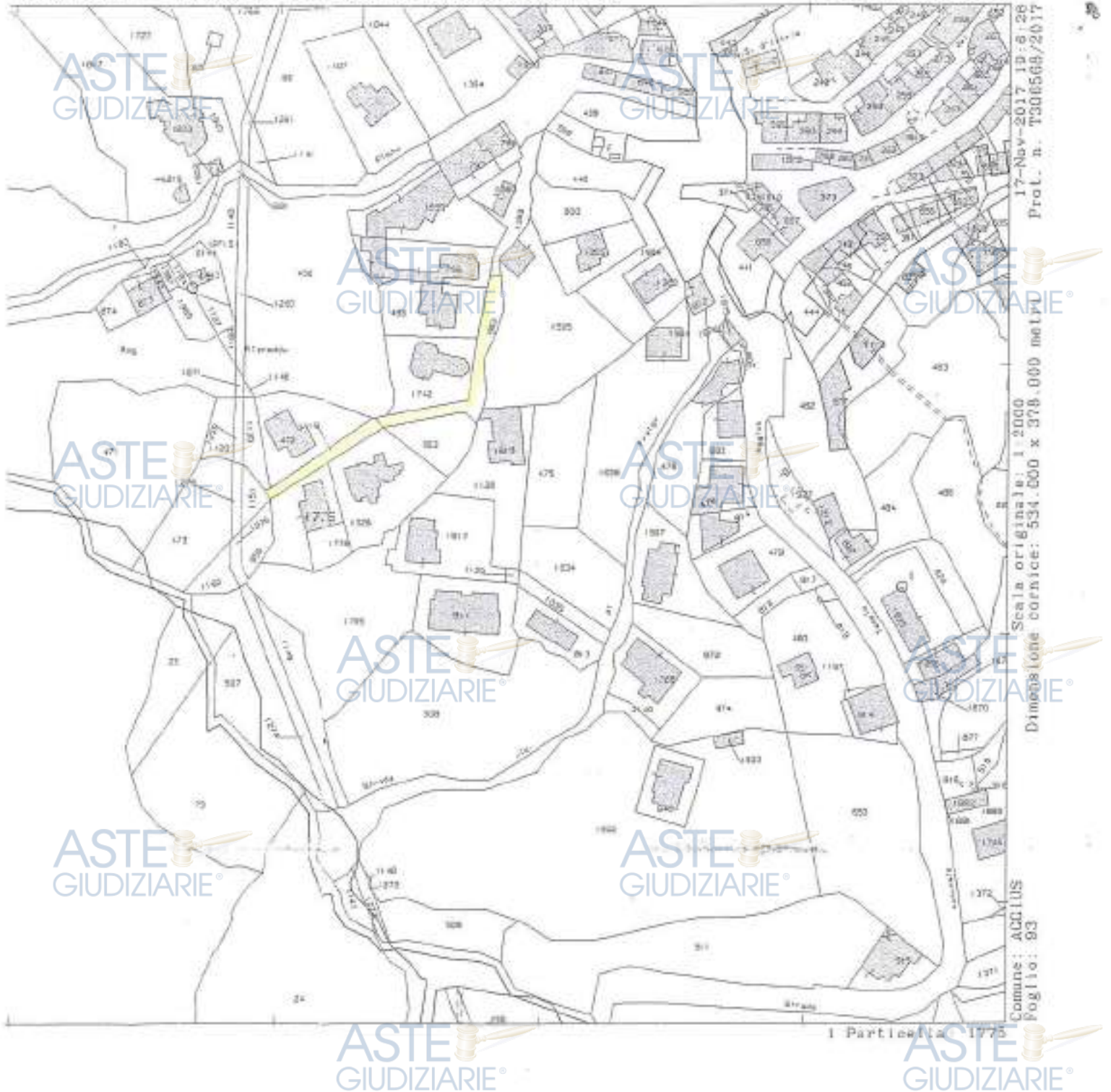
La perizia, per quanto concerne il valore di base complessivo di mercato, conferma le stime indicate nella relazione del CTU, sia nei valori unitari che complessivi attribuiti al bene libero.

Valore dell'immobile libero, come da perizia del Consulente Tecnico d'Ufficio	Superficie Commerciale Mq	Valore unitario €	Valore base complessivo Immobile €
	372	1.500,00	558.000
Applicazione degli indici di riduzione sulle criticità gravanti sul complesso edilizio, determinati sul valore dell'immobile libero			
Descrizione criticità di riduzione	% Indici di riduzione	Valore della riduzione €	
Per immobile occupato (come da perizia del CTU)	20	111.600,00	
Per assenza di conformità urbanistica	35	195.300,00	
Per distanza da strada pubblica e costituzione di servitù di passaggio	20	111.600,00	
Per realizzazione collegamento alla rete reflui	7	39.060,00	
Per recinzione area scoperta di pertinenza	5	27.900,00	
Totale valore di riduzione		485.460,00	

9. IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il valore più probabile valore di mercato dell'immobile, allo stato attuale, è determinato dalla differenza tra il valore complessivo base dell'immobile meno il valore dei gravami dei coefficienti di riduzione.

Valore complessivo dell'immobile	€ 558.000,00
Valore totale determinato dagli indici di riduzione	€ 485.460,00
Probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale	€ 72.540,00



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2019

Direzione Provinciale di Sassari

Ufficio Provinciale - Territorio

2. Immobili nel Comune di A.C. GIUS(Codice A069) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
						ha are ca			Dominicale	Agrario	Dati ulteriori
1	93	952			SEMINAT IVO	3	05 09		Euro 0,79 L. 1.527	Euro 0,47 L. 916	Impianto meccanografico del 06/11/1985

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		
2		
3		
4		
5		
DATI DERIVANTI DA		*

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale Terziario
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 09/05/2019 - Ora: 11.24.07 Segue

Visura n.: T106408 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2019

Dati della richiesta	Comune di AGGIUS (Codice: A069)
Catasto Terreni	Provincia di SASSARI
	Foglio: 93 Particella: 1119

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Unikstare mirale
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà

Situazione dell'Immobile dal 22/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Dato:	Scelte	
1	93	1119		-	PASCOLO	2	In uso su 01 38	Dominale Euro 0,21 L. 294	FRAZIONAMENTO in atti del 22/05/1991 (n. 408/02)

Modifica

Sono stati anche variati i seguenti immobili:

- foglio 93 particella 472 - foglio 93 particella 1120

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORE GREGU REALE
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Unikstare mirale
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		Frazionamento in atti del 22/05/1991	



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2019

Data: 09/05/2019 - Ora: 11:24:07 - Fine

Visura n.: T108408 Pag: 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Fert.	Qualità Class.	Superficie(m²)	Dato	Reddito	
1	03	072			PASCOLO 1	14 - 84		Dominio L. 4.462 Agrario L. 3.895	Impianto meccanografico del 06/11/1988
Notifica					Partita				

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/11/1982 (autecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 30/11/1990
DATI DERIVANTI DA			
ACQUEDOTTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/1982 Versato in atti dal 12/05/1991 Repertorio n.: 18731 Rogore: E' ACCIARO Sede: LA MADRALENA Registrazione: n. 3555 del 23/11/1982 (a. 234084)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1			Usufruttuario parziale fino al 12/11/1982
2			(1) Proprietà fino al 12/11/1982
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 06/11/1988			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI SASSARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Copia del Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 13 del 31.03.1989

OGGETTO: Esame di una variante al piano particolareggiato nella
zona "B".

L'anno millenovecento ottantanove addì trentuno
del mese di Marzo alle ore 19.00 in Aggius

e nella sala delle adunanze della Casa Comunale.

Convocato per Deliberazione G.M. n. 67 del 31.03.1989

con avvisi in iscritta contenenti l'elenco degli oggetti da trattare, spediti dal Sindaco e notificati
sin dal 24.3.1989 ai singoli Consiglieri, come risulta da dichiarazione in atti, si è
riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica
di prima convocazione, con l'intervento dei Sigg. Consiglieri:

Prende atto
in data 18-4-89
6322

TOTALE CONSIGLIERI PRESENTI n. 10

Assenti i Consiglieri Sigg.

TOTALE CONSIGLIERI ASSENTI n. 5

Constatata la legalità dell'adunanza per il numero degli intervenuti assume la presidenza il

Sig. nella sua qualità di Sindaco

con l'assistenza del Segretario Comunale Sig.

010540

MACELLA SUDAS 27M



SCALA 1:500

no ordine	foglio di mappa	no di mappa	dati di superficie			dati dell'edificato			
			superficie del fondo	superficie di esproprio	superficie d'proprietà	superficie coperta attuale	volume edificato	superficie coperta di P.P.	vol. edificabile di P.P.
no	no	no	mq	mq	mq	mq	mc	mq	mc
PARTITO a:									
1a1	93	914	680	-	680	230	1740	230	2000
2a1	"	480	1300	-	1300	120	720	220	1320
3a1	"	317	360	-	360	50	150	120	360
4a1	"	313a	640	-	640	170	1020	170	1020
5a1	"	314	420	-	420	200	1200	200	1200
6a1	"	478	450	-	450	230	1680	230	1680
7a1	"	683	360	-	360	125	375	170	1020
8a1	"	301	100	-	100	50	150	50	150
9a1	"	476	1600	-	1600	-	-	140	480
10a1	"	477	640	-	640	240	1440	240	1440
11a1	"	972	640	-	640	-	-	180	600
12a1	"	974	1000	-	1000	-	-	160	960
13a1	"	973	370	-	370	280	340	230	1680
14a2	"	313	580	-	580	160	960	160	960
15a2	"	311	900	200	700	-	-	100	600
16a3	"	1034	1060	310	770	-	-	130	780
17a3	"	1036	2035	-	2035	200	1200	660	2580
18a3	"	312	110	-	110	110	660	110	660
19a3	"	442a	750	330	420	160	960	175	1050
20a3	"	800	900	120	780	-	-	230	1330
21a3	"	442b	650	60	590	270	2025	270	2025
22a3	"	799	2100	-	2100	450	675	480	1440
23a3	"	475	1150	-	1150	-	-	270	810
24a3	"	474	2050	-	2050	200	600	400	1200
25a3	"	310	130	-	130	130	390	130	780
26a3	"	953	400	-	400	260	1560	260	1560
27a3	"	949	750	-	750	160	960	160	960
28a3	"	472	600	-	600	-	-	130	780
29a3	"	435	4200	-	4200	-	-	330	4930
30a3	"	954	370	-	370	300	1800	300	1800
31a3	"	433	600	-	600	100	540	180	540
32a3	"	796	1100	50	1050	540	4860	600	3600
33a3	"	435	960	20	940	-	-	330	1980
34a3	"	437	220	20	200	-	-	100	600
35a3	"	797	280	-	280	200	1500	35	510
36a3	"	798	200	+130	330	200	1080	35	510
37a4	"	657	80	-	80	80	480	80	480
38a4	"	351	130	-	130	130	780	130	780
			28435	980	27.455	5175	30345	3745	42935
						$I_f = \frac{42.935}{27.455} = 1,56 \text{ mc/mq}$			

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 18/10/2019 - Ora: 15.57.23

Segue

Visura n.: T221089 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2019

Dati della richiesta	Comune di AGGIUS (Codice: A069)
Catasto Terreni	Provincia di SASSARI Foglio: 93 Particella: 949

Numero di mappa soppresso dal 26/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				ATTI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	93	949	-		SOPPRESSO	00 00				Tipo mappale del 26/07/2006 protocollo n. SS0128947 in atti dal 26/07/2006 (n. 128947.1/2006)
Notifica						Partita	0			
Annotazioni		variato originale particelle 949 e 1326 fg. 93 precede dom. volt. 3313/92								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 93 particella 1775 - foglio 93 particella 1776

Situazione dell'Immobile dal 04/09/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				ATTI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	93	949	-		PASCOLO 2	08 99		Euro 1,39 L. 2.697	Euro 1,16 L. 2.248	TIPO MAPPALF del 04/09/1992 in atti dal 21/09/1996 (n. 2672.1/1985)
Notifica						Partita	7368			
Riserve				I Atti passaggi intermedi non esistenti						
Annotazioni				variato originale particelle 949 e 1326 fg. 93 precede dom. volt. 3313/92						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 93 particella 1326

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2019

Data: 18/10/2019 - Ora: 15.57.23

Fine

Visura n.: T221089 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha arc ca		Dominicale		Agrario
1	93	949		-	PASCOLO 2	20 59		L. 6.177	L. 5.148	Impianto meccanografico del 06/11/1985
Notifica						Partita	5844			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/3 fino al 26/07/2006
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/03/2006 Repertorio n.: 61781 Rogante: FACCIO FABIO Sede: TEMPIO PAUSANIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2409.1/2006)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/08/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/3 fino al 09/03/2006
2			(1) Proprietà per 1/3 fino al 09/03/2006
3			(1) Proprietà per 1/3 fino al 09/03/2006
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/08/1980 Voltura in atti dal 11/05/1994 Repertorio n.: 13324 Rogante: ACCIARO Registrazione: n. 2248 del 19/08/1980 (n. 3313.1/1992)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 05/08/1980
2			Usufrutto parziale fino al 05/08/1980
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 06/11/1985	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2019

Data: 18/10/2019 - Ora: 15.57.23

Segue

Visura n.: T.221089 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di AGGIUS (Codice: A069)
Catasto Terreni	Provincia di SASSARI Foglio: 93 Particella: 949

Numero di mappa soppresso dal 26/07/2006

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	93	949	-	-	SOPPRESSO	00 00				Tipo mappale del 26/07/2006 protocollo n. SS0128947 in atti dal 26/07/2006 (n. 128947.1/2006)
Notifica						Partita	0			
Annotazioni		variato originale particelle 949 e 1326 fg. 93 precede dom. volt. 3313/92								

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 93 particella 1775 - foglio 93 particella 1776

Situazione dell'Immobile dal 04/09/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				ATTI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	93	949	-	-	PASCOLO 2	08 95		Euro 1,39 L. 2.697	Euro 1,14 L. 2.248	TIPO MAPPALE: b) 104/09/1992 in atti dal 21/09/1996 (n. 2672.L/1985)
Notifica						Partita	7368			
Riserve		I Atti passaggi intermedi non esistenti								
Annotazioni		variato originale particelle 949 e 1326 fg. 93 precede dom. volt. 3313/92								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 93 particella 1326

3 BIS



COMUNE DI AGGIUS

(Provincia di Sassari)

Via Pasquale Paoli, 39 - 07020 Aggius (OT)

Tel. 079.620339 - Fax. 079.620288 - E-mail: ediliziaprivata@pec.comuneaggius.it

Sito istituzionale www.comuneaggius.it

AREA TECNICA

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

(LEGGE 28.02.1985, n° 47, art.18, comma 3° - Legge 383 del 18.10.2001 art. 15 comma 2°)

Il Responsabile del Servizio

- A norma dell'art.18, comma 3, della L. 28.02.1985, n° 47 e ss.mm.ii.;
- Sulla scorta degli atti e Strumenti Urbanistici in possesso di questo Ufficio Tecnico Comunale;
- Vista la richiesta del [REDACTED]

CERTIFICA

Che il terreno sito in Comune di Aggius località "Santa Degna" contraddistinto nel Catasto Terreni al Foglio 93 mappale 1326 ricade in Zona "B" del Piano Urbanistico Comunale, regolamentato da Piano Particolareggiato.

Aggius li, 29.10.2019

Il Responsabile del Servizio
D.ssa Manuela Angela Sanna



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI SASSARI

Originale di deliberazione del Consiglio comunale

00202

N. _____ del Reg.

OGGETTO: Intesa di collaborazione - finanziarie

Data: 14/04/2009

L'anno milionovecentonovecentoquattro, il giorno 14 del mese di aprile, alle ore 15.30, nella sala sale per adunanze comunali del Comune suddetto.

Atta 14 della convocazione straordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri e norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI		Presenti	Assenti	CONSIGLIERI		Presenti	Assenti
1)		X		7)			X
2)		X		8)		X	
3)		X		9)		X	
4)		X		10)		X	
5)		X		11)		X	
6)		X		12)		X	

Assegnati n. 15

In carica n. 12

Presenti n.12....

Assenti n.1....

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

— Presiede il Signor nella sua qualità di Sindaco

— Assiste il Segretario Signor Dr. La seduta è pubblica

— Nominati scrutatori i Signori:

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

— il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la responsabilità tecnica;

— il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la responsabilità contabile;

— il Segretario comunale, sotto il profilo della legittimità;

senza dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, hanno espresso parere favorevole

DELIBERA

Adottare il piano urbanistico comunale così come redatto dal prof. architetto ing. L. Bagnolo, e comprendente i seguenti allegati:

- a) relazione urbanistica;
- b) Regolamento edilizio;
- c) norme di attuazione;
- d) relazione geologica;
- 1) Carta geologica;
- 2) Carta della permeabilità;
- 3) Carta dell'acclività;
- 4) Carta dell'uso del suolo e della vegetazione;
- 5) Carta della suscettività d'uso dei suoli;
- 6) Carta biotopi meritevoli di conservazione e oasi faunistiche;
- 7) Carta delle caratteristiche geopedologiche ed agronomiche, di
attitudine e potenzialità culturali;
- 8) Carta geomorfologica;
- 1) Carta urbanistica del centro abitato
- 11) Carta urbanistica del territorio.

2) Di osservare le disposizioni contenute nell'art. 20 della L.R. 45/69 relative alla pubblicazione e deposito.

ACQUISITO PARERE FAVOREVOLE DAL PUNTO DI VISTA

- Della legittimità ai sensi dell'art. 53, L. 142/90

Il Segretario Comunale

- Contabile amministrativo ai sensi dell'art. 53, L. 142/90

Il Ragioniere

- Tecnico ai sensi dell'art. 53, L. 142/90

Il Responsabile del Servizio



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Sono le zone già edificate al contorno della zona A, il cui indice territoriale è superiore a 0,50 mc/mq.

Rispetto al programma di fabbricazione le Zone B previste dal Piano Urbanistico risultano inferiori, mancando a queste le nuove zone riclassificate A. Di contro sono state incluse in Zone B, due case esistenti da lungo tempo, prima ubicate in zona C ed in zona E.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

I progetti presentati per le concessioni edilizie debbono essere conformi ai piani particolareggiati vigenti. E' possibile presentare piani attuativi in variante, purché estesi ad almeno un isolato e con la normativa seguente.

Parametri urbanistici

Indice fondiario	1.00 mc/mq.	per case isolate, 3.00 mc/mq per case in linea od a schiera
Altezza massima	7 m.	a monte e 10 metri a valle.

In presenza di piano attuativo le altezze sono quelle determinate dal piano



Superficie minima del lotto:

per edifici in linea e a schiera	mq. 200
per edifici isolati	mq. 400

- Distanza dei confini: le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino. Nel caso di arretramento la distanza minima è di m. 4.

- Distanza minima da altri fabbricati ml. 8.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, in tratti con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Standards urbanistici - Debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di 20 mq. per abitante.

La verifica degli standards può essere effettuata includendo anche zone diverse delle

ASTE
GIUDIZIARIE

Le destinazioni delle aree di cessione sono determinate dall'Amministrazione Comunale a seconda delle necessità e possono comprendere anche un solo settore quali ad esempio i parcheggi ed il verde pubblico.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

FINE zona B4



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Sono
all'ag
previs
state i
Le ar
classif
conten
La bor
Dei nu
stati in
Gli E₄
è stata
E*₄
E*₄
E*₄
E*₄
Con E₂
avvisat
Tutta la
E' viet



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI OLBIA TEMPIO



PIANO URBANISTICO COMUNALE



NORME DI ATTUAZIONE



I PROGETTISTI



Aggiornamento, Luglio 2014



Allegato alla deliberazione del

Consiglio Comunale n.07 del 25.03.2010





4.2 ZONE B

Sono le zone già edificate al contorno della zona A, il cui indice territoriale è superiore a 0,50 mc/mq.

4.2.1 Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, modifiche destinazioni d'uso, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le direttive del P.P.

Al fine di preservare l'assetto ambientale e paesaggistico, non è consentita l'installazione di impianti fissi di telefonia mobile.

4.2.2 Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

I progetti presentati per le concessioni edilizie debbono essere conformi ai piani particolareggiati vigenti. E' possibile presentare piani attuativi in variante, purché estesi ad almeno un isolato e con la normativa seguente.

4.2.3 Parametri urbanistici

Indice fondiario	1.00 mc/mq. per case isolate,
	5.00 mc/mq per case in linea od a schiera

Altezza massima	7,50 m. a monte e 10,50 metri a valle
-----------------	---------------------------------------

Le previsioni ed i parametri urbanistici sono definiti puntualmente dal Piano Particolareggiato vigente che disciplina tutta la zona.

Superficie minima del lotto:

per edifici in linea e a schiera
per edifici isolati

mq. 200
mq. 400

Distanza dei confini:

Le costruzioni possono sorgere a confine con muro in comune o doppio muro con il vicino.

Nel caso di arretramento la distanza minima è di ml. 4,00.

Distanza da altri fabbricati:

La distanza minima da altri fabbricati è di ml. 8,00.

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, in tratti con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

4.2.4 Standards urbanistici

Debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di 20 mq. per abitante.

La verifica degli standards può essere effettuata includendo anche zone diverse delle B, purché tali zone non vengano riutilizzate per la verifica degli standard delle zone C di espansione.

Le destinazioni delle aree di cessione sono determinate dall'Amministrazione Comunale a seconda delle necessità e possono comprendere anche un solo settore quali ad esempio i parcheggi e il verde pubblico.



4.2.5 Interventi ammissibili in base al Piano per l'assetto idrogeologico

Nelle zone B ricadenti in area a pericolosità frana elevata (Hg3) sono consentiti, esclusivamente, tutti gli interventi, opere ed attività, ammessi nelle aree a pericolosità molto elevata da frana (Hg4) come stabilito dall'art.31 delle NA del Pai, di seguito riportati:

1) in materia di *interventi strutturali e non strutturali* per il controllo dei dissesti:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

2) In materia di *patrimonio edilizio pubblico e privato*:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantire la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

3) In materia di *infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico*:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

B) Nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana resta comunque sempre

vietato realizzare:

- a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
- c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;
- d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;
- e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

C) Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle NA del PAI;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'art. 22 delle NA del PAI.
- e. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

D). Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle NA del PAI:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l., m.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h., i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;
- d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.

E) Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

F) In materia di patrimonio edilizio, ad esclusione delle aree a pericolosità di frana molto elevata, sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;
- c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
- f. lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle NA del PAI, è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI AGGIUS

PROVINCIA DI OLBIA TEMPIO P.

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

(LEGGE 28.02.1985, n° 47, art.18, comma 3°)

Il Responsabile del Servizio



-A norma dell'art 18, comma 3, della L. 28.02.1985, n° 47,

-Sulla scorta degli atti e Strumenti Urbanistici in possesso di questo Ufficio Tecnico Comunale;

-Vista la richiesta del

CERTIFICA

Che il terreno sito in Comune di Aggius località "Santa Degna" contraddistinto nel Catasto Terreni al Fog. 949 ricade in parte per una superficie di mq. 130 circa in Zona B, la restante parte di mq. 819 circa in Zona E2 Agricola del Piano Urbanistico Comunale con le prescrizioni urbanistiche allegate.

Aggius li, 22.02.2006

Il Responsabile del Servizio
Giovane Brundu



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

