



ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare
Fallimento *****
Fallimento N.7/2023

GENNAIO 2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare
Fallimento *****
Fallimento N.7/2023

GENNAIO 2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

1. Premessa.....	4
2. Caratteristiche urbanistiche.....	10
3. Identificazione dei beni.....	53
4. Individuazione del bene mediante confini catastali.....	56
5. Storia catastale dell'immobile.....	58
6. Descrizione del complesso edilizio generale.....	60
7. Stato di possesso degli immobili.....	63
8. Presenza di gravami.....	66
9. Interesse storico culturale dei beni mobili ed immobili.....	79
10. Vincoli di natura condominiale.....	83
11. Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile.....	84
12. Valutazioni immobiliari.....	86
12.1. Descrizione dell'immobile 03.....	88
12.2. Eventuali abusi dell'immobile 03 e la loro sanabilità.....	97
12.3. Consistenza dell'immobile 03.....	105
13. Stima dell'immobile 03 secondo il metodo del valore di trasformazione.....	110
13.1. Premessa.....	111
13.2. Metodologia di stima.....	112
13.3. Valore di mercato del prodotto trasformato.....	130
13.4. Determinazione dei costi.....	140
13.4.1. Costo tecnico di trasformazione.....	140
13.4.2. Costo di costruzione superfici coperte fuori terra (CSC).....	140
13.4.3. Costo di sistemazione delle superfici esterne (CSE).....	145
13.4.4. Costo opere di idoneizzazione (COI).....	146
13.4.5. Oneri di urbanizzazione (OU).....	146
13.4.6. Oneri di gestione.....	147
13.5. Determinazione degli oneri.....	148

13.5.1.	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito	148
13.6.	Determinazione degli utili.....	149
13.6.1.	Utile del promotore	149
13.7.	Attualizzazione dei costi	149
13.8.	Valore di trasformazione.....	150



ING. GIANMARCO PILO
VIA LOGUDORO N°23
09127 CAGLIARI
TEL. 070/4620556
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento *****

Fallimento N.7/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. Premessa

Il presente allegato è da intendersi inserito all'interno di una più ampia analisi relativa alla valutazione del patrimonio immobiliare in capo alla ditta *** ***** denominata "*****", con sede in Sassari, CF *****, P.IVA ****. Le analisi finora svolte hanno portato ad una consistenza immobiliare assai eterogenea, costituita e composta da fabbricati di varia tipologia, dimensioni, destinazione d'uso, e terreni ubicati in zone urbane ed agricole diverse. Tale circostanza è principalmente giustificata dal fatto che la ditta fallita svolge la sua attività da oltre un secolo e mezzo. Questa ha implementato il proprio patrimonio immobiliare attraverso innumerevoli donazioni spontanee operate da ospiti della stessa struttura sanitaria ovvero benefattori, nel corso dei decenni trascorsi. Gran parte del patrimonio storicamente ricevuto attraverso lascito testamentario, ovvero attraverso donazione, è stato negli anni passati alienato, mentre resta, allo stato attuale, una parte, comunque eterogenea, di beni al vaglio analitico estimativo dello scrivente. L'analisi documentale relativa alla consistenza immobiliare del patrimonio della ditta fallita presenta svariati aspetti di grande complessità che costringono ad analisi storiche catastali ed ipocatastali di estrema complessità ed a carattere straordinario. Tale circostanza obbliga a tempistiche differenziate per comparti di immobili. Una delle principali cause di tale complessità è dovuta al fatto che molte acquisizioni risalgono a tempi datati, non trovano riscontro, presso gli archivi digitali della Conservatoria dei RR.II., non trovano riscontro negli archivi cartacei della stessa ditta. Per tale ragione l'attività peritale verrà scissa in comparti, anche al fine di fornire progressivamente alla Curatela ogni elemento utile alla futura ed imminente gestione degli immobili in capo alla ditta, anche in funzione di una futura alienazione. Il presente allegato alla sesta relazione di perizia, dunque, si riferisce al comparto costituito dal complesso edilizio ubicato all'interno del comune di Sassari.

Lo scrivente, infatti, ha già depositato cinque relazioni di perizia riguardanti il maggiore compendio immobiliare della ***** fallita. In particolare, la prima relazione di perizia riguardante il gruppo di terreni agricoli ubicati all'interno dell'agro di Osilo (SS), è stata trasmessa in data 16/06/2024. La seconda relazione di perizia, invece, riguardante l'immobile denominato "Santa Luisa" ricompreso nel complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, è stata trasmessa in data 01/10/2024. Mentre, la terza relazione di perizia, relativa all'immobile ubicato nella periferia del comune di Sassari, precisamente in una traversa della via Caniga in Località Li Bombi, è stata trasmessa in data 15/11/2024. La quarta relazione di perizia, invece, riguardante l'immobile denominato "Sant'Anna" ricompreso nel complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, è stata trasmessa in data 06/02/2026. La quinta relazione di perizia sarà di imminente deposito, ha come oggetto l'immobile denominato "San Vincenzo", ricompreso nel medesimo maggiore complesso edilizio.

Lo scrivente ha depositato, ulteriormente, una relazione di stima dei beni mobili in capo alla ditta fallita e contenuti all'interno del complesso edilizio sassarese di cui fa parte anche il fabbricato di Sant'Anna, oggetto della presente relazione di perizia.

Il vasto ed eterogeneo patrimonio immobiliare sopra citato, in capo alla ditta fallita ed oggetto del presente ambito di studio peritale, è composto da un complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, parzialmente oggetto di precedenti relazioni di perizia e parzialmente oggetto della presente relazione di perizia, da un immobile sito in località Li Bombi (in zona Caniga, nel Comune di Sassari) oggetto della terza relazione redatta dallo scrivente, e da sei terreni ubicati nell'agro di Osilo (SS), oggetto della prima relazione redatta dallo scrivente. Al momento sono in corso di svolgimento ulteriori analisi al fine di verificare la presenza di ulteriori immobili nella disponibilità della ditta fallita. Come già sopra accennato, la storia ultrasecolare della ditta porta un elevato livello di complessità e di eterogeneità sulla proprietà degli immobili tuttora al vaglio dello scrivente.

La mancanza di elementi direttamente da acquisirsi presso gli archivi della ditta fallita obbliga ad analisi catastali ed ipocatastali di difficile esecuzione a causa del tempo trascorso dai lasciti testamentari, dalle donazioni, dalle successive alienazioni.

Come anticipato in precedenza, uno degli immobili oggetto del mandato peritale in capo allo scrivente è costituito da un complesso edilizio ubicato all'interno del centro cittadino di Sassari, con accesso carrabile dalla via Padre Taddei.

Questo complesso edilizio è esattamente costituito da quattro fabbricati con un'ampia corte interna, ubicato precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola.

È doveroso sottolineare il fatto che a seguito di opportune verifiche e approfondite analisi svolte dallo scrivente sin dall'inizio delle operazioni peritali, il complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia, risultava parzialmente gravato da un vincolo di uso civico, il quale lo rendeva parzialmente inalienabile. A tale proposito, lo scrivente ha redatto una nota tecnica indirizzata alla Curatela in data 08/08/2024.

Una volta rilevata la presenza della problematica di cui sopra lo scrivente ha ritenuto di fondamentale importanza analizzare dettagliatamente tale tematica, anche al fine di presentare alla Curatela ed al G.D. ogni aspetto di risoluzione ed ogni incongruenza in grado, di bloccarne temporaneamente l'alienazione a qualsiasi titolo. Inoltre, nelle pagine seguenti verrà riportato uno stralcio della suddetta analisi. Lo scrivente, in accordo con la Curatela, ha ricevuto mandato dal G.D. di provvedere alla gestione tecnica del vincolo di uso civico presente sul complesso edilizio, ha preso contatti con il Comune di Sassari ed ha intrapreso, per conto della Procedura, l'iter per lo spostamento del vincolo ad altri immobili di proprietà comunale, così come previsto dalla normativa. Le analisi svolte sul complesso immobiliare hanno rivelato l'assenza del vincolo dal fabbricato denominato "Santa Luisa", in quanto esterno alla perimetrazione del mappale originariamente gravato.

Di tale circostanza lo scrivente ha richiesto opportuna certificazione al Comune di Sassari al fine di svincolare il fabbricato denominato “Santa Luisa” dal resto del complesso edilizio, in attesa di spostamento del vincolo in altri immobili di proprietà comunale.

In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all’istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che il fabbricato 01 “Santa Luisa” risulta esterna alla perimetrazione del vincolo di uso civico, diversamente esteso sui restanti fabbricati, totalmente ovvero parzialmente.

Per tale ragione, l’immobile 01 (Santa Luisa) è stato oggetto della prima relazione di perizia depositata riguardante il maggiore complesso edilizio. Per i restanti immobili, invece, compreso l’immobile 03 in oggetto (ex asilo), è stato necessario intraprendere l’iter per lo spostamento del vincolo, partito con la richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Sassari, sviluppatosi nei mesi successivi attraverso le determinazioni del Responsabile del Servizio comunale e delle Deliberazioni del C.C., il quale si è concluso in data 28/01/2026 mediante la determinazione n° 105, prot. n° 1552, del Direttore del Servizio Infrastrutture e Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna. Successivamente, la determinazione sopra citata è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 8 del 05/02/2026. Solo a seguito dello spostamento del vincolo di uso civico, il quale rendeva alcuni immobili inalienabili, è stato possibile redigere le successive relazioni di perizia, compreso la presente, sino al completamento della valutazione dell’intero complesso immobiliare in oggetto.

La suddetta nota forniva ulteriormente riscontro in relazione all’inizio dell’iter procedurale di spostamento del vincolo su altri immobili di proprietà comunale. Quanto sopra sia per quanto riguarda il piccolo cortile di Sassari e sia per quanto riguarda il complesso edilizio con accesso carrabile dalla via Padre Taddei, sempre a Sassari.

All'interno della nota veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio.

Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione. L'ipotetica ripartizione del cortile in oggetto è meglio approfondita nella nota tecnica indirizzata alla Curatela in data 22/07/2025, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Pertanto, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione saranno eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, compreso la stima finale, saranno strettamente svolti per il solo immobile 03 (ex asilo). Si precisa che l'immobile 01 (Santa Luisa), l'immobile 02 (Sant'Anna), e l'immobile 04 (San Vincenzo), sono stati già oggetto di apposite relazioni di perizia precedentemente depositate. Pertanto, con la presente trattazione, riguardante l'immobile 03 (ex asilo), sarà completata la valutazione del maggiore complesso immobiliare in oggetto, ubicato nel centro cittadino di Sassari.

Per maggiore completezza, nel seguito verranno comunque individuati tutti e quattro i fabbricati che compongono l'intero complesso immobiliare. La presente relazione di perizia deve intendersi facente parte del più ampio patrimonio immobiliare in capo alla **** fallita.

Gli ulteriori beni ricompresi nel più ampio patrimonio immobiliare della ***** fallita, sono stati in parte oggetto di quattro relazioni di perizia antecedenti alla presente, e in parte saranno oggetto di successive ed apposite relazioni di perizia integrative, strutturate per lotti, anche al fine di facilitare, dal punto di vista organizzativo, le attività di gestione immobiliare in capo alla Curatela.

Tale individuazione prevede di associare ad ognuno dei quattro fabbricati un

identificativo numerico, il quale verrà mantenuto nella presente relazione di perizia, per le successive relazioni integrative e per tutti gli allegati di supporto.

Lo scrivente anticipa e sottolinea il fatto che, secondo consuetudine e tradizione, ognuno dei fabbricati possiede un nome associato alla sua destinazione d'uso precedente, ovvero ad un riferimento religioso. Tale toponomastica verrà comunque mantenuta dallo scrivente, anche al fine di facilitare la consultazione del presente elaborato ed il confronto con ulteriori elaborati tecnici già agli atti della Procedura.

- **Immobile 01: (denominato Santa Luisa):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, Categoria B/1, Classe 1, Consistenza 13.110 mq;
- **Immobile 02 (denominato Sant'Anna):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 10.339 mq;
- **Immobile 03 (denominato ex asilo):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza 1.667 mq;
- **Immobile 04 (denominato San Vincenzo):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 4.323 mq.

Come sopra anticipato si è ritenuto opportuno individuare i quattro immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio in oggetto, precisando ulteriormente il fatto che la presente relazione di perizia ha come oggetto esclusivamente l'immobile 03 ex asilo.

2. Caratteristiche urbanistiche

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia si riferisce unicamente al fabbricato individuato come “ex asilo”, ricompreso nel più ampio complesso edilizio, il quale è costituito da quattro distinti corpi di fabbrica, ed è ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell’isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant’Anna e la via Giovanni Amendola.

Tali quattro immobili, se pur edificati nello stesso lotto urbanistico, ricadono in tre diverse zone urbanistiche omogenee.

L’immobile oggetto del presente studio, in quanto ricadente entro una pianificazione urbana, è soggetti alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l’intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All’interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l’immobile in oggetto. Lo stato attuale del bene oggetto di tale studio è tale da imporre un’analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

L’immobile 03 (ex asilo), ricade nella zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – *“ambiti di completamento e/o conferma dell’edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione”*. Analizzando le tavole della zonizzazione, tale immobile ricade all’esterno del Centro Matrice vigente ma all’interno del Centro Matrice proposto.

Per maggiori approfondimenti circa l’esatta individuazione dell’immobile in oggetto, all’interno della zona urbanistica sopra menzionata, si rimanda alla consultazione dell’inquadramento cartografico riportato nella Tavola 1.2 ricompresa nel più ampio Allegato E.02 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.



Normativa Urbanistica locale:**1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sassari**

Il Piano Urbanistico Comunale della città di Sassari fu pubblicato nel B.U.R.A.S n° 58 del 11/12/2014 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012.

Come anticipato in precedenza, l'immobile 03 (ex asilo) oggetto del presente studio ricade nella zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – *“ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione”*. Analizzando le tavole della zonizzazione, tale immobile ricade all'esterno del Centro Matrice vigente ma all'interno del Centro Matrice proposto. La disciplina riguardante tale zona urbanistica viene trattata all'interno degli articoli 20 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari.

Per maggiori approfondimenti si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano nella Tavola 1.2 dell'Allegato E.03 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona omogenea B, sottozona B3.2, in cui ricade l'immobile 03. La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea B, sottozona B3.2 – *“ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione”*, viene trattata all'interno degli articoli 20 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari, che di seguito vengono riportati.

Al fine di rendere la trattazione specialistica ed esaustiva, si ritiene opportuno integrare il presente studio urbanistico anche con l'articolo 9 – *“Categoria d'intervento”* e con l'Articolo 10 – *“Destinazioni d'uso”*.

Art. 9 CATEGORIE D'INTERVENTO



Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e privati sono i seguenti:

- I. 1 “Interventi di manutenzione ordinaria”



Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.



- I. 2 “Interventi di manutenzione straordinaria”



Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.



- I. 3 “Interventi di restauro e di risanamento conservativo”

Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.



- I. 4 “Interventi di ristrutturazione edilizia”

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

- I. 4 bis “Interventi di ristrutturazione edilizia leggera”

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia interna che non comportino modifiche nell'assetto fondamentale dell'edificio, in particolare non alterino le aperture dei prospetti sulle strade, la posizione e struttura del vano scala, i livelli orizzontali, il tipo di copertura e le relative pendenze, i particolari decorativi interni e di prospetto. Il presente intervento consente la suddivisione in più unità immobiliari o l'accorpamento di unità edilizie purché sia dimostrata la riconoscibilità della tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento. A tal fine è necessario produrre un elaborato di confronto tra il nuovo assetto planimetrico di progetto e lo stato di fatto a dimostrazione che non sono previste modifiche essenziali delle caratteristiche dell'edificio.

- I. 5 “Ricostruzione edilizia”

Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

- I. 6 “Sopraelevazione”
Sono gli interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.
- I. 7 “Ampliamento”
Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.
- I. 8 “Interventi di nuova costruzione”
Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti, riferiti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti.
- I. 9 “Demolizione totale o parziale”
Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.
- I. 10 “Ristrutturazione urbanistica”
Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei disegni dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- I. 11 “Nuova urbanizzazione”
Sono gli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuove costruzioni su aree non utilizzate in precedenza.

- I. 12 “Opere interne”

Sono gli interventi realizzati nelle costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il REP. vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate come “A”, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 della L.R. 23/'85).

Art. 10 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari deve essere sempre obbligatoriamente indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia nei piani urbanistici attuativi. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili tra le diverse categorie urbanistiche individuate dal PUC, qualora in contrasto con le prescrizioni di zona ed anche se effettuata senza opere, è vietata. In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso conforme alle norme di zona, con o senza opere, è subordinato al reperimento dei parcheggi previsti nel REP.

Le categorie urbanistiche delle destinazioni d'uso principali previste dal PUC sono:

- d0 residenza abitativa
- d1 uffici studi professionali
 - d1.1 uffici e studi professionali privati;
 - d1.2 uffici pubblici a livello urbano;
 - d1.3 uffici pubblici a livello sovraurbano;

- *d2 esercizi commerciali così come definiti nel Piano del Commercio all. EI*

- *d2.1 commercio al dettaglio;*
- *d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;*
- *d2.3 commercio all'ingrosso;*

- *d3 strutture ricettive alberghiere:*

- *d3.1 alberghi;*
- *d3.2 motel;*
- *d3.3 villaggi-albergo;*
- *d3.4 residenze turistico-alberghiere;*
- *d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:*
 - *d3.5.1 esercizi di affittacamere;*
 - *d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;*
 - *d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;*
 - *d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;*
 - *d3.5.5 strutture ricettive - residence;*
 - *d3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;*
 - *d3.5.7 case per ferie;*
 - *d3.5.8 ostelli per la gioventù;*
 - *d3.5.9 foresterie;*
 - *d3.5.10 case religiose di ospitalità;*
 - *d3.5.11 centri soggiorno studi;*
 - *d3.5.12 campeggi*

- *d4 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici*
 - *d4.1 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici compatibili con la residenza (cioè, la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);*
 - *d4.2 laboratori artigianali, laboratori tecnico scientifici non compatibili con la residenza;*

- *d5 industria*
 - *d5.1 industria alimentare, del legno, dell'arredamento, delle materie plastiche, della carta, tessile, dell'abbigliamento, altre industrie manifattiere similari;*
 - *d5.2 industria metalmeccanica, metallurgica altre industrie similari;*
 - *d5.3 industria della lavorazione dei minerali non metalliferi, installazione impianti altre industrie similari;*
 - *d5.4 industria poligrafica, editoriale ed altre industrie similari;*
 - *d5.5 industria estrattiva di miniera e di cava ed altre industrie similari;*

- *d6 depositi*
 - *d6.1 depositi industriali;*
 - *d6.2 depositi commerciali;*

- *d7 attrezzature varie connesse ad attività agricole, di coltivazione di cave, miniere, torbiere e simili*
 - *d7.1 stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura;*
 - *d7.1a fabbricati di appoggio non residenziali;*
 - *d7.2 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con l'acquacoltura;*
 - *d7.3 capannoni, depositi, attrezzature speciali connesse con la coltivazione di cave miniere ecc.;*

- *d8 attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco o per lo sport*
 - *d8.1 chioschi, cabine e attrezzature balneari similari;*
 - *d8.2 pontili, moli e attrezzature similari;*
 - *d8.3 capannoni, depositi e attrezzature per il rimessaggio e la riparazione dei natanti;*
 - *d8.4 impianti sportivi ed attrezzature connesse;*
 - *d8.6 aree attrezzate per il turismo itinerante (aree per caravan e camper)*

- *d9 attrezzature per l'istruzione e la ricerca*
 - *d9.1 attrezzature per l'istruzione superiore*
 - *d9.2 attrezzature per l'istruzione universitaria*
 - *d9.3 attrezzature per la ricerca*

- *d10 attrezzature per l'assistenza e la sanità*
 - *d10.1 attrezzature socioassistenziali*
 - *d10.2 attrezzature sanitarie*
 - *d10.3 attrezzature ospedaliere*
 - *d10.4 attrezzature conventuali*

- *d11 attrezzature tecnologiche*
- *d12 attrezzature varie (speciali)*
- *d13 locali di intrattenimento e svago*
 - *d13.1 locali di intrattenimento e svago, cinema e teatri*
- *d14 attrezzature collettive*
 - *d14.1 circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il*
 - *tempo libero la cura del corpo e della persona;*
 - *d14.2 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano;*
 - *d14.3 centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello sovraurbano.*

L'elenco delle destinazioni e sotto destinazioni d'uso di cui al precedente comma, ai fini del mutamento della destinazione viene raggruppato nelle cinque tipologie di destinazioni d'uso edilizie introdotte dal DM 1444/68. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio tra sotto destinazioni comprese in una delle categorie di destinazione edilizia; la modifica di destinazione si concretizza nel caso di passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie qualora non contrasti con le prescrizioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC. Le cinque categorie sono riportate di seguito:

1) Destinazione edilizia Residenziale e sotto destinazioni:

- *d0 Residenza abitativa*
- *d1 Uffici studi professionali*

- *d3 Strutture ricettive alberghiere:*
 - *d3.1 alberghi;*
 - *d3.5 Strutture ricettive extralberghiere:*
 - *d3.5.1 esercizi di affittacamere;*
 - *d3.5.2 attività ricettive in esercizi di ristorazione;*
 - *d3.5.3 attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;*
 - *d3.5.4 unità abitative ammobiliate ad uso turistico;*
 - *d3.5.5 strutture ricettive - residence;*
 - *d3.5.6 attività ricettive in residenze rurali;*
 - *d3.5.7 case per ferie;*
 - *d3.5.8 ostelli per la gioventù;*
 - *d3.5.9 foresterie;*
 - *d3.5.10 case religiose di ospitalità;*
 - *d3.5.11 centri soggiorno studi;*
- *d14 Attrezzature collettive*

2) *Destinazione edilizia Produttiva (Industria, Commercio e Artigianato e relative sotto destinazioni):*

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

3) *Destinazione edilizia Direzionale*

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

4) *Destinazione edilizia Agricola e sotto destinazioni:*

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

5) Destinazione edilizia Interesse generale:

Valgono le destinazioni d'uso presenti nelle singole sottozone urbanistiche omogenee del PUC.

**Art. 20 AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE
URBANA - ZONA "B"**Definizione e rapporti con il PPR

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Mantenere e riqualificare i caratteri architettonici e di pregio degli edifici, promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade).

La pianificazione comunale sulle zone B individua le seguenti sottozone:

- sottozona B1- ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento;
- sottozona B1* - ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento nelle quali gli interventi edificatori sono subordinati alla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo;
- sottozona B2 - ambiti di completamento, riqualificazione e rigenerazione urbana;
- sottozona B3 - ambiti di completamento e/o conferma dell'edificato interni o contigui al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione;
- sottozona B4 ambiti di riqualificazione degli ex tessuti produttivi presenti all'interno della città compatta.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Art. 24 SOTTOZONA B3 INTERNE AL CENTRO MATRICE PROPOSTO

Descrizione

Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, interni al Centro Matrice proposto come riportato nelle tavole della zonizzazione.

Si suddividono in sottozone B3.1, B3.2, B3.2.1, B3.3, B3.9

Modalità di attuazione

Piano Particolareggiato

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili

Destinazioni ammesse: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d.2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14.

Categorie d'intervento

I1 – I2 – I3 – I4.bis in assenza di Piani Particolareggiati

Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso, e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento.

Piani Sovraordinati:**1) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna**➤ Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 del Piano, i quali vengono di seguito riportati:

Art. 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

1. *Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individui o d'insieme.*
2. *Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
3. *Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
4. *Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*

5. *Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*

6. *Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

Art. 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1) *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*

- a) *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
- b) *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
- c) *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*

- d) le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;
- e) le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.

- 2) In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G contermini ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art.11.
- 3) La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.

Art. 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

- 1) Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione sottordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.

2) *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*

a) *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*

b) *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*

c) *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*

d) *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*

e) *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*

f) *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*

g) *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*

3) *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa subordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*

4) *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*

- a) *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
- b) *previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
- c) *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Art. 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

1) *Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:*

1. *Golfo di Cagliari*
2. *Nora*
3. *Chia*
4. *Golfo di Teulada*
5. *Anfiteatro del Sulcis*
6. *Carbonia e Isole sulcitane*
7. *Bacino metallifero*
8. *Arburese*
9. *Golfo di Oristano*
10. *Montiferru*

11. Planargia
12. Monteleone
13. Alghero
14. Golfo dell'Asinara
15. Bassa valle del Coghinas
16. Gallura costiera nord occidentale
17. Gallura costiera nord-orientale
18. Golfo di Olbia
19. Budoni - San Teodoro
20. Monte Albo
21. Baronia
22. Supramonte di Baunei e Dorgali
23. Ogliastra
24. Salto di Quirra
25. Bassa valle del Flumendosa
26. Castiadas
27. Golfo orientale di Cagliari

2) *La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.*

Art. 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.*

2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*

- a) *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*

b) *oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.*

3. *Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.*

4. *Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett.b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.*

5. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.*

6. *Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*

7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*

8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

Art. 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*
2. *Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.*

3. *I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R., e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:*

- a) individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;*
- b) definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
- c) determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
- d) individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;*
- e) stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
- f) individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
- g) regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*

- 1. una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;*

2. *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
3. *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
4. *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*

4. *I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purchè deliberate dalla Giunta regionale*

Art. 112 - Impianti energetici

1. *Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.*
2. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.*

Piani Sovraordinati:**2) P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna*****Art. 23 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica***

- 1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.*
- 2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.*
- 3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.*
- 4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:*

- a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;*
- b. manutenzione straordinaria;*
- c. restauro e risanamento conservativo;*
- d. ristrutturazione edilizia;*
- e. ristrutturazione urbanistica.*

5. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

6. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

- a) se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;*

b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli prima del provvedimento di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9. Per gli studi di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica da approvarsi, ai sensi della LR 33/2014, da parte dell'Autorità di bacino, qualora l'area di intervento non sia interessata da tratti tombati di elementi del reticolo idrografico naturale o da elementi idrici significativi appartenenti al reticolo idrografico regionale quali, ad esempio, quelli che sottendono un bacino superiore a 0.3 kmq e/o da fenomeni significativi di dissesto da frana, lo studio di compatibilità può essere sostituito, previo parere dell'Autorità di bacino, da una relazione asseverata dei tecnici incaricati attestante il rispetto delle normative di settore.

7. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

8. Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29.9.1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

9. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal PAI e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

- a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- c) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- d) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;

- e) *limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;*
- f) *favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;*
- g) *salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;*
- h) *non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;*
- i) *adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;*
- l) *non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;*
- m) *assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;*
- n) *garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;*
- o) *garantire coerenza con i piani di protezione civile.*

10. *I singoli interventi consentiti dai successivi articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.*

11. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

12. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal PAI per le aree di pericolosità idrogeologica.

13. Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

14. Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

15. Nella formazione dei piani di protezione civile le autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal PAI. I Comuni indicati negli allegati C e D alle presenti norme predispongono, entro un anno dall'approvazione del PAI, i piani urgenti di emergenza previsti dall'articolo 1, comma 4, del decreto-legge n. 180/1998 convertito dalla legge n. 267/1998. I piani urgenti devono essere aggiornati al variare delle condizioni di rischio.

Art. 24 - Studi Di Compatibilità Idraulica

1. *In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.*
2. *Lo studio di compatibilità idraulica non sostituisce le valutazioni di impatto ambientale, le valutazioni di incidenza, gli studi di fattibilità, le analisi costi-benefici e gli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione Sardegna.*
3. *Lo studio di compatibilità idraulica:*
 - a) *è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
 - b) *valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;*
 - c) *analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;*
 - d) *verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;*
 - e) *prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.*

f) *in relazione agli interventi di attraversamento dei corsi d'acqua, alle opere in alveo e alle arginature, analizza la compatibilità idraulica di tali interventi a seguito di modellazione idraulica monodimensionale in moto permanente considerando le portate idrologiche nelle sezioni di interesse per i diversi tempi di ritorno.*

4. *Nei casi in cui leggi regionali o norme di piani territoriali e piani di settore della Regione Sardegna subordinino l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità da piena alla formazione di studi idraulici equivalenti agli studi di compatibilità idraulica di cui al presente articolo questi ultimi possono essere sostituiti dai primi a condizione che contengano elementi valutativi di pari livello e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino.*

5. *Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle presenti norme.*

6. *I soggetti pubblici o privati titolari dell'attuazione degli interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e di rischio idraulico sono tenuti a formare e trasmettere alla Regione, al fine di predisporre elementi per le eventuali varianti del PAI di cui all'articolo 37, nuove mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione.*

7. È attribuita alla competenza dei comuni l'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI), riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale comunale, inerenti al patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ricerca e i prelievi idrici e per la conduzione delle attività agricole, selvicolturali e pastorali. Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo e gli attraversamenti dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla legge regionale 6 dicembre 2006, n. 19 (Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici).

8. Laddove le presenti norme prevedano la relazione asseverata, la stessa è redatta e firmata secondo quanto indicato nel comma 3 lett. a).

Art. 33 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Media Da Frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.

2. *In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:*

- a) *gli interventi di ristrutturazione edilizia;*
- b) *gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;*
- c) *gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;*
- d) *i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;*
- e) *i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;*
- f) *in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;*
- g) *la realizzazione di fabbricati e impianti delle aziende agricole, pastorali e selvicolturali, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti per le zone agricole;*
- h) *l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;*

i) *gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.*

3. *In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:*

- a) *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) *l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;*
- c) *gli interventi di edilizia cimiteriale.*

3. bis. *All'interno delle aree estrattive, è inoltre consentito, negli ampliamenti e nelle nuove realizzazioni di impianti di lavorazione degli sfridi delle attività estrattive, anche il trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti derivanti da prospezione, estrazione da miniera o cava, nonché del trattamento fisico o chimico di minerali (CER 01) e dei rifiuti da costruzione e demolizione (CER 17).*

4. *Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti. Tale divieto non opera per gli impianti di cui al precedente comma 3bis.*

5. *Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:*

- a) *è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i.
Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà
richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica
e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità
dell'intervento;*
- b) *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.;*
- c) *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3 bis.*

6. *Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di
cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione
della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti
connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree
di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione
applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al
decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza
in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da
stabilimenti a rischio di incidente rilevante".*

3) P.A.I._P.G.R.A. / Mappa del danno potenziale Regione Sardegna

ARTICOLO 22: Indirizzi per le verifiche su infrastrutture, opere, impianti, costruzioni ed attività soggetti a danno potenziale nelle aree di maggiore pericolosità idraulica. Interventi di delocalizzazione di persone, beni ed attività vulnerabili

1. La Regione Sardegna stabilisce disposizioni, linee guida e criteri per sottoporre a verifiche di sicurezza, anche al di fuori delle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal PAI, categorie espressamente individuate di infrastrutture a rete o puntuali, impianti produttivi, siti di attività estrattive, insediamenti, opere di difesa e di sistemazione idraulica e idrogeologica, opere pubbliche ed edifici civili con presenza rilevante anche discontinua di persone, forme diverse di occupazione dei suoli. La Regione stabilisce anche i casi in cui alle verifiche devono seguire progetti di messa in sicurezza ed adeguamento.

2. Le verifiche e le eventuali progettazioni di cui al precedente comma sono svolte a cura e a carico dei soggetti gestori o proprietari. I dati derivanti dalle verifiche e gli eventuali progetti successivi sono trasmessi all'autorità regionale competente.

3. bis. Qualora si intervenga mediante opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di adeguamento di attraversamenti, canali tombati e canali di guardia esistenti per i quali non sia stata ancora effettuata la verifica di sicurezza di cui alle pertinenti Direttive per lo svolgimento delle verifiche di sicurezza, il progetto delle relative opere è corredato da una relazione asseverata avente i contenuti tecnici di cui alle citate Direttive.

4. *Nei casi in cui risulti tecnicamente impossibile o economicamente non sostenibile collocare in idonea sicurezza gli elementi vulnerabili oggetto delle verifiche di cui al presente articolo la Regione Sardegna, tenuto conto delle norme del PAI, approva un piano di interventi di delocalizzazione e misure di sostegno ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto legge n.180/1998 convertito nella legge n. 267/1998.*

5. *I complessi ricettivi all'aperto esistenti, ubicati nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata, sono comunque sottoposti entro un anno dall'approvazione del PAI, a cura e a carico dei soggetti proprietari, ad uno studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica ai sensi degli articoli 24 e 25 e sono rilocalizzati in caso di conclusioni negative dello studio. Alla scadenza di tale termine, salvo precedente provvedimento di urgenza, gli organi competenti per le concessioni e le autorizzazioni di esercizio sospendono cautelamente l'efficacia degli atti di assenso e le attività di tali complessi ricettivi. La Regione Sardegna vigila direttamente sull'applicazione delle norme del presente comma.*

ARTICOLO 40 - Mappe del PAI/PGRA: Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale, Mappe del rischio di alluvioni, Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera. Coordinamento dei contenuti delle mappe del PGRA con il quadro conoscitivo derivante dal PAI, ai sensi dell'articolo 9 del D.lgs. 49/2010.

1. Le mappe del PGRA, costituite da Mappe della pericolosità da alluvione, Mappe del danno potenziale e Mappe del rischio di alluvioni e dalle Mappe delle aree di pericolosità da inondazione costiera, redatte nel rispetto della direttiva 2007/60/CE, del D.Lgs. 49/2010 e degli indirizzi operativi predisposti dai Ministeri competenti, costituiscono integrazione al PAI, integrano il quadro di riferimento per l'attuazione delle finalità e contenuti del PAI, ai sensi del precedente articolo 1 e vengono nel seguito denominate come mappe PAI/PGRA.

2. Le mappe della pericolosità idraulica identificano le tre classi seguenti:

- P3, ovvero aree a pericolosità elevata, con elevata probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni
- P2, ovvero aree a pericolosità media, con media probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 50 anni e minore o uguale a 200 anni;
- P1, ovvero aree a pericolosità bassa, con bassa probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore o uguale a 500 anni.

3. Le mappe del rischio di alluvione rappresentano i livelli di rischio derivati dall'incrocio delle tre classi di pericolosità con le classi omogenee di danno potenziale, secondo la seguente matrice:

Classi di Danno Potenziale	Classi di Pericolosità Idraulica		
	P3	P2	P1
D4	R4	R3	R2
D3	R4	R3	R1
D2	R3	R2	R1
D1	R1	R1	R1

4. Le classi omogenee di danno potenziale sono rappresentate da D4 (danno potenziale molto elevato), D3 (danno potenziale elevato), D2 (danno potenziale medio) e D1 (danno potenziale moderato o nullo).
5. Le classi di rischio da alluvione che sono state definite sono R4 (rischio molto elevato); R3 (rischio elevato); R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato o nullo).
6. Ai soli fini della identificazione delle classi del rischio idraulico, per le aree Hi* di cui all'articolo 8 delle presenti Norme si applicano le indicazioni metodologiche delle aree Hi1.

4) Aree interessate da chiroterro fauna

CHIR01 - Area di attenzione per chiroterrofauna.

3. Identificazione dei beni

Come anticipato in precedenza, la presente relazione di perizia riguarda esclusivamente l'immobile 03 (ex asilo), ma per completezza di trattazione nel presente capitolo verranno analizzati tutti e quattro i fabbricati che compongono il maggiore complesso edilizio ubicato nel comune di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, ricompresi nel più ampio patrimonio in capo alla procedura fallimentare in oggetto. Le medesime descrizioni risulteranno comunque utili al fine di garantire sin da subito un'anticipazione dei caratteri generali del complesso edilizio di cui l'oggetto della presente relazione di perizia (fabbricato "ex asilo") fa parte, tenendo in debito conto il fatto che, anche nelle trattazioni precedentemente depositate riguardanti gli immobili 01, 02 e 04, ricompresi nel medesimo complesso edilizio, sono state ripetute le medesime descrizioni a carattere generale.

Gli immobili in oggetto risultano catastalmente intestati alla **** * "*****", con sede in Sassari, CF *****, P.IVA *****.

Nel seguito si riporta l'elenco dei quattro immobili oggetto della presente analisi, completo di tutti i dati catastali, ai quali è stato precedentemente assegnato un identificativo numerico. Si precisa, inoltre, che tale numerazione verrà mantenuta per tutti gli allegati a corredo dalla presente trattazione. Sono riferiti ulteriormente agli immobili anche dei toponimi a carattere religioso che, comunque verranno mantenuti anche nella successiva trattazione. Quanto sopra al fine di rendere maggiormente fruibile e incrociare le presenti analisi con l'ulteriore apparato documentale già agli atti della Procedura.

- **Immobile 01: (denominato Santa Luisa):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2, Categoria B/1, Classe 1, Consistenza 13.110 mq, zona censuaria 2, Rendita € 4.197,82.
- **Immobile 02 (denominato Sant'Anna):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 10.339 mq, zona censuaria 1, Rendita € 6.407,60.
- **Immobile 03 (denominato ex asilo):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Scuole, laboratori scientifici*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, Categoria B/5, Classe 4, Consistenza 1.667 mq, zona censuaria 1, Rendita € 1.033,12.
- **Immobile 04 (denominato San Vincenzo):** costituito da un fabbricato con destinazione d'uso "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17, Categoria B/1, Classe 3, Consistenza 4.323 mq, zona censuaria 1, Rendita € 2.679,18.

Gli immobili sopra elencati, insistono nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

Inoltre, a seguito delle ispezioni catastali svolte dallo scrivente durante le operazioni peritali, è stata rilevata un'ulteriore particella adiacente al complesso immobiliare in oggetto, intestata alla ***** "*****" Tale particella è censita al N.C.E.U. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 4928, ha una consistenza catastale pari a 312 mq e una categoria F/1 – Area Urbana. Il suo identificativo corrispondente al N.C.T. del comune di Sassari è censito al Foglio 109, Particella 4928. Tale area urbana è confinante con il lotto di terreno che ospita il maggiore complesso edilizio in oggetto, precisamente nel lato Sud – Sud/Ovest della Particella 162. Di fatto, risulta una porzione della via Giovanni Amendola e del viale San Pietro, oltre ad una parte della piazzetta adiacente alle due strade sopra citate. Presumibilmente, la particella 4928 in oggetto corrisponde ad una porzione di terreno ceduta al comune di Sassari per la realizzazione delle urbanizzazioni di tale zona, e mai volturata catastalmente.

Per tali ragioni, nonostante l'immobile sopra identificato risulta un bene intestato alla ***** fallita, non può essere considerata realmente di proprietà della *****", soprattutto nella disponibilità esclusiva, pertanto, sarà esclusa dalla presente relazione di stima. Durante le operazioni peritali lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie attraverso le analisi ipocatastali presso la Conservatoria dei RR.II. non reperendo documentazione utile al fine di chiarire l'incongruenza di cui sopra. Nessun elemento ulteriore è emerso, in proposito, a partire dalle analisi svolte sulla documentazione catastale acquisita e sulla documentazione cartacea acquisita presso i luoghi nella consultazione degli archivi messi a disposizione durante i sopralluoghi effettuati.

La visura catastale relativa all'area urbana sopra citata è consultabile all'interno dell'Allegato C.10, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto.

Si precisa ulteriormente che le definizioni degli immobili sopra individuate, verranno mantenute in tutti gli allegati di supporto alla relazione di riferimento per il presente allegato.

4. Individuazione del bene mediante confini catastali

Nel presente capitolo, lo scrivente intende fornire una puntuale individuazione dell'immobile in oggetto, in capo alla ***** fallita, ovvero la **** ***** "*****", con sede in Sassari, CF ***** , P.IVA ***** , mediante l'identificazione dei confini catastali. Tale approfondimento deriva dalle ispezioni catastali svolte durante le operazioni peritali e dalle analisi delle mappe censuarie. L'individuazione nel seguito riportata, come già in precedenza anticipato, riguarderà esclusivamente l'immobile 03 (ex asilo), il quale è ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel comune di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola.

Si precisa che l'immobile oggetto del presente studio rappresenta un edificio a sé stante e possiede un proprio identificativo catastale, come riportato dettagliatamente nel paragrafo precedente. Di seguito verranno ricostruiti i confini catastali con l'ausilio sia degli identificativi censiti al N.C.T. che quelli censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari, relativo al singolo corpo di fabbrica, e di conseguenza alla particella che ospita l'intero complesso edilizio ricompreso nel patrimonio immobiliare della **** fallita. Per ogni doveroso approfondimento catastale, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale.

L'immobile 03, denominato Ex Asilo, è un fabbricato con destinazione d'uso catastale corrispondente a B/6 "Scuole, laboratori scientifici". È ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, il quale insiste nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162.

L'immobile 03 risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16. I dati catastali sopra citati sono consultabili nell'Allegato C.03, ricompreso nel più ampio Allegato C – Documentazione catastale.

Si sottolinea il fatto che l'immobile 03 è composto da un unico corpo di fabbrica. Per ogni doveroso approfondimento circa il posizionamento dell'immobile in oggetto rispetto all'intero complesso immobiliare, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C.06, ricompreso all'interno del sopra citato Allegato C, all'interno del quale è possibile esaminare l'elenco e la mappa subalterni.

L'immobile 03 confina a Sud/Est con la via Padre Giovanni Serafino Taddei e a Sud/Ovest con l'immobile 04 (San Vincenzo) incluso nella presente relazione di perizia e censito al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17. Nei lati Nord/Ovest e Nord/Est, invece, l'immobile 03 confina con il cortile interno del maggiore complesso edilizio, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 18 (B.C.N.C.).

N.C.T. Foglio 109, Particella 162:

Come anticipato in precedenza, l'immobile in oggetto, assieme agli ulteriori tre corpi di fabbrica, formano il maggiore complesso edilizio in capo alla procedura fallimentare. Tutti gli immobili, compreso l'immobile 03 in oggetto, insistono nel lotto di terreno identificato al N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162. In tale Particella insistono inoltre ulteriori immobili intestati a soggetti terzi, ciascuno identificato dal proprio subalterno, ed esclusi dalla presente relazione di perizia. La Particella 162 confina a Sud/Est con la via Padre Giovanni Serafino Taddei e a Sud/Ovest con la via Giovanni Amendola. Nel lato Ovest – Nord/Ovest, invece confina prevalentemente con la via Sant'Anna, ma in parte (Nord/Ovest) anche con le Particelle 3944 e 3948 censite al Foglio 109 del N.C.T. di Sassari. Il lato Nord/Est confina in parte con la particella 3944 sopra citata e in parte con la piazzetta pubblica ubicata tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei e la via Giovanni Maria Angioy.

5. Storia catastale dell'immobile

Attraverso opportune ricerche e ispezioni ipotecarie operate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, Ufficio del Catasto e presso l'Ufficio dei registri Immobiliari di Sassari (v. Allegato C – Documentazione catastale e Allegato F – Ispezioni ipotecarie), lo scrivente ha potuto ricostruire la storia catastale e il successivo excursus ipotecario dell'immobile oggetto di perizia. A tale proposito si evidenzia come in linea generale l'immobile 03 non ha subito alcuna variazione catastale successiva alla prima costituzione. Tale analisi sarà estremamente utile per delineare la storia ipotecaria. Quest'ultima sarà interamente riportata all'interno dell'Allegato Q – Analisi ipotecaria immobile 03 (ex asilo), e l'esito di tale analisi verrà riportata all'interno della relazione generale. L'immobile oggetto del presente studio ha dunque avuto una storia catastale lineare, come di seguito riassunto per semplicità espositiva. I dati sotto riportati sono riferiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari.

Immobile 03

Storia dell'immobile:

- Dal 30/01/2014 ad oggi identificato al Foglio 109, Particella 162, Sub.16;
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/01/2014
Pratica n. SS0011789 in atti dal 30/01/2014 UNITA AFFERENTI
EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 191.1/2014).

Storia degli intestati dell'immobile:

- Dal 30/01/2014 ad oggi intestato alla ***** , con sede in Sassari,
C.F. *****; Diritto di proprietà per la quota di 1/1 derivante da *UNITA'*
AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/01/2014 Pratica n.
SS0011789 in atti dal 30/01/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU
AREE DI CORTE (n. 191.1/2014).

Per ogni doveroso approfondimento circa quanto sopra schematicamente riassunto, lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. L'identificativo catastali dell'immobile è stato oggetto di ispezione ipotecaria. Tutte le note di trascrizione sono completamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, nonché nell'Allegato Q – Analisi ipotecaria immobile 03 (ex asilo).

6. Descrizione del complesso edilizio generale

Come anticipato nelle pagine precedenti, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è esclusivamente l'immobile 03 (ex asilo), il quale è ricompreso all'interno del maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola. Tali immobili sono di proprietà della **** denominata "*****", con sede in Sassari, CF *****, P.IVA *****.

L'area nella quale ricadono i quattro fabbricati in oggetto si trova nell'estremo Ovest del centro cittadino di Sassari, non distante dalla SS 131 Carlo Felice. Sassari è un comune della Sardegna, nonché capoluogo di provincia, con oltre 127 mila abitanti, ubicato nella zona Nord/Ovest dell'isola. Il lotto nel quale insistono gli immobili è a ridosso del perimetro del centro storico della città, precisamente in direzione Sud/Ovest rispetto al Centro Matrice. In direzione Nord/Ovest rispetto all'area in oggetto, invece, è presente la zona industriale Preda Niedda. La zona ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è servita da diversi servizi collettivi e da svariate strutture cittadine, tra le più importanti di Sassari. In particolare, nella via Sant'Anna, adiacente al complesso edilizio, è presente la linea della metropolitana di superficie. Nelle vicinanze sono inoltre presenti diverse strutture scolastiche, la Chiesa Parrocchiale di Sant'Agostino, la Soprintendenza archeologica delle belle arti, l'ospedale, il tribunale dei minori e i giardini pubblici.

I quattro fabbricati in oggetto sono indipendenti e identificati ciascuno con il proprio subalterno. Tale circostanza è stata già definita dallo scrivente alle pagine precedenti e corrispondente a come di seguito riportato:

- **Immobile 01: (Santa Luisa):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2;
- **Immobile 02 (Sant'Anna):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15;
- **Immobile 03 (ex asilo):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16;
- **Immobile 04 (San Vincenzo):** censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17;

Tre dei suddetti immobili hanno una destinazione d'uso catastale B/1 "*Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme*", mentre l'immobile 03 ha una destinazione d'uso catastale B/5 "*Scuole, laboratori scientifici*".

Dei quattro immobili in oggetto, solo uno era utilizzato al momento dei sopralluoghi svolti dallo scrivente durante le operazioni peritali, precisamente l'immobile 02 (Sant'Anna), il quale veniva utilizzato come struttura per anziani.

La tipologia costruttiva prevalente dei quattro corpi di fabbrica che costituiscono il maggiore complesso edilizio, risulta omogenea con una struttura portante di tipo misto, realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi e di copertura sono parzialmente del tipo tradizionale in laterocemento, e parzialmente in legno. I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi di spessore variabile.

Gli immobili in oggetto si affacciano esternamente verso le strade pubbliche che circondano il lotto, mentre internamente sull'ampio cortile condominiale, identificato al N.C.E.U. al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 18 (B.C.N.C.).

Tale cortile è in comune anche con altri immobili identificati con ulteriori subalterni, riferiti alla medesima particella catastale.

Tali immobili sono quindi ubicati nel medesimo lotto di terreno ma risultano di proprietà terza, pertanto, esclusi dalla presente procedura.

Il cortile del maggiore complesso edilizio è interamente delimitato da una recinzione in muratura nelle aree di confine non occupate dai fabbricati, i quali risultano edificati a filo strada. È accessibile mediante un cancello carrabile installato nella via Padre Taddei al civico 1/A, precisamente tra l'immobile 01 e l'immobile 03.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica e a quanto contenuto all'interno dell'Allegato E.03 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Inoltre, per quanto concerne le descrizioni dei singoli immobili si rimanda a quanto contenuto negli appositi paragrafi riportati alle pagine seguenti dove verrà fornito ogni ragguaglio in merito alle finiture, alle strutture, agli impianti ed allo stato generale dei singoli fabbricati.

7. Stato di possesso degli immobili

Secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali, si è identificato lo stato di possesso di ciascun immobile oggetto della presente relazione di perizia. Si precisa che l'immobile 01 (Santa Luisa), oggetto della prima relazione di perizia depositata relativa al maggiore complesso edilizio, nella fase iniziale delle operazioni peritali è risultato l'unico non gravato da uso civico in quanto esterno alla perimetrazione del mappale ora soppresso incluso negli elenchi dei beni soggetti al vincolo, come meglio analizzato nel capitolo successivo della presente trattazione, oltre all'apposita analisi svolta nella nota tecnica redatta dallo scrivente in data 08/08/2024.

In data 30/09/2024 il Comune di Sassari ha elaborato una risposta formale all'istanza trasmessa dallo scrivente in data 05/09/2024. La nota di riscontro, ricevuta in data 01/10/2024, forniva il risultato atteso, ovvero accertava che all'epoca, il fabbricato 01 "Santa Luisa" risulta esterno alla perimetrazione del vincolo di uso civico, diversamente esteso sui restanti fabbricati, totalmente ovvero parzialmente. L'immobile 03 (ex asilo), ad esempio, oggetto della presente relazione di perizia, ricadeva nel vincolo di uso civico, e quindi all'epoca risultava non alienabile. Tale vincolo, allo stato attuale risulta rimosso dagli immobili ricompresi nel maggiore complesso immobiliare, mediante lo spostamento del gravame da parte del Comune di Sassari, in altri terreni di sua proprietà. Nel seguito verrà analizzato l'excursus di tale tematica dal principio sino allo stato attuale, con appositi e doverosi approfondimenti.

La suddetta nota forniva ulteriormente riscontro in relazione all'inizio dell'iter procedurale di spostamento del vincolo su altri immobili di proprietà comunale. Quanto sopra sia per quanto riguarda il piccolo cortile di Sassari e sia per quanto riguarda il complesso edilizio con accesso carrabile dalla via Padre Taddei, sempre a Sassari.

Nel seguito della trattazione verrà dato ampio riscontro sull'iter procedurale intrapreso per lo spostamento del vincolo attualmente gravante sull'immobile 03 (ex asilo), su altri terreni di proprietà comunale.

All'interno della nota, inoltre, veniva prescritta la necessità, prima dell'alienazione del fabbricato di Santa Luisa, di provvedere al frazionamento catastale del cortile ed alla risistemazione urbanistica e catastale, in genere, dell'intero complesso edilizio. Tale cortile è attualmente un B.C.N.C. anche all'immobile 03 in oggetto (ex asilo).

Lo scrivente, al proposito, anticipa che ogni spesa ed ogni onere accessorio relativo a tali bonifiche, così come prescritte dal Comune di Sassari, sarà comunque inserita in detrazione, qualora necessario, a partire dal valore estimativo calcolato, così come meglio specificato nel seguito della trattazione.

In riferimento al frazionamento del cortile interno al maggiore complesso edilizio, attualmente identificato come B.C.N.C., lo scrivente rimanda alla consultazione della nota redatta in data 22/07/2025, con la quale ipotizza una futura ripartizione del suddetto cortile.

Nonostante ciò, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione sono state eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, come la descrizione, l'analisi sugli eventuali abusi e la stima finale, verranno svolti esclusivamente per il solo immobile 03 (ex asilo), oggetto della presente trattazione.

Gli immobili risultano essere nel pieno possesso della procedura fallimentare. In particolare, gli immobili 01, 03 e 04, in fase di sopralluogo, sono risultati liberi e non utilizzati per alcuna attività. A tale proposito si precisa il fatto che una porzione dell'immobile 01, precisamente la zona cucina ubicata al piano terra, veniva utilizzata per la preparazione dei pasti per gli ospiti della struttura per anziani presente all'interno dell'immobile 02 (Sant'Anna).

Quest'ultimo, all'atto dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, risultava l'unico immobile regolarmente utilizzato e in attività, per gran parte della sua estensione. Attualmente, invece, anche l'immobile 02 (Sant'Anna) è del tutto libero e non utilizzato per alcuna attività.

Per ogni doveroso approfondimento circa lo stato reale dei luoghi, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

8. Presenza di gravami

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

A tale proposito, all'origine dello svolgimento delle operazioni peritali, alcuni immobili risultavano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Tale vincolo, allo stato attuale risulta rimosso dagli immobili ricompresi nel maggiore complesso immobiliare, mediante lo spostamento del gravame da parte del Comune di Sassari, in altri terreni di sua proprietà. Nel seguito verrà analizzato l'exkursus di tale tematica dal principio sino allo stato attuale, con appositi e doverosi approfondimenti.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato la presenza di una parte degli immobili di cui alla presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato G – Inventario Terre Civiche all'interno del quale vengono riportati i documenti così come estratti dalle banche dati consultate e analizzate.

A tale proposito lo scrivente ha redatto una nota tecnica di approfondimento, in data 08/08/2024, già agli atti della Procedura, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Nell'ambito dell'analisi vincolistica svolta lo scrivente ha verificato l'elenco dei beni ricompresi tra le terre civiche del Comune di Sassari. Tra le particelle del Nuovo Catasto Terreni ricomprese negli elenchi ne sono presenti due riferibili alla ditta fallita.

La prima particella riguarda un piccolo cortile interno ad una palazzina con accesso dal viale Mameli (centro cittadino di Sassari) e censita al N.C.T. al F. 87, mappale 577.

Tale particella è inclusa nel novero delle terre civiche in conseguenza del Decreto Commissariale n° 236 del 15/04/1939, catastalmente intestata ai soggetti “***** ***** 50,00% - ***** ***** ***** con sede in SASSARI 50,00%”, così come risulta all’interno dell’elenco ufficiale della Regione Sardegna. Lo scrivente, nell’ambito delle ispezioni svolte, ha effettuato la visura catastale all’attualità.

Attualmente, dal punto di vista catastale la particella 577 risulta intestata unicamente ai soggetti “***** Salvatore, nato a ***** (SS) il *****”, Diritto di: Comproprietario - ***** nato a ***** (SS) *****”, Diritto di: Comproprietario”. Considerate le date di nascita dei due soggetti indicati non si considera corretta l’intestazione catastale. Attualmente, dunque, il bene indicato come di proprietà della ditta fallita non risulta catastalmente ad essa riferibile. Tale circostanza impone per lo scrivente gli opportuni approfondimenti che verranno presentati nelle fasi successive della Procedura.

La seconda particella riguarda una parte del complesso edilizio principale di Sassari, piazza Sant’Agostino 1, con accesso carrabile dalla via Padre Taddei. All’interno dell’inventario delle terre civiche il bene riferibile alla ditta fallita risulta catastalmente censito al N.C.T. al F. 109, mappale 2845, con superficie 2.191,00 mq. Tale identificativo catastale risulta, all’attualità, soppresso ed ha fatto spazio, attraverso successiva fusione al mappale 162.

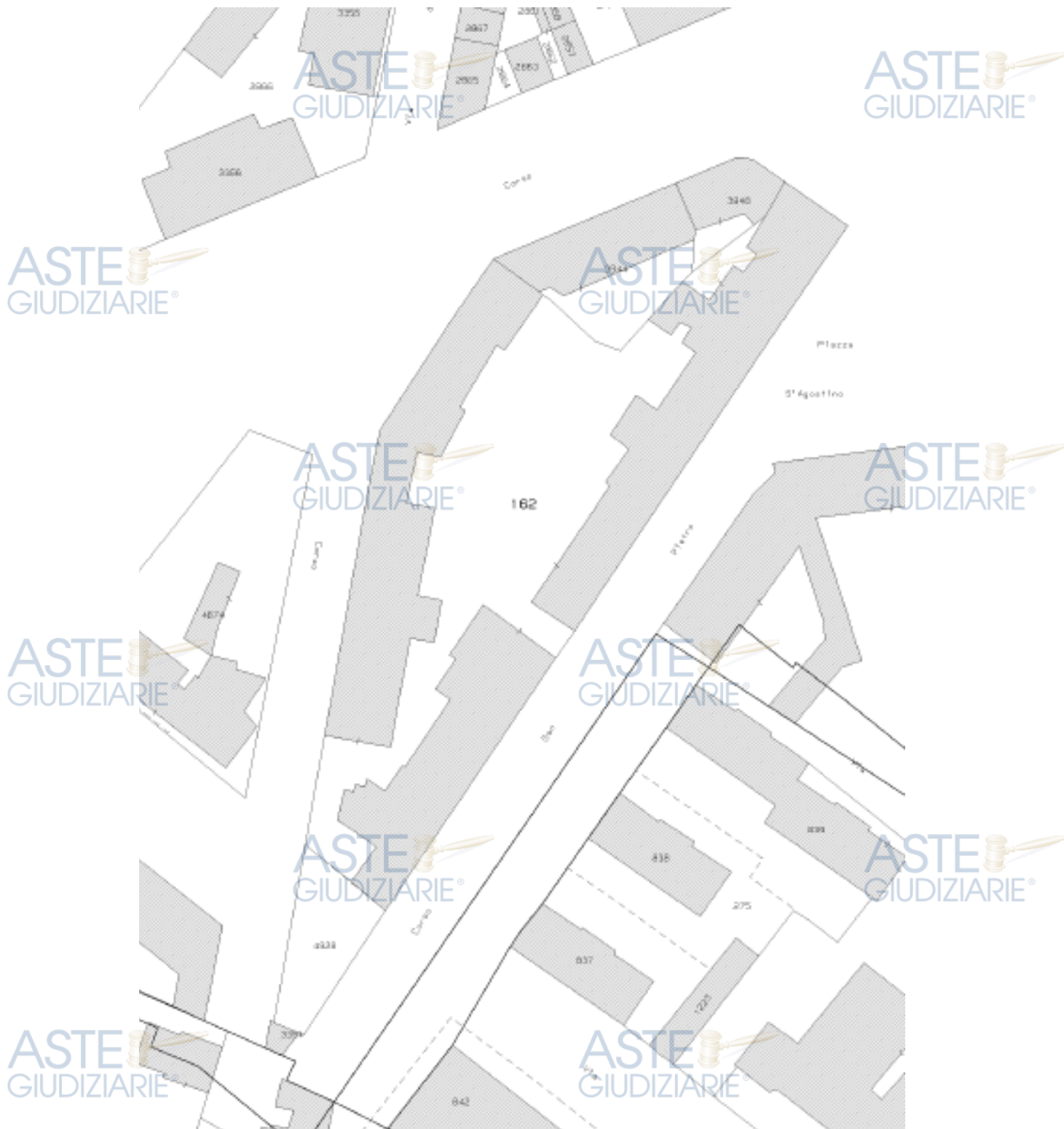
Nel seguito lo scrivente riporta uno stralcio catastale dell’area interessata dal presente approfondimento, riguardante il complesso edilizio principale di Sassari, piazza Sant’Agostino 1, con accesso carrabile dalla via Padre Taddei. Lo stralcio di seguito riportato riguarda l’attualità.

Il seguente stralcio della mappa catastale riguarda lo stato attuale, ovvero la situazione rilevabile da un’ispezione effettuata al giorno d’oggi. Si verifica il fatto che l’intera proprietà del complesso edilizio è riconducibile ad un’unica particella catastale che include tutti i quattro fabbricati di cui alle pagine precedenti ed il cortile interno.



Alla pagina seguente, invece, lo scrivente riporta un ingrandimento della stessa immagine catastale sopra riportata e riguardante il solo isolato oggetto del presente studio. Lo scrivente anticipa sin da subito il fatto che il mappale 162 presenta una consistenza catastale assai maggiore rispetto a quella riportata nell'inventario delle terre civiche.

Tale circostanza, all'interno delle analisi svolte, ha sin da subito obbligato a dei ben precisi ragionamenti, anche alla luce di ciò che è oggi osservabile sui luoghi e ciò che è stato nei decenni trascorsi. Tale dinamica ha portato alla definizione del complesso edilizio attuale ma ha costretto agli approfondimenti svolti, finalizzati alla precisa perimetrazione del vincolo, evidentemente non riguardante l'intero mappale 162.



Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento *****

Fallimento N.7/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come accennato in precedenza, le incongruenze metriche tra il vincolo, così come rappresentato negli elenchi analizzati, e lo stato attuale ha imposto le analisi necessarie. A tale proposito lo scrivente ha reperito la mappa di stadio precedente a quella attuale andando a verificare che in precedenza era presente uno stato maggiormente frammentario a livello territoriale, non caratterizzato da un'unica particella come all'attualità.

Nel seguito, invece, lo scrivente riporta uno stralcio catastale riferibile alla configurazione in mappa al 01/01/2014. La situazione catastale riferita a tale data, come si evince sin da una sommaria analisi risulta essere assai diversa e differente da quella attuale.



Alla pagina seguente, invece, lo scrivente riporta un ingrandimento della stessa immagine catastale sopra riportata e riguardante il solo isolato oggetto della sopra citata nota tecnica. Lo scrivente anticipa sin da subito il fatto che il mappale 2845, ora soppresso ed accorpato al mappale 162, presentava una consistenza catastale assai minore rispetto a quella dello stesso mappale 162. La consistenza che all'epoca veniva riportata nell'inventario delle terre civiche riguardava, dunque, unicamente una parte dell'intero complesso edilizio.

In considerazione dell'inventario delle terre civiche della R.A.S. unicamente la parte in precedenza occupata dal mappale 2845 presentava il vincolo individuato.

Le parti di territorio esterne dal perimetro del mappale 2845 non risultavano gravate dal vincolo già all'epoca delle analisi. Tale circostanza viene sottolineata da parte dello scrivente in quanto è stata reperita una mappa prodotta dal Comune di Sassari che riporta come gravata dall'uso civico l'intera particella 162, in luogo della sola parte del mappale 2845. Quanto sopra risulta un'incongruenza che definisce quanto perimetrato dal Comune di Sassari con quanto censito dalla Regione Sardegna.

Riassumendo, dunque, il Comune di Sassari indicava nelle proprie planimetrie l'intero mappale 162 come assoggettato a vincolo di uso civico, nonostante la stessa Regione Sardegna si limiti a perimetrare lo stesso vincolo con il solo mappale 2845 che del 162 ne rappresentava in origine solo una parte (antecedentemente alla fusione catastale avvenuta). Deve dunque segnalarsi l'incongruenza che portava a ritenere sottoposti al vincolo di uso civico unicamente i fabbricati che ricadevano, anche solo parzialmente, all'interno della vecchia perimetrazione del mappale 2845. Quanto esterno alla perimetrazione del mappale 2845 non poteva ritenersi all'epoca assoggettato al vincolo di uso civico.



Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare

Fallimento *****

Fallimento N.7/2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito si riporta, invece, quanto erroneamente perimetrato dal Comune di Sassari all'interno dei propri allegati.



Lo scrivente, al proposito, ha raccolto la documentazione utile all'analisi preliminare della problematica rilevata.

Al netto dell'incongruenza sulla perimetrazione della parte di complesso edilizio gravata dall'uso civico lo scrivente sottolinea quanto segue. La presenza del vincolo, all'epoca, rendeva inalienabile ogni fabbricato che sorgeva all'interno del perimetro del mappale 2845. Si rimanda, ovviamente, a quanto facilmente reperibile a carattere legale e giurisprudenziale sulla capacità del vincolo di rendere inalienabili i fabbricati che sorgono sui terreni da questo gravati.

Le analisi finora riportate sono state svolte dallo scrivente fino alla data del 17/07/2024 e durante la prima metà del mese di luglio.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ha, in data 18/07/2024, comunicato informalmente e preliminarmente alla Curatela, per le vie brevi, quanto sopra esposto. Anche grazie al supporto ricevuto dalla Spett.Le Curatela lo scrivente ha preso contatti con l'Ufficio Tecnico, Settore Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, presentando per le vie brevi la problematica rinvenuta e richiedendo un apposito incontro al fine di verificare l'entità del problema e valutare l'opportunità di risolvere l'incongruenza, secondo procedura normativa, a tutela della Procedura e del patrimonio immobiliare ad essa riferibile.

Successivamente alle preliminari interlocuzioni svolte lo scrivente ha avuto la possibilità di effettuare una riunione con il Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio e Tutela del Paesaggio, ing. Gianni Pisoni, e con l'Assessore comunale del medesimo settore, Maria Francesca Fantato. Tale riunione si è svolta presso gli uffici comunali in data 06/08/2024.

In tale occasione lo scrivente ha presentato le problematiche rilevate esponendo alla parte politica ed a quella tecnica comunale, su esplicito mandato e delega della Spett.Le Curatela, quanto rinvenuto nelle analisi svolte. Lo scrivente ha preliminarmente chiarito ogni aspetto in relazione alla corretta perimetrazione del vincolo, riconoscendo il perimetro del soppresso mappale 2845 e non già quello del mappale 162, erroneamente preso a riferimento da parte del Comune di Sassari. A tale proposito lo scrivente ha elaborato una sovrapposizione dei fabbricati componenti il complesso edilizio e verificando il fatto che risultano interamente ricompresi all'interno del mappale 2845 (e dunque del vincolo) i fabbricati dell'ex asilo (fabbricato di un solo piano fuori terra ubicato sulla sinistra dell'accesso carrabile dalla via Padre Taddei), il fabbricato pluripiano che si affaccia sulla via Amendola (per la precisione il fabbricato sulla sommità di cui sono installate le antenne per la telefonia). Risulta parzialmente ricompreso all'interno del mappale 2845 il fabbricato pluripiano che si affaccia sulla via Sant'Anna (per la precisione il fabbricato all'interno di cui è stata svolta l'attività di degenza degli ospiti fino alla conclusione delle attività in esercizio provvisorio).

Risulta escluso dal mappale 2845 il fabbricato pluripiano denominato “Santa Luisa” che si affaccia sulla via Padre Taddei (per la precisione il fabbricato che ospita la cucina e la cappella del complesso edilizio ubicato sul fianco destro dell’accesso carrabile).

Con quanto sopra lo scrivente intende precisare il fatto che, all’epoca delle analisi, risultavano gravati dal vincolo delle terre civiche i fabbricati dell’ex Asilo, Sant’Anna e San Vincenzo. Tali fabbricati, all’epoca delle analisi, risultavano inalienabili a meno di eliminare il vincolo in essi gravante attraverso lo spostamento dello stesso verso ulteriori immobili di proprietà comunale ubicati altrove, secondo procedura normativa. Risultava libero dal vincolo il fabbricato Santa Luisa che poteva essere alienato sin dall’origine.

Tale vincolo non può essere eliminato ma può unicamente essere spostato su altri terreni individuati dall’amministrazione comunale (di proprietà comunale), idonei ad accogliere il vincolo. Lo scrivente, al proposito ha descritto ed approfondito la situazione ad uso e consumo del G.D. e della Curatela attraverso apposita nota tecnica già agli atti della Procedura. A tale proposito è stata acquisita l’autorizzazione da parte del G.D. e della Curatela a dare corso a quanto previsto per la procedura di svincolo e spostamento, lo scrivente ha provveduto a trasmettere apposita istanza all’Assessore alla Pianificazione Territoriale del Comune di Sassari per lo spostamento del vincolo, intraprendendo apposita procedura che di seguito viene sommariamente descritta.

L’intera analisi dell’iter completo da seguire in tale circostanza è ampiamente consultabile all’interno della nota tecnica redatta dallo scrivente in data 08/08/2024, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

La procedura di cui sopra, seppure complessa, ha consentito di eliminare spostandolo il vincolo all’epoca gravante su tre dei quattro fabbricati costituenti il complesso edilizio.

Una volta completata la procedura di cui sopra gli immobili in capo alla ditta fallita sono risultati alienabili senza ulteriore incongruenza, ferme restando le caratteristiche urbanistiche già in essere nelle aree oggetto della presente nota tecnica.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha ritenuto essenziale e necessario dare corso alla procedura di cui sopra di spostamento del vincolo offrendo il proprio supporto tecnico al fine di raggiungere il risultato sopra configurato.

La procedura sopra delineata è stata verificata dallo scrivente anche attraverso la disponibilità totale dell'amministrazione comunale di Sassari dimostrata alla risoluzione della problematica in capo al complesso edilizio.

Lo scrivente ribadisce e sottolinea una volta di più il fatto che in assenza dello spostamento del vincolo tre su quattro fabbricati costituenti il complesso edilizio sarebbero risultati inalienabili per la Procedura. L'opportunità per la stessa Procedura di intraprendere tale percorso di spostamento del vincolo risultava oggettivamente economicamente vantaggiosa in quanto consentiva di alienare tre fabbricati di rilevante valore di mercato. In assenza dello spostamento del vincolo i tre fabbricati sarebbero risultati inalienabili e con un valore di mercato pari a zero.

Pertanto, a partire dal mese di luglio del 2024 lo scrivente ha intrapreso il percorso di spostamento del vincolo di uso civico gravante sul complesso edilizio accessibile dalla via Padre Taddei. Le attività svolte sono parzialmente descritte nella nota tecnica trasmessa alla Curatela in data 08/08/2024.

Mentre, nella nota tecnica trasmessa alla Curatela in data 07/04/2025, lo scrivente ha fornito un ampio aggiornamento sul percorso di spostamento del vincolo di uso civico gravante sul complesso edilizio in oggetto. Di seguito si riporta uno stralcio della suddetta nota.

(...) “lo scrivente, sempre in stretto contatto con i funzionari del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Sassari, ha trasmesso richiesta formale di affrancamento del complesso immobiliare dal vincolo.

Dalle continue interlocuzioni avute con i funzionari del Comune di Sassari è emerso quanto segue. Il Comune di Sassari ha elaborato un piano d'uso delle terre civiche. Tale piano è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale nella prima decade del mese di gennaio 2025.

Successivamente, il piano è stato trasmesso per le verifiche di coerenza di Legge all'assessorato regionale di riferimento.

Allo stato attuale la verifica di coerenza risulta in istruttoria ma ancora non conclusa, secondo quanto riferito allo scrivente dal funzionario del Comune di Sassari contattato telefonicamente i primi giorni del corrente mese di aprile 2025. Una volta conclusa l'istruttoria dell'Assessorato regionale il piano d'uso delle terre civiche tornerà al Comune di Sassari che lo renderà operativo, a meno di modifiche imposte dall'istruttoria in corso, attraverso nuova delibera del Consiglio Comunale. A quel punto sarà necessaria l'individuazione di un'area di proprietà comunale, diversa da quella che attualmente ospita il complesso edilizio di proprietà della ditta fallita, su cui spostare il vincolo. In considerazione dei passaggi e delle fasi ancora da svolgersi, in considerazione del numero e della tipologia degli enti coinvolti, lo scrivente, al momento non è in grado di fornire una tempistica certa in merito alla risoluzione della problematica in capo al complesso immobiliare. Lo scrivente garantisce, comunque, continuo supporto alla Procedura attraverso continui contatti telefonici con gli Enti coinvolti.

Plausibilmente, il processo istruttorio in atto, indipendente dallo scrivente che resta per conto della Procedura mero spettatore interessato, costantemente in pressione sugli enti coinvolti attraverso comunicazioni telefoniche periodiche, potrebbe durare ancora alcuni mesi e concludersi entro l'anno in corso.

Lo scrivente sottolinea l'importanza e la necessità per la Procedura di attendere, seppure con tempi dilatati, la risoluzione di tali processi amministrativi. Si sottolinea, al proposito, il fatto che allo stato attuale il complesso immobiliare di Sassari con accesso dalla via Padre Taddei risulta non vendibile, con valore immobiliare nullo, a causa della presenza del vincolo individuato. L'eliminazione del vincolo, seppure con tempi dilatati, garantirà alla Procedura di poter predisporre una vendita su valori immobiliari rilevanti, anche in considerazione della potenzialità edilizia dell'area.”
(...)

Pertanto, l'iter per lo spostamento del vincolo di uso civico, partito con la richiesta formulata dallo scrivente al Comune di Sassari, sviluppatosi nei mesi successivi attraverso le determinazioni del Responsabile del Servizio comunale e delle Deliberazioni del C.C., il quale si è concluso in data 28/01/2026 mediante la determinazione n° 105, prot. n° 1552, del Direttore del Servizio Infrastrutture e Usi Civici della Regione Autonoma della Sardegna. Successivamente, la determinazione sopra citata è stata pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 8 del 05/02/2026. Solo a seguito dello spostamento del vincolo di uso civico, il quale rendeva alcuni immobili inalienabili, è stato possibile redigere le successive relazioni di perizia, compresa la presente, sino al completamento della valutazione dell'intero complesso immobiliare in oggetto.

La determinazione RAS sopra citata e la relativa pubblicazione nel B.U.R.A.S. sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato P – Trasferimento vincolo usi civici, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

9. Interesse storico culturale dei beni mobili ed immobili

Durante le operazioni peritali lo scrivente ha intrapreso il percorso di valutazione del potenziale interesse storico culturale degli immobili e dei beni mobili in capo alla ditta fallita, con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, Culturali e Paesaggistici.

Si rimanda alla consultazione della nota tecnica inviata alla Curatela in data 07/04/2025, con la quale lo scrivente ha analizzato tale procedimento. Nel seguito si riportano i punti ritenuti salienti della suddetta nota tecnica.

Gli immobili che costituiscono il patrimonio della ditta fallita, per caratteristiche, uso, età di realizzazione, rientrano tra quelli che potrebbero avere un interesse culturale. Al fine di evitare problematiche successive alla fase di valutazione, comunque necessarie prima dell'alienazione, lo scrivente, anche su indirizzo fornito dalla Curatela ha intrapreso alcune interlocuzioni con gli uffici deputati per territorio della Soprintendenza. Tali interlocuzioni sono state indirizzate dallo scrivente sia per quanto riguarda i beni mobili che, per quanto riguarda i beni immobili.

Come già in precedenza accennato gli immobili che costituiscono il patrimonio immobiliare della ditta risultano, per tipologia, caratteristiche e datazione, potenzialmente suscettibili di apposizione a vincolo di interesse storico culturale. Il vincolo è attualmente inesistente ma deve essere richiesto in considerazione delle caratteristiche degli immobili. L'immobile di Li Bombi di proprietà della ditta fallita risulta facente parte di un complesso edilizio parzialmente interessato da un vincolo culturale. Lo scrivente ha inteso, al proposito, verificare l'estensione potenziale del vincolo anche sull'immobile oggetto di perizia. Il complesso edilizio di piazza Sant'Agostino con accesso dalla via Padre Taddei è già stato in passato oggetto di valutazione culturale, all'epoca della vendita di una parte del complesso edilizio da parte della ditta fallita. La verifica dell'interesse culturale, in quel caso, ebbe esito negativo.

L'importanza della verifica di interesse storico culturale risulta rilevante, in quanto qualora ignorata dal venditore ed apposta d'ufficio dall'organo statale, rischierebbe di annullare una futura e potenziale alienazione, nonché di costituire un reato da parte del venditore. In tali fattispecie deve intraprendersi il percorso di valutazione dell'interesse storico culturale da parte del proprietario dell'immobile. Lo scrivente, per nome e per conto della Procedura, su mandato della Curatela, ha intrapreso tale percorso a partire dal mese di dicembre del 2024. Al fine di risolvere tale problematica lo scrivente ha preso contatti con la Soprintendenza di Sassari che ha individuato, dopo formale richiesta dello scrivente, gli uffici della Direzione Regionale di Cagliari come responsabili per la valutazione. Lo scrivente ha dunque preso contatti con gli Uffici dello stesso Ente di Cagliari ricevendo istruzioni su come procedere alla richiesta per gli immobili di Li Bombi e per quelli del complesso edilizio di piazza Sant'Agostino con accesso dalla via Padre Taddei. Sulla base delle istruzioni ricevute lo scrivente ha trasmesso una richiesta per ogni fabbricato, nelle modalità indicate.

Successivamente, è pervenuta allo scrivente una nota ufficiale della Soprintendenza con inammissibilità formale delle pratiche trasmesse. Al fine di risolvere tale incongruenza lo scrivente ha ulteriormente preso contatti con lo stesso ufficio ricevendo diverse istruzioni sulla presentazione delle istanze di interesse storico culturale. Andando ad approfondire le interlocuzioni è stata definita la presentazione delle pratiche all'interno del portale nazionale appositamente per tale scopo esistente. Lo scrivente, all'uopo, si è accreditato presso l'Ente per conto della Procedura e ha predisposto l'inserimento delle pratiche, prendendo continui contatti con l'Ufficio a causa della complessità della procedura telematica. In origine lo scrivente ha predisposto l'inserimento di due istanze (fabbricato di Li Bombi e fabbricato Santa Luisa) che sono state oggetto di due integrazioni documentali richieste dall'Ente, ed è stato necessario attendere i tempi di istruttoria propri dell'Ente. Successivamente sono state inoltrate le ulteriori istanze a completamento dell'intero complesso edilizio in oggetto.

Lo scrivente sottolinea l'importanza e la necessità per la Procedura, seppure con tempi dilatati, di tale processo amministrativi.

Come anticipato in precedenza, l'apposizione sugli immobili di proprietà della Procedura del potenziale ed ipotetico vincolo di interesse storico culturale da parte della Soprintendenza B.A.A.S. porterebbe forti ripercussioni sul valore di mercato degli stessi immobili in quanto ne limiterebbe e condizionerebbe la capacità edilizia alla trasformazione. Pertanto, lo scrivente ha ritenuto congruo attendere la conclusione dell'istruttoria valutando tale attesa economicamente vantaggiosa per la Procedura.

In riferimento al percorso intrapreso per la valutazione del potenziale interesse storico culturale degli immobili e dei beni mobili in capo alla ditta fallita, mediante le apposite istanze, la Soprintendenza per i Beni Archeologici, Culturali e Paesaggistici, con nota del 05/11/2025 n° 0022152-P, fornisce il seguente parere relativo all'immobile 03 (ex asilo) oggetto della presente trattazione:

(...)

“OGGETTO: Sassari. Viale San Pietro n. 3. Edificio ex asilo (F. NCEU 109, Map. 162 sub. 16);)”

(...)

“Si fa riferimento all'elenco di beni immobili di proprietà dell'Ente in indirizzo, pervenuto completo con nota del 26.9.2025 e per il quale è stata richiesta la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 06/02/2004 e s.m.i.

Visto il D.lgs. 22/01/2004, n. 42, il D.D.I del 06/02/2004 e il D.P.C.M. n. 57 del 2024 art. 21 comma 3 lett. a) riguardanti la verifica dell'interesse culturale.

Vista la documentazione inviata dall'Ente e considerata la nota n. 17343 del 29.10.2025 della Soprintendenza ABAP per le province di Sassari e Nuoro, acquisita a protocollo Soprintendenza SABAP – CA_CO.RE.PA.CU. al n. 21694 del 31.10.2025, e nella quale si prende atto di quanto dichiarato dall'ente richiedente, si comunica che per l'immobile sopra descritto allo stato attuale poichè l'esecuzione NON risale ad oltre 70 anni lo stesso NON è soggetto alla verifica di interesse culturale di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/02 e ss.mm.ii. e pertanto, ai sensi dell'art. 10 comma 5 dello stesso decreto non è soggetto alla disciplina del Titolo I Parte II.

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto.” (...)

La comunicazione della soprintendenza è consultabile all'interno dell'Allegato M.03 – Documentazione Soprintendenza belle arti (Immobile 03 – ex asilo), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

10. Vincoli di natura condominiale

Lo scrivente ha reperito all'interno delle operazioni peritali le informazioni necessarie al fine di stabilire l'eventuale presenza di vincoli condominiali gravanti negli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

Non è stata riscontrata la presenza di alcun condominio, pertanto, allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto della presente relazione di perizia.

Lo scrivente sottolinea il fatto che il subalterno che rappresenta il cortile interno è un Bene Comune Non Censibile per i quattro subalterni che rappresentano i quattro fabbricati componenti il complesso edilizio. In caso di alienazione per lotti dovrà prevedersi la suddivisione del B.C.N.C. nei modi previsti dalla normativa in considerazione dello stato attualmente osservabile.

11. Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile in oggetto, al fine di ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile oggetto del presente approfondimento. Di seguito lo scrivente presenta l'analisi delle Concessioni e dei titoli Edilizi reperiti presso l'U.T.C. di Sassari, relativi all'immobile 03 (ex asilo) oggetto della presente relazione di perizia, reperiti in parte presso lo sportello edilizia privata e in parte presso lo sportello SUAPE.

Immobile 03 (Ex Asilo)

La prima pratica edilizia reperita, relativa all'immobile 03, è la Licenza di Costruzione n° 276 del 27/11/1968, con protocollo n° 4902 del 08/11/1968, la quale ha come oggetto la *“costruzione di un asilo infantile in viale S. Pietro”*.

La seconda ed ultima pratica reperita, invece, sempre relativa all'immobile 03, è l'Autorizzazione Edilizia n° 772 del 17/11/1983, con protocollo n° 032475 del 08/10/1983, la quale ha come oggetto *“Modifiche interne e di prospetto (spostamento del portone di ingresso) del fabbricato destinato a reparto handicappati”*.

Si precisa che quest'ultima Autorizzazione Edilizia, la n° 772 del 17/11/1983, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile 03, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sassari.

Tale titolo edilizio, nonostante coincida con un'Autorizzazione Edilizia, sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto. Inoltre, mediante tale Autorizzazione Edilizia, viene variata la destinazione d'uso dell'immobile, da asilo a struttura per disabili.

Come anticipato in precedenza, i titoli edilizi sopra riportati sono stati reperiti mediante l'apposito accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari. Tali pratiche edilizie sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

12. Valutazioni immobiliari

Come sottolineato in precedenza, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è esclusivamente l'immobile 03 (ex asilo) ricompreso all'interno del maggiore complesso edilizio. Nonostante ciò, tutte le verifiche a carattere generale presenti nella presente relazione sono state eseguite per tutti e quattro i fabbricati, mentre tutti gli approfondimenti legati ad ogni singolo immobile, come la descrizione, l'analisi sugli eventuali abusi e la stima finale, verranno di seguito svolti per il solo immobile 03 (ex asilo).

Nel presente paragrafo verranno analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari dell'immobile 03, che concorrono a formarne il valore ai prezzi vigenti di mercato.

Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dalle analisi documentali e dai rilievi metrici e fotografici svolti "in situ". Tali rilievi si sono tradotti in opportune planimetrie elaborate e digitalizzate dallo scrivente. Si riporta per ogni doveroso approfondimento la restituzione grafica delle planimetrie elaborate e allegate alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato E.03 – Planimetrie degli immobili come da rilievo. In detto allegato i documenti prodotti sono riportati in ordine all'individuazione degli immobili coerentemente con l'elenco finora riportato.

Si descrive di seguito quanto analizzato circa l'immobile 03 in oggetto per il quale si riporterà puntualmente nel seguito ogni elemento di approfondimento secondo lo schema rigoroso impostato nel presente elaborato. Verrà strutturato dunque un capitolo all'interno del quale verrà, in conclusione, individuato il valore di mercato attraverso lo schema scientifico di seguito descritto, in funzione delle caratteristiche dell'immobile quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, e tutti i vari coefficienti del microintorno, andando così a personalizzare i vari parametri per garantire una corretta e accurata analisi e valutazione dell'immobile.

Si precisa il fatto che all'interno della descrizione dell'immobile 03 non si provvederà a descrivere il complesso edilizio generale, in quanto lo scrivente ritiene sufficiente la descrizione già fornita alle pagine precedenti, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Ulteriormente non verrà proposta per l'immobile un inquadramento urbanistico. Da tale punto di vista, come già puntualizzato per ciò che concerne le descrizioni generali, è stata riportata un'analisi esaustiva dal punto di vista urbanistico relativa all'intero comparto. Le caratteristiche urbanistiche restano le medesime per l'immobile 04 oggetto della presente relazione di perizia e per tale ragione non risulta necessario ripetere le medesime valutazioni avendole già riportate alle pagine precedenti.

Nel primo paragrafo verrà identificato l'immobile e riportata la sua descrizione, fatto salvo quanto già descritto in caratteri generali alle pagine precedenti. Nel secondo paragrafo lo scrivente riporterà un'analisi degli eventuali abusi presenti all'interno dell'immobile 03. In tale paragrafo verrà presentata una sommaria analisi finalizzata all'individuazione delle tipologie di abuso riscontrate, alla potenziale sanabilità e all'ammontare dei costi da sostenere per le sanatorie.

All'interno del paragrafo successivo verrà inserito il calcolo della consistenza dell'immobile attraverso lo sviluppo di ben precise metodologie di calcolo e secondo l'individuazione normativa delle stesse.

In conclusione, verranno elaborati i dati ricavati al fine di raggiungere il valore di mercato dell'immobile 03 oggetto della presente relazione di perizia. In tale fase si provvederà ad individuare la metodologia di valutazione, ad illustrare le fonti dalle quali i dati di riferimento vengono estratti, all'elaborazione della metodologia stessa.

12.1. Descrizione dell'immobile 03

L'immobile 03, denominato Ex Asilo, è ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel centro cittadino di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, e risulta di proprietà della **** ***** fallita, denominata "*****".

Tale immobile è costituito da un fabbricato con destinazione d'uso B/5 "*Scuole, laboratori scientifici*", ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16.

All'atto dei sopralluoghi svolti da parte dello scrivente, l'immobile 03 si presentava in uno stato di completo abbandono, presumibilmente inutilizzato da svariati anni per qualsivoglia attività e prevalentemente destinato al deposito di materiale di vario genere accatastato al suo interno.

L'immobile 03 è composto da un solo piano fuori terra e dunque si sviluppa interamente al piano terreno. Il prospetto Sud/Est è edificato a filo strada e si affaccia nella via Padre Giovanni Serafino Taddei, il prospetto Sud/Ovest è in aderenza con l'immobile 04 (San Vincenzo), mentre i restanti lati dell'immobile si affacciano nel cortile interno (Sub. 18 – B.C.N.C.). Il cortile sopra citato risulta in comunione con l'intero complesso edilizio e con altre unità immobiliare escluse dalla presente Procedura Fallimentare. Il suo accesso è garantito da un cancello carrabile installato nella Via Padre Taddei al civico n° 1/A. Tale ingresso carrabile è visibile nelle immagini n° 001 e n° 002 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

La tipologia costruttiva prevalente che costituisce il fabbricato risulta omogenea con una struttura portante di tipo misto, realizzata parzialmente in muratura e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre il solaio di copertura è piano, del tipo tradizionale in laterocemento.

L'accesso diretto alla terrazza di copertura è garantito unicamente dal fabbricato adiacente, ovvero dall'immobile 04 (San Vincenzo), incluso nella presente procedura.

I tramezzi di compartimentazione interna sono realizzati in blocchi di spessore variabile.

L'accesso principale dell'immobile 03 è ubicato nella via Padre Taddei, in corrispondenza del civico n° 3, garantito da un portone in legno di semplice fattura, inquadrato nell'immagine n° 015 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

È presente un ulteriore accesso all'immobile 03, precisamente dal cortile interno, mediante un portone in legno di semplice fattura, ubicato nel prospetto Nord/Est del fabbricato. Tale ulteriore accesso è visibile nell'immagine n° 003 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

Una volta varcato il portone di ingresso dal cortile interno, è presente l'ambiente denominato Sala/Ingresso. Tale stanza ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 47,00 mq ed è dotata di tre finestre che si affacciano nel cortile interno, una nel prospetto Nord/Est e due nel prospetto Nord/Ovest, le quali garantiscono la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. La Sala/Ingresso è apprezzabile nelle immagini n° 005 e n° 006 dell'Allegato A.03.

Dalla Sala/Ingresso si accede al Disimpegno 1, un ambiente che ha una forma planimetrica assimilabile ad una “L” specchiata verticalmente, non è finestrato, si estende per una superficie pari a circa 28,00 mq, e consente il collegamento di gran parte degli ambienti presenti all'interno dell'immobile in oggetto. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini n° 006 e n° 009 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

Dalla porzione Est – Sud/Est del Disimpegno 1, si accede alla Sala Giochi 1 e al Ripostiglio 2, che a sua volta è collegato con il Ripostiglio 3. Tale zona è ampiamente visibile nell'immagine n° 007 dell'Allegato A.03.

La Sala Giochi 1 ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 47,00 mq ed è dotata di due finestre che si affacciano nella Via Padre Taddei, precisamente nel prospetto Sud/Est, le quali garantiscono la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.

La parete Sud/Ovest della Sala Giochi 1 confina con il Ripostiglio 2 e il Ripostiglio 3.

Il ripostiglio 2 non è finestrato e ha una superficie pari a circa 5,50 mq, mentre il Ripostiglio 3, accessibile dal Ripostiglio 2, ha una superficie pari a circa 10,00 mq ed è dotato di una finestra che si affaccia nella via Padre Taddei, precisamente nel prospetto Sud/Est, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione della stanza.

Frontalmente all'ingresso del Ripostiglio 2 è presente l'ingresso del Ripostiglio 1. Tale ambiente ha una forma rettangolare e una superficie pari a circa 9,00 mq.

Al suo interno è presente una finestra che si affaccia nel cortile interno al maggiore complesso edilizio, precisamente installata nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione della stanza.

Confinante con la parete Sud/Ovest del Ripostiglio 1 sono presenti il Wc e l'anti Wc, i quali risultano inquadrati nell'immagine n° 008 dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo). Questi ambienti hanno entrambi una forma planimetrica rettangolare, l'anti Wc ha una superficie pari a circa 1,50 mq, mentre il Wc si estende per 2,50 mq. Inoltre, il Wc è dotato di una finestra che si affaccia nel cortile interno, precisamente nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato, la quale garantisce la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Al suo interno è presente solo il wc, e nessun'altro sanitario.

Al centro della parte Sud/Est del Disimpegno 1 è presente l'ingresso della Sala Giochi 2. Questa ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 54,00 mq. Al suo interno sono presenti due finestre che si affacciano nella Via Padre Taddei, precisamente nel prospetto Sud/Est dell'immobile, le quali garantiscono la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.

Dalla porzione terminale del Disimpegno 1 in direzione Sud/Ovest, è possibile accedere al Bagno e al Disimpegno 2.

Il Bagno ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 16,00 mq ed è dotato di due finestre che si affacciano nel cortile interno, precisamente nel prospetto Nord/Ovest dell'immobile, le quali consentono la corretta aerazione e illuminazione della stanza. Durante il sopralluogo, il Bagno è risultato inaccessibile, pertanto, non si è potuto accertare l'effettiva presenza di sanitari al suo interno.

Il Disimpegno 2 sopra menzionato, accessibile direttamente dal Disimpegno 1, consente il collegamento con la zona Sud/Ovest dell'immobile. Tale Disimpegno 2 ha una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 49,00 mq, ed è dotato di due finestre che consentono la sua corretta aerazione e illuminazione. Dal Disimpegno 2 si accede all'Ingresso, al Ripostiglio 4 e, infine, alla Sala Giochi 3. L'ambiente sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 010 e la n° 012 dell'Allegato A.03 Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo).

L'ingresso è di forma rettangolare, ha una superficie pari a circa 6,00 mq. e risulta essere il primo ambiente presente una volta effettuato l'accesso all'immobile 03 dal portone di ingresso citato nelle righe precedenti, installato nella via Padre Taddei al civico n° 3.

Il Ripostiglio 4 si estende per una superficie pari a circa 11,00 mq ed è dotato di una finestra che si affaccia nel cortile interno, precisamente nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.

L'ultima stanza presente all'interno dell'immobile 03 è la Sala Giochi 3, posizionata nella parte terminale dell'immobile, in direzione Sud/Ovest, in aderenza con l'immobile 04. Questo vano ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 72,00 mq. ed al suo interno sono presenti quattro finestre che consentono la corretta aerazione e illuminazione della stanza. Due finestre si affacciano nel cortile interno, ovvero nel prospetto Nord/Ovest, mentre, le altre due si trovano esattamente nel prospetto opposto, ovvero a Sud/Est, e si affacciano nella via Padre Taddei.

Inoltre, questo vano dispone di due ingressi dal disimpegno 02, posizionati nella sua parete Nord-Est.

Tale ambiente è visibile nelle foto n° 011, 013 e 014 contenute nel citato Allegato A.03.

Per ogni doveroso approfondimento su quanto sopra descritto e per analizzare al meglio la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.03 – Documentazione fotografica (immobile 03 – ex asilo) e dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

FINITURE INTERNE: L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. L'ingressi principali dell'immobile, ubicato nel prospetto Sud-Est su via Padre Taddei, è realizzato tramite un portone in legno di semplice fattura a due ante a bandiera con chiusura a battente. In sede di sopralluogo è stato accertato che tale ingresso è inutilizzato mentre quello correntemente usato è l'ingresso posto sul prospetto Nord-Est, sul cortile interno del complesso edilizio La *****. Questo ingresso consiste in un portoncino in legno di semplice fattura a due ante a bandiera con chiusura a battente del tutto simile a quello installato nell'ingresso dell'edificio posto su via Padre Tadei. In questo caso però la serratura del portone non è funzionante ed infatti tale ingresso è chiuso tramite l'utilizzo di un filo di ferro annodato nelle maniglie del portoncino.

La pavimentazione interna dell'intero immobile risulta omogenea tra i vari ambienti che compongono lo stabile. Nella maggioranza dei vani interni il piano di calpestio è rivestito da marmette prefabbricate posate parallelamente all'andamento delle pareti verticali. Tale pavimentazione risale, presumibilmente, all'edificazione del fabbricato. Nell'Anti W.C. e nel W.C. la pavimentazione è realizzata tramite l'utilizzo di elementi di gres porcellanato di forma quadrata (lato 30 cm) e colore chiaro, posati parallelamente all'andamento delle pareti verticali dei vani.

La porzione inferiore delle pareti riporta la presenza di un battiscopa in gres porcellanato di colore chiaro. Le pareti dell'Anti W.C. e del W.C. riportano un rivestimento ceramico realizzato con piastrelle in gres porcellanato di forma quadrata (lato 20 cm) e colore chiaro fino ad un'altezza di circa 2,00 m dal piano di calpestio.

Anche le pareti del bagno, presumibilmente vista la sua destinazione d'uso, riportano un rivestimento ceramico, ma non è stato possibile accertarlo vista la sua impossibilità di accesso per i numerosi beni ammassati in corrispondenza del suo ingresso.

Le pareti della sala giochi 03, nello specifico quella Sud-Est, quella Sud-Ovest e quella Nord-Ovest, riportano un rivestimento in perlinato fino ad un'altezza di circa 1.50 m dal pavimento.

Le pareti non rivestite sono, invece, intonacate e tinteggiate con pitture da interni di colore chiaro. Anche i soffitti risultano intonacati ma sono tinteggiati con pittura da interni di colore bianco.

In sede di sopralluogo è stata rilevata l'altezza dei vani ricompresi all'interno del fabbricato che si attesta ad una quota di circa 4,20 m misurati dal piano di calpestio.

Gli infissi interni sono prevalentemente in PVC ad ante cieche a bandiera con chiusura a battente. Gli infissi presenti negli accessi della sala/Ingresso e delle Sale giochi 01 e 02, sono a giorno, a doppia anta a bandiera con chiusura basculante. Infine, la porta installata nel vano denominato Ingresso riporta un maniglione antipanico.

Gli infissi esterni sono prevalentemente a quattro ante, con quelle esterne fisse e quelle centrali a bandiera a battente, con telaio in legno e vetro singolo. In alcuni casi la finestra è ad anta singola.

Il loro oscuramento è ottenuto da un sistema di serrande avvolgibili apparse, in sede di sopralluogo, molto usurate e spesso non funzionanti. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm.

Si sottolinea che l'edificio Ex Asilo non è al momento, utilizzato se non come rimessa di materiali di diverso genere e natura.

Questi beni sono ammassati confusamente nella maggior parte dei vani compresi nell'edificio e spesso sono assumibili come rifiuti da conferire in discarica.

A tal proposito, si rimanda alla consultazione della relazione di perizia riguardante i beni mobili rinvenuti nei luoghi riferibili alla ditta fallita, tra cui l'edificio in oggetto, già depositata in atti.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.03 – Documentazione fotografica Immobile 03 Ex asilo e alle tavole contenute all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In fase di sopralluogo è stato rilevato un quadro di sezionamento e protezione posizionato di fianco alla porta di ingresso dell'edificio dal cortile interno.

Dal quadro si genera la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura ed in alcuni casi, mediante canaline in pvc esterne alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici del bagno e del W.C.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel terreno posto al di sotto del piano di calpestio del cortile interno.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come in fase di sopralluogo non sia stato possibile apprezzare la presenza di qualche sistema di riscaldamento dell'acqua per uso sanitario presente nei vani ispezionati.

È stata, invece, riscontrata la presenza di termosifoni, relativi all'impianto di riscaldamento, alimentati, verosimilmente, dalla caldaia installata nei locali tecnici ubicati al piano terra dell'edificio 04, edificato in aderenza a quello in oggetto.

Infine, si segnala che la copertura del fabbricato Ex Asilo risulta inaccessibile da tale edificio. Il suo accesso è possibile dall'edificio posto di fianco ovvero quello denominato San Vincenzo (immobile 04) anch'esso ricompreso nel complesso edilizio facente capo alla ***** fallita La *****.

Si precisa che gli impianti sopra descritti, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento, per quanto essendo la struttura in funzione, seppur parzialmente, è verosimile ritenere che gli impianti fossero tutti in grado di essere utilizzati.

STATO D'USO: L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti presenti nell'immobile e sopra menzionati, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il corretto funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia inutilizzata da svariato tempo se non come locale di deposito di beni di vario genere non più utilizzati negli altri edifici compresi nel complesso edilizio. La maggior parte dei beni mobili presenti nell'immobile 03 è, infatti, assumibile come rifiuto da conferire in discarica. A tal proposito, si rimanda alla consultazione della relazione di perizia dei beni mobili rinvenuti nei luoghi tra cui l'edificio in oggetto, già depositata in atti.

Pertanto l'edificio Ex Asilo non è stata sottoposta recentemente a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

All'interno dell'immobile 03 sono stati rilevati svariati fenomeni di umidità di risalita e di infiltrazioni di acqua proveniente dall'esterno, i quali hanno reso in alcuni casi gli intonaci e le tinteggiature fatiscenti.

Si segnalano anche diversi danni delle superfici esterne dell'edificio localizzate specialmente nei parapetti in C.A. della copertura che, in alcuni punti, mostra l'armatura in ferro esposta alle intemperie.

Alla luce delle fattispecie esposte nel presente paragrafo, gli ultimi anni di utilizzo come locale di sgombero del presente immobile hanno progressivamente depauperato la sua qualità edilizia che deve comunque essere ripristinata attraverso una manutenzione straordinaria a carattere radicale dell'intero stabile. Considerata la datata realizzazione del fabbricato in oggetto, non si esclude la presenza di elementi in cemento amianto, come collettori fognari, colonne montanti o altri elementi.

Tale presenza non è stata accertata in fase di sopralluogo ma, cautelativamente, lo scrivente intende segnalare tale possibilità.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della *** ***** fallita, denominata "*****" ed è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente da parte del Direttore della struttura, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

12.2. Eventuali abusi dell'immobile 03 e la loro sanabilità

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole ricomprese all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C.03 – Documentazione catastale, è emerso come vi sia, in linea generale, rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Alcune lievi difformità si notano per una minima differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre che per la traslazione di qualche tramezzo interno, modificando così leggermente la compartimentazione interna. In linea generale, dunque, vi è di gran lunga rispondenza sia per quanto concerne la consistenza dell'immobile che, per quanto concerne la compartimentazione interna del piano terra.

Tali lievi differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello catastale, risultano comunque di lieve entità. Pertanto, tali differenze sono ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrano nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari, e verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione, precisamente analisi relativa agli abusi progettuali.

Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria B/5 "*Scuole, laboratori scientifici*", il quale risulta, in linea generale, assimilabile all'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti, nonostante l'immobile risulti inutilizzato.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente ritiene opportuno quantificare gli oneri necessari per la sanabilità degli abusi, riportati nel seguito della trattazione, ma tali oneri non saranno portati in detrazione al valore finale di stima, in quanto l'intero fabbricato in oggetto, necessita di un importante intervento di ristrutturazione, e la metodologia di stima adottata prevede una trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in commerciale.

Tali oneri, quindi, si ritengono già ricompresi nell'apposita ipotesi progettuale che lo scrivente ha predisposto al fine di valutare il valore dell'intero edificio, mediante la metodologia di stima per trasformazione.

L'indicazione di tali oneri è riportata esclusivamente a titolo esplicativo, nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile non dovesse intraprendere l'ipotesi di trasformazione proposta nella presente relazione di perizia, ma decidesse di mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'immobile. In questo caso, oltre agli oneri quantificati per sanare gli abusi, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio. L'immobile, quindi, allo stato attuale non è utilizzabile per alcuna destinazione d'uso e attività.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, come analizzato in precedenza nel capitolo 11 "Storia amministrativa e urbanistica degli immobili", occorre tener conto delle tavole relative all'Autorizzazione Edilizia n° 772 del 17/11/1983, la quale ha come oggetto *"Modifiche interne e di prospetto (spostamento del portone di ingresso) del fabbricato destinato a reparto handicappati"*. La suddetta Autorizzazione Edilizia è il punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto,

Tale pratica edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B.03 – Documentazione del Comune di Sassari (Immobile 03 – ex asilo), al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Mentre, per quanto riguarda le planimetrie relative allo stato reale, si rimanda alla consultazione delle Tavole ricomprese all'interno del più ampio Allegato E.03 – Planimetrie degli immobili come da rilievo, di approfondimento alla presente perizia e scaturenti dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e di sopralluogo.

Da tale raffronto si evince come vi sia, in linea generale, rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale.

Alcune lievi difformità si notano per una minima differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre che per la traslazione di qualche tramezzo interno, nella zona Nord/Est dell'immobile. Nella medesima zona, è stato rilevato un vano non presente nelle planimetrie progettuali, ovvero il Ripostiglio 2. Mentre, la porzione Sud/Ovest del piano terra è caratterizzata da una compartimentazione interna totalmente differente da quanto assentito. In particolare, gli ambienti denominati dallo scrivente Ingresso, Disimpegno 2, Ripostiglio 4 e Sala Giochi 3, nella planimetria progettuale assentita risultano un unico e ampio ambiente destinato a Sala Comune. Pertanto, in linea generale, vi è grosso modo rispondenza per quanto concerne la consistenza dell'immobile a livello di sagoma generale, mentre, per quanto concerne la compartimentazione interna, sono state rilevate delle difformità dal titolo edilizio di riferimento.

Le destinazioni d'uso presenti nelle planimetrie progettuali assentite, sono grossomodo assimilabili con quanto rilevato in situ, nonostante l'immobile sia attualmente inutilizzato e quindi risulta difficoltoso identificare l'esatta destinazione d'uso. A tale proposito si sottolinea che l'immobile in oggetto, edificato mediante la Licenza di Costruzione n° 276 del 27/11/1968, risultava in origine destinato ad asilo infantile. Successivamente, mediante la suddetta Autorizzazione Edilizia n° 772 del 17/11/1983, è stata modificata la destinazione d'uso, e destinato a struttura di assistenza per persone disabili. Da tale cambio di destinazione d'uso, deriva presumibilmente il nome identificativo di "ex asilo". Di fatto, non sono state reperite ulteriori informazioni durante lo svolgimento delle operazioni peritali, sull'effettivo precedente utilizzo dell'immobile attualmente in disuso.

Alla luce della analisi svolte in precedenza, lo scrivente sottolinea che la maggior parte delle incongruenze rilevate, oltre ad eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risultano comunque di lieve entità. Le difformità più evidenti, invece, sono relative alla compartimentazione interna di una parte dell'immobile.

Pertanto, le lievi differenze riscontrate sono ritenute formali e dunque suscettibili di sanatoria, in quanto rientrano nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. Anche la diversa compartimentazione interna è ritenuta suscettibile di sanatoria, in quanto, appunto, si tratta di opere interne.

In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

Nel seguito, a supporto di quanto sopra analizzato, si riporta inoltre il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024:

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

1. *“Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

1-bis. *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

a) *del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

(commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)”

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito sono classificate come formali, e dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile in oggetto risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

In particolare, lo scrivente ritiene opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

- 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. (...)*

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente ritiene opportuno quantificare gli oneri necessari per la sanabilità degli abusi, riportati nel seguito della trattazione, ma tali oneri non saranno portati in detrazione al valore finale di stima, in quanto l'intero fabbricato in oggetto, necessita di un importante intervento di ristrutturazione, e la metodologia di stima adottata prevede una trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in commerciale. Tali oneri, quindi, si ritengono già ricompresi nell'apposita ipotesi progettuale che lo scrivente ha predisposto al fine di valutare il valore dell'intero edificio, mediante la metodologia di stima per trasformazione.

L'indicazione di tali oneri è riportata esclusivamente a titolo esplicativo ed informativo, nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile non dovesse intraprendere l'ipotesi di trasformazione proposta nella presente relazione di perizia, ma decidesse di mantenere l'attuale destinazione d'uso dell'immobile.

In questo caso, oltre agli oneri quantificati per sanare gli abusi, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio. L'immobile, quindi, allo stato attuale non è utilizzabile per alcuna destinazione d'uso e attività.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, gli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali ammontano a circa 10.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari.

Gli oneri relativi ai nuovi depositi catastali, invece, ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivanti dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Inoltre, come sottolineato in precedenza, nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile non dovesse intraprendere l'ipotesi di trasformazione, occorre quantificare dettagliatamente gli oneri legati ai lavori necessari per la bonifica sanitaria dello stato attuale dell'immobile, decisamente degradato, compreso la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma.

Si sottolinea ulteriormente che gli oneri sopra quantificati non saranno portati in detrazione al valore finale di stima, in quanto l'intero fabbricato in oggetto, necessita di un importante intervento di ristrutturazione, e la metodologia di stima adottata prevede una trasformazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso in abitativa. Tali oneri, quindi, si ritengono già ricompresi nell'apposita ipotesi progettuale che lo scrivente ha predisposto al fine di valutare il valore dell'intero edificio, mediante la metodologia di stima per trasformazione.

Si precisa ulteriormente che in caso di mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile, oltre agli oneri sopra quantificati per sanare gli abusi, andranno comunque valutati tutti gli oneri necessari per la riqualificazione dell'intero stabile e la sua completa messa a norma, in quanto attualmente non sono rispettati i requisiti igienico sanitari e le norme antincendio. Pertanto, lo stato in cui versa attualmente l'immobile, non consente un immediato utilizzo per qualsivoglia destinazione d'uso e attività.

12.3. Consistenza dell'immobile 03

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto di perizia è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso il fabbricato in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene inquadrato nel Gruppo P delle Unità immobiliari ordinarie, categoria P/4 – *Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili*, se considerato come asilo, e categoria P/1 – *Unità immobiliari per residenze collettive e simili*, se considerato come struttura per l'assistenza di soggetti disabili. Lo scrivente precisa che, a prescindere dalla categoria a cui ci si riferisce, non vi è differenza nel calcolo della superficie commerciale. Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98 che indica quanto segue:

“Criteri generali”

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

[...]

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

I. *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

II. *del 25 per cento qualora non comunicanti;*

c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

I. del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

II. del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per la quota eccedente qualora non comunicanti.

III. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.”

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile 03 (ex asilo) oggetto di stima, vengono esclusivamente analizzati gli ambienti interni ubicati al piano terra, che compongono l'intera estensione del fabbricato. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nella Tavola 3.3, riportata nel più ampio Allegato E.03 – Planimetrie degli immobili come da rilievo.



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

<i>Descrizione: Immobile 03 – ex asilo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici interne Piano Terra			
Ingresso	6,01	1,00	6,01
Disimpegno 2	49,36	1,00	49,36
Sala giochi 3	71,67	1,00	71,67
Ripostiglio 4	11,43	1,00	11,43
Disimpegno 1	27,54	1,00	27,54
Sala giochi 2	54,37	1,00	54,37
Bagno	16,31	1,00	16,31
Anti Wc	1,72	1,00	1,72
Wc	2,56	1,00	2,56
Ripostiglio 1	8,98	1,00	8,98
Sala/Ingresso	47,50	1,00	47,50
Sala giochi 1	46,87	1,00	46,87
Ripostiglio 2	5,55	1,00	5,55
Ripostiglio 3	10,40	1,00	10,40
Totale superficie netta di pavimento	360,27		360,27
Incremento tamponature, tramezzi e scale interne (11,563%)	41,66		
Totale superficie lorda	401,93		401,93
Totale superficie commerciale Immobile 03			401,93

Alla luce di quanto sopra analizzato e riportato, la superficie commerciale dell'immobile 03 (ex asilo) oggetto di stima è pari a **401,93 mq.**

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nella Tavola 3.3, riporta nel più ampio Allegato E.0. – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

13. Stima dell'immobile 03 secondo il metodo del valore di trasformazione

Il presente capitolo contiene la stima dell'immobile 03 ricompreso nel maggiore complesso edilizio ubicato nel comune di Sassari, precisamente nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, ricompresi nel più ampio patrimonio in capo alla procedura fallimentare in oggetto.

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16, Categoria B/5 "*Scuole, laboratori scientifici*", e risulta intestato alla **** * "*****", con sede in Sassari, CF *****, P.IVA *****. Si precisa ulteriormente che a livello progettuale, invece, l'ultima destinazione d'uso assentita per quanto concerne l'immobile 03, coincide con una struttura sanitaria per l'assistenza dei disabili.

Come ampiamente anticipato sin dall'inizio della presente trattazione e ribadito più volte, la presente relazione di perizia riguarda la stima unicamente dell'immobile 03, (ex asilo). L'immobile 01 (Santa Luisa), l'immobile 02 (Sant'Anna) e l'immobile 04 (San Vincenzo), sono stati già oggetto di apposite relazioni di perizia precedentemente depositate.

La stima per trasformazione con ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'immobile in abitativo, nel seguito analizzata, si ritiene sia la soluzione più redditizia. Considerato lo stato in cui versa l'immobile e la sua destinazione d'uso attuale, non si ritiene economicamente vantaggiosa l'ipotesi di continuità dell'attività precedentemente svolta al suo interno, in quanto, comunque, l'immobile necessita di un'importante ristrutturazione e una completa messa a norma. Tale tematica verrà nel seguito meglio analizzata.

13.1. Premessa

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato dell'immobile 03 secondo la metodologia del costo di trasformazione. Inizialmente verrà fornito un quadro teorico di tutte le nozioni che stanno alla base dell'applicazione del presente metodo, successivamente si entrerà nel dettaglio del calcolo dei diversi parametri necessari. Nel paragrafo 13.3 verranno determinati i valori di mercato del prodotto trasformato, secondo i metodi di stima diretti ed indiretti. Nel paragrafo 13.4 invece verranno determinati i costi di costruzione e di trasformazione da sostenere per la modifica dell'immobile in un esercizio di vicinato.

Sempre all'interno del paragrafo 13.4 verranno stabiliti tutti i costi da sostenere per la sistemazione delle superfici esterne, per le idoneizzazioni oltre che gli oneri per l'urbanizzazione ed i costi di gestione.

Nel paragrafo 13.5 verranno determinati gli oneri finanziari legati alla realizzazione di un progetto di tale tipologia mentre nel successivo paragrafo 13.6 verranno esplicitati gli utili che ne derivano dall'investimento sostenuto per trasformare l'attuale complesso edilizio in un esercizio di vicinato. Una volta completate le valutazioni dei differenti parametri di cui sopra, si giungerà nel paragrafo 13.8 alla determinazione del valore finale di trasformazione dell'immobile in oggetto. Il valore di trasformazione ottenuto sarà la base di partenza per tutte le successive valutazioni che consentiranno di stabilire il valore di mercato nell'ipotesi di vendita o liquidazione.

13.2. Metodologia di stima

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo. In generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto. Nella realtà si tratta, per ovvie ragioni legate alla contingenza della situazione finanziaria globale, di valori differenti perché influenzati da fattori esterni. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, ovvero quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili oppure operazioni ad essa connesse quali, ad esempio, la permuta o la vendita parziale.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipologie distinte:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precise di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi.
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie per l'uso della metodologia diretta andando a basarsi sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua attraverso:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene.
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare o rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: In tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene accessorio, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì, una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

Si sottolinea, a tale proposito, come la scelta dell'utilizzo di un tipo di metodologia piuttosto che non un'altra, condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato.

Le metodologie dirette possiedono un coefficiente d'incertezza rispetto a quelle indirette tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzario regionale delle opere edili, della Camera di Commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un margine d'incertezza.

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA E SCELTE TEORICHE

Fermo restando quanto già detto in riguardo alla consistenza e alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, si procede alla stima del suo valore di mercato tenendo conto della possibilità di utilizzo dell'immobile modificando la destinazione d'uso in commerciale, per la realizzazione di un esercizio di vicinato. Tale scelta è dettata dal fatto che un immobile con destinazione d'uso commerciale possiede certamente più mercato, considerata la zona in cui insiste, rispetto ad un asilo o a una struttura sanitaria per l'assistenza ai disabili. Pertanto, un'ipotesi di stima che tenga conto di una continuità di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, non si ritiene economicamente vantaggiosa, per via dell'insufficiente mercato relativo ad immobili con la medesima attuale destinazione d'uso, oltre al fatto che l'immobile versa in uno stato tale da non consentire l'immediato utilizzo per qualsivoglia destinazione d'uso, senza un'importante ristrutturazione e una completa messa a norma di tutti gli impianti e gli ambienti.

Pertanto, non si ritiene economicamente vantaggioso adottare la metodologia di stima a costo di riproduzione deprezzato mantenendo la medesima destinazione d'uso, in quanto, oltre alla richiesta del mercato, lo stato fatiscente in cui versa l'intero immobile, andrebbe a gravare negativamente sul valore di stima.

L'attuale condizione di inagibilità dell'immobile comporta delle decurtazioni dal valore di stima, decisamente consistenti. In particolare, ipotizzando una stima dell'immobile 03 per comparazione, mediante l'applicazione dei valori forniti dagli osservatori del mercato immobiliare, come l'Agenzia del Territorio e il Borsino immobiliare, il valore medio al mq per unità immobiliari assimilabili all'immobile in oggetto, in condizioni normali, è pari a 953,50 €/mq. Si precisa che tale media deriva dai valori riferiti ai locali commerciali, in quanto non è presente la destinazione d'uso "asilo". Moltiplicando tale valore con la superficie commerciale dell'immobile precedente calcolata, la quale è pari a 401,93 mq, si ottiene orientativamente:

$$953,50 \times 401,93 = 383.240,26 \text{ €}$$

Si precisa che tale calcolo è del tutto indicativo e di massima. Inoltre, il valore raggiunto, se pur indicativo, non può essere considerato come il valore di mercato dell'immobile. considerato lo stato attuale di inagibilità in cui versa. A tale valore dovranno essere decurtati gli oneri per la messa in pristino dell'intera unità immobiliare, di modo da rendere l'immobile per lo meno agibile. Nelle pagine successive lo scrivente andrà ad elaborare dettagliatamente la stima per trasformazione. A tale proposito si anticipa che il costo dei lavori valutati per tale intervento di trasformazione, è pari a circa 257.000,00 €. Tale cifra verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione, ed è assimilabile anche ai lavori necessari per la ristrutturazione e la completa messa a norma di tutti gli impianti, rispetto allo stato attuale dell'immobile nel caso di mantenimento della medesima destinazione d'uso senza trasformazione.

I lavori ritenuti necessari coincidono con la sostituzione degli infissi, il ripristino delle finiture, l'impermeabilizzazione della copertura e il consolidamento strutturale. Decurtando la suddetta cifra di 257.000,00 € dal valore di massima precedentemente determinato, si ottiene:

$$383.240,26 - 257.000,00 = 126.240,26 \text{ €}$$

L'importo di circa 126.240,26 € corrisponderebbe grossomodo con il valore dell'immobile 03 nello stato attuale in cui versa, mantenendo la medesima destinazione d'uso. Lo scrivente ribadisce una volta di più che la soluzione economicamente più redditizia, è la stima per trasformazione in locale commerciale per l'esercizio di vicinato. Nel proseguo della trattazione lo scrivente andrà ad argomentare ed elaborare nel dettaglio tale soluzione.

Anche un'eventuale demolizione totale e ricostruzione dell'intero fabbricato si ritiene economicamente non vantaggiosa in quanto risulterebbe troppo onerosa, oltre al fatto che tale ipotesi non è contemplata dalle N.T.A. del P.U.C. di Sassari per la zona urbanistica omogenea in cui ricade l'immobile in oggetto.

Pertanto, l'ipotesi economicamente più vantaggiosa prevede una trasformazione e una riqualificazione dell'immobile in oggetto, da destinare a struttura commerciale.

Dal punto di vista prettamente estimativo deve sicuramente essere valutata quella che tra le varie ipotesi di mercato risulta essere quella maggiormente redditizia per il promotore. Il punto nodale della problematica estimativa risulta essere, dunque, legato alla valutazione del peso che riescono ad avere i vari elementi individuati.

In tale fattispecie risulta lampante l'individuazione della soluzione economicamente più vantaggiosa per il promotore, che risulta essere quella della vendita dell'immobile 03 al fine di trasformarlo in un fabbricato a destinazione commerciale sfruttando tutta la volumetria realizzata sui luoghi.

Nelle pagine che seguono verrà dato ampio spazio alla valutazione di mercato riferibile all'ipotesi progettuale di trasformazione dell'intero immobile al fine di realizzare un fabbricato commerciale. La metodologia di stima adottata, secondo i principi sopra espressi, sarà la seguente:

- STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Tale metodo sarà in grado, in maniera indiretta, di individuare il valore dell'area a partire dall'analisi dei costi, degli oneri e delle spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare un progetto di immobile a destinazione commerciale, in ipotesi di sfruttare tutta la volumetria realizzata sui luoghi. Questa rappresenta infatti la condizione economica in grado di garantire la massima redditività dell'immobile rispetto alla ristrutturazione dell'immobile mantenendo l'attuale destinazione d'uso. Lo scrivente sottolinea che la ristrutturazione prevista sarà importante ma non del tutto radicale, di modo da contenere i costi di realizzazione. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

STIMA ANALITICA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

Nel seguente paragrafo verrà valutato il bene attraverso l'approccio estimativo presentato sopra, ovvero a valore di trasformazione. L'immobile oggetto di stima è correntemente abbandonato e del tutto inutilizzato, in passato veniva presumibilmente utilizzato come asilo e successivamente come struttura sanitaria per l'assistenza dei disabili, come si evince dalle destinazioni d'uso attribuite negli anni all'immobile in oggetto, rivelabili dalle pratiche edilizie. Allo stato attuale l'immobile risulta inagibile. Si ritiene che l'intera consistenza dell'immobile, possa essere riconvertita in volume da destinare ad un'attività di tipo commerciale. Più precisamente, in funzione della sua conformazione, l'edificio 03 (ex asilo) si presta ad ospitare un esercizio di vicinato per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

Partendo da tale presupposto, verrà determinato il valore di mercato dell'immobile espresso come costo di trasformazione. Tale procedura estimativa porterà alla determinazione del valore dell'immobile attraverso la differenza tra il valore del bene trasformato e la somma delle spese e degli oneri che si dovrebbero sostenere per la realizzazione di un'ipotesi progettuale che nel caso specifico coinciderà con quella di un immobile a destinazione commerciale. Particolare attenzione verrà posta in primo luogo nello svolgimento della prima parte della procedura estimativa, ovvero la quantificazione del valore dell'immobile trasformato.

Tale valore verrà determinato attraverso una procedura di comparazione di mercato per immobili di caratteristiche simili al bene frutto della trasformazione progettuale. Si effettuerà un'analisi immobiliare riferita ai principali osservatori attivi. In secondo luogo, lo scrivente ha dovuto confrontarsi con alcuni aspetti tecnici caratterizzanti la trasformazione dell'immobile. La procedura scientifica ipotizzata sarà in grado di fornire il valore economico dell'immobile a partire dal costo globale finale depurato di tutti i contributi che ne compongono la trasformazione stessa. Tale procedura avrà, necessariamente, una serie di correttivi che saranno di volta in volta argomentati per via delle peculiarità del nostro caso di specie. La procedura estimativa possiede dunque una sua validità scientifica in quanto derivante da una formulazione inversa di un procedimento di stima per costo di riproduzione.

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di trasformazione è:

$$VT = VM - (K + UP)$$

Con:

VT = valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare;

VM = valore di mercato attuale dell'immobile trasformato;

K = costi della trasformazione;

UP = utile lordo spettante al promotore edilizio per la remunerazione dell'investimento effettuato.

Il criterio di stima a “valore di trasformazione” corrisponde al più probabile valore di mercato del prodotto finito da cui sono dedotti tutti i costi da sostenere per la trasformazione. La suddetta operazione di somma algebrica va rapportata cronologicamente, il che equivale a scontare all'attualità, attraverso il coefficiente di attualizzazione, i ricavi e i costi che maturano in futuro.

La formula generale per il calcolo del valore di trasformazione, che tiene conto del tempo di trasformazione, è la seguente:

$$VT = VM / qn - (K + UP) / qn$$

Dove:

con $q = (1+r)$ si indica il montante annuale;

con r il saggio di attualizzazione;

con n il tempo della trasformazione.

La stessa, esplicitata, diventa la seguente:

$$VT = VM / qn - \{[CTT + (OU + OCC + OP + SG + SC) + OFT] + UP\} / qn$$

I simboli dei termini che compongono K, riferiti al tempo finale del processo produttivo, vengono così definiti:

CTT = costo tecnico di trasformazione;

OU = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

OCC = contributi concessori sul costo di costruzione;

OP = oneri professionali;

SG = spese generali;

SC = spese di commercializzazione;

OFT = oneri finanziari sul costo di trasformazione.

I termini sopra elencati, da CTT a UP, rappresentano i fattori produttivi che concorrono a determinare il valore complessivo VT del compendio. Ciascuno di essi è costituito da un insieme di capitali, erogati o percepiti in tempi diversi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente riallineati cronologicamente e sommati tra loro.

La tabella che segue riporta, per ciascun fattore, i costi elementari che lo compongono e le relative descrizioni sintetiche, sulla base di quanto sommariamente indicato sopra all'interno delle formulazioni proposte.

La somma dei fattori produttivi (che rappresentano somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di trasformazione è condotta a consuntivo riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad un'epoca della stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare, ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene. Per l'applicazione del procedimento devono essere soddisfatte le condizioni ordinarie e di indifferenza.

La prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti a imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

CTC	costo tecnico di costruzione	COI	costo opere di idoneizzazione dell'area
		CSC	costo di costruzione superfici coperte
		CSE	costo di sistemazione delle superfici esterne
OU	oneri di urbanizzazione	OUPS	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
		OCC	contributi concessori sul costo di costruzione
CG	costi di gestione dell'operazione	OP	onorari professionali
		OAL	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi
		SG	spese generali
		SC	spese di commercializzazione
OF	oneri finanziari	OFA	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area
		OFF	oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione
UP	utile del promotore	UPA	utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area
		UPF	utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, ai fini finanziari si suppone così suddivisa:

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE		
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo e urbanistico	n1 = mesi	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n2 = mesi	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n3 = mesi	12
Durata totale dell'operazione	n = n1 + n2 + n3 = mesi	36

Per ciò che concerne l'analisi di fattibilità e acquisto dell'immobile da trasformare, il valore viene assunto pari a 0 in quanto il promotore si ritiene in pieno possesso del bene. La durata del procedimento autorizzativo, amministrativo e urbanistico viene assunta pari ad 1 anno, valutato cautelativamente in rispetto dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali ed edilizi. Gli Enti interessati dal processo autorizzativo in accordo di programma imporranno, attraverso le proprie istruttorie, una tempistica particolarmente lunga per le concessioni dei rispettivi nulla osta. La durata dei lavori per la trasformazione dell'intero immobile in un fabbricato ad uso commerciale risulta valutata in 12 mesi di cronoprogramma. Per quanto riguarda la durata del periodo di commercializzazione, si è ipotizzata pari a 1 anno.

IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

L'ipotesi progettuale posta alla base del calcolo del valore del bene sarà quella della trasformazione dell'immobile in oggetto, ad uso commerciale. Tale scelta è dettata dal fatto che un immobile con destinazione d'uso commerciale possiede certamente più mercato, considerata la zona in cui insiste, rispetto ad un asilo o ad una struttura sanitaria di assistenza ai disabili. Pertanto, un'ipotesi di stima ad esempio mediante il metodo di riproduzione deprezzato, che tenga conto di una continuità di destinazione d'uso del fabbricato in oggetto, non si ritiene economicamente vantaggiosa. Tutto ciò per via dell'insufficiente mercato relativo ad immobili con la medesima attuale destinazione d'uso, oltre al fatto che l'immobile versa in uno stato tale da non consentire l'immediato utilizzo per qualsivoglia destinazione d'uso, senza un'importante ristrutturazione e una completa messa a norma di tutti gli impianti e gli ambienti. Tale tematica è stata meglio approfondita nelle pagine precedenti. Inoltre, si esclude anche l'ipotesi di demolizione totale e ricostruzione dell'intero stabile, in quanto ritenuta eccessivamente onerosa e distante da ogni logica di investimento immobiliare, oltre al fatto che tale intervento non risulta contemplato nelle N.T.A. del P.U.C. di Sassari, per la zona urbanistica nella quale ricade l'immobile in oggetto.

Vista la conformazione e l'estensione dell'immobile in oggetto, lo scrivente non ritiene percorribile alcuna ulteriore ipotesi rispetto a quella sopra esposta.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea ulteriormente come la soluzione economicamente più redditizia, sia quella di valutare l'immobile 03 con il metodo per trasformazione, prevedendo quindi il cambio di destinazione d'uso in commerciale, ovvero una destinazione d'uso con un maggiore mercato nella zona, rispetto ad un asilo. Pertanto, l'ipotesi economicamente più vantaggiosa prevede una trasformazione e una riqualificazione dell'immobile in oggetto, da destinare a struttura commerciale per l'esercizio di vicinato. L'intervento previsto è una ristrutturazione importante, ma non del tutto radicale di modo da contenere i costi di realizzazione.

Tale intervento prevede di mantenere la stessa conformazione del fabbricato a livello di sagoma e di volumetria generale, così come risulta nella realtà. In linea generale lo stabile necessita di un consolidamento strutturale in qualche zona di estensione limitata, il rifacimento di tutti gli impianti, la sostituzione degli infissi sia interni che esterni, la modifica della conformazione degli ambienti interni del fabbricato, l'impermeabilizzazione della copertura e un ripristino di tutte le finiture.

La modifica interna si rende necessaria al fine di realizzare una configurazione dell'immobile tale, da poter svolgere agevolmente l'esercizio di vicinato. Si prevede un'area da destinare alla vendita, con superficie di vendita che non supera i 250 mq. La restante superficie sarà destinata ai magazzini per lo stoccaggio della merce, ai servizi igienici, agli spogliatoi per i dipendenti, e a un'area destinata all'amministrazione.

Lo scrivente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, ha analizzato l'Allegato E1 (Piano del commercio) del P.U.C. di Sassari, il quale è interamente consultabile all'interno dell'Allegato alla presente relazione di perizia, denominato O – Piano del commercio, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Tale analisi si è ritenuta fondamentale al fine di fornire un quadro quanto più completo possibile circa la trasformazione dell'immobile in oggetto. In particolare, l'approfondimento si è focalizzato sulla necessità e meno, di garantire i posti auto per un'attività commerciale ipotizzata. A tale proposito si riportano alcuni stralci di quanto indicato dal suddetto Piano del commercio del Comune di Sassari, per la zona urbanistica nella quale insite l'immobile 03:

ABACO DELLA COMPATIBILITÀ

(...)

“Zone B

Nelle sottozone B1, B2, B3, B4 l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di “autorizzazioni dovute di cui al punto 4 della deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108) sono consentiti nelle seguenti ipotesi:

- gli esercizi di vicinato, siano essi alimentari, non alimentari ovvero misti, sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale a 250 mq.
- le medie strutture di vendita alimentari, non alimentari ovvero misti – in forma di esercizio singolo o di centro commerciale, sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale ai 2500 mq.

Le prescrizioni riportate ai numeri 1 e 2 ricalcano integralmente quelle dettate dalla deliberazione regionale n. 55/108 citata.” (...)

DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI COMMERCIALI NELLE ZONE TERRITORIALE OMOGENEE (ZTO)

Art.2 Sottozone B

“Nelle zone B è ammessa la destinazione commercio con le limitazioni di seguito indicate.

Nuovi interventi:

Nelle sottozone B1, B2, B3, B4 sono consentiti, in subordine alle verifiche di compatibilità urbanistica indicate nei punti successivi ed ai parametri urbanistico – edilizi indicati dalle presenti norme, i seguenti nuovi interventi con destinazione commerciale:

- esercizi di vicinato alimentari, non alimentari o miste con SV minore o uguale a 250 mq;
- medie strutture di vendita alimentari, non alimentari o miste con superficie minore o uguale a 2.500 mq. Le MSV potranno essere esercizi singoli o centri commerciali.” (...)

(...)

“Dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV (compresi i casi d autorizzazioni dovute ai sensi del punto 4 della deliberazione n. 55/108 citata) così come la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle medie strutture di vendita è subordinata al rispetto della seguente dotazione minima di parcheggi pertinenziali (PA) e di superficie di parcheggio (SP) per la clientela:

PER LE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI

1. *per gli esercizi di vicinato alimentari non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali;*
2. *per le medie strutture di vendita alimentari che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq non sono richiesti parcheggi pertinenziali;*
3. *per le medie strutture di vendita alimentari che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita maggiore di 600 mq e minore di 1.500 mq e per le MSV localizzate in nuove costruzioni con superficie di vendita minore o uguale di 1.500 mq deve essere verificata la seguente dotazione minima:*
 - $PA \geq 0,11 \times SV-15$
 - $SP \geq 2,75 \times SV-375$

Per tutte le MSV con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq deve essere verificata la seguente dotazione minima:

- $PA \geq 0,10 \times SV$
- $SP \geq 2,50 \times SV$

PER LE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI

1. per gli esercizi di vicinato non alimentari non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali;
2. per le medie strutture di vendita non alimentari che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq non sono richiesti parcheggi pertinenziali;
3. per tutte le altre MSV non alimentari deve essere verificata la seguente dotazione minima:
 - $PA \geq 0,04 \times SV$
 - $SP \geq 1 \times SV$

PER LE STRUTTURE DI VENDITA MISTE

Se la richiesta di autorizzazione specifica la SV alimentare e quella non alimentare, la dotazione minima di parcheggi è pari a:

- $PA \text{ totale} = PA \text{ alimentare} + PA \text{ non alimentare}$
- $SP \text{ totale} = SP \text{ alimentare} + SP \text{ non alimentare}$

Per il calcolo di PA ed SP alimentare e non alimentare si rinvia a quanto sopra stabilito nei rispettivi punti.

Se, invece, la richiesta di autorizzazione non specifica la SV alimentare e quella non alimentare ma precisa solo la SV totale, allora si assume convenzionalmente che la stessa sia tutta alimentare, e per la dotazione minima di parcheggi, si applica quanto stabilito per le strutture di vendita alimentari.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.” (...)

Alla luce di quanto sopra riportato, l'ipotesi di trasformazione dell'immobile in un locale commerciale non impone di garantire i posti auto per la clientela. Per l'analisi completa della normativa sopra analizzata, si rimanda alla consultazione del già menzionato Allegato O – Piano del commercio.

L'intera ipotesi sommariamente sopra descritta dovrà opportunamente essere valutata mediante un apposito progetto esecutivo e un reale computo metrico estimativo, nel pieno rispetto di tutte le normative urbanistiche vigenti e previa interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari.

Pur considerando una spesa notevole dovuta agli interventi di trasformazione, i volumi in gioco successivamente rivendibili come immobile commerciale all'interno del mercato, consentono al committente di perseguire un utile notevole, rendendo questa configurazione quella più economicamente vantaggiosa rispetto ad eventuali altre ipotesi previste.

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto di perizia è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso il fabbricato in oggetto.

A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

In particolare, l'immobile oggetto di stima viene attualmente inquadrato nel Gruppo P delle Unità immobiliari ordinarie, categoria *P/4 – Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili*, se considerato come asilo e categoria *P/I – Unità immobiliari per residenze collettive e simili*, se considerato come struttura per l'assistenza di soggetti disabili. Lo scrivente precisa che, a prescindere dalla categoria a cui ci si riferisce, non vi è differenza nel calcolo della superficie commerciale.

Tale calcolo è interamente analizzato all'interno del capitolo 12.3 del presente Allegato, con il supporto della tavola 3.3 ricompresa all'interno dell'Allegato E.03 – Planimetrie degli immobili come da rilievo. La superficie commerciale totale, relativa all'immobile 03 in oggetto, è pari a 401,93 mq.

13.3. Valore di mercato del prodotto trasformato

Presupposto per l'applicabilità del procedimento del valore di trasformazione è la suscettibilità del bene ad essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato. Di conseguenza si determina ora il valore del prodotto trasformato, ricavato attraverso la determinazione di un prezzo medio di mercato moltiplicato per la superficie commerciale del progetto ipotetico posto a base della metodologia di calcolo.

Il valore di mercato a metro quadro relativo ad immobili con destinazione d'uso commerciale, ubicati nella zona in oggetto, verrà nel seguito determinato mediante rilevazioni dirette e indirette.

CONFRONTO DIRETTO CON GLI OPERATORI DI MERCATO

Al fine di garantire un alto grado di accuratezza e oggettività all'indagine da svolgere, relativamente alla determinazione dei prezzi unitari di vendita di immobili simili a quello oggetto del progetto di trasformazione, sono stati esaminati alcuni casi particolari di compravendita recente. Oltre a valutazioni di carattere generale sui livelli di prezzo di immobili ad uso commerciale nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia.

Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del secondo semestre 2025 e all'inizio del primo semestre 2026, i m² indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili. In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 330 mq commerciali, locale commerciale sito in via Michele Coppino, Sassari.
Oggetto di vendita a 1.909,00 €/mq;
2. 110 mq commerciali, locale commerciale sito in via Attilio Deffenu, Sassari.
Oggetto di vendita a 1.455,00 €/mq;
3. 127 mq commerciali, locale commerciale sito in via Carlo Felica, Sassari.
Oggetto di vendita a 1.535,00 €/mq

I dati sopra elencati sono relativi ad acquisizioni effettuate mediante società di intermediazione immobiliare operanti sul territorio nazionale e sul territorio locale. Da queste e da altre rilevazioni effettuate, il prezzo per metro quadro commerciale per immobili ad uso commerciale, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 1.633,00 €/m², ottenuto prendendo in considerazione il valore medio dei valori unitari derivanti dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse. Si precisa che tra i valori di mercato rilevati, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare quelli relativi alla fascia di prezzo medio/alta, in quanto, a seguito della trasformazione dell'immobile ipotizzata, tale bene risulterà un'unità immobiliare appena ristrutturata.

RILEVAZIONI INDIRETTE CON L'ESAME DEI RAPPORTI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sono state esaminate le valutazioni riportate da centri di studio come l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al primo semestre 2025).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale per tutti i settori di applicazione e per tutte le tipologie di operatore.

I dati riportati dal predetto centro studi, per mq di immobili ad uso commerciale per tipologia "negozi" con stato conservativo "ottimo" per la fascia/zona "Centrale/CENTRO URBANO", sono i seguenti:

Agenzia del territorio: min. €/mq 1.300,00 - max. €/mq 2.400,00

Ulteriormente sono state esaminate le osservazioni ricavate dal Borsino Immobiliare, che pubblica periodicamente un listino prezzi realizzato da personale tecnico qualificato relativo alla compravendita e alla locazione relative a tutte le trattazioni relative ai centri italiani.

I valori indicati nel portale sono riferiti al metro quadro commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L'ultimo listino pubblicato fornisce i seguenti valori unitari massimi (prima fascia, ubicazione di maggiore pregio), medio e minimi (seconda fascia, ubicazione di minor pregio) di vendita relativi ad immobili ad uso "Negozi" ubicati nella zona "Centro urbano" di Sassari:

- Borsino Immobiliare (Negozi):
min. 729,00. €/m², medio 932,00 €/m², max. 1.134,00 €/m².

Considerando che l'edificio in ipotesi progettuale sarebbe un fabbricato interamente ristrutturato, e che i due osservatori riportano valori differenti tra loro, lo scrivente ritiene opportuno considerare il valore medio dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, ovvero 1.850,00 €/mq, e il valore massimo del Borsino Immobiliare, il quale corrisponde a 1.134,00 €/mq. La media dei valori considerati, relativi ai due osservatori immobiliari di riferimento, è pari a 1.492,00 €/mq. Tale valore, inoltre, non si discosta particolarmente dal valore medio delle rilevazioni dirette sopra riportate.

In base alle considerazioni fatte in precedenza sulla metodologia di comparazione indiretta, il valore medio sopra indicato sarà corretto con un parametro ottenuto da coefficienti di merito associati ai principali fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'immobile in oggetto.

PARAMETRI DEL MICROINTORNO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Qualificazione ambientale		
Pregio	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Degradato	0,98	
Prossimità ai parcheggi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
Prossimità ai mezzi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
Prossimità al verde		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	

Prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1)		1,00

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'edificio:

PARAMETRI DELL'EDIFICIO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Caratteristiche tipologiche e strutturali		
Villa	1,04	
Villino	1,02	
Edificio di tipo non intensivo	1,00	1,00
Edificio di tipo intensivo	0,98	
In alternativa nei grandi centri urbani		
Palazzina (3-8 alloggi)	1,02	
Palazzina (9-15 alloggi)	1,01	
Palazzina (15-30 alloggi)	1,00	
Palazzina (oltre 30 alloggi)	0,98	

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Qualità tipologica		
Edificio di lusso	1,02	
Edificio signorile	1,01	
Edificio civile	1,00	1,00
Edificio economico	0,98	
Stato conservativo		
Ottimo	1,02	1,02
Normale	1,00	
Scadente	0,98	
Degradato	0,93	
Dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	1,01
Normale	1,00	
Carente	0,98	
Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Economico	0,99	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare
Fallimento *****
Fallimento N.7/2023

GENNAIO 2026
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COEFFICIENTE MICROINTORNO (K2)	1,005
-----------------------------------	-------

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'unità e dunque i valori utilizzati per il calcolo della consistenza del parametro K3 legato all'unità abitativa:

PARAMETRI DELL'UNITÀ	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Taglio		
Piccolo	1,04	
Medio piccolo	1,02	
Medio	1,00	1,00
Medio grande	0,98	
Grande	0,97	
Stato conservativo		
Ottimo	1,10	1,10
Normale	1,00	
Scadente	0,85	
Degradato	0,75	
Qualità delle finiture		
Elevato	1,03	
Normale	1,00	1,00
Economico	0,97	
Dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori		
Elevato	1,02	

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
Parcheggi esclusivi		
Elevato	1,05	
Normale	1,00	
Carente	0,95	0,95
Affaccio		
Pregio	1,05	
Ottimo	1,03	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,95	
Degradato	0,9	
Panoramicità		
Elevato	1,05	
Buono	1,02	
Assente	1,00	1,00
Luminosità		
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,94	
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	1,01
Normale	1,00	
Scarso	0,98	
Pessimo	0,97	

Tribunale di Sassari – Sezione Fallimentare
Fallimento *****
Fallimento N.7/2023

GENNAIO 2026
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	
Terreno	0,90	0,90
Primo	0,95	
Secondo	1,00	
Intermedi	1,02	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K3)		0,994
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		1,000

La media dei valori rilevati dagli Osservatori Immobiliari sopra citati, pari a 1.492,00 €/mq, può quindi essere aggiornata attraverso il coefficiente moltiplicativo sopra ricavato.

$$\text{€/mq } 1.492,00 \times K = \text{€/mq } 1.492,00 \times 1,000 = \text{€/mq } 1.492,00$$

Si può quindi definire un prezzo unitario di mercato dell'immobile, che tiene conto dei fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dello stesso, pari a €/m² 1.492,00.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.633,00 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.492,00 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 1.562,50 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il nuovo valore di mercato ottenuto, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 1.562,50 \times S = \text{€/mq } 1.562,50 \times 401,93 \text{ mq} = \text{€ } 628.015,63$$

con S = superficie commerciale con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

13.4. Determinazione dei costi

13.4.1. Costo tecnico di trasformazione

Nello specifico il costo tecnico di trasformazione equivale alla somma delle spese che l'appaltatore ordinario sosterebbe per la realizzazione del prodotto edilizio. Il costo è pari alla somma di tre diversi fattori produttivi:

- **Csc** costo di costruzione delle superfici coperte;
- **Cse** costo di sistemazione delle aree esterne;
- **Coi** costo opere di idoneizzazione.

I costi possono essere individuati attraverso un procedimento sintetico comparativo individuando un parametro unitario e avendo calcolato la consistenza dell'immobile trasformato.

13.4.2. Costo di costruzione superfici coperte fuori terra (CSC)

Si determina il costo di costruzione kc unitario con valutazione parametrica. Per la tipologia in questione si ritiene opportuno effettuare la comparazione con un intervento di edilizia terziaria riportato nella pubblicazione "Tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2024" pari a 1.007,00 €/mq e 305,00 €/mc (scheda D21 – edilizia terziaria – ristrutturazione e bonifica di edifici esistenti).

Il valore di 1.007,00 €/mq, riportato nella pubblicazione, viene quindi determinato dividendo l'importo ottenuto per l'esecuzione dei lavori necessari, pari a 2.391.616,00 €, per la superficie commerciale dell'immobile equivalente a 2.376,00 mq.

Lo scrivente precisa come lo scostamento tra la data di riferimento della pubblicazione sopra citata (2024) e la data di valutazione della stima (2026) risulti trascurabile ai fini dei risultati economici da raggiungere.

Per il caso in esame lo scrivente ha ritenuto opportuno calibrare i prezzi delle opere da eseguire proporzionandoli alla dimensione dell'edificio da realizzare e alla sua cubatura, andando inoltre a ridurre ciascuna voce di un valore pari al 35 per cento, considerato il minor impatto della ristrutturazione realmente da realizzare nel fabbricato in oggetto, rispetto a quanto previsto nella pubblicazione. Inoltre, tre delle 21 voci delle lavorazioni che costituiscono la tabella proposta dalla pubblicazione di riferimento, sono state interamente eliminate, in quanto corrispondono con lavorazioni non previste per l'ipotesi progettuale in oggetto. In particolare, è stata eliminata la voce n° 2 "Scavi e reinterri", la voce n° 16 "Pavimenti sopraelevati", e la voce n° 17 "Ascensori". Pare evidente che non vi è alcuno scavo da eseguire in quanto l'intervento prevede la ristrutturazione dell'immobile intervenendo sull'involucro esistente, non sono previsti pavimenti sopraelevati e tantomeno ascensori, considerato che l'immobile 03 (ex asilo) si sviluppa interamente al piano terra.

Pertanto, il costo dell'opera al mq risulta inferiore rispetto a quello proposto dalla pubblicazione. Lo scrivente sottolinea che, se pur l'intervento previsto è da intendersi come una ristrutturazione pesante, non sarà comunque un intervento del tutto radicale, di modo da contenere i costi. Tale contenimento delle spese è necessario al fine di far quadrare il cosiddetto "business plan" relativo alla trasformazione dell'edificio in oggetto. Pertanto, il procedimento nel seguito analizzato, fornirà un valore di finale stima dell'immobile e, l'analisi che condurrà all'ottenimento di tale valore andrà anche a determinare il costo dei lavori previsto, al quale il futuro e ipotetico promotore dovrà fare riferimento per rientrare nell'investimento immobiliare.

In altri termini, lo scrivente andrà di fatto ad indicare la cifra massima utilizzabile da un futuro e possibile aggiudicatario dell'immobile, per l'esecuzione dei lavori necessari alla trasformazione dell'immobile 03, la quale garantisce un rientro economico dell'investimento.

In conclusione, si sottolinea che per l'intervento ipotizzato si prevedono notevoli contenimenti economici anche sulla scelta dei materiali e delle finiture interne ed esterne. Tale scelta, quindi, porterà ad ottenere un costo di costruzione limitato e contenuto.

Il costo tecnico di costruzione kc viene determinato supponendo quindi la ristrutturazione del fabbricato in oggetto con cambio di destinazione d'uso in commerciale (superficie commerciale 401,93 mq). In tale onere è inserito anche il costo degli allacciamenti Oal.

Per giungere alla valutazione di un prezzo riassuntivo di tutti gli interventi necessari alla ristrutturazione di un edificio commerciale, si è partiti dai prezzi unitari componenti la tipologia edilizia D/21 sopra menzionata valutando di volta in volta per ogni costo unitario l'ammontare della specifica lavorazione da eseguirsi sull'ipotesi progettuale di specie.

Pertanto, tali quantitativi globali sono stati di volta in volta ridimensionati in aumento o in decremento al fine di trovare un corretto equilibrio in grado di portare ad un quantitativo congruo per le opere da realizzare nell'edificio specifico.

Il ragionamento offerto nel seguito verrà strutturato in maniera tale da offrire infine un vero e proprio computo metrico estimativo parametrico delle opere di trasformazione edilizia.

Tale consuntivo economico deve essere evidentemente inteso come strumento assolutamente presuntivo, non supportato dal dettaglio di una progettazione esecutiva, ma comunque utile e congruo al fine del raggiungimento dello scopo peritale coincidente con l'obiettivo tecnico.

Nella tabella successiva si propone un quadro riassuntivo dei costi unitari, associando a ciascuno di essi il corrispondente importo di lavorazioni da eseguirsi.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA - D21 - EDILIZIA TERZIARIA - RISTRUTTURAZIONE E BONIFICA DI EDIFICI ESISTENTI (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'ANNO 2024)			
Codice	Opera	Importo [€]	Incidenza [%]
1	Demolizioni	€ 3 592,91	1,40%
2	Scavi e reinterri	€ 0,00	0,00%
3	Opere strutturali	€ 18 110,90	7,05%
4	Vespai, massetti, sottofondi	€ 3 619,19	1,41%
5	Impermeabilizzazioni	€ 2 060,79	0,80%
6	Facciate, facciate strutturali e isolamenti	€ 59 708,64	23,23%
7	Serramenti esterni	€ 26 924,61	10,47%
8	Serramenti interni	€ 3 926,62	1,53%
9	Pavimenti	€ 7 471,70	2,91%
10	Rivestimenti	€ 3 213,45	1,25%
11	Controsoffitti e contropareti in gesso e fibra	€ 16 874,67	6,56%
12	Tavolati e opere murarie	€ 1 738,84	0,68%
13	Intonaci	€ 7 418,81	2,89%
14	Opere da fabbro	€ 1 245,80	0,48%
15	Tinteggiature, verniciature e intumescenti	€ 1 283,95	0,50%
16	Pavimenti sopraelevati	€ 0,00	0,00%
17	Ascensori	€ 0,00	0,00%
18	Impianti di riscaldamento, di condizionamento idrico sanitario	€ 38 138,32	14,84%
19	Impianti elettrici e speciali	€ 20 984,15	8,16%
20	Varianti varie in opera	€ 35 200,54	13,69%
21	Assistenze varie	€ 5 557,38	2,16%
Costo totale		€ 257 071,25	100,00%

Gli importi riportati in tabella risultano determinati a partire dagli importi unitari presenti nella scheda D/21, che prevede la realizzazione di una superficie commerciale di 2.376 m² con una spesa complessiva pari a 2.391.616,00 €, configurando dunque un costo dell'opera pari a 1.007,00 €/mq².

Lo scrivente ha impostato le proprie valutazioni a partire da tali dati, calcolando i corrispondenti importi delle opere necessarie per la ristrutturazione di un edificio più contenuto e con finiture di minor pregio rispetto alla pubblicazione, coincidente con la superficie commerciale calcolata, pari a 401,93 mq.

Secondo tale ragionamento è stata impostata una proporzione che tenesse conto degli inferiori quantitativi in gioco nel progetto ipotetico sopra menzionato. Tuttavia, dalla rigorosa applicazione di tale calcolo proporzionale ne sono scaturiti dei valori che lo scrivente non ha ritenuto congrui per il caso di specie, in quanto impostati su una scheda edilizia in grado di garantire un'opera qualitativamente superiore rispetto alle opere presenti nel contesto di riferimento dove la nuova opera andrà ad inserirsi.

Come già anticipato in precedenza, le voci sono state ribassate di un valore pari al 35 per cento, considerato il minor impatto della ristrutturazione realmente da realizzare nel fabbricato in oggetto, rispetto a quanto previsto nella pubblicazione. Inoltre, tre delle 21 voci delle lavorazioni che costituiscono la tabella proposta dalla pubblicazione di riferimento, sono state interamente eliminate, in quanto corrispondono con lavorazioni non previste per l'ipotesi progettuale in oggetto. Pertanto, il costo dell'opera al mq risulta inferiore rispetto a quello proposto dalla pubblicazione. Lo scrivente sottolinea ulteriormente che, se pur l'intervento previsto è da intendersi come una ristrutturazione pesante, non sarà comunque un intervento del tutto radicale, di modo da contenere i costi. Tale contenimento delle spese è necessario al fine di far quadrare il cosiddetto "business plan" relativo alla trasformazione dell'edificio in oggetto. Pertanto, il procedimento nel seguito analizzato, fornirà un valore di finale stima dell'immobile e, l'analisi che condurrà all'ottenimento di tale valore andrà anche a determinare il costo dei lavori previsto, al quale il futuro e ipotetico promotore dovrà fare riferimento per rientrare nell'investimento immobiliare.

In altri termini, lo scrivente andrà di fatto ad indicare la cifra massima utilizzabile da un futuro e possibile aggiudicatario dell'immobile, per l'esecuzione dei lavori necessari alla trasformazione dell'immobile 03, la quale garantisce un rientro economico dell'investimento.

Secondo tali valutazioni ne scaturisce un costo di costruzione complessivo per le opere pari a € 257.071,25. Quest'ultimo (257.071,25 €) rapportato alla superficie commerciale di 401,93 mq determina un prezzo unitario di costruzione pari a 639,59 €/mq.

La cifra unitaria, e di conseguenza quella complessiva sopra determinata, è da intendersi come il budget di spesa massimo che un ipotetico promotore ha a disposizione per la trasformazione dell'immobile in oggetto, di modo da garantire l'investimento immobiliare. Tale valore, quindi, è stato determinato con una particolare attenzione al contenimento dei costi per l'esecuzione dei lavori, trattandosi di una ristrutturazione abbastanza pesante, ma non eccessivamente radicale, con l'utilizzo di materiali economici.

13.4.3. Costo di sistemazione delle superfici esterne (CSE)

Si determina mediante la somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici. Comprendono la sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi a raso, la creazione delle zone a verde, gli impianti di illuminazione esterna e quelli antintrusione, la recinzione e simili.

Nello specifico, tale immobile non possiede particolari pertinenze esterne, in quanto il cortile antistante è catastalmente identificato come un B.C.N.C. all'immobile in oggetto e agli altri immobili ricompresi nel maggiore complesso edilizio. Pertanto, non si ritiene opportuno valutare alcun costo relativo alla sistemazione delle superfici esterne (CSE).

13.4.4. Costo opere di idoneizzazione (COI)

Si determina mediante la somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Questo costo può comprendere tutti gli oneri derivanti da eventuali demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti o edifici limitrofi quali paratie o muri di sostegno, costi per drenaggi di falde o consolidamenti di strati cedevoli, opere idrauliche relative a intubamenti di corsi d'acqua esistenti ovvero costi di bonifica ambientale e simili.

Tali costi, considerato il caso in esame, non vengono valutati in quanto non sono previste opere di idoneizzazione, in quanto l'ipotesi progettuale di trasformazione prevede la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'attuale fabbricato, mantenendo la sagoma esterna attuale dell'edificio. Pertanto, non trattandosi di una nuova edificazione, non si ritiene necessario valutare tali costi. Si precisa ulteriormente come ulteriori costi di demolizione di opere interne, sono presenti anche nella voce n° 1 della tabella reperita nella pubblicazione di riferimento.

13.4.5. Oneri di urbanizzazione (OU)

Si precisa come lo scrivente ha reperito gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria presso il sito web del comune di Sassari, i quali risultano aggiornati nel 2021. La tabella reperita, però, non indica i valori riferiti alla destinazione d'uso commerciale per la zona omogenea urbanistica B. Lo scrivente, non avendo reperito tale informazione dalle pagine web ufficiali del Comune di Sassari, intende applicare gli oneri di urbanizzazione riferiti alle residenze, i quali sono pari a 10,34 €/mq, in particolare € 2,66 sono relativi alle urbanizzazioni primarie e € 7,68 sono relativi alle urbanizzazioni secondarie.

I valori relativi agli oneri di costruzione Oucc, invece, non sono da conteggiare in quanto il progetto in esame, prevede unicamente la ristrutturazione del fabbricato esistente.

13.4.6. Oneri di gestione

Tra i costi indiretti di trasformazione figurano (oltre agli oneri di urbanizzazione), i costi di gestione a carico del promotore dell'operazione di trasformazione. Il costo globale di gestione è pari alla somma di differenti aliquote:

- Op oneri professionali: costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudo ed accatastamento. Si ritiene di assumere la percentuale del 7% sul costo tecnico di costruzione Ctc;
- Sp spese generali e di amministrazione: si ritiene di assumere la percentuale del 2% sulla somma del costo tecnico di costruzione Ctc e dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups;
- Sc spese di commercializzazione: si ritiene di assumere la percentuale dello 0,50% sul valore del prodotto trasformato Vm.

13.5. Determinazione degli oneri

13.5.1. Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito

Essi sono relativi alla quota di indebitamento “d” che si assume pari al 60%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo di una situazione ordinaria che prevede un imprenditore portato ad investire il proprio capitale per il 40%. Questi comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione CT.

A tale proposito si applica la formula dell’interesse composto che può essere semplificata come di seguito riportato:

$$\text{Ofc} = \text{CT} [(1 + r)^n - 1]$$

Dove:

Ofc corrisponde alla somma degli interessi,

CT corrisponde ai costi diretti ed indiretti di trasformazione,

r corrisponde al tasso di interesse annuo praticato dagli istituti di credito o dai finanziatori, che nel caso in esame risulta calcolato sulla base del Tasso Euribor a 12 mesi nella giornata del 13/01/2026. Tale valore risulta pari a 2,60%, considerando uno spread del +2,11% si ottiene un valore di interesse pari al +4,71%, il quale viene approssimato al 5,00%.

13.6. Determinazione degli utili

13.6.1. Utile del promotore

Nella fattispecie in esame il promotore è un soggetto che interviene nella trasformazione dell'immobile, accollandosi l'onere dell'attuazione delle opere di trasformazione, al fine di ristrutturare e cambiare la destinazione d'uso all'immobile, per poi venderlo a terzi. Si assimila pertanto tale figura a quella di un imprenditore ordinario che accetta come profitto lordo complessivo quello corrispondente al tasso ufficiale annuo per impieghi di capitali considerati investimenti privi di rischio, aumentato di una quota parte destinata a coprire i rischi che intervengono nell'operazione. Il profitto dell'imprenditore che provvede alla costruzione è assunto pari al 15% del valore commerciale finale, secondo l'ordinarietà, in funzione della stagnazione del mercato immobiliare.

13.7. Attualizzazione dei costi

L'applicazione del procedimento di attualizzazione risulta essere nel caso di specie marginale rispetto agli importi complessivi per via del fatto che l'intervento edilizio risulta essere di carattere ordinario e non impiega tempistiche di realizzazione pluriennali. Per tale ragione tali oneri verranno comunque calcolati fermo restando il fatto che non avranno una grande incidenza.

13.8. Valore di trasformazione

Nelle seguenti tabelle si riportano in dettaglio i calcoli effettuati con i criteri di cui sopra.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE						
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		tasso o aliquota %	valore unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costo acquisto area Caa	0%		€		€ 0,00
ONERI	Oneri acquisto area Oaa	0%		€		€ 0,00
costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Coi + Oac)						€ 0,00
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE		tasso o aliquota %	prezzo unitario	unità di misura	quantità	costo €
COSTI	costi di idoneizzazione (bonifiche) Coi	0%				€ 0,00
	costo di costruzione superfici coperte fuori terra Csc		€ 639,59	mq	401,93	€ 257 070,41
	costo sistemazione superfici esterne Cse - strade parcheggio marciapiedi		€ 0,00	mq	0,00	€ 0,00
	costo sistemazione superfici esterne Cse - verde		€ 0,00	mq	0,00	€ 0,00

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA – TRIBUNALE DI SASSARI

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

ONERI	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups		€ 10,34	mq	401,93	€ 4 155,96
	oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc	0,0%				€ 0,00
	oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse)	7%		€	€ 257 070,41	€ 17 994,93
	spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou)	2%		€	€ 261 226,36	€ 5 224,53
	spese di commercializzazione Sc = 0,50% x Vm	0,50%		€	€ 2 634 767,70	€ 13 173,84
costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc)						€ 297 619,66
ONERI FINANZIARI		costi €	tasso r %	tempi (mesi)	quota di debito d	oneri finanziari €
oneri finanziari fabbricato	Off = (Ctf) d [(1 + r) ⁿ - 1]	€ 297 619,66	5,0%	36	60%	€ 28 147,38
oneri finanziari (Of = Ofa + Off)						€ 28 147,38
UTILE DEL PROMOTORE		costi €	oneri finanziari €	costi e oneri finanziari €	aliquota p %	utile €
sul costo fabbricato e relativi oneri	Upf = p (Ctf + Otf)	€ 297 619,66	€ 28 147,38	€ 325 767,04	15,00%	€ 48 865,06
utile del promotore (Up = Upa + Upf)						€ 48 865,06
COSTI DI TRASFORMAZIONE K + UP						€ 374 632,09

Richiamando quanto indicato alle pagine precedenti ed alla luce dei calcoli e dei ragionamenti sviluppati, si è ora in grado di concludere la valutazione andando ad applicare la formula estimativa citata all'inizio:

$$VT = VM - (K + UP)$$

Sottraendo al valore del bene trasformato VM di € 628.015,63, prima definito, i costi di trasformazione K+UP si ottiene:

$$VT = € 628.015,63 - (K+UP) = € 628.015,63 - € 374.632,09 = 253.383,54 €$$

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della seguente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come fabbricato a destinazione commerciale. Tale trasformazione si rende possibile esclusivamente mediante la modifica della conformazione degli ambienti interni del fabbricato e con una sostituzione di tutte le finiture, il tutto con particolare attenzione al contenimento dei costi per l'esecuzione dei lavori, precedentemente analizzata. Pur considerando una spesa notevole dovuta a tali interventi di completamento e di modifica delle opere, i volumi in gioco realizzabili e successivamente rivendibili all'interno del mercato, consentono al committente di perseguire un utile notevole, rendendo questa configurazione quella più economicamente vantaggiosa rispetto ad eventuali altre ipotesi previste e in precedenza discusse.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **253.383,54 €**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di trasformazione e condotti dallo scrivente nelle condizioni in cui l'immobile debba essere venduto come fabbricato ad uso commerciale, solo una volta che tutte le opere di trasformazione sono state completate.

Valore di mercato dell'immobile 03 (ex asilo)
in condizione di trasformazione:

€ 253.383,54

(diconsi euro duecentocinquantatremilatrecentottantatre/54)