

Attualmente, in considerazione del tempo trascorso dalla data di deposito della relazione di stima, viste le nuove previsioni urbanistiche nel frattempo intervenute, al fine di procedere all'aggiudicazione definitiva del bene, è stato ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento delle previsioni urbanistiche e relative capacità edificatorie.

Il sottoscritto, a tal proposito, dopo aver ritirato gli atti in cancelleria, ha dapprima effettuato i necessari accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Arbus, Sezioni urbanistica ed edilizia privata, concretizzatisi nel rilascio del certificato di destinazione urbanistica (allegato n.1) e di ulteriori dati, relazioni e informazioni relative all'immobile de quo (allegato n.2), successivamente, esaminata la nuova normativa urbanistica comunale e regionale, coadiuvato dall'Ing. Mario Concas in qualità di collaboratore autorizzato dal G.E. con disposizione del 10.02.2017, ha proceduto a verificare quale fosse, allo stato attuale, la potenzialità edificatoria del medesimo immobile.

RISPOSTA AL QUESITO

Verificare se l'attitudine edificatoria ed il regime urbanistico del fondo siano nel frattempo cambiati.

1) Generalità e nuova situazione urbanistica

L'immobile de quo è stato già individuato e ampiamente descritto, nella perizia estimativa di cui in premessa, alla quale si rimanda. Appare, tuttavia, opportuno richiamare sinteticamente di seguito i principali dati di consistenza e urbanistici dell'epoca, nonché chiarire se, dal 2° semestre 1999 (accertamenti urbanistici relativi all'incarico originario) ad oggi vi siano stati



cambiamenti urbanistici tali da incidere sulla potenzialità edificatoria dell'area in oggetto.

Situazione urbanistica e costruibilità del terreno sito in Comune di Arbus (CA), frazione Marina di Arbus, località Torre dei Corsari, lottizzazione Torre di Flumentorgiu, comparto C, subcomparti C2 e C3

Inquadramento urbanistico e costruibilità al 1999: nel Comune di Arbus vigeva un P.R.G., approvato con D.P.G.R. n° 26 del 02/02/1976, secondo il quale il terreno risultava compreso in zona F2 turistico residenziale, con indice di edificabilità *territoriale* di 0,25 mc/mq.

Il terreno risultava incluso nel piano di lottizzazione denominato "Torre di Flumentorgiu", regolato da convenzione originaria n° 434 del 18/01/75 e da atto aggiuntivo n° 505 del 17/03/81, stipulati tra il Comune di Arbus e la ditta lottizzante "██████████ Srl". In data 18/06/1986, vennero sottoscritti da Comune e Ditta lottizzante, dei patti aggiuntivi alle suindicate convenzioni.

La normativa da considerare era, quindi, quella relativa al piano di lottizzazione convenzionato in quanto strumento attuativo dell'anzidetto disegno urbanistico generale. Sulla base del piano di lottizzazione suddetto relativamente al comparto "C" con sigla "CC", destinato a *costruzioni residenziali a villaggio o articolate ad habitat* - subcomparti C2, C3, a fronte di una superficie fondiaria di mq 53.714, la volumetria assentita privata, risultava pari a mc **50.141**



Inquadramento urbanistico e costruibilità al 2017

Attualmente l'area risulta regolamentata da plurime norme e prescrizioni come risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Arbus allo scrivente (allegato n.1). Nello specifico occorre tener presente che, rispetto al 1999:

- ✓ il P.R.G. vigente, approvato con DPGR n.26 del 02.02.1976, è stato adeguato al PTP n.10. A seguito dell'adeguamento, visto l'art. 24.2 delle Norme Tecniche di attuazione, il Piano di Lottizzazione "Torre di Flumentorgiu" risulta fatto salvo ai sensi dell'art.3 delle suddette N.T.A.
- ✓ In data 05.09.2006 con D.G.R. n.36/7 è stato approvato il Piano Paesagistico Regionale in base al quale il terreno ricade in **fascia costiera**, in insediamenti **aree naturali e subnaturali**, in baie, falesie e promontori.

Ricadendo detti terreni in ambiti di paesaggio costieri disciplinati dal Piano Paesagistico Regionale approvato con delibera Giunta Regionale n.36/7 del 05.09.2006 reso esecutivo con DPGR n.82 del 7 settembre 2006, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR si applica la disciplina transitoria di cui all'art.15 delle Norme Tecniche di Attuative di detto PPR

Nelle aree ricadenti in fascia costiera del PPR definite dall'art.19 delle NTA del PPR si applicano le prescrizioni e gli indirizzi di cui agli artt.8, 17, 18, 19, 20 delle NTA del PPR.

- ✓ in data 31 ottobre 2009 è entrata in vigore (BURAS N. 35 del 31 ottobre 2009) la Legge Regionale n.4 del 23.10.2009 (*Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e*



per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo). L'Art. 13 "Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale" prevede che:

1. I piani paesaggistici, le loro varianti e gli atti di aggiornamento e revisione di cui all'articolo 11, introducono norme temporanee di salvaguardia e possono indicare le opere eseguibili sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto dei seguenti principi e direttive:

d) nei comuni non dotati di piano urbanistico comunale di cui alla legge regionale n.45 del 1989, nelle zone territoriali omogenee C, D, G, ed F, *all'interno della fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia, possono essere realizzati gli interventi previsti dagli strumenti attuativi già approvati e convenzionati, a condizione che le relative opere di urbanizzazione siano state legittimamente avviate prima dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale.*

Oltre tale fascia sono realizzabili gli interventi previsti nei piani attuativi regolarmente approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati;

2. Le disposizioni di cui al comma 1 sono provvisoriamente efficaci e trovano immediata applicazione sin dalla data di entrata in vigore della presente legge. *Gli interventi previsti nel comma 1, lettera c), secondo capoverso, lettera d), primo capoverso e lettera e), sono realizzati previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di*



riferimento, effettuata di concerto tra Amministrazione regionale e amministrazione comunale. In sede di verifica può essere stabilito il ridimensionamento e l'adeguamento degli interventi programmati al fine di renderli coerenti con le finalità del Piano paesaggistico regionale.

- ✓ In data 13.04.2010 con D.C.C. n.17 il P.U.C. di Arbus è stato adottato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.
- ✓ In data 12.03.2014 con D.C.C. n.19 si è preso atto della decadenza delle misure di salvaguardia al PUC e al Piano di utilizzo del litorale adottati con delibere consiliari n.17 del 13.04.2010 e n.48 del 21.07.2010 e conseguentemente della permanenza dell'applicazione delle norme di salvaguardia al P.P.R. nell'attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle norme dello stesso Piano.

Per quanto sopra, il terreno ricade in fascia costiera del PPR, nonché in area vincolata ai sensi del D.M. 27.08.1980 di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Arbus ai sensi della Legge 29.06.1939 n.1497 e per la maggior parte nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia. Per effetto della ricadenza nelle aree predette, gli interventi sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Va comunque precisato che il Piano di Lottizzazione in cui risulta compreso il terreno in esame risulta escluso dal vincolo di integrale conservazione di cui all'art.10 comma 1 lett.c) n°1 della Legge Regionale 45/89 ai sensi dell'art.10-bis secondo comma, lett.b in quanto aree interessate da piano



attuativo convenzionato che abbia avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17.11.1989 [NOTA 1]

NOTA 1

Legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45

Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale [testo storico e coordinato con le modifiche della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8]

Art. 10 bis. Piano paesaggistico regionale: tutela delle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale 1. **Sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione** dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi:

a) **i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare**, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al Decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U;

2. Sono esclusi dal vincolo di cui comma al 1:

b) le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, che abbiano avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989;

- ✓ In data 08/10/2014 è stato stipulato l'atto di concerto tra il Comune di Arbus e la R.A.S. (Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e della Vigilanza Edilizia) ai sensi dell'art.13 lettera d) e comma 2 della Legge Regionale n.4 del 23.10.2009 soprarichiamata (allegato n.2). Con tale atto le parti hanno concordato esser verificata la coerenza dell'intervento "Completamento del Piano di Lottizzazione Torre di Flumentorgiu" approvato con D.A. n.516 del 18/07/1974 con le seguenti **raccomandazioni e prescrizioni**, avuto riguardo tra l'altro al comparto C2-C3 in questione:
- **la localizzazione dei volumi rispetto alla linea dei 300 mt. dalla battigia marina è quella indicata nella Tv.12 allegata alla richiesta di verifica di coerenza, mentre nella Tav.13 risultano indicati rispetto alle previsioni del PPR..."**



- *Vengono integrate le tipologie di riferimento per il completamento dei lotti parzialmente edificati e di quelli ancora liberi e suscettibili di nuova edificazione....per il comparto C2-C3 il progetto presentato in data 15.01.1992 dalla società Turisco approvato dall'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione, Benni Culturali in data 07.10.1992 prot.6528;*
- *In relazione alle considerazioni del TT del 04.04.2014, in merito alla localizzazione dei nuovi volumi rispetto alla linea dei 300 mt dalla battigia marina e a una diversa soluzione planivolumetrica per il completamento del piano attuativo, il Comune dichiara che intende confermare la destinazione alberghiera ... proponendo anche per i comparti C2 e C3 la medesima destinazione ad uso alberghiera di cui alla L.R. n.22/84 e ss.mm. e ii. prevedendo l'allontanamento quanto più possibile dalla linea di battigia....."*

Con l'atto di concerto suddetto, il Piano di Lottizzazione "Torre di Flumentorgiu", che comprende i comparti C2 e C3 in questione, è stato ritenuto "coerente" e dunque le volumetrie programmate sono risultate coerenti con il contesto paesaggistico ed ambientale secondo le finalità del P.P.R. approvato nel 2006, ma al contempo realizzabili oltre la linea dei 300 metri dalla battigia marina, sicché, vista la Tavola 12 allegata all'atto di concerto (allegato n.3), essendo il terreno costituito dai comparti C2 e C3 quasi totalmente compreso entro la linea dei 300 metri dalla battigia [NOTA 2], le suddette volumetrie non appaiono in esso attualmente localizzabili e realizzabili. Pertanto, in relazione al terreno oggetto della presente, le



previsioni edificatorie indicate dal Piano di Lottizzazione convenzionato

Torre di Flumentorgiu non possono considerarsi attuabili.

NOTA 2 - Da una verifica grafico planimetrica, su complessivi mq 53.174 solo mq 4.600 mq circa ricadono oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia ossia meno del 9% dell'intero comparto C2 C3. Si tratta di due porzioni distinte rispettivamente di circa mq 2.500 e mq 2.100 prospicienti la strada di lottizzazione, difficilmente suscettibili di edificazione con riferimento al planivolumetrico convenzionato del P.d.L. Torre di Flumentorgiu.

In definitiva nonostante il terreno risulti classificato dagli strumenti urbanistici generale (P.R.G. vigente) e attuativo (P.d.L. Torre di Flumentorgiu) tra le aree destinate alla costruzione di strutture turistico alberghiere e quindi per esso non possa negarsi un'intrinseca natura edificatoria, di fatto **non risulta materialmente utilizzabile a scopo edificatorio** ricadendo entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia secondo le indicazioni contenute nella Verifica di Coerenza di cui all'atto di concerto stipulato in data 08.10.2014 tra il Comune di Arbus e la R.A.S. ai sensi dell'art.13 comma 2 L.R. 23 ottobre 2009, n.4.

Va peraltro osservato che tale preclusione alla concreta edificazione del terreno appare in linea con l'attuale orientamento urbanistico regionale. Si segnala, infatti, che con Delibera n.14/4 del 16 marzo 2017, la Giunta Regionale ha approvato un Disegno di legge urbanistica concernente la "*Disciplina generale per il governo del territorio*". Si tratta di testi appena pubblicati sul sito *web* istituzionale della Regione Autonoma della Sardegna. L'art. 96 relativo alla "*Fascia di rispetto a tutela dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi*", prescrive che:



1. Nel Piano urbanistico, comunale o intercomunale, è rappresentata la fascia di rispetto a tutela dei territori costieri, vincolata paesaggisticamente dall'articolo 142, comma 1 lettera a) del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni, fissata in 300 metri dalla linea della battigia e sottoposta a vincolo di integrale conservazione nella quale è vietato ogni intervento di nuova edificazione.

Pur trattandosi di un disegno di legge, appare importante evidenziare l'orientamento della R.A.S. di preservare la fascia di 300 metri dal mare con un vincolo di integrale conservazione esteso anche alle aree interessate da piano attuativo convenzionato che abbia avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17.11.1989, non essendo questi ultimi esplicitamente esclusi dal vincolo di integrale conservazione previsto dall'anzidetto articolo 96. Nel caso, assai probabile, l'attuale disegno di legge venisse convertito in legge, verrebbe dunque inibito anche per il futuro qualunque intervento edificatorio dei comparti C2 e C3, confermando conseguentemente l'attuale vincolo conservativo introdotto dall'atto di concerto sulla verifica di coerenza stipulato nel 2014 tra il Comune di Arbus e la R.A.S.

Ulteriori dati e informazioni relative al terreno pignorato.

Per quanto riguarda gli oneri e le tasse dovuti al Comune di Arbus per l'area in oggetto, secondo le indicazioni ricevute dal Servizio Tributi del Comune di Arbus (allegato n.2), il debito ICI/IMU, iscritto a coazione, è di oltre **€.700.000,00.**



CONCLUSIONI

In merito alla risposta ai quesiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie conclusioni nel modo seguente:

rispetto al 1999 **il regime urbanistico del fondo è oggettivamente cambiato** comportando l'inserimento del terreno in questione in una zona di integrale conservazione per cui, avuto principalmente riguardo all'atto di concerto stipulato in data 08.10.2014 tra il Comune di Arbus e la RAS (allegato n.2), non sono consentiti interventi edificatori di alcun genere. Per quanto attiene l'attitudine edificatoria è possibile affermare che se da un lato il P.d.L. Torre di Flumentorgiu in cui ricade l'area in esame è fatto salvo ai sensi art.3 N.D.A. del P.T.P. n.10 e art.15 del P.P.R., per cui il terreno è da ritenersi di natura edificabile in forza della presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ultimate e collaudate, tali da aver determinato quindi anche un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi sicché per esso è applicabile il regime transitorio di deroga per il PdL stesso, **tuttavia, avuto riguardo alle indicazioni contenute nel suddetto atto di concerto stipulato tra il Comune di Arbus e la R.A.S. (verifica di coerenza ai sensi dell'art.13 comma 2 Legge Regionale n.9 del 23.10.20009) le volumetrie assentite devono essere delocalizzate oltre la fascia costiera di 300 metri dalla battigia. Conseguentemente ricadendo il terreno quasi totalmente entro la fascia di 300 metri dalla battigia, come si evince dalla Tavola 12 allegata alla verifica di coerenza suddetta (allegato n.3), l'edificazione della volumetria prevista dalla convenzione del P.d.L. Torre di Flumentorgiu per i comparti C2 e C3**



costituenti l'area oggetto di pignoramento, allo stato attuale non appare
più consentita.

Avendo assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato
 rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estesa su 12 pagine e
relativi n.3 allegati.

Cagliari 24/04/2017

Il C. T. U.

Ing. Marco Gariazzo



ALLEGATI

N.1) Certificato di destinazione urbanistica.

N.2) Informazioni relative al comparto C2 e C3 della Lottizzazione Torre di Flumentorgiu fornite dal Comune di Arbus.

Atto di concerto per Verifica di Coerenza.

N.3) Tavola 12 Verifica di Coerenza.

