

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

OGGETTO:

Esecuzione Immobiliare n° 217/09 + 442/09 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria **GRIXONI**

C.T.U.: Dott. Ing. Fabrizio **CRESCI**

**CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

05-9-11-10

Sassari, 21 Settembre 2010

Ill.mo G.I. Dott. Maria Grixoni del Tribunale di Sassari:

1. PREMESSA

Con udienza del 07 Ottobre 2009 la S.V.I., nominava me sottoscritto Dott. Ing. Fabrizio Cresci, con studio in Sassari nella Via Perantoni Satta n. 25 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 898, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui all'epigrafe e mi poneva i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato dalle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari"

Il termine concessomi per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in cancelleria è stato fissato in giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali fissate, tramite raccomandata a/r, per il giorno 22 Ottobre 2009, rinviando la causa per il proseguo al 23 Marzo 2010.

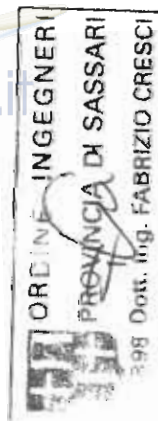
Successivamente il Giudice disponeva la comparizione del sottoscritto CTU al fine di integrare l'incarico già formulato ed in data 03 Febbraio 2010 mi conferiva nuovo incarico ad integrazione del precedente, rinviando la causa per il proseguo al 18 Maggio 2010.

Nell'udienza del 18 Maggio 2010, su richiesta dell'Avv. Michele Stara che produce copia del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC), si chiedevano al sottoscritto CTU ulteriori chiarimenti circa la valutazione dei lotti di terreno indicati al NCT al Foglio 9, Particelle 1824-1826-1766 poiché, secondo l'Avv. Stara, non oggetto di valutazione da parte del consulente.

Pertanto:

il sottoscritto CTU *rispondere per iscritto ai rilievi posti dall'Avv. Stara* *con riferimento agli elementi urbanistici attuali".*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

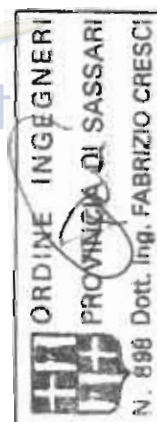
Dopo aver riesaminato gli atti di causa presso lo studio dello scrivente, mi sono recato il giorno 07 Giugno 2010 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari per richiedere stralcio sia del PRGC vigente che del PUC adottato.

2.1 PRG VIGENTE - PUC ADOTTATO

Come già riportato in relazione peritale gli strumenti urbanistici del Comune di Sassari prevedono attualmente la doppia conformità poiché risulta ancora vigente il vecchio P.R.G. approvato con D.A. n. 228/U del 19/03/1985 e contemporaneamente adottato il nuovo P.U.C. con deliberazione del C.C. n. 51 del 10/07/2008. Secondo quanto riportato dalla Deliberazione del C.C. di approvazione del PUC, a decorrere dalla data di adozione del piano urbanistico comunale, si applicano le **norme di salvaguardia**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

Tale articolo recita *"In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione"*

Dalla lettura della norma emerge che la misura di salvaguardia comunale consiste nella sospensione di ogni determinazione in ordine alla domanda di



permesso di costruire in caso di contrasto dell'intervento da realizzare con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati.

Il periodo massimo di applicazione è di 5 anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, quando lo strumento stesso sia stato trasmesso all'amministrazione competente per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di 3 anni.

La ratio dell'istituto in oggetto è quella di evitare che, nelle more dell'approvazione di un nuovo strumento urbanistico, possa essere compromesso l'assetto territoriale programmato.

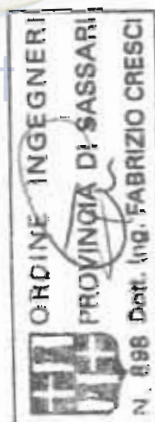
Le misure di salvaguardia, quali strumento di preservazione dell'assetto urbanistico esistente alla data di adozione di nuove previsioni urbanistiche, hanno valenza generale e sono riferibili a qualsivoglia atto dell'amministrazione (autoritativo o convenzionale), e quindi non solo al permesso di costruire, che possa comportare una modificazione dello stato di fatto o di diritto dei suoli, difformemente dalle previsioni del piano in corso di approvazione.

In definitiva allo stato attuale valgono le prescrizioni contenute nel PRG.

2.2 Inserimento Urbanistico dei lotti in esame

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione peritale, nel quale sono riportate tutte le prescrizioni riguardanti tali lotti di terreno, emerge che:

- secondo il PRGC vigente il mappale 1824 ricade nella viabilità di borgata, mentre i mappali 1826 e 1766 in zona H;



- secondo il PUC adottato il mappale 1824 ricade nella viabilità di borgata, mentre i mappali 1826 e 1766 in zona B1 e zona CV di concentrazione volumetrica.

A tal proposito si veda l'art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del PUC allegate alla presente che riguarda la Perequazione Urbanistica dove sono riportate le zone soggette appunto a perequazione e compensazione.

Tra esse vi è la zona CV dotata di un indice di edificabilità virtuale e per la quale deve essere predisposto un *progetto speciale*.

Si evidenzia che Il Piano urbanistico comunale di Sassari, approvato dal Consiglio Comunale, è stato inviato alla Regione per il parere di conformità.

Secondo quanto emerge dalla lettura delle osservazioni che gli uffici tecnici della regione hanno reso noto e comunicato ufficialmente all'Amministrazione Comunale di Sassari, esso non è conforme alle leggi regionali e tra gli argomenti principali che emergono dalla lettura della nota dettagliata inviata vi è proprio l'istituto della "perequazione compensativa" e i rilievi riguardano l'impatto ambientale che le nuove costruzioni prevedono nell'agro e il conseguente consumo del territorio che viola le norme del Piano Paesaggistico Regionale.

3.3 Conclusioni

In base agli strumenti urbanistici attuali si può affermare che valgono le prescrizioni del PRG vigente e pertanto il mappale 1824 ricade nella viabilità di borgata, mentre i mappali 1826 e 1766 in zona H, zona con densità massima pari a 0.001 mc/mq, dove tale potenzialità edificatoria in ogni caso non può essere utilizzata all'interno di dette zone ma può essere



trasferita nelle zone limitrofe classificate B. Inoltre all'interno di tali zone H, che vanno utilizzate esclusivamente a verde privato, **non è consentita alcuna costruzione** anche a titolo precario.

2.4 Determinazione del valore

Dalla considerazione di cui sopra, appare evidente che il mappale 1824 ricade in viabilità del piano di borgata (rappresenta la strada di accesso ai lotti) e pertanto non valutabile, mentre per i restanti due lotti distinti al:

- Foglio 9, Particella 1766, Superficie 5235 m²
- Foglio 9, Particella 1826, Superficie 2279 m²

ricadenti entrambi in **zona H** e della superficie di **7514 m²** si può assegnare un valore di mercato di 1 €/mq per un valore complessivo di €. 7.514,00.

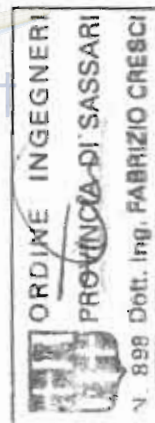
4. CONCLUSIONI

Nel congedarmi non mi resta che ribadire le conclusioni alle quali sono giunto:

- Secondo gli strumenti urbanistici attuali (PRG vigente) il mappale 1824 ricade nella viabilità di borgata, mentre i mappali 1826 e 1766 in zona H, zona di inedificabilità assoluta. Pertanto il valore di mercato di tali ultimi due lotti di terreno è pari a €. 7.514,00.

Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente al fascicolo di causa della parte procedente, per il quale il sottoscritto era stato autorizzato dal Giudice al prelievo.



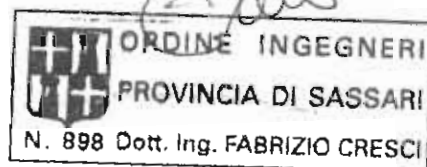
Sassari, li 21 Settembre 2010

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cresci

Si allegano:

- estratto di mappa;
- certificato di destinazione urbanistica;
- stralcio PRG;
- stralcio PUC;
- stralcio norme attuazione PUC.

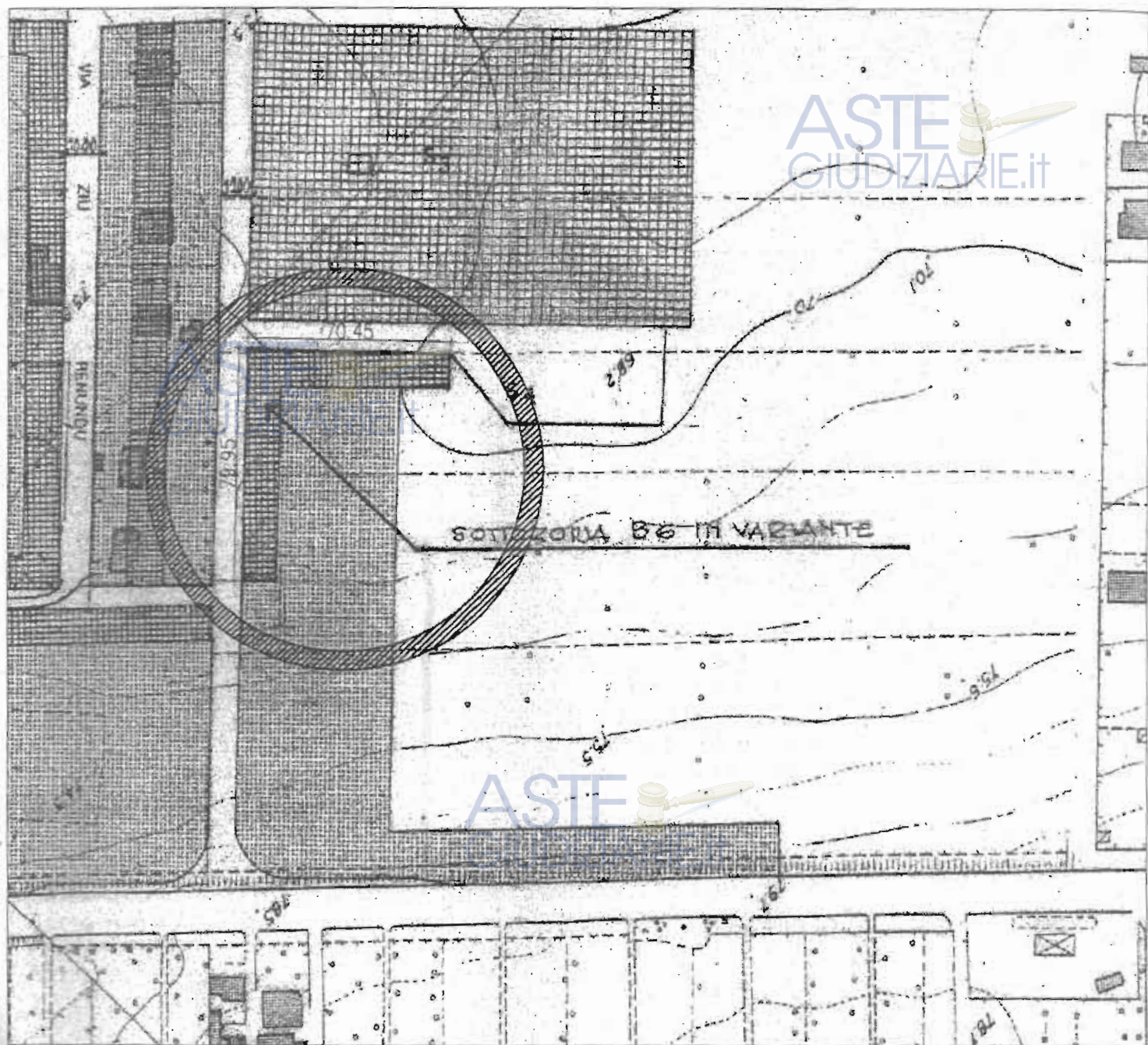


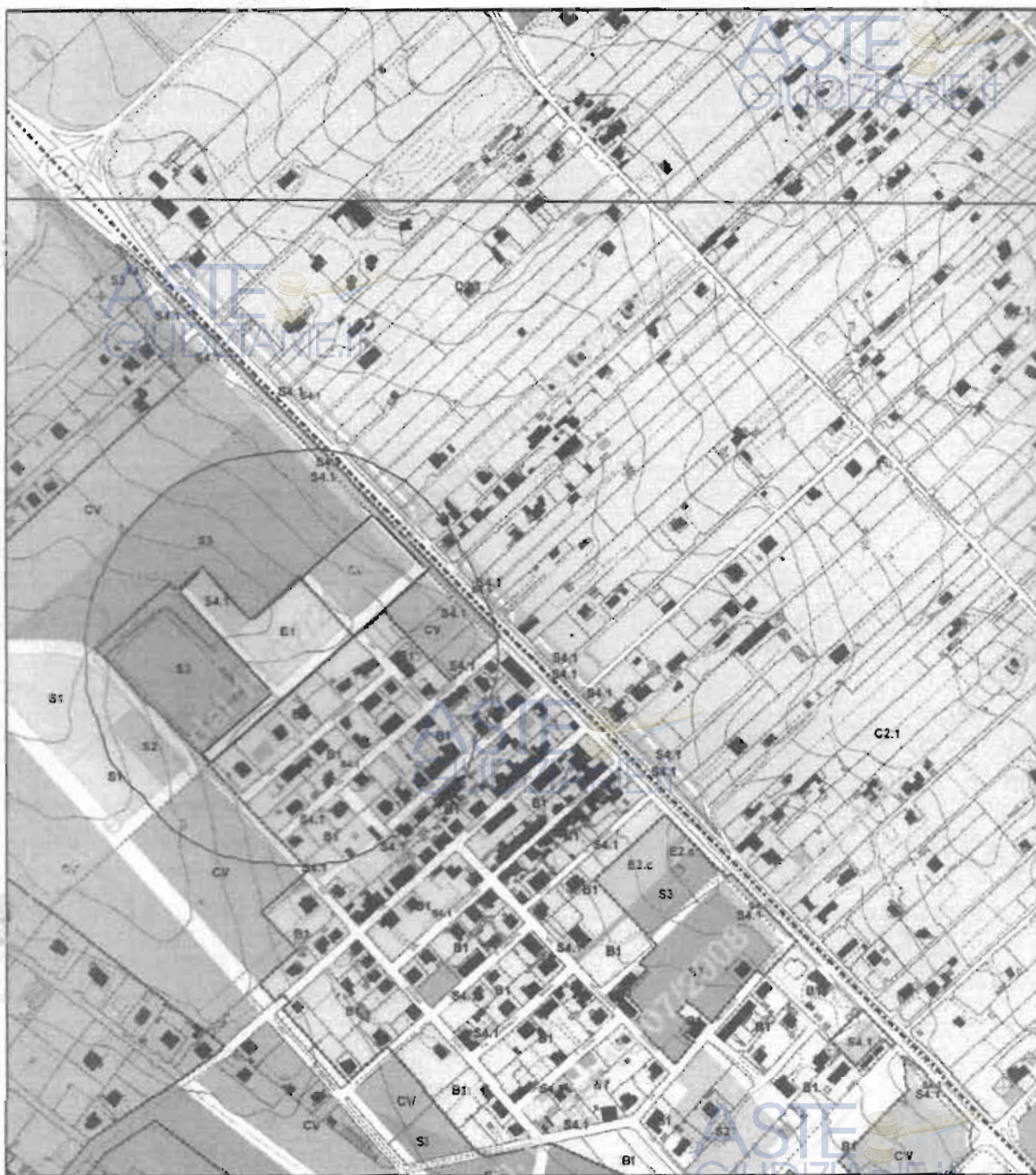
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STRALCIO P.R.G. in VARIANTE scala 1:2000





Stralcio A2 - Tavola 5.5.03 Carte di riferimento della disciplina urbanistica - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito:
URBANO

Scala: 1:4000

Adozione: Delibera C.C. n° 61 del 10/07/2006

Serie di stampa: 07A07C04N08I23M28

Copia conforme all'originale solo se provvista del timbro di vidimazione

Tav. 5.5.03-A2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Art. 14 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

14.1 Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle schede norma dei Progetti Norma e dei Progetti Speciali, e quanto prescritto da norme regionali per le superfici di vendita commerciali, gli interventi di cambio d'uso e ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari, entrambi con incremento del carico urbanistico, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti al reperimento di parcheggi di pertinenza. Parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale potranno essere realizzati sotto spazi pubblici, strade, piazze ad esclusione degli spazi con la presenza di verde di alto fusto. Il C.C. con propria deliberazione potrà identificare le aree più idonee per la costruzione di parcheggi pertinenziali interrati da realizzarsi mediante bandi per la concessione dei sottosuoli delle aree pubbliche.

TITOLO V**PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO - VINCOLI ESPROPRIATIVI****Art. 15 - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

15.1. Il presente PUC incentiva forme di perequazione e compensazione urbanistica :

- a) "prevedendo l'attribuzione, alle aree soggette a vincolo espropriativo (zone S di piano), di un indice di edificabilità virtuale (credito edilizio), da trasferirsi nelle zone omogenee B2, C3b.2, C3b.3, C3.b.SN e nei progetti speciali, che costituiscono comparti di perequazione;"
- b) "condizionando, per converso, l'utilizzazione, nelle individuate zone omogenee B2, C3b.2, C3b.3, C3.b.SN e progetti speciali, della potenzialità edificatoria virtuale (credito edilizio) attribuita alle zone S, al trasferimento al Comune della proprietà soggetta a vincolo; detto trasferimento al Comune dovrà precedere o essere contestuale all'approvazione del piano attuativo".

15.2 Il piano indica le quantità massime di edificabilità realizzabile; tale edificabilità si compone, per le zone soggette alla perequazione, di un'edificabilità base (propria dell'area di intervento) ma utilizzabile solo e congiuntamente all'edificabilità virtuale che deriva dai crediti edilizi trasferiti da determinate zone S (edificabilità virtuale); conseguentemente la concessione edilizia può essere rilasciata solo dietro dimostrazione della titolarità della capacità edificatoria massima composta dall'edificabilità di base e da quella virtuale.

15.3. Le zone soggette a perequazione e compensazione che ricevono crediti edilizi da determinate zone S sono le seguenti :

- a) le zone B2 ricevono l'edificabilità virtuale da zone S dotate di un indice virtuale di 0,20 mq/mq ricomprese all'interno di un ambito di perequazione individuato nella tavola 5.12 ;
- b) le zone C3b.2 ricevono l'edificabilità virtuale da zone S dotate di un indice virtuale di 0,10 mq/mq ricomprese all'interno di un ambito di perequazione individuato nella tavola 5.13 ;
- c) le zone C3b.3 ricevono l'edificabilità virtuale da zone S dotate di un indice virtuale di 0,15 mq/mq ricomprese all'interno di un ambito di perequazione individuato nella tavola 5.13 ;
- d) le zone C3b.SN ricevono l'edificabilità virtuale da zone S dotate di un indice virtuale di 0,20 mq/mq ricomprese all'interno di un ambito di perequazione individuato nella tavola 5.13 ;
- e) " le zone CV (concentrazione volumetrica) poste all'interno dei progetti speciali, ricevono l'edificabilità virtuale da zone S dotate di un indice virtuale variabile dallo 0,15 allo 0,20 mq/mq ricomprese all'interno

di un ambito di perequazione che coincide con il perimetro del progetto speciale così come individuato nella tavola 5.14; *

15.4 Per favorire l'attuazione delle forme di compensazione e perequazione sopra citate, la potenzialità edificatoria virtuale complessivamente attribuita alle zone soggette a vincolo espropriativo è maggiore di quella complessivamente e potenzialmente realizzabile nelle citate zone omogenee B e C.

15.5 Il meccanismo di compensazione è fondato sul consenso delle parti interessate e non esclude il potere del Comune di procedere, in caso di mancata attuazione della compensazione e perequazione prevista, all'esproprio dell'area vincolata.

15.6. "L'attuazione delle zone omogenee B2, C3b.2, C3b.3, C3.b.SN e progetti speciali attraverso i comparti di perequazione si fonda sui seguenti elementi:

- la costituzione del consorzio tra proprietari che regola i rapporti tra questi;
- il pagamento degli oneri da parte dei proprietari pro quota e di ogni altro onere necessario all'urbanizzazione dell'area;
- la cessione delle aree pubbliche all'amministrazione comunale;
- la disciplina dei rapporti con l'Amministrazione attraverso la stipula di una o più convenzioni dirette a regolare i tempi ed i modi di attuazione del comparto;
- la possibilità della realizzazione coattiva da parte dei proprietari costituenti il 50,1 % delle proprietà catastali, di fronte all'inerzia di alcuni proprietari

Art. 16 - VINCOLI ESPROPRIATIVI

16.1 Il PUC individua le aree su cui realizzare le opere di urbanizzazione necessarie affinché le trasformazioni previste ed il conseguente carico urbanistico siano sostenibili e le assoggetta a vincolo espropriativo.

16.2 Il PUC individua quale forma privilegiata di attuazione degli interventi di trasformazione previsti, rispetto all'espropriazione, il convenzionamento tra Comune e soggetti pubblici e privati, nell'ambito di applicazione dei principi di sussidiarietà orizzontale.

16.3 Il comune, qualora:

gli aventi titolo sugli immobili non attivino spontaneamente i procedimenti di attuazione delle previsioni urbanistiche di trasformazione del PUC;

gli aventi titolo sugli immobili non attivino i procedimenti di attuazione delle previsioni urbanistiche di trasformazione del PUC nei tempi e modi determinati dal Comune per l'attuazione coordinata e funzionale delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali necessarie a sopportare i carichi urbanistici indotti dal PUC;

in caso di dissenso tra gli aventi titolo o di violazione degli obblighi convenzionali;

nel caso in cui l'opera pubblica non rientri in ambiti assoggettati a P.P. e/o convenzionamento di comparto;

avvia il procedimento espropriativo degli immobili necessari per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PUC, fatta salva, ove possibile, l'applicazione degli istituti della compensazione urbanistica e del credito edilizio.