

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo [REDACTED]

n°18/2019

**Relazione di consulenza Tecnica relativa al
processo di verifica della congruità dei valori dei
beni immobili assunti**

Giudice Delegato: Dott. Nicola Caschili

Commissario giudiziale: Dott.ssa Bernadette Dessalvi

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

1.	Premessa.....	5
2.	Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
3.	Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.....	8
3.1.	Premessa	8
3.2.	Situazione ipotecaria dichiarata da parte della ditta concordataria.....	8
3.3.	Situazione ipotecaria al giorno d'oggi	17
3.4.	Tabelle riassuntive.....	38
3.5.	Conclusioni.....	41
4.	Verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice	42
4.1.	Premessa metodologica e precisazioni preliminari.....	42
4.2.	Lotto 1 – “Complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2”.....	44
4.2.1.	Inquadramento urbanistico.....	44
4.2.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	98
4.2.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio	100
4.2.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili	101
4.2.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità.....	101
4.2.6.	Presenza di gravami	115
4.2.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare.....	115
4.2.8.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta.....	117
4.2.8.1.	Premessa	117
4.2.8.2.	Metodologia di stima.....	117
4.2.8.2.1.	Criteri E Metodologie Estimative	117
4.2.8.2.2.	Metodologie Di Stima Adottate E Scelte Teoriche	120
4.2.8.3.	Metodo Sintetico Comparativo	121
4.3.	Lotto 2 – “Abitazione sita in Selargius, via Degli Astri, 41 in quota del 50%” 127	
4.3.1.	Inquadramento urbanistico.....	127
4.3.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	143
4.3.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio	144

4.3.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili	145
4.3.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità.....	145
4.3.6.	Presenza di gravami	148
4.3.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare	148
4.3.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta	149
4.4.	Lotto 3 – “Abitazione sita in Cagliari, via Del Mirto, 3”	152
4.4.1.	Inquadramento urbanistico.....	152
4.4.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	179
4.4.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio	180
4.4.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili	181
4.4.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità.....	181
4.4.6.	Presenza di gravami	183
4.4.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare	183
4.4.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta	184
4.5.	Lotto 4 – “Abitazione sita in Selargius, via Campidano, S.n.c. in quota del 50%”	187
4.5.1.	Inquadramento urbanistico.....	187
4.5.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	189
4.5.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio	190
4.5.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili	190
4.5.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità.....	191
4.5.6.	Presenza di gravami	193
4.5.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare	194
4.5.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta	194
4.6.	Lotto 5 – “Terreni siti in Selargius, Località Terra Teula in quota del 50%”.	197
4.6.1.	Inquadramento urbanistico.....	197
4.6.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	241
4.6.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio	241
4.6.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili	242
4.6.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità.....	242
4.6.6.	Presenza di gravami	243
4.6.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare	243
4.6.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta	244

4.7.	Lotto 6 – “Terreni siti in Selargius, Località Su Pezzu Mannu in quota del 50%”	246
4.7.1.	Inquadramento urbanistico.....	246
4.7.2.	Descrizione del complesso edilizio.....	264
4.7.3.	Individuazione catastale del complesso edilizio	264
4.7.4.	Storia ipotecaria del complesso di immobili	265
4.7.5.	Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità.....	265
4.7.6.	Presenza di gravami	266
4.7.7.	Analisi della consistenza del complesso immobiliare	266
4.7.7.1.	Stima secondo il metodo della comparazione diretta	267
4.8.	Lotto 7 – “Terreni siti in Selargius, Località Is Corrias in quota del 50%”	269
5.	Sintesi dei risultati	271
5.1.	Premessa	271
5.2.	Lotto 1.....	272
5.3.	Lotto 2.....	275
5.4.	Lotto 3.....	275
5.5.	Lotto 4.....	276
5.6.	Lotto 5.....	277
5.7.	Lotto 6.....	277
5.8.	Lotto 7.....	278
5.9.	Tabella riassuntiva calcoli IMU	278
1.	Conclusioni	279

1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Nicola Caschili, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività mobiliari e immobiliari del concordato preventivo della società "[REDACTED]" con Decreto del Giudice Delegato del 15/12/2020, a seguito del formale conferimento d'incarico da parte del Commissario Giudiziale Dott.ssa Bernadette Dessalvi in data 10/12/2020.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico, in relazione ai beni immobili e mobili di proprietà della ditta:

- 1) proceda alla verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice, oltre che alla trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 88 della L.F..*

la presente relazione di perizia riguarderà unicamente la parte valutativa immobiliare del patrimonio della ditta concordataria. Lo scrivente ha già redatto e trasmesso un'apposita ulteriore relazione riguardante la parte mobiliare. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che sono in corso le procedure relative ai condoni attualmente in essere presso gli enti locali preposti e riguardanti una parte consistente del patrimonio immobiliare della ditta concordataria. Le procedure di condono vengono, allo stato attuale, condotte da parte degli aventi titolo in capo alla ditta in epigrafe. Tali circostanze sono state già ben rappresentate all'interno della perizia tecnica prodotta in sede di ammissione al concordato. Quanto sopra richiamato vincola ed obbliga il presente processo di valutazione ad una serie di analisi ulteriori al fine di consentire la raccolta e l'acquisizione di ogni documento ed elemento utile alla Procedura non già ricompreso nella perizia prodotta da parte della ditta concordataria e già agli atti.

Lo scrivente ha provveduto alla trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 88 della L.F. in ossequio a quando richiesto direttamente dai quesiti peritali. L'esito della trascrizione è stato trasferito da parte dello scrivente al Commissario Giudiziale.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21/12/2020, presso lo studio professionale dello scrivente perito, sito in via dei Conversi n°1 a Cagliari. A partire dalla data sopra individuata lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'analisi della documentazione trasmessa da parte del Commissario Giudiziale, Dott.ssa Bernadette Dessalvi, e riguardante la Perizia di Stima di parte, prodotta dalla ditta in epigrafe in fase di ammissione al Concordato Preventivo.

Le operazioni peritali sono procedute nei giorni successivi sempre presso lo studio professionale dello scrivente C.T.U.. In tale periodo lo scrivente ha provveduto ad effettuare le prime indagini catastali ed ipotecarie, utili a definire una preliminare ricognizione in merito alla consistenza del patrimonio immobiliare nella disponibilità della ditta concordataria "[REDACTED]". In data 08/01/2021 lo scrivente ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo alla presenza del Commissario Giudiziale e di un delegato della ditta concordataria. All'interno di tale sopralluogo è stato effettuato un accesso presso una parte del complesso edilizio identificato all'interno della relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria come Lotto 1. Più precisamente è stata ispezionata la parte del complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2 della S.S. 554. In tale occasione sono stati visionati i fabbricati e gli impianti in essi presenti. Ulteriormente sono stati verificati gli inventari già contenuti nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria in fase di ammissione alla procedura e relativi agli arredi, agli impianti ed ai macchinari.

In data 19/01/2021 lo scrivente, accompagnato da un delegato della ditta concordataria, ha visitato la parte del complesso edilizio identificato all'interno della relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria come Lotto 1 non visitata nell'appuntamento precedente. Più precisamente in tale occasione sono state ispezionate le parti di complesso edilizio costituite dal Locale commerciale, capannoni officine e locali deposito. Ulteriormente nella stessa occasione sono state effettuate le ispezioni presso gli immobili identificati nella relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria come Lotto 3, ovvero l'abitazione sita in Cagliari nella Via del Mirto, 3 e Lotto 2, ovvero l'abitazione sita in Selargius alla Via degli Astri 41.

In data 11/02/2021 lo scrivente, previ accordi telefonici con il socio [REDACTED] [REDACTED] effettuava l'accesso presso l'abitazione sita in Selargius alla via Campidano s.n.c..

Nei medesimi giorni lo scrivente provvedeva ad effettuare, in totale autonomia, un sopralluogo presso i terreni di cui ai Lotti 5, 6 e 7 individuati all'interno della perizia prodotta da parte della ditta concordataria in sede di ammissione al Concordato Preventivo.

In data 09/03/2021 lo scrivente provvedeva a depositare presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari secondo quanto previsto dall'art. 88 della L.F. la trascrizione della sentenza di ammissione al Concordato Preventivo. La trascrizione veniva effettuata in riguardo dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, così come individuati all'interno della perizia prodotta da parte della ditta concordataria in sede di ammissione al Concordato Preventivo. Secondo le analisi effettuate nelle operazioni peritali si andava ad estromettere gli immobili costituenti il Lotto 7 così come individuati all'interno della perizia prodotta da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta concordataria in quanto oggetto di cessione al Comune di Selargius nell'ambito degli accordi raggiunti in sede di condono.

Le particelle catastali sopra menzionate e costituenti il richiamato Lotto 7 risultavano, infatti, già catastalmente intestate direttamente al Comune di Selargius. Eccettuavano tale circostanza le particelle censite al N.C.T. del Comune di Selargius al F. 37, Part. 864, 866, 1100 e 1101. Tali particelle risultavano ancora catastalmente intestate ai soci della ditta concordataria secondo le porzioni già indicate agli atti della procedura. A tale proposito lo scrivente sottolinea preliminarmente il fatto che tali particelle risultano essere ricomprese nell'atto di cessione al Comune di Selargius e che dal punto di vista catastale mancherebbero le volture che andrebbero comunque effettuate a carico del Comune di Selargius. Ciononostante, facendo fede la transazione già sancita dalle parti e sopra richiamata, lo scrivente non ha inteso di ricomprendere anche le particelle 864, 866, 1100 e 1101 nella trascrizione della sentenza intendendo queste solo temporaneamente ancora catastalmente intestate ai soggetti concordatari.

In data 27/03/2021 lo scrivente provvedeva a trasmettere al Commissario Giudiziale una nota informativa relativa allo stato della presente procedura di verifica di congruità dei dati economici assunti da parte della ditta debitrice.

In data 06/04/2021 lo scrivente provvedeva a trasmettere informalmente la presente relazione di perizia comprensiva degli allegati. In pari data il Commissario Giudiziale trasmetteva alcune osservazioni che venivano recepite nel presente elaborato.

Nei giorni seguenti lo scrivente, anche attraverso alcuni confronti tecnici con i professionisti all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria, completava quanto redatto alle seguenti pagine secondo il mandato conferito.

3. Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie

3.1. Premessa

All'interno del presente capitolo lo scrivente provvederà alla verifica della presenza di ulteriori ed eventuali ipoteche iscritte successivamente alla relazione di perizia prodotta da parte della ditta concordataria. Al fine di raggiungere tale scopo e disegnare un quadro oggettivo ed affidabile in rapporto a quanto richiesto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente provvederà a riportare nel seguente paragrafo quanto già contenuto nella relazione di perizia prodotta in sede di ammissione al concordato preventivo da parte della ditta debitrice.

Successivamente lo scrivente provvederà a rappresentare i cambiamenti intercorsi tra il periodo di redazione della perizia già agli atti della procedura ed i giorni nostri. Quanto sopra verrà meglio organizzato ed esposto attraverso l'ausilio di alcuni quadri tabellari riassuntivi.

3.2. Situazione ipotecaria dichiarata da parte della ditta concordataria

Come accennato al paragrafo precedente si riporta nel seguito quanto analizzato da parte della ditta concordataria all'interno della relazione di perizia già agli atti della procedura. Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che ogni rimando agli allegati citati nel seguito da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla debitrice debba essere effettuato direttamente sulla relazione e sugli allegati già agli atti della procedura. Lo scrivente non ha inteso allegare nella presente relazione i documenti già prodotti al fine di non appesantire eccessivamente la trattazione.

Di seguito si riporta quanto individuato da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta concordataria:

"(...) è stata effettuata una verifica con il nominativo "[REDACTED]" presso l'Agenzia delle Entrate al fine di rilevare le Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli che riguardassero gli immobili in esame ed è stato rilevato che sono presenti solo ed esclusivamente quattordici tra iscrizioni e trascrizioni riguardanti pignoramenti che si ritiene di non dover riportare nella presente relazione poiché a favore. In ogni caso l'elenco sintetico è riportato nell'allegato dedicato (All. 2).

Sono state effettuate inoltre delle verifiche con i tre nominativi

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e relativamente ai singoli immobili intestati ed è stato rilevato quanto segue:

[REDACTED]

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ugo Pasolini del 27 aprile 1984

A Favore [REDACTED]

[REDACTED].

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287 di 2.480 mq, Particella 288 di 2.005 mq e Particella 289 di 1.425 mq

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/d di 221 mq, Particella 288/d di 282 mq e Particella 289/d di 207 mq per complessivi 710 mq
Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/c di 226 mq, Particella 288/c di 281 mq e Particella 289/c di 231 mq per complessivi 738 mq
Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq,

Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/b di 190 mq, Particella 288/b di 261 mq e Particella 289/b di 250 mq per complessivi 701 mq

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/f di 210 mq, Particella 288/f di 280 mq e Particella 289/f di 198 mq per complessivi 688 mq

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/e di 216 mq, Particella 288/e di 280 mq e Particella 289/e di 203 mq per complessivi 699 mq

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/g di 202 mq, Particella 288/g di 280 mq e Particella 289/g di 195 mq per complessivi 677 mq

9° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Trascrizione n°11.269 del 05 luglio 1988 alla Casella n°16.436

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ernesto Quinto Bassi del 31 maggio 1988

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

10° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.473 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.796

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 57 – 59 – 5 – 6.

N.d.R. Il Donante [REDACTED] è deceduto quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 19 novembre 2007

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella 139 di 17.075 mq e 444 di 16.715 mq.

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 16 settembre 2010

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1 e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq.

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 20 febbraio 2015

A Favore [REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 23 luglio 2015

A Favore [REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 498 di 2.503 mq, 599 di 177 mq, 601 di 430 mq, 603 di 1.870 mq, 872 di 14 mq, 874 di 27 mq, 876 di 5 mq, 878 di 51 mq, 884 di 605 mq, 886 di 111 mq, 888 di 35 mq, 960 di 35 mq, 961 di 27 mq, 970 di 116 mq, 971 di 24 mq, 972 di 305 mq, 973 di 161 mq e 974 di 5 mq.

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100 % della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 6/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 5/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565

Sub 1.

[REDACTED]

Oltre alle trascrizioni che hanno interessato il [REDACTED] e sono di seguito sinteticamente riportate

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA
Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Vi sono anche le seguenti trascrizioni che interessano esclusivamente la [REDACTED]
[REDACTED]

18° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA
Trascrizione n°22.474 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.797
Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006
A Favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Immobilabile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 10 – 11 – 38 – 39 – 40
- 43.

[REDACTED] quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

19° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA
Trascrizione n°22.479 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.802
Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006
A Favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Immobilabile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in comune di Cagliari distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 Particella 1.631 sub 1 e sub 2.

N.d.R. [REDACTED] quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

[REDACTED]

Oltre alle trascrizioni che hanno interessato [REDACTED] e sono di seguito sinteticamente riportate

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA
Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Vi sono anche le seguenti trascrizioni che interessano [REDACTED]
[REDACTED]

20° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.475 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.798

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobilie Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 32 – 60 – 55 – 51.

N.d.R. [REDACTED] è deceduto quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

3.3. Situazione ipotecaria al giorno d'oggi

Come accennato in premessa si riporta nel seguito quanto analizzato da parte dello scrivente e relativo alla situazione ipotecaria degli immobili che formano il patrimonio della ditta debitrice. Quanto nel seguito sinteticamente riportato sarà nel dettaglio allegato così come reperito nelle ispezioni informatizzate operate nelle operazioni peritali al giorno d'oggi.

Lo scrivente ha effettuato una verifica con il nominativo "[REDACTED]" [REDACTED] reperendo quattordici tra iscrizioni e trascrizioni riguardanti pignoramenti a favore. L'elenco sintetico è riportato all'interno dell'Allegato C – Ispezioni ipotecarie. Come effettuato da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice anche lo scrivente non ha ritenuto congruo andare ad analizzare ulteriormente tali trascrizioni in quanto non afferenti agli immobili componenti il patrimonio immobiliare della ditta e dei soci. Tali trascrizioni risultano essere relative a crediti vantati da parte della ditta concordataria nei confronti di soggetti terzi.

In seconda battuta lo scrivente ha effettuato una verifica con il nominativo "[REDACTED]" [REDACTED] reperendo diciannove trascrizioni. Lo scrivente segnala l'anomalia relativa al soggetto fiscale individuato da due C.F.. Al fine di comporre il quadro nel massimo livello di dettaglio è stata eseguita l'ispezione anche sull'ulteriore C.F. fornendo nel seguito riscontro. I tecnici incaricati, come pedissequamente riportato al paragrafo precedente, avevano all'epoca individuato diciassette trascrizioni. Lo scrivente ha verificato, anche al giorno d'oggi la presenza delle stesse diciassette trascrizioni oltre ulteriori due trascrizioni con pubblicazione successiva alle ispezioni all'epoca svolte. Anche l'anomalia del C.F. della ditta tributaria fisica non ha comunque comportato variazioni ulteriori nei risultati verificati da parte dello scrivente.

Nel seguito si riporta l'elenco definitivo delle trascrizioni rilevate da parte dello scrivente allo stato attuale:

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ugo Pasolini del 27 aprile 1984

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287 di 2.480 mq, Particella 288 di 2.005 mq e Particella 289 di 1.425 mq

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/d di 221 mq, Particella 288/d di 282 mq e Particella 289/d di 207 mq per complessivi 710 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED].

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/c di 226 mq, Particella 288/c di 281 mq e Particella 289/c di 231 mq per complessivi 738 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per

complessivi 1.027 mq

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/b di 190 mq, Particella 288/b di 261 mq e Particella 289/b di 250 mq per complessivi 701 mq

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/f di 210 mq, Particella 288/f di 280 mq e Particella 289/f di 198 mq per complessivi 688 mq

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/e di 216 mq, Particella 288/e di 280 mq e Particella 289/e di 203 mq per complessivi 699 mq

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/g di 202 mq, Particella 288/g di 280 mq e Particella 289/g di 195 mq per complessivi 677 mq

9° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Trascrizione n°11.269 del 05 luglio 1988 alla Casella n°16.436

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ernesto Quinto Bassi del 31 maggio 1988

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

10° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.473 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.796

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 57 – 59 – 5 – 6.

N.d.R. [REDACTED] quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 19 novembre 2007

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella 139 di 17.075 mq e 444 di 16.715 mq.

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 16 settembre 2010

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1 e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq.

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 20 febbraio 2015

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 23 luglio 2015

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di

139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 498 di 2.503 mq, 599 di 177 mq, 601 di 430 mq, 603 di 1.870 mq, 872 di 14 mq, 874 di 27 mq, 876 di 5 mq, 878 di 51 mq, 884 di 605 mq, 886 di 111 mq, 888 di 35 mq, 960 di 35 mq, 961 di 27 mq, 970 di 116 mq, 971 di 24 mq, 972 di 305 mq, 973 di 161 mq e 974 di 5 mq.

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore Zedda Alessandra

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 100 % della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro Floris Efisìa nata a Cagliari il 01 maggio 1930

Immobile Quota pari a 6/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 5/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

Nel seguito dunque si riportano le ulteriori due trascrizioni rilevate da parte dello scrivente nelle ispezioni svolte al giorno d'oggi. Lo scrivente precisa di aver di proposito mantenuto la medesima numerazione delle trascrizioni al fine di consentire un agevole confronto con i documenti già agli atti della procedura. Per tale ragione le due seguenti note avranno la numerazione progressiva successiva alla numerazione già imposta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice.

21° NOTA DI TRASCRIZIONE CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Trascrizione n°19.236 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.323

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 particelle 878, 884, 888, 886, 876, 874, 872, 914, 944, 945, 946, 947, 954, 955, 956, 957, 961, 970, 971, 974, 1534, 1535, 1536, 1537, 1557, 1558, 1563, 1564, 1567, 1568, 1569, 1570.

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

22° NOTA DI TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO

Trascrizione n°5.127 del 09 marzo 2021 alla Casella n°6.844

Titolo Atto Tribunale di Cagliari Repertorio 18/2019 del 02 dicembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile:

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 11, 32, 38, 39, 40, 43, 51, 55, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, particella 1631 subalterni 1 e 2

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 871;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 867;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 Particelle 495 e 498;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 36 Particelle 139 e 444;

N.d.R. tale trascrizione risulta essere quella operata da parte dello scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Ulteriormente lo scrivente ha effettuato una verifica con il nominativo "[REDACTED]" reperendo tredici trascrizioni. Lo scrivente segnala l'anomalia relativa al soggetto fiscale individuato da due C.F.. Al fine di comporre il quadro nel massimo livello di dettaglio è stata eseguita l'ispezione anche sull'ulteriore C.F. fornendo nel seguito riscontro. I tecnici incaricati, come pedissequamente riportato al paragrafo precedente, avevano all'epoca individuato diciannove trascrizioni. Lo scrivente ha verificato, anche al giorno d'oggi la presenza delle stesse diciannove trascrizioni oltre ulteriori due trascrizioni con pubblicazione successiva alle ispezioni all'epoca svolte. Anche l'anomalia del C.F. della ditta tributaria fisica non ha comunque comportato variazioni ulteriori nei risultati verificati da parte dello scrivente. L'ispezione meccanografica fornisce un numero incongruo di trascrizioni che viene nella presente sede corretto da parte dello scrivente sulla base delle analisi svolte sui documenti.

Nel seguito si riporta l'elenco definitivo delle trascrizioni rilevate da parte dello scrivente allo stato attuale:

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ugo Pasolini del 27 aprile 1984

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287 di 2.480 mq, Particella 288 di 2.005 mq e Particella 289 di 1.425 mq

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/d di 221 mq, Particella 288/d di 282 mq e Particella 289/d di 207 mq per complessivi 710 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/c di 226 mq, Particella 288/c di 281 mq e Particella 289/c di 231 mq per complessivi 738 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/b di 190 mq, Particella 288/b di 261 mq e Particella 289/b di 250 mq per complessivi 701 mq

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/f di 210 mq, Particella 288/f di 280 mq e Particella 289/f di 198 mq per complessivi 688 mq

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/e di 216 mq, Particella 288/e di 280 mq e Particella 289/e di 203 mq per complessivi 699 mq

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/g di 202 mq, Particella 288/g di 280 mq e Particella 289/g di 195 mq per complessivi 677 mq

18° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.474 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.797

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 10 – 11 – 38 – 39 – 40

- 43.

N.d.R. [REDACTED] è deceduto quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

19° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.479 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.802

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in comune di Cagliari distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 Particella 1.631 sub 1 e sub 2.

N.d.R. [REDACTED] sono deceduti quindi la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 19 novembre 2007

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella 139 di 17.075 mq e 444 di 16.715 mq.

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 16 settembre 2010

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1 e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq.

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 20 febbraio 2015

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 23 luglio 2015

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 498 di 2.503 mq, 599 di 177 mq, 601 di 430 mq, 603 di 1.870 mq, 872 di 14 mq, 874 di 27 mq, 876 di 5 mq, 878 di 51 mq, 884 di 605 mq, 886 di 111 mq, 888 di 35 mq, 960 di 35 mq, 961 di 27 mq, 970 di 116 mq, 971 di 24 mq, 972 di 305 mq, 973 di 161 mq e 974 di 5 mq.

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 100 % della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 6/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 5/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

Nel seguito dunque si riportano le ulteriori tre trascrizioni rilevate da parte dello scrivente nelle ispezioni svolte al giorno d'oggi. Lo scrivente precisa di aver di proposito mantenuto la medesima numerazione delle trascrizioni al fine di consentire un agevole confronto con i documenti già agli atti della procedura. Per tale ragione le due seguenti note avranno la numerazione progressiva successiva alla numerazione già imposta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice.

21° NOTA DI TRASCRIZIONE CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Trascrizione n°19.236 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.323

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 particelle 878, 884, 888, 886, 876, 874, 872, 914, 944, 945, 946, 947, 954, 955, 956, 957, 961, 970, 971, 974, 1534, 1535, 1536, 1537, 1557, 1558, 1563, 1564, 1567, 1568, 1569, 1570.

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

22° NOTA DI TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO

Trascrizione n°5.127 del 09 marzo 2021 alla Casella n°6.844

Titolo Atto Tribunale di Cagliari Repertorio 18/2019 del 02 dicembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile:

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 11, 32, 38, 39, 40, 43, 51, 55, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, particella 1631 subalterni 1 e 2

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 871;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 867;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 Particelle 495 e 498;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 36 Particelle 139 e 444;

N.d.R. tale trascrizione risulta essere quella operata da parte dello scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

23° NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DEL PAGAMENTO DEL CONGUAGLIO DI ONERI CONCESSORI

Trascrizione n°3.709 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.326

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 73, 74, 76, 77

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

Ulteriormente lo scrivente ha effettuato una verifica con il nominativo "[REDACTED]"

reperendo tredici trascrizioni. Lo scrivente segnala l'anomalia relativa al soggetto fiscale individuato da due C.F.. Al fine di comporre il quadro nel massimo livello di dettaglio è stata eseguita l'ispezione anche sull'ulteriore C.F. fornendo nel seguito riscontro. I tecnici incaricati, come pedissequamente riportato al paragrafo precedente, avevano all'epoca individuato diciannove trascrizioni. Lo scrivente ha verificato, anche al giorno d'oggi la presenza delle stesse diciannove trascrizioni oltre ulteriori tre trascrizioni con pubblicazione successiva alle ispezioni all'epoca svolte. Anche l'anomalia del C.F. della ditta tributaria fisica non ha comunque comportato variazioni ulteriori nei risultati verificati da parte dello scrivente.

Nel seguito si riporta l'elenco definitivo delle trascrizioni rilevate da parte dello scrivente allo stato attuale:

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°9.181 del 16 maggio 1984 alla Casella n°11.528

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Ugo Pasolini del 27 aprile 1984

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287 di 2.480 mq, Particella 288 di 2.005 mq e Particella 289 di 1.425 mq

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.006 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.204

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/d di 221 mq, Particella 288/d di 282 mq e Particella 289/d di 207 mq per complessivi 710 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

3° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.007 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.205

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/c di 226 mq, Particella 288/c di 281 mq e Particella 289/c di 231 mq per complessivi 738 mq Quota pari ad 1/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula censito in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 287/a di 910 mq, Particella 288/a di 49 mq, Particella 288/i di 16 mq, Particella 289/a di 40 mq e Particella 289/i di 12 mq per complessivi 1.027 mq

4° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.008 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.206

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/h di 305 mq, Particella 288/h di 276 mq e

Particella 289/h di 107 mq per complessivi 688 mq

5° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.009 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.207

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/b di 190 mq, Particella 288/b di 261 mq e Particella 289/b di 250 mq per complessivi 701 mq

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.010 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.208

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del fabbricato per civile abitazione in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula edificato su area censita in Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/f di 210 mq, Particella 288/f di 280 mq e Particella 289/f di 198 mq per complessivi 688 mq

7° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.011 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.209

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED].

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/e di 216 mq, Particella 288/e di 280 mq e Particella 289/e di 203 mq per complessivi 699 mq

8° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°1.012 del 14 gennaio 1987 alla Casella n°1.210

Titolo Atto a rogito Notaio in Muravera Dott. Ernesto Quinto Bassi del 18 dicembre 1986

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 6/7 del terreno in comune di Selargius (CA) Località Cuccuru Terra Teula distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 287/g di 202 mq, Particella 288/g di 280 mq e Particella 289/g di 195 mq per complessivi 677 mq

20° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA

Trascrizione n°22.475 del 04 agosto 2006 alla Casella n°33.798

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 01 agosto 2006

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della nuda proprietà dei fabbricati siti in comune di Selargius (CA) Km 4,2 SS 554 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 893 sub 32 – 60 – 55 – 51.

N.d.R. [REDACTED] la nuda proprietà deve intendersi attualmente come piena proprietà.

11° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA

Trascrizione n°30.215 del 19 novembre 2007 alla Casella n°45.777

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Maurizio Anni del 19 novembre 2007

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella 139 di 17.075 mq e 444 di 16.715 mq.

12° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°25.844 del 06 dicembre 2010 alla Casella n°40.614

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 16 settembre 2010

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1 e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq,

944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq.

13° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°19.550 del 11 novembre 2015 alla Casella n°24.473

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 20 febbraio 2015

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

14° NOTA DI TRASCRIZIONE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione n°2.322 del 08 febbraio 2016 alla Casella n°3.028

Titolo Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Cagliari del 23 luglio 2015

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 12/18 della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 495 di 2.515 mq, 944 di 47 mq, 945 di 73 mq, 946 di 47 mq, 947 di 128 mq, 954 di 26 mq, 955 di 139 mq, 956 di 3 mq e 957 di 230 mq e quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in comune di Selargius (CA) distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 Particella 498 di 2.503 mq, 599 di 177 mq, 601 di 430 mq, 603 di 1.870 mq, 872 di 14 mq, 874 di 27 mq, 876 di 5 mq, 878 di 51 mq, 884 di 605 mq, 886 di 111 mq, 888 di 35 mq, 960 di 35 mq, 961 di 27 mq, 970 di 116 mq, 971 di 24 mq, 972 di 305 mq, 973 di 161 mq e 974 di 5 mq.

15° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°21.780 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.876

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 100 % della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

16° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.781 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.877

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 6/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

17° NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione n°21.782 del 03 ottobre 2018 alla Casella n°28.878

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Tardiola del 27 settembre 2018

A Favore [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Quota pari a 5/12 della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 13 censita al Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 12 particella 565 Sub 1.

Nel seguito dunque si riportano le ulteriori tre trascrizioni rilevate da parte dello scrivente nelle ispezioni svolte al giorno d'oggi. Lo scrivente precisa di aver di proposito mantenuto la medesima numerazione delle trascrizioni al fine di consentire un agevole confronto con i documenti già agli atti della procedura. Per tale ragione le due seguenti note avranno la numerazione progressiva successiva alla numerazione già imposta da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice.

21° NOTA DI TRASCRIZIONE CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Trascrizione n°19.236 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.323

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 particelle 878, 884, 888, 886, 876, 874, 872, 914, 944, 945, 946, 947, 954, 955, 956, 957, 961, 970, 971, 974, 1534, 1535, 1536, 1537, 1557, 1558, 1563, 1564, 1567, 1568, 1569, 1570.

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

22° NOTA DI TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE AL
CONCORDATO PREVENTIVO

Trascrizione n°5.127 del 09 marzo 2021 alla Casella n°6.844

Titolo Atto Tribunale di Cagliari Repertorio 18/2019 del 02 dicembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile:

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 11, 32, 38, 39, 40, 43, 51, 55, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, particella 1631 subalterni 1 e 2

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 871;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 867;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 37 Particelle 495 e 498;

Quota pari al 50% della piena proprietà dei terreni siti in Selargius censiti al Catasto Terreni Foglio 36 Particelle 139 e 444;

N.d.R. tale trascrizione risulta essere quella operata da parte dello scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

24° NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DEL
PAGAMENTO DEL CONGUAGLIO DI ONERI CONCESSORI

Trascrizione n°3.708 del 19 ottobre 2020 alla Casella n°26.325

Titolo Atto a rogito Notaio in Cagliari Dott. Gianmassimo Sechi del 25 settembre 2020

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati siti in Selargius censiti al Catasto Fabbricati Foglio 37 particella 893 subalterni 32, 55

N.d.R. tale trascrizione risulta essere successiva all'accordo sostitutivo ex art. 11 Legge 241/1990 e s.m.e.i. del 20/02/2020 e ne contiene gli accordi sanciti tra le parti.

3.4. Tabelle riassuntive

Alla luce delle ispezioni svolte sugli immobili e sui soci lo scrivente nel seguito riporta per ognuno dei lotti la composizione della proprietà per le diverse particelle catastali. Le seguenti conclusioni verranno presentate in forma tabellare al fine di consentire una maggiore fruibilità delle informazioni in esse contenute.

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 1, quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito, ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2 della S.S. 554:

LOTTO 1 – Comune di Selargius – Catasto Fabbricati – Foglio 37				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
893	11		NO	-
893	32		SI	R.P. 3708 R.G. 26325
893	38		NO	-
893	39		NO	-
893	40		NO	-
893	43		NO	-
893	51		NO	-
893	55		SI	R.P. 3708 R.G. 26325
893	70		NO	-
893	71		NO	-
893	72		NO	-
893	73		SI	R.P. 3709 R.G. 26326
893	74		SI	R.P. 3709 R.G. 26326
893	76		SI	R.P. 3709 R.G. 26326
893	77		SI	R.P. 3709 R.G. 26326

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 2, quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via degli Astri 41:

LOTTO 2 – Comune di Selargius – Catasto Fabbricati – Foglio 37				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
871	-	[REDACTED]	NO	-

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 3, quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari Via del Mirto 3:

LOTTO 3 – Comune di Cagliari – Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 12				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
1631	1	[REDACTED]	NO	-
1631	2	[REDACTED]	NO	-

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 4, quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via Campidano snc:

LOTTO 4 – Comune di Selargius – Catasto Fabbricati – Foglio 37				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
867	-	[REDACTED]	NO	-

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 5, quota pari al 3/6 della piena proprietà del terreno agricolo sito in Selargius Località Terra Teula:

LOTTO 5 – Comune di Selargius – Catasto Terreni – Foglio 37				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
495	-	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	NO	-
498	-	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	NO	-

Di seguito si riporta il report per ciò che concerne il Lotto 6, quota pari al 3/6 della piena proprietà del terreno agricolo sito in Selargius Località Su Pezzu Mannu:

LOTTO 6 – Comune di Selargius – Catasto Terreni – Foglio 36				
Particella	Subalterno	Socio proprietario	Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
139	-	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	NO	-
444	-	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	NO	-

3.5. Conclusioni

Alla luce delle analisi effettuate lo scrivente conclude individuando gli immobili del Lotto 1 gravati da ipoteca derivante dall'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. come da prospetto al paragrafo precedente. L'ipoteca è regolarmente iscritta presso i Registri Immobiliari. L'elenco delle particelle desumibile dalle iscrizioni coincide con l'elenco ricompreso all'interno dell'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. anch'esso regolarmente trascritto.

All'interno delle tabelle riportate viene indicata anche la proprietà delle particelle e la nota di iscrizione relativa all'ipoteca.

Tutte le ulteriori particelle non ricomprese nel citato Accordo Sostitutivo e facenti parte dei diversi lotti di cui alla relazione di perizia prodotta dalla ditta debitrice non risultano essere gravati da alcuna ipoteca.

Lo scrivente ha analizzato ulteriormente la proposta di piano di concordato preventivo presentata da parte della ditta debitrice. Anche in questo caso non si presentano discrepanze relativamente alle individuazioni immobiliari e quanto emergente dalle attività di ispezione ipotecaria compiute all'interno delle operazioni peritali. Lo scrivente segnala, ad uso e consumo delle imminenti e future attività del Commissario Giudiziale e della Procedura in genere, il refuso presente alla pagina 33 della proposta di piano. In tale pagina, infatti viene erroneamente identificato il subalterno 70 del Lotto 1 come gravato da ipoteca. In tal senso lo scrivente precisa l'assenza di ipoteca su tale mappale libero da gravami ed escluso dall'Accordo Sostitutivo più volte citato.

I mappali di cui al Lotto 7 sono stati omessi dalla presente trattazione. Di tale Lotto 7 verranno effettuate le debite riflessioni all'interno dell'apposito capitolo.

4. Verifica della congruità dei valori dei beni immobili e mobili assunti in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla debitrice

4.1. Premessa metodologica e precisazioni preliminari

All'interno del presente capitolo verrà, come già sottolineato in premessa, fornita adeguato riscontro per ciò che concerne la parte immobiliare del patrimonio riferibile alla ditta concordataria secondo i valori e le quantità assunte in seno alla perizia redatta dagli esperti incaricati dalla ditta debitrice.

Per ognuno dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 di cui alla perizia già in atti si provvederà, nel seguito della trattazione, ad analizzare tutte le qualità dimensionali e peculiari che concorrono a formarne il prezzo. Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dalle elaborazioni e dagli studi effettuati attraverso le ricerche svolte ed attraverso le analisi dei documenti già nella disponibilità della procedura. Lo scrivente ha in primo luogo analizzato la documentazione fornita dalla procedura andando ad integrare gli elementi essenziali attraverso appositi e mirati studi effettuati direttamente su documenti reperibili dalle banche dati e direttamente sui luoghi. Le analisi sono state eseguite con l'essenziale ausilio delle ispezioni dirette. Queste, al momento attuale, sono state concluse nonostante l'emergenza sanitaria nazionale. Quest'ultima ha causato alcuni ritardi a carattere logistico in quanto vincolante ai fini del rispetto delle procedure raccomandate. Ciononostante, lo scrivente è stato in grado di sviluppare un livello di conoscenza approfondito in merito alle tematiche trattate nella presente relazione di perizia tecnica. Gli studi effettuati risultano essere soddisfacenti e forniscono una dettagliata risposta a quanto richiesto da parte dei quesiti posti alla base del presente mandato ed a supporto dell'attività del Commissario Giudiziale.

A partire dal prossimo paragrafo verranno passati in rassegna i distinti lotti secondo l'individuazione già effettuata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta concordataria. Nel primo sottoparagrafo si provvederà a fornire un inquadramento urbanistico dei luoghi in grado di descrivere, per l'intero complesso edilizio, la disciplina urbanistica sia locale che sovracomunale vigente e la presenza di eventuali vincoli così come emerge dalle ispezioni svolte nelle operazioni peritali e dai dati raccolti. Tale analisi si baserà direttamente sulle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico locale in vigore e secondo i diversi aggiornamenti eventualmente svolti. Lo scrivente premette come nel seguito verrà riportata un'analisi di dettaglio approfondita della disciplina urbanistica.

Nel terzo sottoparagrafo verrà effettuata una descrizione dell'intero complesso edilizio volta principalmente all'individuazione dei diversi volumi oltre che alla descrizione dell'area limitrofa. Lo scrivente non ritiene comunque essenziale in tale fase di dover redigere una descrizione maggiormente approfondita del complesso immobiliare ritenendo comunque già esaustivo e sufficiente quanto ricompreso entro gli elaborati prodotti da parte della ditta concordataria.

I sottoparagrafi quarto e quinto saranno dedicati rispettivamente ad una breve riproposizione della storia catastale ed ipotecaria del complesso immobiliare.

All'interno delle analisi svolte è stata effettuata un'analisi approfondita legata all'individuazione della presenza di eventuali ~~de~~ difformità. Questa avrà il fine di evidenziare le incongruenze tra lo stato progettuale approvato, lo stato catastale e la situazione reale. Verrà in ultima analisi caratterizzato e qualificato il tipo di incongruenza eventualmente riscontrata con l'individuazione della procedura amministrativa utile alla bonifica della problematica funzionale al ripristino della liceità dell'immobile. Quanto sopra verrà effettuato qualora pertinente con lo studio oggetto della presente relazione di perizia.

In tale sede verrà effettuata una quantificazione degli oneri tecnici onnicomprensivi di tutte le voci di costo necessarie alla risoluzione della questione. Qualora non siano percorribili procedure amministrative utili alla bonifica verranno, nel caso, individuati tutti gli oneri necessari alla bonifica edilizia attraverso le demolizioni ed attraverso il ripristino della situazione ante abuso.

Nella parte conclusiva del paragrafo e successivamente in conclusione all'elaborato peritale verrà individuato il valore economico del complesso edilizio attraverso l'applicazione di una ben precisa metodologia estimativa. Verranno indicate le fonti attraverso le quali lo scrivente ha compiuto le indagini preventive di mercato indicandone la provenienza e le caratteristiche. Verranno formalizzati i calcoli economici sulla base di tutte le analisi eseguite ed effettuate propedeuticamente e sopra brevemente richiamate.

4.2. Lotto 1 – “Complesso di fabbricati adibito a laboratorio lavorazioni carni, locale commerciale, capannoni officine e locali deposito ubicato in Selargius via Nurra s.n. in prossimità del km 4,2”

4.2.1. Inquadramento urbanistico

Il complesso edilizio oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Selargius facente parte della periferia cittadina. La fascia della periferia di Selargius è soggetta 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 il complesso immobiliare. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere 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.

Attualmente il complesso edilizio artigianale produttivo si trova in esercizio, in uso e dunque soggetto alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità. Quanto sopra a partire dalla stipula di apposito contratto di comodato a ditta terza che svolge un'attività commerciale identica rispetto a quella svolta da parte della ditta concordataria. Al fine di andare a valutare un potenziale reimpiego dell'area contemplandone una trasformazione dovranno essere valutate tutte le potenzialità urbanistiche consentite da parte degli strumenti attualmente in vigore. Questa dovrà inderogabilmente andare a fissare tutti gli interventi potenzialmente realizzabili sul complesso immobiliare in ipotesi di riuso e trasformazione secondo ogni possibilità consentita. Tale verifica, come precedentemente accennato, dovrà essere multilivello sui diversi ambiti normativi locali, regionali e nazionali.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea C, sottozona C1 – Espansioni pianificate, comparto C1_39. L'area di sedime è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Selargius 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 Selargius
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.29 del 22/07/2017

Il Piano Urbanistico della città di Selargius fu pubblicato nel B.U.R.A.S. n°29 del 22/07/2017 dopo formale verifica di coerenza con determina del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia delle Regione Sardegna n°941/DG del 25 maggio 2017 conseguente all'adozione definitiva avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale del 23/09/2015.

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1_39.

Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la sottozona C.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1_39 viene trattata all'interno degli Articoli 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

All'interno "dell'Articolo: 5 - Zona C - Espansione Residenziale" viene riportato quanto segue:

1. *DEFINIZIONE: le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.*
1. *il PUC individua le zone per l'espansione residenziale, dimensionandole per unità funzionali integrate, da dotare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle necessarie opere di allacciamento e di quelle necessarie a garantire una corretta e sicura edificazione;*

2. *la zona di espansione è suddivisa nelle seguenti sottozone:*

- ✓ *Sottozona C1 - espansioni pianificate, comprendenti in gran parte tutti i piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, per i quali devono essere rispettate le norme relative ai piani attuativi stessi. Talune sottozone comprendono alcune aree stralciate da piani di lottizzazione e un'area cortilizia di un lotto già edificato in territorio di Monserrato;*
- ✓ *Sottozona C3 - espansioni in programma, comprendenti le nuove zone di espansione (C3.1, C3.2, C3.3, C3.4 in seguito denominate C3.i) del PUC la cui edificazione è subordinata alla formazione di Piani di Lottizzazione Convenzionata. Le aree per poter essere edificate dovranno trovare una soluzione unitaria e coordinata che tenga in giusta considerazione le problematiche evidenziate nei due assetti: Ambientale e Storico Culturale. Approvato il piano attuativo, i singoli titoli abilitativi potranno essere rilasciati una volta eseguite le opere idrauliche di eliminazione del rischio idrologico. Tra le aree C3i, sono stati individuati due lotti di natura residuale (C3.5, C3.6), non accorpabili ad altre zone omogenee data la loro peculiarità, attuabili con permesso di costruire diretto. Si tratta di un lotto stralciato dal Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio) di proprietà comunale e di un reliquato di 20 mq nella Via Monte Spada al confine con Quartucciu.*
- ✓ *Le zone omogenee, C3.1, C3.4 e G1.36 sono aree soggette a trasformazione urbanistica che, come detto, deve avvenire nel rispetto degli elementi particolari emersi dagli studi dei tre assetti: Ambientale, Storico Culturale e Insediativo. Tali studi, hanno evidenziato la necessità di realizzare una viabilità che consenta di risanare sotto il profilo acustico e ambientale il primo centro abitato. Inoltre, per salvaguardare la saldatura dell'edificato della Selargius Est e Ovest, sempre del primo centro abitato, la predetta viabilità costituirà l'asse ideale di un parco verde lineare che unisce i due grandi parchi urbani identificabili, uno a ridosso del Rio Mortu e l'altro nel maggior compendio del Parco di San Lussorio. Il parco lineare a ridosso della strada proseguirà sino ad incontrare le aree verdi poste a ridosso della strada SS 554 per proseguire congiungendosi al parco lineare del Rio Nou giungendo così nell'area Parco del Molentargius nel Bella Rosa Minore. L'ipotesi progettuale di riferimento è riportata nella Tavola 12 del progetto di piano. La viabilità sarà costituita da una corsia per senso di marcia. Ai lati della strada saranno previste delle ampie aree di verde attrezzato la cui dimensione media per lato oscilla tra i 30 e i 50 metri.*

- ✓ *L'ipotesi della tavola è atto di indirizzo nell'attuazione del PUC e su tale studio sono stati determinati gli standard di cessione soprattutto del verde attrezzato. Nel rispetto degli standard stabiliti per i tre comparti C3.1, C3.4 e G1.36, l'unico elemento vincolante è il mantenere riconoscibile il percorso del corridoio verde oggi riconoscibile. Pertanto ci potranno essere delle riduzioni e degli allargamenti del corridoio verde anche in relazione alla realizzazione delle vasche di laminazione necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica, inserendosi nel contesto urbano e del verde attrezzato quali elementi di raccolta e deflusso naturale delle acque. La strada di cui al punto precedente, cosiddetta strada dei parchi, dovrà essere realizzata in modo tale da garantire la continuità strutturale e funzionale delle condizioni di connettività e di fruibilità alla scala dell'intero decorso del sistema lineare che si sviluppa sui lati della stessa, pertanto qualsiasi intervento attuativo non dovrà pregiudicare i suddetti requisiti di continuità alla scala complessiva.*

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

1. *in assenza di piani attuativi, negli immobili esistenti, sono ammessi i seguenti interventi: modifiche di destinazione, anche senza opere, fra gli usi residenziali e non, ammessi nella zona, opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*
2. *in presenza di piani attuativi sono ammessi i seguenti interventi edilizi:*
 - ✓ *tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;*
 - ✓ *per gli edifici prospettanti su beni storico culturali dovranno essere rispettate per ogni singolo bene le specifiche prescrizioni, stabilite nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali, con particolare riferimento all'Elaborato 2 (Catalogo dei Beni Storico Culturali della RAS).*

3. DESTINAZIONI D'USO:

1. *oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità. Le attività sanitarie, alberghiere dovranno avere un raggio d'influenza comunale altrimenti troveranno ubicazione nelle zone G (servizi generali).*
2. *per quanto concerne il numero, l'ubicazione e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.*

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

1. *per le sottozone C1 interessate da piani attuativi approvati, attuati o in corso di attuazione, valgono gli indici previsti dal PRG previgente, pertanto:*
 - ✓ *ex sottozona C1 da PRG $ift = 1,50 mc/mq$;*
 - ✓ *ex sottozona C2 da PRG $ift = 1,00 mc/mq$;*
 - ✓ *ex sottozona C1* da PRG $ift = 1,40 mc/mq$;*
 - ✓ *ex sottozona C1** da PRG $ift = 1,50 mc/mq$;*
 - ✓ *ex sottozona C2* da PRG ift . - differenziato per ogni Piano di Zona.*
2. *per la sottozona C1.40 $ift = 1,00 mc/mq$. Trattasi di parte di un lotto già edificato in territorio di Monserrato di cui tale sottozona C1.40 costituisce parte della relativa area cortilizia. In concreto questa volumetria non potrà essere utilizzata, salvo accordi di natura intercomunale allo stato non ipotizzabili stante il tessuto urbano ed edilizio consolidato nei due comuni contermini. Pertanto si conferma la destinazione di area cortilizia di zona di espansione già attuata in Comune di Monserrato e senza la concreta possibilità di essere accorpato ad altri lotti;*

3. *per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44, stralciate dal Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda $ift = 1,50 mc/mq$. Tali sottozone sono state oggetto di interventi abusivi e oggetto di istanza di condono. Gli interventi sono attuabili per permesso di costruire diretto. Il singolo intervento, in caso di impossibilità a cedere le aree per servizi nella misura di 18 mq per abitante, comporta la monetizzazione delle predette aree affinché l'Amministrazione Comunale possa acquisirle al patrimonio comunale tra le aree individuate "S" nel PUC, soggette a procedimenti ablativi. Il costo della monetizzazione è pari al valore di mercato di un'area di caratteristiche equivalenti. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.*
4. *per la sottozona C1.45 stralciata dal Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino) $ift = 1,00 mc/mq$. Il lotto è interessato da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tale lotto potrà essere attuato con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.*
5. *per la sottozona C1.46, stralciata dal Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino), l'indice è nullo poiché trattasi di porzioni di lotti destinati a verde privato; questa situazione di fatto impone la rideterminazione della perimetrazione della zona omogenea C1.25 del Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino), includendo nello stesso quest'area C1.46 priva di volumetria e quindi destinata ad area cortilizia. Per la zona omogenea C1.25 viene rideterminato l'indice di fabbricabilità territoriale in ragione della volumetria massima sviluppabile dalla C1.25, ragguagliata con l'area ottenuta dalla somma della C1.25 e della C1.46 cortilizia. La determinazione del nuovo indice di fabbricabilità territoriale non modifica i diritti acquisiti e quindi l'indice di edificabilità fondiaria dei lotti convenzionati.*

6. *per la sottozona C1.47 stralciata dal Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio $ift=1,00$ mc/mq. Il lotto è interessato da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tale lotto potrà essere attuato con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.*

7. *per la sottozona C1.48 stralciata dal Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli $ift=1,00$ mc/mq. Il lotto è interessato da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tale lotto potrà essere attuato con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.*

8. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51, stralciate dal Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni) $ift = 1,00$ mc/mq. I lotti sono interessati da interventi edilizi oggetto di condono edilizio. Tali lotti potranno essere attuati con permesso di costruire diretto previa verifica della quantità di cessioni per standard. Nell'impossibilità di cedere la quantità calcolata potrà essere fatta la monetizzazione. Si da atto che il dimensionamento degli standard delle zone "S" è tale da soddisfare il fabbisogno delle zone A e B, nonché le mancate cessioni nei singoli comparti delle zone omogenee "C" derivanti da interventi di abusivismo edilizio e oggetto di condono.*

9. per la sottozona C1.52, stralciata dal Piano di Risanamento Paluna San Lussorio, trattasi di un'area che di fatto è pertinenza di fabbricati che sono stati oggetto di condono edilizio. Tale pertinenza fuoriesce dal perimetro del Piano di Risanamento Urbanistico. La sua inclusione in un'altra zona omogenea impedirebbe l'attuazione della stessa. Questa situazione impone l'inclusione della pertinenza all'interno della perimetrazione del PRU e senza che ciò comporti una potenzialità edificatoria. Pertanto occorre riperimetrare la zona omogenea del Piano di Risanamento Paluna San Lussorio, C1.2, includendo nella stessa l'area C1.52 priva di volumetria e quindi destinata ad area cortilizia. Per la zona omogenea C1.2 viene rideterminato l'indice di fabbricabilità territoriale in ragione della volumetria massima sviluppabile dalla C1.2, ragguagliata con l'area ottenuta dalla somma della C1.2 e della C1.52 cortilizia. La determinazione del nuovo indice fabbricabilità territoriale avviene senza modificare i diritti acquisiti e quindi senza la modifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria dei lotti oggetto di convenzionamento.
10. per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4 interessate da nuovi piani di lottizzazione previsti nel PUC:
- ✓ *ift = 0,20 mc/mq in assenza di accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90);*
 - ✓ *ift differenziato per ogni comparto, rappresentato nell'Elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, secondo le specifiche riportate negli articoli successivi, in caso di accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento finale (ex art. 11 della L.241/90).*
11. per la sottozona C3.5, lotto stralciato dal Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio) di proprietà comunale, da attuare tramite permesso di costruire diretto, *ift = 1 mc/mq.*
12. per la sottozona C3.6, reliquato nella Via Monte Spada al confine con Quartucciu, *ift = 1,35 mc/mq, in analogia con la destinazione urbanistica già prevista nel PUC di Quartucciu; tale reliquato dovrà formare un unico lotto con quello intercluso retrostante in territorio di Quartucciu. La normativa da applicare è quella del Comune di Quartucciu (ift=1,50 mc/mq, Hmax= 7,50 m; allineamento ai fili fissi degli edifici esistenti; indice di copertura 0,50 mq/mq).*

5. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

1. *per le sottozone C1, interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;*
2. *per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44: nel caso di demolizione e ricostruzione 45%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*
3. *per la sottozona C1.45: nel caso di demolizione e ricostruzione 25%, per uniformità con quanto previsto nel Piano attuativo Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Iginu), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*
4. *per la sottozona C1.47: nel caso di demolizione e ricostruzione 35%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*
5. *per la sottozona C1.48: nel caso di demolizione e ricostruzione 22%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*
6. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51: nel caso di demolizione e ricostruzione 35%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento del rapporto di copertura esistente;*

7. *per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4, varrà quanto stabilito da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90). Il rapporto di copertura sarà determinato nello studio attuativo in ragione del coefficiente di permeabilità dei terreni quale concorso alla riduzione di tutti i parametri idraulici necessari alla rimozione del vincolo di carattere idrogeologico ovvero alla necessità di dover garantire il corretto equilibrio idrogeologico. In ogni caso la superficie coperta totale, compresa anche di corpi accessori (marciapiedi, camminamenti, tettoie, garage, ecc.) del lotto edilizio, non potrà in nessun caso superare il 50%. Il restante 50% dovrà essere sistemato a verde ovvero con pavimentazioni drenanti. In tali comparti si dovrà tendere, sotto il profilo idrologico, a garantire il principio dell'invarianza idraulica. In questi nuovi edifici ogni lotto edilizio dovrà avere un serbatoio di dimensioni adeguate, secondo le risultanze dello studio dell'invarianza idraulica, per trattenere le acque piovane nel periodo di massima intensità di pioggia.*
 8. *per la sottozona C3.5: 40%, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio);*
6. ALTEZZA MASSIMA:
1. *per le sottozone C1 interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;*
 2. *per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m al piano di sistemazione definitiva dei lotti e 8,00 m dalla quota del marciapiede antistante il fabbricato, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*
 3. *per la sottozona C1.45: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Iginò), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*
 4. *per la sottozona C1.47: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio, nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*
 5. *per la sottozona C1.48: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m (nel Piano Cardia Bie Pauli non è indicata), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*

6. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51: nel caso di demolizione e ricostruzione 7,50 m per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni), nel caso di altri interventi non è ammesso l'incremento dell'altezza esistente;*
7. *per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4: 18 m; trattasi di altezza massima da non superare. Compatibilmente con la natura degli studi specialistici dell'assetto ambientale e culturale, tra le diverse possibilità, si prediligeranno le tipologie edilizie con minore altezza.*
8. *per la sottozona C3.5: 7,50 m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bi e Pauli (Cogoni Antonio);*

7. TIPOLOGIE EDILIZIE:

1. *per le sottozone C1 interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;*
2. *per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44: nel caso di demolizione e ricostruzione casa a schiera mono o bifamiliare, nel rispetto dell'ubicazione dei nuovi corpi di fabbrica come indicati nel planivolumetrico della variante al Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda.*
3. *per la sottozona C1.45: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino);*
4. *per la sottozona C1.47: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio;*
5. *per la sottozona C1.48: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata, binata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli;*
6. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51: nel caso di demolizione e ricostruzione casa isolata, binata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni);*

7. *per le sottozone C3.1,C3.2,C3.3 e C3.4: edifici multipiano con prevalente sviluppo in altezza, salvo quanto stabilito nello specifico da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90). La possibilità di sviluppare edifici del tipo estensivo (case isolate, binate o a schiera) è subordinato alla tutela dei beni culturali e ambientali così come illustrati nelle parti del PUC relative agli assetti Ambientale e Storico Culturale, per garantire i necessari parametri idraulici e idrogeologici necessari al rispetto delle particolarità di ogni zona C3.i, attraverso l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica;*
 8. *per ogni piano attuativo (C3.i), ossia per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, almeno l'80% delle abitazioni dovrà avere una superficie utile minima interna SU (al netto della Snr) di 70 mq. Il restante 20% delle abitazioni potrà avere una superficie utile (al netto della Snr) non inferiore a 35 mq.*
 9. *per la sottozona C3.5: casa isolata o a schiera, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio).*
8. DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE:
1. *metri 10,00 tra le pareti finestrate di vani abitabili, tenuto conto, di quanto previsto dagli artt. 28 e 53 del Regolamento Edilizio; in particolare l'art. 53 consente delle deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;*
 2. *in caso di altezze dei fabbricati superiori ai 10 m, la distanza tra le pareti finestrate dovrà essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto;*
 3. *per le sottozone C1, interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, rimane valido inoltre quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda.*
9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:
1. *per le sottozone C1 interessate da piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, vale quanto previsto da ogni piano attuativo a cui si rimanda;*
 2. *per le sottozone C1.41, C1.42, C1.43, C1.44 nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, se non in aderenza, fatti salvi i casi espressamente previsti nel planivolumetrico della variante al Piano di Lottizzazione Sa Serrianedda e i casi di arretramento dalla viabilità pubblica, la distanza non potrà essere inferiore a 2,50 m dal filo strada;*

3. *per la sottozona C1.45: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, fatti salvi i casi di arretramento dalla viabilità pubblica ad una distanza di 2,50 m dal filo strada, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Terr' e Forru (Putzu Igino);*
 4. *per la sottozona C1.47: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Canelles-San Lussorio;*
 5. *per la sottozona C1.48: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Cardia-Bie Pauli;*
 6. *per le sottozone C1.49, C1.50, C1.51: nel caso di demolizione e ricostruzione 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Palma (Ing. Cogoni);*
 7. *per le sottozone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4: 5m, salvo maggiori distanze stabilite da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90);*
 8. *per la sottozona C3.5: 5m, per uniformità con quanto previsto nel Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio);*
10. *PARCHEGGI PRIVATI: quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.*
11. *DISLOCAZIONE DELLE VOLUMETRIE NELLE ZONE C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4: lo studio dei piani attuativi, oltre a garantire la tutela dei beni culturali e ambientali, dovrà essere condotto in modo tale che i volumi connessi siano ubicati lungo le arterie di maggior traffico.*
- ✓ *Le abitazioni e i volumi destinati al servizio della persona (asili nido, scuole, ecc.) dovranno essere lontani da fonti di rumore, soprattutto quello derivato da traffico veicolare.*
12. *STANDARD:*
1. *si rimanda al successivo art. 29 delle presenti NTA. per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;*
 2. *nei piani attuativi approvati, sottozone C1, lo standard per servizi è pari a 18 mq/ab;*

3. *per le sottozone C3.1 e C3.4 la cessione minima per standard è pari a 41 mq/ab così distribuiti S1= 4,5 mq/ab S2= 2 mq/ab S4= 4,5 mc/ab S3= 30 mq/ab. Per le sottozone C3.2 e C3.3 la cessione minima per standard è pari a 26 mq/ab così ripartiti: S1= 4,50 mq/ab, S2= 2 mq/ab, S3= 15 mq/ab, S4= 4,5 mq/ab.*
4. *qualora dallo studio dei piani attuativi delle sottozone C3.1,C3.2,C3.3 e C3.4 dovesse emergere la necessità di avere maggiori aree di cessione, per garantire l'equilibrio idrogeologico della specifica zona in esame, l'incremento andrà a vantaggio delle aree S3;*
5. *la distribuzione delle aree destinate a standard nelle sottozone C3.i dovrà tener conto dell'effettiva fruibilità secondo la specifica destinazione (S1, S2, S3, S4), privilegiando l'accorpamento delle stesse e dei raggi di influenza per un'effettiva fruizione dei residenti;*
6. *per le zone omogenee C3.1, C3.4 e G1.36 valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 5 comma 1 lett. b) punto 3.*

Articolo: 6 - Sottozone Omogenee C1 - Espansioni Pianificate

1. *Per tali sottozone C1 viene riportata di seguito la tabella indicante la numerazione e la denominazione di ogni piano attuativo indicato nel PUC, con la corrispondente zona urbanistica da PRG e la relativa tipologia di piano.*

N. Piano attuativo nel PUC	Denominazione Piano attuativo	Tipo di Piano attuativo	Zona urbanistica da PRG
C1.1	Su Tremini De Baxiu	PRU	PRU
C1.2	Paluna San Lussorio	PRU	PRU
C1.3	Paluna San Lussorio	PEEP	C2*
C1.4	Canelles San Lussorio (Ex Cesa)	PEEP	C1**
C1.5	Su De Canelles	PEEP	C2*
C1.6	Bie Palma-Seminariu	PEEP	C2*
C1.7	Bie Palma	PEEP	C2*
C1.8	Santu Nigola 1	PEEP	C2*
C1.9	Santu Nigola 2	PEEP	C2*
C1.10	Flli Serri	PL	C2
C1.11	Bie Pauli (Cogoni Antonio)	PL	C2
C1.12	San Lussorio	PL	C2
C1.13	Santu Luxori	PL	C2
C1.14	Salux	PL	C2
C1.15	Canelles	PL	C2
C1.16	Su Coddu	PL	C2
C1.17	Canelles - San Lussorio	PL	C2
C1.18	Parco Verde	PL	C2
C1.19	Bie Palma (Ing. Cogoni)	PL	C2
C1.20	Putzu - Bie Pauli	PL	C2
C1.21	Cardia - Bie Pauli	PL	C2
C1.22	Bie Palma (Loddo)	PL	C2
C1.23	Man.Dei.	PL	C2
C1.24	Sa Serrianedda	PL	C1
C1.25	Terr' e Forru (Putzu Igino)	PL	C2
C1.26	Terr' e Forru - Bie Settimu	PL	C1
C1.27	Ex-Alcatel	PL	C2
C1.28	Sant' Antonio	PL	C1*
C1.29	Santu Nigola - Bie Settimu	PL	C2
C1.30	Bie Mara	PL	C2
C1.31	Santu Nigola (Cara Marco e più)	PL	C2
C1.32	San Nicolò 3 (Cara Maria)	PL	C2
C1.33	Tranzellida (ex C.E.M.)	PL	C1
C1.34	Aresu Bruno	PL	C1
C1.35	Apice	PL	C1
C1.36	Su Pranu	PL	C1
C1.37	Su Planu 2°	PL	C1
C1.38	Su Planu	PRU	PRU
C1.39	Is Corrias	PRU	C2

Piani Sovraordinati:

2) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana, mentre per ciò che concerne il rischio alluvione vengono identificate con un rischio elevato.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)".

Per ciò che riguarda il rischio alluvione l'area è identificata come a rischio inondazione elevato Hi3 e parzialmente Hi4 molto elevato. Tale circostanza viene ben descritta all'interno degli articoli 23, 24, 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico che di seguito si riportano.

All'interno "dell'Articolo: 23 - Prescrizioni Generali Per Gli Interventi Ammessi Nelle Aree Di Pericolosità Idrogeologica" viene riportato quanto segue:

- 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 perimetrare 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 perimetrare 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 perimetrata 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:*
 1. *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;*
 2. *manutenzione straordinaria;*
 3. *restauro e risanamento conservativo;*
 4. *ristrutturazione edilizia;*
 5. *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:*
 1. *se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;*
 2. *(28).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..*

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:*
 1. *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;*
 2. *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;*
 3. *non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;*
 4. *non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invaso delle aree interessate;*
 5. *limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;*
 6. *favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;*
 7. *salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;*
 8. *non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;*
 9. *adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;*
 10. *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;*
 11. *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;*

12. *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;*
13. *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.*

(28) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

Articolo: 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:*
 1. *(29). è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico; sulla base di motivata valutazione in relazione a interventi di effettiva complessità, l'ente competente all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica può richiedere che il medesimo studio sia firmato da un ingegnere e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali. Nel caso di opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, di opere in alveo e di attraversamenti dei corsi d'acqua lo studio è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
 2. *valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;*
 3. *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;*
 4. *verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;*
 5. *prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.*
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. (30)*

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, silvocolturali 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).(31)*
8. *(32) Laddove le presenti norme prevedano la relazione asseverata, la stessa è redatta e firmata secondo quanto indicato nel comma 3 lett.a).*

(29)Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019 e modificata con Deliberazione Comitato Istituzionale n.1 del 28/10/2019.

(30)Comma modificato dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 130 del 8 ottobre 2013

(31) La competenza sulla approvazione degli studi di compatibilità è stata modificata con la legge regionale n. 33/2014, articolo 1, comma 1.

(32) Comma introdotto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

Articolo: 27 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- 1. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;*
 - 2. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;*
 - 3. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;*
 - 4. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;*
 - 5. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.*
 - 6. La competenza sulla approvazione degli studi di compatibilità è stata modificata con la legge regionale n. 33/2014, articolo 1, comma 1.*
 - 7. (37). nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, le recinzioni dei fondi agricoli prive di opere murarie e pervie al deflusso idrico e le linee di distribuzione irrigue aziendali totalmente interrato, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica.*
 - 8. (38). gli interventi di bonifica ambientale di siti inquinati;*
- 2. (39)In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:*
- 1. la demolizione di edifici sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;*
 - 2. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;*

3. *le opere di manutenzione ordinaria degli edifici e tutti gli altri interventi di edilizia libera di cui all'articolo 15 della LR 11 ottobre 1985, n. 23, comma 1 con esclusione di quelli di cui alle lettere d) e) j);*
4. *le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
5. *.1(40) gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;*
6. *2.(41) con esclusione dei piani interrati e dei piani seminterrati, questi ultimi considerati con riferimento all'effettivo fenomeno di allagamento, e con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975) delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con modifiche ai prospetti, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti, anche prevedendo nel caso dei piani terra la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale quali la sopraelevazione del piano di calpestio, le necessarie opere per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena;*
7. *3.(42) con esclusione dei piani terra, interrati e seminterrati, gli ampliamenti delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale ai sensi dell'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, con un limite massimo del 30 per cento del volume urbanistico esistente, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrato per il singolo caso, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici;*

8. *con la finalità di riqualificare il patrimonio esistente sotto l'aspetto dell'adattamento ai fenomeni di alluvione, di ridurre il consumo di suolo e di migliorare la tutela della pubblica incolumità, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale su proposta del privato interessato, gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici con destinazione residenziale esistenti nei centri edificati, anche mediante demolizione e ricostruzione, a condizione che lo studio di compatibilità dimostri la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici e senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975); lo studio di compatibilità, inoltre, individua i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, di realizzazione di misure di protezione locale ed individuale, di sopraelevazione, anche con previsione di pilotis, del piano di calpestio a quota superiore alla piena con tempo di ritorno pari a 100 anni, di previsione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante vasche di raccolta dell'acqua piovana, di divieto di nuovi locali interrati e seminterrati, di dismissione obbligatoria e irreversibile dei locali interrati e seminterrati esistenti e di realizzazione di altre misure di autoprotezione individuale, comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena, e quelle per la identificazione di luoghi sicuri per le persone posti al di sopra del livello della piena con tempo di ritorno pari a 500 anni.*
9. *gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*
10. *le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*

11. *(43) i mutamenti di destinazione d'uso secondo la disciplina di cui all'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi al non aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne. Limitatamente alle unità immobiliari site al piano terra e ai piani interrati e/o seminterrati, aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale, o turistico-ricettiva; per le unità immobiliari site al piano terra il suddetto mutamento è consentito nel rispetto dei presupposti sopra indicati, a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.09.1998.*
12. *i mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;*
13. *(44) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde, pergole e coperture;*
14. *la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.*
3. *In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, comprese le opere provvisorie temporanee funzionali agli interventi, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente (45):*
1. *gli interventi di manutenzione ordinaria;*
 2. *gli interventi di manutenzione straordinaria;*
 3. *gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;*

4. *gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;*
5. *gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;*
6. *la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;*
7. *bis(46). A seguito di calamità naturali, ancorché già avvenute, cui siano conseguiti rilevanti danni a elementi delle infrastrutture a rete, pubbliche o di interesse pubblico, tali da aver determinato condizioni critiche nella accessibilità a centri abitati e a ampi comprensori caratterizzate da aziende o unità produttive in essi distribuite, previa specifica deliberazione della Giunta Regionale che, sulla base di motivata deliberazione dei consigli comunali degli enti locali interessati, dia atto delle condizioni di eccezionalità, urgenza e di rilevanza socio-economica, può essere assentita la realizzazione di opere provvisorie e temporanee di attraversamento dei corsi d'acqua e dei relativi elementi accessori, anche qualora non sia possibile il rispetto del franco idraulico e delle altre condizioni imposte dalla vigente normativa sulle costruzioni. La deliberazione comunale dovrà accertare che non vi siano alternative tecniche ed economiche sostenibili di immediata realizzabilità, stabilire che per le suddette opere sia identificato il periodo massimo di utilizzo in base al tempo necessario a realizzare interventi definitivi e ogni opportuno provvedimento atto a garantire l'esercizio dell'infrastruttura in condizioni di rischio residuo compatibile, mediante la previsione e l'approntamento di adeguate misure attive di protezione civile con particolare riferimento alla tutela della pubblica incolumità;*
8. *(47). le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; nel caso di condotte e di cavidotti, non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle presenti norme qualora sia rispettata la condizione che tra piano di campagna e estradosso ci sia almeno un metro di ricoprimento, che eventuali opere connesse emergano dal piano di campagna per una altezza massima di 50 cm, che per le situazioni di parallelismo non ricadano in alveo e area golenale e che il soggetto attuatore provveda a sottoscrivere un atto con il quale si impegna a rimuovere a proprie spese tali elementi qualora sia necessario per la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico;*

9. (48). *allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; nel caso di condotte e di cavidotti, non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle presenti norme qualora sia rispettata la condizione che tra piano di campagna e estradosso ci sia almeno un metro di ricoprimento, che eventuali opere connesse emergano dal piano di campagna per una altezza massima di 50 cm e che il soggetto attuatore provveda a sottoscrivere un atto con il quale si impegna a rimuovere a proprie spese tali elementi qualora sia necessario per la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico;*
 10. (49). *i nuovi interventi di edilizia cimiteriale che prevedono la realizzazione di volumetrie, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;*
 11. *nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.*
4. *Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:*
1. *strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;*
 2. *protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;*
 3. *cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;*
 4. *nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti(50);*
 5. (51). *nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;*
 6. *nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";*
 7. *nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.*
5. *Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:*
1. *l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;*
 2. *la manutenzione ordinaria o straordinaria;*

3. *l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico- sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;*
4. *1(52). completamenti di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, conformi alla pianificazione di settore (Piano di tutela delle acque), per i quali sia necessaria, ai fini dell'adeguamento alle normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti, l'esecuzione di interventi di modifica, integrazione e potenziamento funzionale, a condizione che gli eventuali nuovi manufatti ricadano ordinariamente entro l'area dell'impianto esistente, previa redazione di uno studio di compatibilità idraulica di cui all'art 24. Nello studio sono anche ricomprese le misure strutturali e non strutturali atte alla gestione del rischio, comprese le regole comportamentali e gestionali da tenere in occasione di eventi alluvionali e di allerte per rischio idrogeologico e/o idraulico, anche identificando luoghi sicuri per le persone posti al di sopra della piena con tempo di ritorno pari a 500 anni;*
5. *gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.*
6. *1.bis Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.*
7. *(53). Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:*
 1. *è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e).*
 2. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettera e);*
 3. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e, f, f bis, g, h, i, l;*
 4. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 5, lettere a, c, c1, d;*
 5. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.*
 6. *6bis(54) Gli interventi di cui al comma 2, lett. i) e l) sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione.*

8. (55). *Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c), l’Autorità competente all’approvazione degli studi di compatibilità ai sensi della L.R. 33/2014, potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell’intervento.*

(37) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(38) *Lettera aggiunta con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(39) *Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

(40) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(41) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(42) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(43) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(44) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(45) *Capoverso sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(46) *Lettera aggiunta con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(47) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(48) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(49) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(50) *Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 “Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)” si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dalla fattispecie degli interventi definiti nell’art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell’art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI.*

(51) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(52) *Lettera aggiunta con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(53) *Comma sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(54) Comma inserito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(55) Comma sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

Articolo: 28 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Elevata (Hi3)

- 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.*
- 2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.*
- 3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:*
 - 1. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
 - 2. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;*
 - 3. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;*
 - 4. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;*
 - 5. (57) la realizzazione di manufatti non rilevanti dal punto di vista edilizio-urbanistico*

4. *In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. Sono vietate la sopraelevazione del piano naturale di campagna e la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati.(58)*
5. *In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 3, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiarie previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni. Sono vietate la sopraelevazione del piano naturale di campagna e la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati.(59)*
6. *In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale 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.*
7. *In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.*
8. *(60) Gli interventi di cui al comma 3, lett. a) b) c) d) sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art. 24 è richiesto per gli interventi di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.*

(57) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(58) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27/02/2018

(59) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27/02/2018

(60) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 16/06/2020

Anche all'interno del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - Frana – Sardegna l'area sulla quale insiste il complesso edilizio viene classificata come Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali, per ciò che concerne il rischio frana, mentre la stessa area viene classificata come Hi3 - Hi Max: P2 - Classe di pericolosità: E4 - Classe di elemento a rischio: 1b - Codice di elemento: Ri3, per ciò che concerne il rischio alluvione.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra menzionato Piano di Gestione l'area viene trattata agli articoli 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 che di seguito si riportano.

Articolo: 38 - Norme Generali In Materia Di Coordinamento Tra Pai E Pgra

- 1. Il Piano di gestione del rischio di alluvioni, di seguito PGRA, è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (di seguito denominato D.lgs. 49/2010) ed è finalizzato alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio della regione Sardegna.*
- 2. In conformità all'articolo 9 del D.lgs. 49/2010, le disposizioni del presente titolo disciplinano il coordinamento tra il PAI e i contenuti e le misure del PGRA, al fine di assicurare nell'intero territorio della Regione Sardegna la riduzione delle conseguenze negative per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali derivanti dalle alluvioni.*

Articolo: 39 - Ambito Territoriale Di Applicazione

- 1. In coerenza con l'articolo 2 delle presenti Norme di Attuazione, l'ambito territoriale di applicazione del presente Titolo è costituito dall'intero territorio della Regione Sardegna, comprese le isole minori, coincidente con il distretto idrografico della Sardegna di cui all'art. 64 del DLgs 152/2006.*

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:*

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

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).*

Articolo: 41 - Norme Per Le Aree Di Pericolosità Pai/Pgra

1. *Nelle aree P3 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi4, con particolare riferimento all'articolo 27.*
2. *Nelle aree P2 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi3 e Hi2, con particolare riferimento agli articoli 28 e 29, in considerazione del tempo di ritorno associato alla singola area, desumibile dagli elaborati del PAI, del Piano stralcio delle fasce fluviali (PSFF) e degli studi di compatibilità idraulica redatti dai Comuni ai sensi del precedente articolo 8 e già approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.*
3. *Nelle aree P1 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi1, con particolare riferimento all'articolo 30, fatto salvo quanto specificato all'articolo 30 bis delle medesime norme.*
4. *Le aree di pericolosità da frana contenute nell'elaborato del PGRA denominato "Atlante delle aree di pericolosità da frana per singolo Comune", derivanti dal PAI e dagli studi di compatibilità geologica e geotecnica redatti dai Comuni ai sensi del precedente articolo 8 e già approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, sono soggette alle norme di attuazione del PAI in funzione della pericolosità individuata per la singola area tra Hg1, Hg2, Hg3 e Hg4.*
5. *In attuazione delle previsioni del precedente articolo 4, nelle more della loro approvazione ai sensi dell'art 31 della L.R.19/2006 e ai fini della salvaguardia dei territori da eventuali dissesti, le norme del presente Titolo V si applicano a decorrere dalla deliberazione di adozione da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.*
6. *In attuazione del precedente articolo 23, comma 14, nelle aree caratterizzate da differenti livelli di pericolosità derivanti da distinti strumenti di pianificazione dell'assetto idrogeologico, nel rispetto del principio di precauzione, si applicano le norme più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.*

7. *Le aree della pericolosità da alluvione e del rischio di alluvioni del PAI/PGRA sono conseguentemente modificate a seguito della conclusione delle procedure di variante al PAI ai sensi del precedente articolo 37 nonché a seguito della conclusione della procedura di approvazione del PSFF ai sensi della L.R. 19/2006.*
8. *Le aree caratterizzate da pericolosità da inondazione costiera (Hi_c) individuate nelle relative mappe del PGRA costituiscono le risultanze di un primo studio speditivo, a livello dell'intero territorio regionale, dei fenomeni di inondazione costiera. I Comuni sono tenuti ad aggiornare immediatamente i piani di emergenza comunali e intercomunali redatti ai sensi dell'art. 15 comma 3 bis della L. 225/1992 come modificato dalla L. 100/2012, relativi al rischio idraulico ed idrogeologico sulla base delle risultanze di tale studio speditivo.*
9. *(68) Le aree caratterizzate da sola pericolosità da inondazione costiera (Hi_c) sono regolate dalle norme d'uso che i Comuni e gli altri enti competenti, in coerenza con i principi e le finalità del PAI, definiscono nei propri strumenti di pianificazione territoriale, con particolare riferimento ai piani urbanistici comunali e ai piani di utilizzo dei litorali definiti dalla L.R. 45/1989 e smi.*
10. *(69) abrogato*
11. *(70) Nelle aree caratterizzate da sola pericolosità da inondazione costiera (Hi_c), gli interventi per i quali, alla data della deliberazione di adozione da parte del Comitato Istituzionale delle norme del presente Titolo V, sono già stati rilasciati atti di assenso comunque denominati ed eventuali rinnovi di concessioni esistenti, nonché gli interventi previsti nel piano di utilizzo dei litorali adottati entro la medesima data, possono essere realizzati subordinatamente alla redazione a cura dei soggetti attuatori di una verifica di sicurezza, la cui approvazione è di competenza dei Comuni. Tale verifica di sicurezza è finalizzata a identificare le azioni necessarie e le eventuali specifiche prescrizioni di protezione civile, anche in considerazione della stagionalità del fenomeno, in modo da conseguire condizioni di sicurezza sufficienti per gli utenti e da minimizzare il rischio di distruzione o danneggiamento grave dell'opera.*
12. *In attuazione del precedente articolo 4, comma 8, in sede di rilascio di concessioni e altri atti di assenso per le opere ricadenti nelle aree caratterizzate da pericolosità da inondazione costiera il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.*

(68) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

(69) Comma abrogato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

(70) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

Articolo: 42 - Verifiche E Aggiornamenti Alle Mappe Del Pai/Pgra

- 1. Le mappe della pericolosità e del rischio di alluvione di cui all'art. 40 sono verificate ed aggiornate almeno secondo le previsioni temporali della direttiva 2007/60/CE e del D.lgs. n. 49/2010.*
- 2. L'Autorità di Bacino può procedere anche a verifiche e aggiornamenti intermedi, anche sulla base delle proposte pervenute dai Comuni o da altri enti locali o soggetti competenti per territorio nonché sulla base di quanto previsto all'articolo 41, comma 6.*
- 3. Le verifiche e aggiornamenti intermedi, elaborati dall'Autorità di bacino, sono approvati con specifica deliberazione del Comitato Istituzionale, pubblicati sul sito internet istituzionale e sul BURAS.*

Articolo: 43 - Contratti Di Fiume

- 1. Il contratto di fiume, nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi della direttiva 2000/60/CE e della direttiva 2007/60/CE, concorre alle finalità del PAI e del PGRA, quale strumento volontario di programmazione strategica e negoziata che contribuisce allo sviluppo locale delle aree interessate mediante la considerazione degli aspetti socio economici, sociali ed educativi, attraverso azioni di tutela, corretta gestione delle risorse idriche e valorizzazione dei territori e dei paesaggi fluviali, unitamente alla salvaguardia dal rischio idrogeologico.*
- 2. Per le finalità di cui al comma 1, l'Autorità di bacino, la Regione, gli Enti locali territorialmente interessati e gli altri soggetti competenti promuovono, attraverso il massimo coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi, la sottoscrizione del contratto di fiume al fine di:*
 - i) contribuire allo sviluppo locale delle aree interessate e favorire la realizzazione integrata delle previsioni del PAI, del PGRA e degli altri strumenti di pianificazione dell'assetto idrogeologico;*
 - ii) identificare azioni concordate, anche di autodifesa individuale della popolazione, per la riduzione degli effetti delle alluvioni, a fronte di*

- concreti impegni assunti dai partecipanti al contratto di fiume, da verificare e monitorare periodicamente;
- iii) *coordinare le azioni di manutenzione dei corsi d'acqua non solo in funzione delle condizioni di rischio ma anche dell'esistenza delle strutture eco-sistemiche, della conservazione della biodiversità e della valorizzazione dei paesaggi fluviali;*
 - iv) *promuovere la partecipazione attiva del pubblico e la diffusione delle informazioni connesse alle tematiche di conoscenza e di gestione del rischio di tutela delle acque degli ecosistemi acquatici e dei paesaggi fluviali;*
 - v) *coinvolgere i vari enti competenti e i portatori di interessi diffusi in una gestione partecipata, su base volontaristica, delle problematiche inerenti al rischio idrogeologico, alla tutela dei corsi d'acqua e alla valorizzazione dei paesaggi fluviali.*

Articolo: 44 - Scenari Di Intervento Strategico E Coordinato

1. *Con la finalità di concorrere al perseguimento delle finalità del PAI e di migliorare la conoscenza a supporto delle attività di preparazione, prevenzione e pianificazione e gestione del rischio di alluvioni, gli scenari di intervento strategico definiti dal PGRA sono finalizzati all'individuazione di possibili scenari coordinati di realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico.*
2. *Ogni scenario contiene la descrizione delle principali caratteristiche e delle criticità idrogeologiche dello specifico corso d'acqua e individua il quadro di riferimento generale per gli interventi di mitigazione del rischio, anche sulla base della valutazione di costi e benefici derivanti dalla realizzazione delle opere previste.*
3. *Oltre quanto già stabilito dall'articolo 40, comma 1, costituiscono, altresì, integrazione al quadro di riferimento del PAI/PGRA anche le tavole contenute negli Scenari di intervento strategico e coordinato definiti dal PGRA, in riferimento alle quali si applicano le previsioni dell'articolo 41, commi 5 e 6.*

Articolo: 45 - Attivazione Della Piattaforma Per La Gestione E Il Monitoraggio Delle Opere Di Mitigazione Del Rischio Idrogeologico

- 1. Con la finalità di definire il quadro aggiornato della consistenza e dello stato di realizzazione delle opere di mitigazione e di supportare la pianificazione delle nuove opere e la programmazione di risorse finanziarie per la gestione e la manutenzione di quelle esistenti, la Regione provvede alla attivazione di apposita piattaforma informatica per la geolocalizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico e per la raccolta delle informazioni tecnico-amministrative relative alla singola opera, quali anno di realizzazione e di collaudo, tipologia dell'opera, ente gestore, finanziamenti previsti per la manutenzione o per altri interventi, e altre informazioni descrittive dell'opera e funzionali alla sua gestione.*
- 2. La piattaforma e la banca dati ad essa correlata sono alimentate dalle pubbliche amministrazioni regionali e locali e dagli enti gestori coinvolti nella realizzazione e nella gestione delle opere.*

Articolo: 46 - Attivazione Del Repertorio Regionale Delle Frane

- 1. Con la finalità di costituire la base conoscitiva per la valutazione della pericolosità e del rischio da frana e di consentire anche una idonea programmazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, la Regione provvede alla attivazione del Repertorio regionale delle frane, anche come aggiornamento del progetto IFFI (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia).*
- 2. Il popolamento del Repertorio è effettuato con il coinvolgimento dei Comuni e degli altri enti competenti, al fine di ottenere informazioni aggiornate e di elevato dettaglio, sulla base di indicazioni operative dell'Autorità di Bacino.*

Articolo: 47 - Invarianza Idraulica

- 1. Per invarianza idraulica si intende il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.*
- 2. I comuni in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti generali e in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, stabiliscono che le trasformazioni dell'uso del suolo rispettino il principio dell'invarianza idraulica.*

3. *Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi individuano e definiscono le infrastrutture necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica per gli ambiti di nuova trasformazione e disciplinano le modalità per il suo conseguimento, anche mediante la realizzazione di vasche di laminazione.*
4. *Sono fatte salve eventuali normative già adottate dai comuni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.*
5. *La Regione approva normative specifiche con l'obiettivo di incentivare il perseguimento del principio della invarianza idraulica anche per i contesti edificati esistenti.*
6. *(71) Gli studi redatti in attuazione dei precedenti commi sono approvati dal Comune competente per territorio che è tenuto, inoltre, a vigilare sull'effettiva attuazione degli interventi atti a garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica a seguito della trasformazione dei luoghi.*
7. *(72) I Comuni redigono gli studi finalizzati al rispetto del principio dell'invarianza idraulica in riferimento agli strumenti attuativi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, con esclusione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione e dei piani attuativi che interessano parti di territorio classificate come zone A o B ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U e con esclusione dei piani attuativi già adottati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale alla data del 23.11.2016.*

(71) Comma aggiunto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

(72) Comma aggiunto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

3) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 33, 37, 91, 92, 93, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

“Articolo: 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.*

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

- 1. I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*

2. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

1. *gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
2. *gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
3. *gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.*

3. Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:

1. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
 2. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
 3. *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*
4. *L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*
5. *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.*
6. *Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.*

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *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;*
 3. *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
 4. *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;*
 5. *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.*

Articolo: 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:*
 1. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 2. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 3. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 4. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 5. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 6. *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;*
 7. *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 sottordinata, 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:*
 1. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
 2. *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;*
 3. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 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.

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *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.*

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

1. *L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*
2. *Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*

3. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*

1. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
2. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
3. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
4. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
5. *Grotte e caverne;*
6. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
7. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
8. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
9. *Praterie e formazioni steppiche;*
10. *Praterie di posidonia oceanica;*
11. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*
12. *Alberi monumentali.*

4. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:*

1. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
2. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
3. *le aree gravate da usi civici;*
4. *i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*

2. *Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
3. *Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
4. *I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
5. *La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
6. *I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*
7. *I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:*
 1. *prevenire eventuali situazioni di rischio;*
 2. *costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;*
 3. *migliorare la funzionalità ecosistemica;*
 4. *attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.*

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

1. *La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.*
2. *I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.*

3. *Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:*
 1. *le zone omogenee A e B;*
 2. *le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
 3. *le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.*

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

1. *Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:*
 1. *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*
 2. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*
 - ✓ *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
 - ✓ *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
 - ✓ *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*
2. *Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:*
 1. *nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:*
 - ✓ *trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;*
 - ✓ *nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):*
 - a. *riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;*
 - b. *riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;*
 - c. *completamento degli insediamenti esistenti;*

3. *in tutta la fascia costiera:*

1. *interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
2. *infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*
3. *Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:*

- ✓ *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
- ✓ *tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni 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. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.*

4. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.*

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*
2. *In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*

3. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*

1. *colture arboree specializzate;*
2. *impianti boschivi artificiali;*
3. *colture erbacee specializzate;*

Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:*

1. *vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
2. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;*
3. *preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:*

1. *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
2. *riqualificare i paesaggi agrari;*
3. *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
4. *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

2. *Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.*

Articolo: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*
2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*
 1. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
 2. *Aree protette nazionali.*
 3. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
 4. *Altre aree tutelate.*

Articolo: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

1. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

Articolo: 91 - Insediamenti produttivi. Definizione

1. *Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie, come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrare nelle carte di cui all'art. 4:*
 1. *Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale;*
 2. *Grande distribuzione commerciale;*
 3. *Aree estrattive: cave e miniere.*

Articolo: 92 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Definizione

1. *Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.*
2. *Le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi.*

- 3. Rientrano negli insediamenti produttivi minori gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali di minori dimensioni e le attività produttive isolate o accorpate in piccoli agglomerati, generalmente non coordinate in un tessuto urbanistico strutturato.*

Articolo: 93 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi

- 1. I Comuni e le Province nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. si conformano ai seguenti indirizzi:*
 - 1. favorire la delocalizzazione delle attività produttive causanti inquinamento acustico, atmosferico e idrico esistenti all'interno dei centri abitati, verso apposite aree attrezzate;*
 - 2. consentire nei centri storici e nei nuclei degradati o in via di abbandono l'inserimento negli edifici esistenti di funzioni artigianali, commerciali compatibili con l'utilizzo residenziale e con le tipologie preesistenti, al fine di favorirne la rivitalizzazione;*
 - 3. favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziativa intercomunale esterne ai centri abitati,*
 - 4. favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia, e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree e migliorare la qualità della vita negli ambienti di lavoro.*
 - 5. favorire la redazione di piani bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico.*

Articolo: 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:*

1. *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;*
2. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
3. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
4. *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;*
5. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
6. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
7. *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

Articolo: 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.

4.2.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Ovest del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una serie di particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato dalle stesse costruzioni che ne costituiscono le volumetrie e parzialmente da un'alta recinzione. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla fascia peri urbana cittadina. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate in epoche più recenti rispetto al complesso edilizio oggetto della presente relazione risalente a svariate decine di anni orsono. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

Ormai parzialmente inglobata dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 554 (sul lato della via Nurra) e la via Degli Astri. Il lotto è completamente recintato da una cinta in muratura di mattoni di grande altezza, presenta due ingressi carrabili di grande luce in grado di consentire l'accesso ai mezzi pesanti dal fronte strada.

Il complesso è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via Degli Astri, verso la congiunzione tra questa e la S.S. 554 che collega la parte esterna delle campagne settentrionali. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima attività di lavorazione delle carni.

Il complesso edilizio risulta essere composto da diversi fabbricati separati, indipendenti e con destinazioni d'uso distinte. Ognuno dei fabbricati possiede comunque una propria funzione, parzialmente all'interno delle attività svolte da parte della [REDACTED], e parzialmente in maniera completamente slegata da questa ed in locazione a soggetti terzi estranei alla Procedura.

Il complesso edilizio attualmente possiede un impiego preciso e vincolato in ragione della conformazione degli ambienti e della dotazione sia strutturale che impiantistica imposta dalla tipologia produttiva in esso svolta. Tale tipologia produttiva impone la presenza di una serie di requisiti igienici straordinari necessari alla garanzia ed al rispetto della normativa di settore vigente. Questo aspetto verrà nel seguito meglio sviluppato in quanto risulta essere in grado di costituire un vero e proprio vincolo alla potenziale trasformazione edilizia.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere costituito dai seguenti fabbricati e dai seguenti ambienti: A1) Laboratorio lavorazione carni (Sub 70-71-72), A2) Locale commerciale (Sub 32), B1) Fabbricato uffici e locali deposito (Sub 55), B2) Ufficio (Sub 51), B3) Locale deposito (Sub 77), B4) Locale deposito ed ufficio (Sub 76), B5) Locale deposito ed ufficio (Sub 74), B6) Locale deposito (Sub 73), B7) Locale deposito ed ufficio (Sub 11), C1) Locale deposito (Sub 38), C2) Locale deposito ed annesso ufficio (Sub 39), C3) Locale deposito officina ed annessi uffici (Sub 40). Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione. Giova sottolineare ulteriormente il fatto che, la maggioranza degli ambienti a carattere produttivo (A1), risultino essere dotati di finiture, impianti e dotazioni in genere appositamente realizzate per lo svolgimento dell'attività di lavorazione delle carni. Tali apprestamenti risultano essere di difficile reimpiego in attività diverse da quelle finora svolte nel complesso immobiliare. Tale circostanza rende di difficilissima trasformazione l'immobile sconsigliando l'esercizio in settori merceologici differenti.

Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che i costi di trasformazione, in caso di cambio di settore merceologico differente, sarebbero ipoteticamente assai elevati e tali da sconsigliare la trasformazione stessa. L'immobile, nello stato in cui si trova e con le dotazioni attuali, ben si adatta alla prosecuzione dell'esercizio nel medesimo settore commerciale. Differentemente da quanto sopra riportato il complesso immobiliare sopporterebbe trasformazioni edilizie finalizzate all'adattamento delle strutture ad attività imprenditoriali diverse da quella finora svolta unicamente a fronte di una spesa economica rilevante. La rilevanza di tale spesa economica derivante dalla trasformazione dipende dalla tipologia stessa di attività e dunque dalla manutenzione straordinaria da svolgere.

4.2.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Selargius risulta essere censito al Foglio 37 mappale 893 subalterni 11, 32, 38, 39, 40, 43, 51, 55, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono i cortili e gli spazi non edificati interni al complesso edilizio male identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. Il complesso edilizio risulta essere infatti composto da diversi fabbricati di diverse proprietà, solo una parte delle quali risulta essere nella disponibilità esclusiva dei soci della ditta concordataria. All'atto dell'imminente liquidazione del complesso immobiliare oggetto della presente relazione di perizia dovrà essere predisposta una bonifica catastale in grado di allineare la situazione al N.C.T. in relazione agli spazi scoperti ed ai cortili. I costi di tali bonifiche debbono già intendersi inclusi all'interno del valore raggiunto dall'immobile.

Il complesso edilizio attualmente osservabile nacque così come descritto all'interno dell'Accordo Sostitutivo ex Art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i.: "(...) Il [REDACTED] era proprietario, in Zona Urbanistica allora E - Agricola di un vasto complesso edilizio, avente originaria destinazione, da titolo edilizio o di fatto, per allevamento avicolo e suinicolo con alloggio del custode, in Comune di Selargius, SS 554, Km 4+200, distinto in catasto al Fg. 37, mappali 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 215, 216, 217, 376 costituito da diversi corpi di fabbrica realizzati negli anni. Gran parte di detti fabbricati, aventi la superficie e volume che si specificherà, erano stati realizzati abusivamente o per difformità dai titoli rilasciati o per totale assenza di titolo edilizio (...)".

A tale proposito lo scrivente precisa, al fine di meglio incrociare i dati contenuti nell'Accordo Sostitutivo individuato con i dati attualmente reperibili, il fatto che le particelle indicate nell'atto devono intendersi come le particelle catastali del Catasto Terreni all'epoca valide. Per epoca valide si intende il periodo di tempo all'interno del quale [REDACTED] realizzò le attività sopra descritte.

Attualmente tutte le particelle al Catasto Terreni "199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 215, 216, 217, 376" sono state soppresse e hanno dato origine ad ulteriori identificativi che, attraverso diversi passaggi hanno fornito gli identificativi catastali attualmente ispezionabili al Catasto Terreni. Gli identificativi attualmente validi al Catasto Terreni (917, 919, 920) derivano, secondo i passaggi intercorsi negli anni dai mappali "199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 215, 216, 217, 376".

Lo scrivente precisa ad ulteriore chiarimento il fatto che, al momento attuale, i mappali 917, 919, 920 abbiano qualità ente urbano. Per tale ragione l'individuazione dell'immobile di cui al Lotto 1 avviene univocamente attraverso gli estremi delle particelle del Catasto Fabbricati.

All'interno delle analisi svolte nelle operazioni peritali lo scrivente ha verificato i passaggi sopra richiamati. La documentazione raccolta è stata inserita all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.

4.2.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati. L'immobile di cui al presente Lotto 1 risulta essere nella disponibilità esclusiva dei soci seppure utilizzata da parte delle attività svolte da parte della ditta concordataria.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.2.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea la presenza di due procedure di condono in atto per la sanatoria degli immobili. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali procedure e di ulteriori abusi nella struttura.

Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati, fermo restando l'assunto per il quale non risulta presente un progetto originario in quanto eccessivamente datato e dunque non presente agli archivi.

Si riportano nel seguito i titoli individuati:

1. Licenza Edilizia del 26 febbraio 1965 per la realizzazione di un pollaio con alloggio del custode;

Successivamente sono state presentate due domande di condono, una per opere realizzate in assenza di concessione edilizia ed un'altra per opere realizzate in difformità della licenza edilizia sopra individuata il cui iter approvativo è in fase di perfezionamento.

2. Istanza di Condono Edilizio n°610/1986 distinta in due progressivi:
 - a. N°0057083000/1: per le opere dichiarate in domanda e realizzate in assenza di concessione edilizia dichiarate ultimate nel 1975 con superficie totale di 5.034,45 mq e 23.600,00 mc con destinazione non residenziale; nella stessa veniva ulteriormente allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (datata 18/11/1985) nella quale si dichiarava *“di aver iniziato i lavori nel 1965 e di averli portati integralmente a termine nella attuale consistenza volumetrica nel 1975”*.
 - b. N°0057083000/2: ove si dichiara che le opere sono state ultimate nel 1975 in zona agricola E in difformità dalla licenza/concessione edilizia con mutamento di destinazione d'uso (ora commerciale) con la seguente consistenza: 740,63 mq e 2.800,00 mc; nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio, si dichiarava *“di aver iniziato i lavori nel 1965 e di averli portati a termine nella attuale consistenza volumetrica nel 1975”*.

Gli elementi sopra riportati relativamente alle due procedure di condono sono stati ripresi da parte dello scrivente direttamente dalle premesse dell'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. del 20/02/2020.

Nel seguito si riportano ulteriori stralci derivanti dal medesimo documento individuato sopra. Tale riproposizione viene effettuata al fine di costruire un quadro quanto più esaustivo e ricco di elementi, vista la complessità delle tematiche trattate.

All'interno del citato documento viene riportata la storia urbanistica ed amministrativa della vertenza:

"(...) 3. L'area ove insistono i manufatti abusivi, originariamente classificata come E - Agricola, stante la percentuale di presenza di interventi abusivi doveva essere assoggettata, ai fini della condonabilità degli interventi, a previo Piano di Recupero. In effetti con delibera CC n. 11 O del 29.07.1991, in BURAS 25.2.1992, veniva approvato il Piano di Risanamento Urbanistico "Is Corrias", all'interno del cui perimetro è compreso anche il comparto ove insiste il complesso edilizio in esame di proprietà del ricorrente. Con deliberazione CC n. 73 del 08.06.2000 veniva approvata la proposta di convenzionamento dell'Unità Convenzionale D1 - Comparto Est in variante al PRU: in questo ambito ricade anche il predetto complesso edilizio del ricorrente. Con delibera CC n. 112 del 5.11.2003 veniva approvato lo schema di convenzione con la proprietà [REDACTED]. Con delibera CC n. 146 del 15.12.2005 veniva infine approvato il piano attuativo di assestamento e convenzionamento parziale relativo alla unità convenzionale D1. Comparto Est del PRU Is Corrias.

4. Con provvedimento 33533 del 19.11.2008, a seguito di istruttoria basata sulla originaria documentazione allegata alle domande di condono, l'Ufficio condono del Comune di Selargius comunicava la determinazione del conguaglio dell'oblazione (pari a Euro 9080,09 + interessi di Euro 11012,00) e del contributo di concessione (Euro 797.054,52 oltre interessi) a conguaglio delle somme versate.

Avverso siffatto provvedimento è stato proposto ricorso al TAR Rg 143/2009 ed è seguita una interlocuzione con il Comune che, con nota RAR prot. 3496 del 03.02.2012, ha confermato il contenuto del provvedimento e ne ha sollecitato l'ottemperanza.

5. Con nota RAR (ricevuta 20.8.12) del Direttore Area 5 del Comune di Selargius prot. 23588 del 02.08.2012, richiamate le note prot. 33533 del 19.11.2008 e 3496 del 3.2.2012, rimaste senza riscontro e gli incontri con il Legale del ricorrente ed i suoi tecnici, comunicava di aver provveduto <<ad un esame ulteriore di tutta la pratica anche alla luce di nuovi elementi emersi durante gli incontri>>; il Comune [REDACTED] ad integrare l'istanza con nuovi elaborati e rappresentazioni fedeli e autocertificazione coerenti con l'indicazione delle date di realizzazione degli abusi. Si comunicava altresì che <<la richiesta di pagamento degli oneri di urbanizzazione ed oblazione del 19.11.2008 prot. 33533 che è sfata impugnata al TAR con ricorso 143/09 con La presente è revocata perché basata su dati errati forniti dalla spett.le ditta>>.

6. Seguiva nota 5.11.2012 del ricorrente con alcune contestazioni e con allegata ricevuta bonifico pagamento di Euro 117.379,39 per oneri concessione prat. 610 del 26.3.1986.

7. Con nota RAR (ricevuta 26.11.13), del Direttore Area 5 del Comune di Selargius prot. 35688 del 18.11.2013, si riscontrava la nota 5.11.12, <<per confermare integralmente il contenuto della nostra precedente 02 agosto 2012 prot. 23588>> e <<onde definire compiutamente l'istanza di condono e determinare definitivamente l'importo degli oneri concessori in ragione del periodo degli abusi oggetto di condono e per i quali si è riscontrata incongruenza nelle dichiarazioni rese>> si richiedeva e riepilogava l'integrazione documentale necessaria, precisando che <<la presente costituisce integrazione alla comunicazione del 02/05/2012 prot. 23588 di avvio del procedimento per declaratoria di improcedibilità e diniego>> dell'istanza di condono 610/86.

Con nota prot. 4.12.2013 n. 0037792 [REDACTED] trasmetteva: - un nuovo articolato atto notorio relativo alle date dei diversi abusi; - nuovi elaborati grafici riportanti la scansione temporale della edificazione delle unità presenti nel complesso edilizio; - nuova relazione tecnica riportante dimensioni, stato, destinazioni d'uso e idoneità funzionale e igienica; - si rinviava l'invio del richiesto computo metrico alla acquisizione del relativo documento comunale col prezzario al 1989. Con nota prot. 0002986 del 28.01.2014 veniva trasmesso il computo metrico estimativo opere 1989; con successiva nota prot. 28.7.2014 (DOC 16) veniva trasmesso parere legale dell'Avv. R. Patta in relazione alla determinazione oneri concessori nella pratica condono edilizio 610/1986.

8. Con articolata nota RAR (ricevuta 22.10.2014) prot. 28831 del 10.10.2014 il Direttore Area 5 del Comune di Selargius riscontrava la nota [REDACTED] col relativo parere legale e ribadiva analiticamente i criteri di determinazione degli oneri concessori.

9. Con nota prot. 32216 del 06.11.2014 del Direttore Area 5 si dettagliavano ulteriormente i valori da assumere a base del calcolo degli oneri concessori, precisando che <<la quantificazione complessiva degli oneri concessori dovuti all'Amministrazione comunale (oneri di urbanizzazione costo di costruzione) nonché dell'oblazione dovuta allo Stato, potrà avvenire successivamente all'integrazione degli elaborati progettuali>>.

10. Con nota prot. 5.12.2014 n. 0037161 [REDACTED] [REDACTED] trasmetteva ricevute versamento oneri di concessione per 65.000,00 Euro e gli oneri di oblazione per 21.154,41 Euro.

11. Con nota RAR (ricevuta dai vari [REDACTED] il 9-11/11/2015) del 4.11.2015 prot. n. 37603 il Comune di Selargius - Direttore Area 5, richiamati i precedenti atti recanti i criteri di nuova quantificazione degli oneri concessori, ribadiva la richiesta di integrazione documentale con invio degli elaborati corretti: la nota costituiva comunicazione di avvio del procedimento per declaratoria di improcedibilità e il diniego della istanza di condono 610/86 ed emissione di ordinanza di demolizione nonché di richiesta di annullamento al Settore 3 di tutte le autorizzazioni amministrative che consentono ad oggi l'esercizio di tutte le attività esistenti.

12. Con nota prot. N. 0040353 del 24.11.2015 gli [REDACTED] trasmettevano nuova tavola (in sostituzione di quella precedentemente inviata).

13. Con atto a firma del Direttore Area 5 - Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata, Ufficio Condono Edilizio L. 47/1985 e L. 724/94 prot. 0014424 del 13.04.2017 ed allegata Relazione Istruttoria della pratica "Condono edilizio prot. 610 del 26.03.1986" sono stati comunicati i calcoli degli oneri di condono edilizio (oneri concessori e oblazione) aggiornati e revisionati a seguito di acquisizione d'ufficio di ulteriore documentazione.

14. In data 04.05.2017 il documento è stato depositato agli atti del giudizio pendente RG. 143/2009 la cui udienza di discussione era stata fissata per il 31.05.2017, onde il TAR SARDEGNA con sentenza n. 393/2017 dichiarava l'improcedibilità del ricorso per sopravvenuto difetto di interesse, con compensazione delle spese del giudizio.

15. Avverso l'atto di cui al punto che precede gli [REDACTED] proponevano nuovo ricorso al TAR SARDEGNA RG 561/2017.

16. Con nota del 20.6.2018, il Comune di Selargius avviava il procedimento per la eventuale definizione con accordo sostitutivo ex artt. 10 e 11 L. 241/90 del procedimento per la determinazione degli oneri concessori e della oblazione dovuti in relazione alla domanda di condono in premessa specificata.

17. A seguito di ulteriori interlocuzioni, alla presenza dei rispettivi tecnici e legali, gli [REDACTED], con nota prot. 39688 del 22.10.2018 producevano dichiarazione sostitutiva di atto notorio inerente data, dimensione e destinazione dei singoli ambienti, supportata anche dalla autorizzazione alla vendita rilasciata in data 24.06.1976 dal comune di Selargius.

Sequivano ulteriori interlocuzioni e verifiche tecniche.

Verificati gli atti istruttori complessivamente depositati e acquisiti, anche d'ufficio, risulta quanto segue.

Le unità considerate con destinazione commerciale ante 29/01/1977 sono appresso indicate:

a) Unità immobiliare 7 (accatastamento 273/86) ex polleria considerata per intero avente superficie di mq 58,00;

b) Porzione delle unità immobiliari 1°-2B (accatastamento 273/86) ex impianto di macellazione, rispettivamente per mq 272,26 (l'unità 1°) e per mq 92 (l'unità 2B);

Totale superficie commerciale mq 422,86;

Per le unità immobiliari a servizio dell'intero complesso (allevamento e vendita), è stata calcolata la destinazione d'uso commerciale in quota proporzionale alle superfici dichiarate ad uso promiscuo. In particolare:

Sub 2 C- Servizi Igienici Su mq 61,80;

Sub 10 parte (11-13) ex magazzino Su mq 120,20;

Sub 11 ex officina - autorimessa Su mq 48,10;

Sub 12 ex magazzino Su mq. 62,80;

Sub 13 ex uffici Su mq 131,00;

Sub 14 ex cucina Su mq 83,90;

Sub 25 ex alloggio custode Su mq 144,80;

Totale delle superfici dei locali impiegati indistintamente per attività di allevamento e commerciale mq. 652,60;

Facendo le opportune proporzioni la ulteriore superficie a destinazione d'uso commerciale estrapolata dai locali aventi destinazione indistinta è pari a mq. 62,28 (superficie comm. $422,86/4430,67 = 9,54 \%$ mq. $652,60 \times 9,54 \% = \text{mq } 62,28$). Quindi la superficie a destinazione commerciale è pari a mq. 485,14; analogamente è stato calcolato il volume commerciale che risulta quindi pari a mc. 2040,08.

I calcoli sono stati predisposti tenendo conto delle superfici e dei volumi come precedentemente indicati e applicando le tariffe antecedenti il 29/01/1977 (v. allegato A al presente accordo sostitutivo).

18. Considerato che gli immobili insistono in area sottoposta a Piano di Risanamento urbanistico, e la rilevanza degli importi ancora dovuti a congruaggio, il Comune, fermo il versamento entro 60 giorni dell'importo dovuto al raggiungimento del 30% del dovuto, ritiene sussistere i presupposti, stante l'esposizione finanziaria dell'azienda, per accordare una rateizzazione del residuo 70 % in n. 10 rate annuali con decorrenza dalla stipula del presente accordo.

19. Che a seguito di istanza del 20/11/2019 prot. 44949 [redacted] hanno presentato lo studio di compatibilità idrogeologica. In data 20/12/2019 con provvedimento n° 1467 è stato ottenuto il prescritto parere di compatibilità idrogeologica. Ai sensi dell'art. 4 comma 8 delle NA del PAI, con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria [redacted] si impegnano a tenere indenne l'amministrazione comunale da ogni danno futuro a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato;

20. Con determinazione N° 64 del 21/01/2020 il Direttore Area 05, ha approvato lo schema di calcolo degli oneri concessori.

(...)

I [redacted] (...) accettano l'importo degli oneri concessori così come determinato con atto N° 64 del 21/01/2020 per rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui alla domanda di condono edilizio presentata il 26.03.1986 prot. N. 610/1986 per gli immobili di cui all'elaborato A allegato al presente atto per costituirne parte integrante, come segue.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, i richiedenti devono corrispondere:

a) CONGUAGLIO OBLAZIONE:

L'importo di Euro 24.987,64 a congruaggio delle somme in acconto già corrisposte per l'oblazione (pari a Euro 42.726,32) su c/c postale n. 255000 intestato a Poste Italiane SPA - Causale - Conguaglio oblazione L. 4 7 /85, già versato mediante modello F24 in data 08/11/2019 e depositato al Protocollo Generale n 44949 in data 20/11/2019.

b) CONGUAGLIO ONERI CONCESSIONARI:

Dovranno provvedere al versamento dell'importo di Euro 1.128.990,48.

Alla cifra indicata e calcolata al 24/07/2019 dovrà essere aggiunto l'interesse legale dello 0,8% annuo, a partire dalla data della presente e fino giorno del versamento e sommata agli interessi già calcolati.

Le somme dovute a conguaglio a titolo di contributo di concessione possono essere versate a saldo entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto. In alternativa si potrà provvedere mediante rateizzazione del dovuto provvedendo al pagamento dei seguenti importi secondo le seguenti modalità:

Dando atto che l'intero ammontare degli oneri concessori dovuti comprensivi della quota parte di oblazione in conto oneri (Euro 24.987,64) è pari a Euro 1.433.836,42; Considerato che è stato versato l'importo di Euro 304.845,94, dato atto considerato che per il raggiungimento della quota fissa pari al 30% (di Euro 430.150,92) rispetto al dovuto, devono essere versati Euro 125.304,98 entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo;

- Euro 1.003.685,49, corrispondente al restante 70% del dovuto, in dieci rate con la seguente cadenza annuale:

- 1^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2021;
- 2^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2022;
- 3^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2023;
- 4^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2024;
- 5^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2025;
- 6^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- 7^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- 8^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- 9^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- 10^ Rata - 104.737,47 Euro entro il 06/12/2026;
- (...)

Come di seguito imputate:

Rata	Importo Rata	Interessi	Capitale	Interessi Residui	Capitale Residuo
1	€ 104.837,54	€ 8.029,48	€ 96.808,06	€ 36.660,46	€ 906.877,43
2	€ 104.837,54	€ 7.255,02	€ 97.582,52	€ 29.405,44	€ 809.294,91
3	€ 104.837,54	€ 6.474,36	€ 98.363,18	€ 22.931,08	€ 710.931,72
4	€ 104.837,54	€ 5.687,45	€ 99.150,09	€ 17.243,63	€ 611.781,63
5	€ 104.837,54	€ 4.894,25	€ 99.943,29	€ 12.349,37	€ 511.838,34
6	€ 104.837,54	€ 4.094,71	€ 100.742,84	€ 8.254,67	€ 411.095,51
7	€ 104.837,54	€ 3.288,76	€ 101.548,78	€ 4.965,90	€ 309.546,73
8	€ 104.837,54	€ 2.476,37	€ 102.361,17	€ 2.489,53	€ 207.185,56
9	€ 104.837,54	€ 1.657,48	€ 103.180,06	€ 832,04	€ 104.005,50
10	€ 104.837,54	€ 832,04	€ 104.005,50		

A garanzia delle somme dovute sarà costituita ipoteca sugli immobili oggetto di condono a favore del Comune di Selargius fino alla concorrenza massima di € 1.466.324,57, di cui euro € 1.003.685,50 per capitale, nonché euro 44.689,94 per interessi ed il resto per accessori e per ogni altra obbligazione derivante dall'inadempimento dell'obbligazione pecuniaria di cui al presente accordo.

Gli immobili sui quali verrà iscritta ipoteca sono quelli individuati con comunicazione dei richiedenti in data 18/12/2019 Prot. n. 49193. Alla medesima è allegata perizia a firma del tecnico Geom. Maurizio Polese, in ordine al valore di mercato degli stessi. Verranno stipulati presso Notaio individuato dai proprietari n. 5 atti di costituzione di ipoteca ciascuno a garanzia dell'importo come sopra precisato e la cui somma garantisce nei confronti del Comune il totale importo di € 1.466.324,57 come sopra indicato.

PRECISAMENTE, GLI IMMOBILI SOTTOPOSTI AD IPOTECA SONO I SEGUENTI, ciascuno fino alla concorrenza dell'importo per esso indicato, come da seguente prospetto:

Proprietà	Foglio	mappele	subalterno	Categoria	classe	Valore Catastale	Valore di mercato	Importo garantito
Poddesu Angelo	37	893	21	C/3	1	€ 103.545,54	€ 246.240,00	Fino alla concorrenza di € 245.000,00, di cui: per Capitale € 167.280,92, interessi fino al 6.12.2030: € 7.448,32, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo
Poddesu Guido	37	893	32	C/2	7	€ 47.243,70	€ 193.040,00	Fino alla concorrenza di € 340.480,00, di cui: per Capitale € 250.921,38, interessi fino al 6.12.2030: € 11.576,72, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo
Poddesu Guido	37	893	55	A/10	2	€ 71.987,58	€ 147.440,00	
Poddesu M.Bonaria	37	893	73	C/2	7	€ 23.231,88	€ 98.040,00	Fino alla concorrenza di € 400.000,00, di cui: per Capitale € 250.921,38, interessi fino al 6.12.2030: € 11.576,72, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo
Poddesu M.Bonaria	37	893	74	C/2	7	€ 17.178,84	€ 74.480,00	
Poddesu M.Bonaria	37	893	76	C/2	7	€ 25.769,52	€ 104.880,00	
Poddesu M.Bonaria	37	893	77	C/2	7	€ 33.968,34	€ 139.080,00	
Poddesu Marinella	37	893	19	C/2	7	€ 16.789,50	€ 69.920,00	Fino alla concorrenza di € 245.000,00, di cui: per Capitale € 167.280,92, interessi fino al 6.12.2030: € 7.448,32, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo
Poddesu Marinella	37	893	52	C/3	1	€ 84.960,54	€ 212.040,00	
Poddesu Paolo	37	893	49	C/2	7	€ 72.036,72	€ 297.160,00	Fino alla concorrenza di € 245.000,00, di cui: per capitale € 167.280,92, interessi fino al 6.12.2030: € 7.448,32, oltre a spese accessori e per ogni altra obbligazione derivante dal presente accordo

(...)"

Lo scrivente rimanda direttamente al precedente Capitolo 3 ed ai suoi paragrafi per l'individuazione in capo ai soci della ditta concordataria delle particelle di interesse della presente procedura in merito alle ipoteche trascritte a garanzia del credito vantato da parte del Comune di Selargius. A tale proposito lo scrivente intende aver esaurientemente analizzato in tale contesto quanto sopra riportato e contenuto nell'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. del 20/02/2020.

Per ciò che concerne i pagamenti da corrispondere al Comune di Selargius, alla luce dell'accordo di cui si è riportato ampio stralcio, alla data del 20/02/2020 risultavano da pagare:

Oblazione: a conguaglio € 24.987,64 a saldo delle somme già corrisposte in acconto. A tale proposito lo scrivente puntualizza che all'interno dell'accordo vengono indicati alla pagina 6 del documento acconti per oblazione pari ad € 42.726,32. All'interno della narrativa in premessa del medesimo documento vengono invece indicati pagamenti per oneri oblazione per € 21.154,41 (punto 10, pag. 3).

Oneri concessori: a conguaglio € 1.128.990,47 oltre interessi per € 43.689,21 a saldo delle somme già corrisposte, di cui € 125.304,98 da versare alla stipula dell'Accordo e la restante parte da versare in dieci rate secondo la tabella riportata alla pagina precedente. A tale proposito lo scrivente puntualizza che all'interno dell'accordo vengono indicati alla pagina 6 del documento acconti per oneri di concessione pari ad € 304.845,94. All'interno della narrativa in premessa del medesimo documento vengono invece indicati pagamenti per oneri concessori per € 117.379,39 (punto 6, pag. 2) e per € 65.000,00 (punto 10, pag. 3).

Al netto delle discrepanze sopra riscontrate e relative al documento analizzato residuano, al momento, € 1.003.685,49 da pagare complessivamente per oneri concessori e oblazione oltre interessi (€ 44.689,94). La cifra sopra individuata deriva dal pagamento della prima rata di € 125.304,98 a raggiungimento del 30% del dovuto, così come previsto dall'Accordo sostitutivo stipulato.

Quanto sopra finora riportato riguarda dunque il solo condono 1, così come individuato all'interno della proposta di piano. Dalle analisi svolte è emerso dunque come, in riferimento al "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a" residui al momento, da corrispondere un importo ulteriore (oltre a quanto già corrisposto) di € 1.003.685,49 oltre interessi per € 44.689,94 (di cui quota a carico soci SACC euro 524.187,70). L'importo indicato è da intendersi al netto dell'importo versato per complessivi € 125.304,98, così come previsto nell'accordo sostitutivo. Il pagamento del residuo è inteso in quote rateali annuali come da accordo siglato.

In riferimento al "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b" non residuano al momento, da corrispondere importi ulteriori (oltre a quanto già corrisposto). È stato infatti predisposto il pagamento da parte degli [REDACTED] di € 38.581,67 in un'unica soluzione dell'importo residuo.

Per tale secondo condono, in riferimento alla comunicazione del Comune di Selargius trasmessa con prot. 38268 del 30.9.2020, veniva individuato un importo totale di € 79.455,21 oltre interessi di € 41,29 (totale € 79.496,50, il 50% di spettanza dei soci S.A.C.C. per complessivi € 39.748,25).

Di tali somme sopra indicate € 24.338,54 risultano a titolo di conguaglio dell'oblazione (importo interamente versato [REDACTED] in data 8.10.2.2020) e di € 55.116,67 per oneri concessori, questi ultimi versati in acconto del 30% pari a € 16.535,00 [REDACTED] sempre in data 8.10.2020. Per tale procedura il residuo da pagare da calcolo risulterebbe essere di € 38.622,96 in quanto derivante dai sopra menzionati € 55.116,67 detratti degli € 16.535,00 e sommati gli interessi di € 41,29.

Nella stessa comunicazione del Comune di Selargius trasmessa con prot. 38268 del 30.9.2020, in relazione al "Condono 2", veniva richiesto l'ulteriore versamento di € 1.850,00 per diritti di segreteria corrisposti da parte degli [REDACTED]

Per la procedura del Condono 2 non residuano somme a debito da corrispondere al Comune di Selargius. Ogni somma è stata predisposta e pagata da parte degli aventi titolo ad estinzione del debito. Questa seconda procedura risulta essere allo stato attuale stagnante in quanto resta in carico alla ditta l'opportunità di redigere un nuovo studio di compatibilità idraulica dell'area. Dagli elementi raccolti in sede peritale è emerso il fatto che, allo stato attuale, sia presente una problematica legata alla competenza nel merito dell'ufficio comunale piuttosto che non l'omologo ufficio dell'autorità regionale. I delegati della ditta concordataria non hanno fornito allo scrivente ulteriore documentazione diversa da quella già agli atti. Nessun documento integrativo è stato prodotto e trasferito agli atti da parte della ditta debitrice successivamente al deposito della perizia tecnica di parte.

Nel seguito si riporta direttamente un estratto dalla relazione di perizia già agli atti della procedura e redatta da parte della ditta debitrice. Nel tempo intercorso dall'affidamento del presente incarico e la redazione del presente elaborato le procedure di condono risultano essere tuttora in corso, non risultano essere al momento definitivamente licenziate per distinte ragioni. La prima procedura risulta essere al momento conclusa ma restano da pagare le rate degli oneri stabiliti. Fino all'estinzione dell'obbligazione la procedura di condono seppur conclusa formalmente non risulta esserlo di fatto restando pendente l'obbligazione.

Nel seguito si riporta l'estratto individuato che descrive la situazione accertata all'epoca da parte dei tecnici all'epoca incaricati:

"(...) Infine, definito il calcolo degli oneri concessori con Determinazione n°64 del 21 gennaio 2020 per il rilascio del permesso di costruire, gli [REDACTED] si impegnano a corrispondere i seguenti:

- 1) Conguaglio oblazione: 24.987,64 € a saldo delle somme già in acconto corrisposte;*
- 2) Conguaglio oneri concessori: 1.128.990,47 € oltre interessi per 43.689,21 € a saldo delle somme già corrisposte, di cui 125.304,98 € da versare entro 60 giorni e la restante parte da versare a rate costante per 10 anni comprensive di interesse pari a 104.737,47 € annui.*

Considerato che gli scriventi devono fornire il valore attuale dell'immobile, è conseguenza che devono indicare il costo attuale per condonare l'immobile quindi scevro da interessi poiché un possibile acquirente potrebbe decidere di pagare immediatamente tutto il capitale e non spalmare in dieci anni i pagamenti. Per quanto sopra la spesa complessiva per sanare l'immobile sarà pari a:

Spesa Condono = 24.987,64 € + 1.128.990,47 € = 1.153.978,11 €

Tutto ciò è consultabile nell'accordo sostitutivo siglato tra le parti il 20 febbraio 2020 (...)"

Lo scrivente reputa la scelta effettuata da parte dei tecnici della ditta debitrice all'epoca incaricati come "prudenziale" e condivisibile. In tal senso lo scrivente nulla ha da eccepire relativamente a quanto calcolato, individuato e già agli atti della procedura.

Al fine di fornire un quadro esaustivo della vicenda lo scrivente precisa il fatto che gli [REDACTED] del defunto titolare delle pratiche di condono [REDACTED] risultano essere sei soggetti fisici distinti dei quali tre risultano essere soci della ditta concordataria. Le sei persone fisiche facenti parte degli [REDACTED] tra i quali i tre soci, risultano essere debitori per ciò che concerne entrambi i due condoni.

Lo scrivente sottolinea a tale proposito il fatto che i tecnici all'epoca nominati da parte della ditta debitrice riportino un report della situazione corretto per ciò che concerne il "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a". Di questo non considerano unicamente il pagamento della rata da € 125.304,98 prevista dall'Accordo in quanto avvenuta successivamente al deposito dell'elaborato peritale.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea il fatto che le detrazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice riguardavano unicamente gli oneri calcolati sulla procedura del "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a" e non su quella del "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b". Tale punto pare concettualmente importante in quanto gli oneri derivanti dai pagamenti ancora dovuti dalle procedure di condono andranno in detrazione al valore commerciale dell'intero immobile. Tali aspetti necessiteranno nel seguito di ulteriori riflessioni ed approfondimenti.

A tale proposito si segnala e sottolinea la presenza di ulteriori difformità tra quanto presente all'interno delle pratiche di condono e quanto effettivamente rilevato sui luoghi. Lo scrivente riporta nel merito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della procedura. Il report nel seguito rubricato passa in rassegna ogni singolo subalterno componente il complesso produttivo:

"Sub 11: Realizzazione di una partizione interna realizzata per ricavare un secondo ambiente adibito ad ufficio. Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 32: Realizzazione di partizioni interne per ricavare ambienti adibiti ad area lavorazione ed ufficio; Una parte del sub 32 è stato annesso al sub 72; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 38: Realizzazione di partizioni interne realizzata per ricavare un servizio igienico; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto.

Sub 39: Diversa distribuzione interna degli ambienti; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto a parte alcune partizioni interne non indicate (disimpegno, antibagno e bagno).

Sub 40: Lievi differenze nelle partizioni interne; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastalmente l'immobile riporta lo stato di fatto".

Per ciò che concerne il Sub 43 i tecnici all'epoca incaricati non effettuarono un accesso. Lo scrivente, all'interno delle ispezioni svolte ha effettuato un accesso. A tale proposito si osservano variazioni negli infissi esterni rispetto alla tavola del condono. Catastalmente il sub 43 risulta diviso e indipendente rispetto ai sub adiacenti. Non risultano individuabili ulteriori difformità.

“Sub 55: Lievi differenze interne nel posizionamento dei tramezzi appena superiori alla tolleranza esecutiva; Mancata indicazione di una finestra in un ufficio per una probabile dimenticanza grafica; Mancata indicazione di un infisso in un locale deposito per una probabile dimenticanza grafica; Lieve differenza nella dimensione longitudinale dell’ampliamento corpo uffici. Catastalmente l’immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 70: Realizzazione di una tettoia esterna; Modifiche interne con diverse tramezzature e partizioni e diversa destinazione d’uso interna degli ambienti interni rispetto alla tavola del condono; Diversa disposizione degli infissi esterni. Catastalmente l’immobile riporta lo stato di fatto salvo indicazione di diversa destinazione d’uso di alcuni ambienti (es. celle indicate come uffici) ed alcune partizioni interne tra celle.

Sub 71: Realizzazione di una tettoia esterna di 133 mq in continuità con il sub 72; Modifiche interne con diverse tramezzature e partizioni e diversa destinazione d’uso interna degli ambienti interni rispetto alla tavola del condono; Diversa disposizione degli infissi esterni. Catastalmente l’immobile riporta fedelmente lo stato di fatto.

Sub 72: Una parte del sub 72 è stato annesso dal sub 32; Diverse partizioni interne tra le celle e le aree lavorazione; Realizzazione di un ampliamento di circa 27 mq lordi destinati a ripostiglio, bagno e disimpegno per ingresso area celle realizzato in aderenza al sub 32; Realizzazione di una tettoia esterna di 133 mq in continuità con il sub 71; Modifiche interne con diverse tramezzature e partizioni e diversa destinazione d’uso interna degli ambienti interni rispetto alla tavola del condono; Diversa disposizione degli infissi esterni. Catastalmente l’immobile riporta fedelmente lo stato di fatto.

Sub 73: Nelle planimetrie del condono l’odierno sub 73 è unito all’odierno sub 74 tramite una porta mentre nello stato di fatto sono due locali differenti e con destinazione d’uso deposito; All’odierno sub 73 oggi è unito il locale deposito adiacente indicato indipendente nelle tavole di progetto; All’interno del sub 73 è ricavato un bagno non indicato in progetto; Catastalmente l’immobile è conforme allo stato di fatto.

Sub 74: Nelle planimetrie del condono è presente un unico locale (ex sub 75 a sua volta ex sub 10): nella realtà il locale originario è stato frazionato in tre subalterni distinti utilizzati come depositi/officina; Differenze in alcuni infissi esterni; Catastalmente l’immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 76: Nelle planimetrie del condono è presente un unico locale (ex sub 75 a sua volta ex sub 10): nella realtà il locale originario è stato frazionato in tre subalterni distinti utilizzati come depositi/officina; Differenze in alcuni infissi esterni; Realizzazione di una partizione interna per ricavare un secondo ambiente adibito ad ufficio. Catastalmente l’immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

Sub 77: Nelle planimetrie del condono è presente un unico locale (ex sub 75 a sua volta ex sub 10): nella realtà il locale originario è stato frazionato in tre subalterni distinti utilizzati come depositi/officina. Catastalmente l’immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate”.

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Ulteriormente i tecnici riportavano il calcolo per l'ulteriore sanatoria delle difformità sopra individuate e riguardante:

- *“Ampliamento in Sanatoria per i subalterni n. 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 70, 71 e 72;*
- *Ristrutturazione in sanatoria per i subalterni n. 39, 58, 47, 41, 42, 43.*

I calcoli complessivi per il complesso intero sono così suddivisi:

- *Calcolo oblazione pari a 49.899,80 €;*
- *Oneri concessori pari a 29.857,61 €.*

Suddividendo l'oblazione e gli oneri concessori per i subalterni nella disponibilità esclusiva [REDACTED] si ottengono i costi in detrazione dalla proprietà [REDACTED] e pari a:

- *Oblazione spettante soci S.A.C.C.: 34.400,90 €;*
- *Oneri concessori spettanti soci S.A.C.C.: 18.503,14 €”.*

Lo scrivente precisa nel merito quanto segue in relazione alle quantificazioni sopra riportate. Le cifre economiche calcolate da parte dei tecnici all'epoca nominati da parte della ditta debitrice sono state tratte dal documento *“doc. 4.b-Seconde Precisazioni con allegato”*, mentre le descrizioni sono state riprese dalla relazione generale. Tale documento veniva prodotto dai tecnici in quanto *“(…) la proprietà chiedeva ulteriori precisazioni che vengono esplicitate nella presente lettera di integrazione, in particolare: è stato chiesto agli scriventi di specificare gli ulteriori oneri da corrispondere al Comune di Selargius per la definizione delle difformità presenti nello stato di fatto rispetto alla pratica di condono edilizio. [REDACTED] infatti, a seguito dei colloqui intercorsi tra il tecnico della società geom. Polese ed il Comune di Selargius, ha fatto pervenire agli scriventi il calcolo degli ulteriori oneri per la sanatoria delle difformità ancora presenti in tutto il complesso industriale”.*

Dalle analisi svolte da parte dello scrivente e dall'incrocio con i documenti prodotti da parte del Comune di Selargius successivamente alla perizia depositata dai C.T.P. lo scrivente ha verificato la similitudine tra le cifre economiche individuate dai tecnici e quelle successivamente calcolate da parte del Comune di Selargius per il Condono 2. Lo scrivente ha, a questo punto, verificato con gli stessi tecnici all'epoca incaricati la coincidenza tra gli oneri calcolati e quanto effettivamente dovuto per il Condono 2. Dai confronti avuti è stata verificata l'effettiva coincidenza con le modalità meglio appresso descritte. A partire dalla presentazione della pratica di *“Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b”* furono commessi una serie di ulteriori abusi edilizi, comunque sanabili, non rappresentati all'interno della pratica sopra individuata, da regolarizzare ed individuati nell'analisi sopra riportata.

Ad uso e consumo del Commissario Giudiziale lo scrivente sottolinea il fatto che gli abusi di cui alla procedura di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b" risultavano essere commessi da parte dell'avente titolo anteriormente al 1975.

La ditta concordataria, per il tramite del geom. Polese loro incaricato nei rapporti con il Comune di Selargius, intese includere la sanatoria di tali abusi all'interno della procedura di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b". L'istruttoria avrebbe dovuto prevedere un'integrazione della documentazione in grado di integrare quanto già depositato. Per quanto descritto ed argomentato gli oneri calcolati da parte dei C.T.P. nel "*doc. 4.b-Secondo Precisazioni con allegato*" risultano essere esattamente quelli derivanti dall'istruttoria di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b".

Come meglio nel dettaglio verrà analizzato nel seguito la precisazione sopra riportata da parte dello scrivente possiede una grande importanza per due ragioni: la prima perché i tecnici all'epoca incaricati mai indicano tali quantificazioni come relative alla procedura di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b", bensì a non meglio precisate sanatorie. La seconda in quanto, seppure quantificati, tali oneri non vengono mai portati in detrazione al valore commerciale dell'immobile di cui al Lotto 1.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, il complesso edilizio è stato suddiviso nelle componenti catastali D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), C/2 (Magazzini e locali di deposito), C/3 (Laboratori per arti e mestieri), A/10 (Uffici e studi privati). Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo sono state dunque separate le componenti delle rendite catastali dovute alle particelle classate come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle D/8 di € 15.992,00 con un contributo IMU da essa derivante di € 8.295,00 per l'anno in corso.

È derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle C/2 di € 4.061,60 con un contributo IMU da essa derivante di € 5.186,00 per l'anno in corso.

È derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle C/3 di € 2.020,23 con un contributo IMU da essa derivante di € 2.257,00 per l'anno in corso.

È derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle A/10 di € 1.336,33 con un contributo IMU da essa derivante di € 853,00 per l'anno in corso.

Alla luce dei parziali sopra individuati risulta un tributo complessivo IMU di € 16.591,00 per l'anno in corso e relativo all'intero complesso edilizio.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 58.068,50 per l'intero complesso edilizio produttivo coincidente con il Lotto 1.

4.2.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni.

Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Risultano gravati su alcune particelle catastali delle trascrizioni pregiudizievoli di cui è stato dato ampio risalto ed approfondimento al precedente capitolo 3.

4.2.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti.

Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Fabbricato	Subalterno	
A1	70-71-72	
Laboratorio lavorazione carni		mq 1.091,97
Tettoie		mq 158,12
A2	32	
Locale commerciale		mq 255,62
B1	55	
Fabbricato uffici		mq 206,77
Locale deposito		mq 47,80
B2	51	
Ufficio		mq 19,70
B3	77	
Locale deposito		mq 178,87
B4	76	
Locale deposito ed ufficio		mq 147,14
B5	74	
Locale deposito ed ufficio		mq 95,46
B6	73	
Locale deposito		mq 129,05
B7	11	
Locale deposito ed ufficio		mq 53,99
C1	38	
Locale deposito		mq 77,91
C2	39	
Locale deposito ed ufficio		mq 133,31

C3	40	
Locale deposito ed ufficio		mq 103,08
D	43	
Locale deposito		mq 38,45
Area residua comune		mq 3.573,00

4.2.8. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

4.2.8.1. Premessa

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. 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.

4.2.8.2. Metodologia di stima

4.2.8.2.1. 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 precisa 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.

4.2.8.2.2. Metodologie Di Stima Adottate E Scelte Teoriche

Fermo restando quanto già indicato in riguardo alla consistenza e alle caratteristiche dell'immobile, si procede alla stima del suo valore di mercato tenendo conto delle varie possibilità di utilizzo a cui può essere soggetto il complesso edilizio oggetto di analisi. In particolare, la stima può essere condotta seguendo diverse configurazioni, che di seguito verranno approfondite:

- La prima ipotesi è quella che si pone nell'ottica di una continuità di destinazione d'uso del complesso immobiliare rispetto alle attività che storicamente si sono svolte nello stesso. Pertanto, risulterebbe vendibile come compendio immobiliare destinato all'utilizzo come laboratorio per la lavorazione carni. Tale soluzione avrebbe una migliore redditività in quanto l'imprenditore del medesimo settore non dovrebbe farsi carico di tutti gli oneri di trasformazione degli edifici; lo scrivente rappresenta e sottolinea il fatto che il settore commerciale di riferimento sia assai limitato e, potenzialmente, il tempo di collocazione sul mercato possa risultare eccessivamente dilatato a causa dello scarso numero di soggetti imprenditoriali disposti all'investimento.
- La seconda ipotesi risulta essere quella di una vendita del complesso edilizio al fine di realizzarne una trasformazione e riqualificazione dello stesso, mirate alla costruzione di un complesso commerciale finalizzato al magazzino ed alla vendita.

Dal punto di vista prettamente estimativo deve sicuramente essere valutata quella che tra le due 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 del complesso edilizio al fine di consentirne una continuità aziendale mantenendo la medesima destinazione d'uso attualmente in essere. Da tale punto di vista, come già precedentemente anticipato lo scrivente sottolinea il fatto che le dotazioni strutturali, impiantistiche ed edilizie in genere risultano essere tali da vincolare la destinazione d'uso dei locali. Qualsiasi cambio relativamente al settore commerciale implicherebbe dei lavori radicali a carattere impiantistico, strutturale ed edilizio in genere. Tale circostanza spinge alla riflessione nel merito dell'analisi dei costi di trasformazione. Tali costi avrebbero un'incidenza tale da sconsigliare direttamente l'investimento. Nella realtà del mercato l'offerta di immobili con configurazioni strutturali, impiantistiche ed edilizie meno impattanti risulterebbe tale da sconsigliare un investimento di tale genere.

4.2.8.3. Metodo Sintetico Comparativo

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita). Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, i periti all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice hanno ritenuto di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/m²).

Lo scrivente ritiene scientificamente più appropriato un metodo di ricostruzione deprezzato al caso di specie in quanto l'immobile possiede peculiarità e vincoli derivanti dalla tipologia delle strutture, degli impianti e delle finiture in genere, difficilmente comparabili con esemplificazioni direttamente reperibili sul mercato attuale. Negli effetti delle ricerche effettuabili sugli intermediari di mercato e sugli osservatori ben difficilmente si ritroverebbero parametri assimilabili alle tipologie edilizie oggetto della presente relazione di perizia.

Nonostante quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente ritiene comunque quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile non nelle deduzioni ma nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne gli oneri derivanti dalla procedura di condono 1. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce anche dei ritardi, al momento, accumulati da parte degli Enti Locali nelle istruzioni tecniche. I tecnici all'epoca incaricati non andavano a dedurre alcunché relativamente alla procedura di "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b". tale circostanza rappresenta un'incongruenza all'epoca che viene meno al giorno d'oggi in quanto nulla è più dovuto per ciò che riguarda il Condono 2. Nel seguito verranno meglio esplicitate tali circostanze al fine di stabilire e raggiungere la cifra da portare in detrazione al valore commerciale lordo.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Lo scrivente sottolinea ulteriormente il fatto che, in termini del tutto generali, i complessi edilizi all'interno dei quali vengono svolte attività di tale specie sono soggetti a certificazioni ed accreditamenti presso gli Enti territoriali di controllo sanitario. A tale proposito resta assunto il fatto che la potenziale collocazione sul mercato del complesso edilizio avverrebbe unicamente attraverso la voltura all'acquirente degli accreditamenti e delle certificazioni attualmente in capo agli [REDACTED]. Gli accreditamenti di questa specie sono nominativi e fanno riferimento a strutture produttive ben identificate.

L'esercente non può, all'atto dello sgombero del complesso immobiliare conseguente alla vendita, portare via con sé gli accreditamenti. Viceversa, il potenziale acquirente del sito produttivo, all'atto dell'immissione in possesso del bene e all'atto dell'avviamento dell'esercizio, in assenza di accreditamenti da poter volturare a proprio nome avrebbe da ottenere dei nuovi accreditamenti ex novo.

Tale circostanza comporterebbe un tempo di collocamento sul mercato per il complesso immobiliare assai maggiore in quanto la struttura, priva di accreditamenti, costringerebbe l'acquirente ad investimenti economici ulteriori finalizzati all'ottenimento di quanto al momento già presente. Lo scrivente specifica il fatto che le volture degli accreditamenti metterebbero nelle condizioni i potenziali futuri esercenti di poter iniziare in tempi ragionevolmente brevi le attività produttive. Dover acquisire nuovamente gli accreditamenti ex novo costringerebbe a lavori consistenti di messa a norma (adeguamento alle norme sanitarie del momento in cui si richiede l'accredito), alle spese tecniche ed istruttorie da essi derivanti.

Ogni maggiore esborso economico per l'eventuale messa a norma dei locali e il conseguente ottenimento di nuovi accreditamenti porrebbe una pesante tara sulla tempistica di collocamento dell'immobile sul mercato. Pare ovvio e scontato, infatti, come risulti essere maggiormente appetibile un immobile già pronto all'uso (e dunque dotato di tutti gli accreditamenti) piuttosto che non un immobile non suscettibile di trasformazione, vincolato dalle dotazioni strutturali, impiantistiche ed edilizie presenti, ed ulteriormente privo degli accreditamenti.

Lo scrivente resta chiaramente a disposizione del Commissario Giudiziale per ogni approfondimento del caso dovesse essere ritenuto utile in tal senso.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

“Per la zona in esame, dalle verifiche fatte presso i maggiori siti di intermediazione immobiliare online, non sono stati riscontrati immobili in vendita simili a quelli oggetto di stima, il che è più che plausibile in quanto il complesso di fabbricati rappresenta un'unicità per la zona caratterizzata, più che altro da abitazioni di tipo economico e civili.

*Per quanto sopra ci basiamo sui valori medi ponderati suggeriti dall'Agenzia delle Entrate elaborati come descritto in premessa;
di seguito si riportano i valori base:*

Laboratori 949,53 €/mqe

Uffici 1.334,34 €/mqe

Magazzini 938,75 €/mqe

Negozi 1.348,33 €/mqe

Nel seguito si riporta una tabella riepilogativa nella quale vengono individuati i singoli subalterni catastali che compongono gli immobili oggetto di stima, la loro destinazione urbanistica, la superficie commerciale come calcolata in precedenza, il

valore unitario base ed il coefficiente correttivo che individua il grado di qualità e stato delle finiture.

In merito all'area residua, si specifica che detta area non occupata dai fabbricati è di due tipologie differenti:

- 1) Area la cui volumetria è inespressa;
- 2) Area cortilizia per stoccaggio, movimentazione merci e viabilità.

La prima area nasce dal fatto che, all'interno dell'area cortilizia individuata catastalmente con il sub 68, area che adesso si presenta libera, esistevano due fabbricati destinati a serre che sono stati demoliti. Si riscontra che, nell'atto di donazione degli immobili da parte del [REDACTED] era stato specificato che detta cubatura doveva essere attribuita alla porzione di immobile individuata come sub 57 (ora sub 70) porzione che corrisponde al fabbricato A1 di proprietà [REDACTED].

Per l'area inedificabile si è ritenuto corretto adottare un valore unitario pari a 46,94 €/mq (incidenza del 5% rispetto al valore della destinazione prevalente cioè Depositi e Laboratori) per quella edificabile un valore unitario pari a 202,25 €/mq (incidenza del 15% rispetto al valore del Locale commerciale, cioè la destinazione del fabbricato edificabile).

Gli scriventi sottolineano che la effettiva potenzialità edificatoria è subordinata alla verifica della volumetria esistente su tutto il lotto urbanistico che comprende anche proprietà di terzi cosa che, ovviamente, non è stato possibile verificare in questa sede.

Fab.	Sub.	Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Coeff. Correttivo	Valore totale
A1	70-71-72	Laboratorio lavorazione carni	1.091,97	949,53	1,00	1.036.858,27
		Tettoie	158,12	237,38	1,00	37.534,92
A2	32	Locale commerciale	255,62	1.348,33	1,00	344.660,11
B1	55	Fabbricato uffici	206,77	1.334,34	1,00	275.901,48
		Locale deposito	47,80	938,75	0,90	40.385,03
B2	51	Ufficio	19,70	1.334,34	1,00	26.286,50
B3	77	Locale deposito	178,87	938,75	0,90	151.122,79
B4	76	Locale deposito ed ufficio	147,14	938,75	0,90	124.314,91
B5	74	Locale deposito ed ufficio	95,46	938,75	0,90	80.651,77
B6	73	Locale deposito	129,05	938,75	0,90	109.031,12
B7	11	Locale deposito ed ufficio	53,99	938,75	0,90	45.614,80
C1	38	Locale deposito	77,91	938,75	0,80	58.510,41
C2	39	Locale deposito ed ufficio	133,31	938,75	0,80	100.115,81
C3	40	Locale deposito ed ufficio	103,08	938,75	0,80	77.413,08
D	43	Locale deposito	38,45	938,75	0,80	28.875,95
		Area residua senza volumetria	3.000,00	46,94		140.812,50
		Area residua con volumetria	573,00	202,25		115.888,96
Sommario						2.793.978,41

Vcomm Lotto 1 al netto degli oneri per gli abusi = 2.793.978,41 €

Spesa Condono = 1.153.978,11 €

Vcomm Lotto 1 = 2.793.978,41 € - 1.153.978,11 € = 1.640.000,30 €

Si arrotonda a: Vcomm Lotto 1 = 1.640.000,00 €”.

Lo scrivente sottolinea il fatto che la ditta debitrice detragga dal valore lordo dell'immobile unicamente gli oneri dovuti dal Condono 1. Nulla viene detratto come derivante dal Condono 2 e calcolati negli ulteriori oneri di sanatoria posti all'interno del "documento 4.b-Secondo precisazioni con allegato" prodotto da parte della stessa ditta concordataria.

Al fine di raggiungere il valore di mercato dell'immobile lo scrivente intende nel proseguo ricapitolare i calcoli derivanti dalle valutazioni effettuate a partire dai documenti analizzati.

A tale proposito lo scrivente ritiene condivisibile il valore lordo calcolato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ed attestato in € 2.793.978,41 scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente.

A tale valore economico dovranno essere sottratti gli oneri ancora dovuti per le procedure di:

- "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a”;
- "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b”;

Per quanto riguarda le due detrazioni sopra individuate saranno da decurtarsi:

- "Condono 1: € 1.003.685,49 da pagare complessivamente per oneri concessori e oblazione oltre interessi per € 44.689,94;
- "Condono 2: nulla è più dovuto e dunque nulla andrà in detrazione;

Per quanto riguarda le due detrazioni sopra individuate saranno da decurtarsi per i [REDACTED]:

- "Condono 1: € 524.187,70 in [REDACTED];
- "Condono 2: nulla è più dovuto e dunque nulla andrà in detrazione;

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come complesso produttivo in continuità aziendale e dotato di tutti gli accreditamenti necessari.

Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 1.790.292,92.**

Tale valore deriva dalla detrazione a partire dal valore lordo di € 2.793.978,41 € al quale vengono detratti i seguenti oneri:

Spesa Condono 1 = € 1.003.685,49

Spesa Condono 2 = € 0,00

Quanto sopra al fine di calcolare il valore di mercato dell'intero complesso edilizio tenendo bene in conto che dagli oneri in detrazione non sono stati sottratti gli oneri derivanti dagli interessi (€ 44.689,94) in quanto la valutazione viene effettuata all'attualità e non sul debito ratealizzato negli anni futuri.

Ulteriormente si specifica il fatto che delle diverse spese di condono deve essere ripartito il dovuto da parte dei soci S.A.C.C. e il dovuto da parte dei [REDACTED]. A tale proposito i tecnici all'epoca incaricati specificano quanto nel seguito viene direttamente riportato dalla relazione di perizia già agli atti della procedura:

“Tale Spesa di Condono, andrebbe ripartita fra tutti gli intestatari del compendio e non imputata solo alla [REDACTED] poiché la pratica era intestata [REDACTED] a cui poi sono subentrati [REDACTED]”

Poiché gli scriventi non conoscono nel dettaglio quanta parte dell'intero importo di sanatoria sia da attribuire [REDACTED] poiché non si conosce la consistenza dell'intero compendio di grande estensione, si è scelto “prudenzialmente” di detrarre interamente la quota determinata dall'Amministrazione Comunale dalla stima in oggetto”.

A tale proposito lo scrivente reputa tale valutazione cautelativa e condivisibile andando ad applicarla alle presenti valutazioni e confermando il valore di mercato del Lotto 1 così come identificato e descritto alle pagine precedenti attestantesi in € 1.790.292,92.

Alla luce di quanto descritto ed argomentato finora lo scrivente sottolinea la necessità di valutare la vendita e la liquidazione del complesso edilizio produttivo individuato dal Lotto 1 comprensivo degli accreditamenti necessari per l'avviamento della medesima attività finora svolta da parte della ditta concordataria.

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto degli oneri relativi alle pratiche di condono edilizio al momento ancora in corso di istruttoria. Tali ultimi oneri risultano essere analiticamente calcolati e detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.2.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che risulta essere pari a € 58.068,50 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

4.3. Lotto 2 – “Abitazione sita in Selargius, via Degli Astri, 41 in quota del 50%”

4.3.1. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato abitativo oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Selargius facente parte della periferia cittadina. La fascia della periferia di Selargius è soggetta 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 il villino. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere 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. Si anticipa sin d'ora che il presente immobile ricade nella medesima zona urbanistica omogenea già analizzata per il Lotto 1.

Attualmente l'abitazione è occupata da parte di uno dei soci e dei suoi congiunti, in uso e dunque soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea C, sottozona C1 – Espansioni pianificate, comparto C1_39. L'area di sedime è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Selargius 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:

- 4) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Selargius
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.29 del 22/07/2017

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1_39.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1_39 viene trattata all'interno degli Articoli 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.. Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.U.C. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 3.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 2.

Piani Sovraordinati:

- 5) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana ed il rischio alluvione.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)".

6) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 33, 37, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

“Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

- 7. 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.*
- 8. Per beni paesaggistici individui s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
- 9. 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.*
- 10. 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.*
- 11. 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.*
- 12. 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.*

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

- 7. I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*

8. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

4. *gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
5. *gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
6. *gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.*

9. *Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:*

4. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
5. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
6. *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*

10. *L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*

11. *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.*

12. *Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.*

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

4. *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*
 6. *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;*
 7. *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;*
 8. *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
 9. *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;*
 10. *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.*
5. *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.*
6. *La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art.15 delle presenti norme.*

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

5. *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.*

6. *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:*
 8. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 9. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 10. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 11. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 12. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 13. *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;*
 14. *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.*
7. *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 sottordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*
8. *Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:*
 4. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
 5. *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;*
 6. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

3. *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:*

- 28. *Golfo di Cagliari*
- 29. *Nora*
- 30. *Chia*
- 31. *Golfo di Teulada*
- 32. *Anfiteatro del Sulcis*
- 33. *Carbonia e Isole sulcitane*
- 34. *Bacino metallifero*
- 35. *Arburese*
- 36. *Golfo di Oristano*
- 37. *Montiferru*
- 38. *Planargia*
- 39. *Monteleone*
- 40. *Alghero*
- 41. *Golfo dell'Asinara*
- 42. *Bassa valle del Coghinas*
- 43. *Gallura costiera nord occidentale*
- 44. *Gallura costiera nord-orientale*
- 45. *Golfo di Olbia*
- 46. *Budoni - San Teodoro*
- 47. *Monte Albo*
- 48. *Baronia*
- 49. *Supramonte di Baunei e Dorgali*
- 50. *Ogliastra*
- 51. *Salto di Quirra*
- 52. *Bassa valle del Flumendosa*
- 53. *Castiadas*
- 54. *Golfo orientale di Cagliari*

4. *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.*

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

9. *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.*

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

3. *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;*

4. *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.*

11. *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.*

12. *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.*

13. *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.*
14. *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.*
15. *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.*
16. *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.*

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

5. *L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*
6. *Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*

7. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*

13. *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*

14. *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*

15. *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*

16. *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*

17. *Grotte e caverne;*

18. *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*

19. *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*

20. *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*

21. *Praterie e formazioni steppiche;*

22. *Praterie di posidonia oceanica;*

23. *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*

24. *Alberi monumentali.*

8. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:*

5. *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*

6. *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*

7. *le aree gravate da usi civici;*

8. *i vulcani.*

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

8. *I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*

9. *Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
10. *Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
11. *I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
12. *La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
13. *I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*
14. *I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:*
5. *prevenire eventuali situazioni di rischio;*
 6. *costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;*
 7. *migliorare la funzionalità ecosistemica;*
 8. *attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.*

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

4. *La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.*
5. *I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.*

6. *Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:*
4. *le zone omogenee A e B;*
 5. *le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
 6. *le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.*

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

5. *Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:*
3. *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*
 4. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*
 - ✓ *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
 - ✓ *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
 - ✓ *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*
6. *Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:*
2. *nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:*
 - ✓ *trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;*
 - ✓ *nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):*
 - a. *riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;*
 - b. *riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;*
 - c. *completamento degli insediamenti esistenti;*

7. *in tutta la fascia costiera:*

4. *interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
5. *infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*

6. *Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:*

- ✓ *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
- ✓ *tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni 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. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.*

8. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.*

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

4. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*
5. *In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*

6. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*

4. *colture arboree specializzate;*
5. *impianti boschivi artificiali;*
6. *colture erbacee specializzate;*

Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

2. *La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:*

4. *vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
5. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;*
6. *preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

3. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:*

5. *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
 6. *riqualificare i paesaggi agrari;*
 7. *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
 8. *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*
4. *Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.*

Articolo: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

3. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*
4. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*
 5. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
 6. *Aree protette nazionali.*
 7. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
 8. *Altre aree tutelate.*

Articolo: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

2. *Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

5. *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.*
6. *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.*
7. *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:*
 8. *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;*

9. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
10. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
11. *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;*
12. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
13. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
14. *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.*

8. *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*

Articolo: 112 - Impianti energetici

3. *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.*
4. *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.*

4.3.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Ovest del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo pentagonale. Il lotto è associato ad una serie di particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da una recinzione in muratura sormontata da una ringhiera. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla fascia peri urbana cittadina. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al villino oggetto della presente relazione. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

Ormai parzialmente inglobata dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 554 (sul lato della via Nurra) e la via Degli Astri. Il lotto è completamente recintato con una muratura di mattoni, presenta due ingressi dei quali uno carrabile.

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via Degli Astri, verso la congiunzione tra questa e la S.S. 554 che collega la parte esterna delle campagne settentrionali. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su di un unico livello fuori terra, possiede una struttura portante in muratura, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura piano di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale direttamente realizzata con lo strato di impermeabilizzazione. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-soggiorno che smista verso la sala da pranzo. Vi è poi un angolo cottura con accanto un disimpegno che conduce a quattro camere da letto, bagno e lavatoio che compongono la zona notte.

Fa parte del lotto un corpo di fabbrica esterno nel quale sono ricavati un garage, un lavatoio ed un ripostiglio. È presente un cortile nella disponibilità esclusiva, in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato.

Lo scrivente sottolinea, come del resto già indicato da parte dei tecnici all'epoca incaricati dalla ditta debitrice, la presenza di due ampi ambienti realizzati in assenza di titolo edilizio adibiti a locale multiuso con angolo cottura, a locale di sgombero e di un barbecue non presente negli elaborati progettuali.

Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione.

4.3.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Selargius risulta essere censito al Foglio 37 mappale 871.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono i cortili e gli spazi non edificati interni al cortile dell'abitazione male identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra i seguenti mappali censiti al N.C.T. al Foglio 37 - Particelle 1131, 1132, 1133, 1134. Tali mappali non possiedono qualità ente urbano ma seminativo. Questi risultano essere intestati al Comune di Selargius (1132 e 1133), ed a soggetti terzi (1131 e 1134). Tale circostanza comporta un'incongruenza da regolarizzare catastalmente prima della potenziale alienazione dell'immobile.

All'atto dell'imminente liquidazione dell'abitazione oggetto della presente relazione di perizia dovrà essere predisposta una bonifica catastale in grado di allineare la situazione al N.C.T. in relazione agli spazi scoperti ed ai cortili. I costi di tali bonifiche debbono già intendersi inclusi all'interno del valore raggiunto dall'immobile.

4.3.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 2 risulta essere nella disponibilità esclusiva di uno dei soci ad uso privato abitativo.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.3.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea la presenza di due procedure di condono in atto per la sanatoria dell'immobile. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali procedure e di ulteriori abusi nella struttura.

Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati, fermo restando l'assunto per il quale non risulta presente un progetto originario in quanto mai depositato per via del fatto che l'immobile fu edificato abusivamente e, solo successivamente, fu intrapresa la procedura di regolarizzazione.

Si riportano nel seguito i titoli ancora nel loro iter procedurale individuati:

1. Domanda di concessione edilizia in sanatoria n°61 del 03 dicembre 1985 per l'edificazione in abuso di un fabbricato residenziale.

Successivamente fu presentata un'ulteriore domanda di sanatoria di seguito descritta:

2. Domanda di concessione edilizia in sanatoria Prot. 36.405 del 07 dicembre 2004 per opere di ampliamento mediante chiusura parziale del patio ricavando un ampliamento del salone e per opere di modifiche interne.

Nel seguito si riporta direttamente un estratto dalla relazione di perizia già agli atti della procedura e redatta da parte della ditta debitrice. Nel tempo intercorso dall'affidamento del presente incarico e la redazione del presente elaborato le procedure di condono risultano essere tuttora in corso e non risultano essere al momento definitivamente licenziate. Fino all'estinzione dell'obbligazione le procedure di condono seppur concluse formalmente non risultano esserlo di fatto restando pendenti le obbligazioni.

Nel seguito si riporta l'estratto individuato che descrive la situazione accertata all'epoca da parte dei tecnici all'epoca incaricati:

"(...) la domanda di condono ed il calcolo degli oneri relativi alle vecchie pratiche sono stati calcolati con metodi oggi non più vigenti. Per il calcolo indicativo degli oneri attuale è necessario considerare una quota pari a 36,86 €/mc per ogni mc di volume realizzato ed un importo di 150,00 €/mq (Valore IMU indicativo di valutazione delle aree) per le aree di cessione spettanti al lotto.

Poiché il Piano di Risanamento è stato di recente oggetto di variante con l'approvazione di uno stralcio funzionale che non riguarda il lotto in oggetto, identificato con il lotto L21 del piano suddetto, è stato possibile esclusivamente fare dei calcoli "medi" sugli interi parametri di piano, dai quali si evince che gli oneri in detrazione per le aree di cessione ed il costo di costruzione ammontano a indicativi e complessivi 50.000,00 € da detrarre al valore dell'immobile.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica (...)"

Ulteriormente si segnala e sottolinea la presenza di ulteriori difformità tra quanto presente all'interno delle pratiche di condono e quanto effettivamente rilevato sui luoghi. A tale proposito lo scrivente riporta quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della procedura:

- *"Presenza di due coperture esterne non dichiarate;*
- *Presenza di un locale chiuso di circa 50 mq realizzato in aderenza al confine con la Via Campidano e altrui proprietà che deve essere demolito;*

- *Lievi variazioni interne nel posizionamento di alcuni tramezzi;*
- *Alcune differenze nelle misure e nel posizionamento di alcuni infissi esterni;*
- *Lievi differenze di sagoma.*

Le differenze rilevate possono essere regolarizzate con il perfezionamento della pratica di condono presso il Comune di Selargius, ad eccezione degli aumenti di cubatura che invece dovranno essere demoliti.

Catastalmente l'immobile riporta le stesse differenze sopra riscontrate.

I costi di perfezionamento della pratica si ritengono inclusi nel calcolo degli oneri in detrazione al valore dell'immobile sopra menzionati, mentre i costi di demolizione degli abusi sono già inclusi nella valutazione dell'immobile”.

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Ulteriormente lo scrivente condivide il calcolo per l'ulteriore sanatoria delle difformità sopra individuate.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, l'abitazione è stata valutata nella sua attuale categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini). Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo è stata dunque reperita la rendita catastale dovuta alla particella classata come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una rendita catastale di € 658,48 con un contributo IMU da essa derivante di € 841,00 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 2.943,50 per l'intero immobile coincidente con il Lotto 2.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che la quota in possesso del presente immobile risulti essere pari al 50%. Per tale ragione anche la contribuzione IMU sopra individuata per l'intero immobile dovrà essere raggugliata per la sola quota in possesso e dunque pari a € 1.471,75.

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.3.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979.

A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni. Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.3.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Piano terra	
Appartamento	mq 147,30
Patio	mq 4,33
Garage	mq 19,31
Giardino e cortile	mq 45,68
Totale superficie commerciale	mq 216,61

4.3.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. 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. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 2. Anche in questo caso, come per il Lotto 1, si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 2 è composto da un'abitazione ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica e della tipologia edilizia. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo. Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia edilizia offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico. La destinazione d'uso di civile abitazione risulta essere quella maggiormente redditiva per l'immobile tra quelle raggiungibili se non a fronte di costi di trasformazione eccessivamente onerosi che la escluderebbero da un mercato ordinario.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne il possesso in quota del 50%. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce di una difficilissima collocazione sul mercato di una quota di possesso pari alla metà di un'abitazione unitaria.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

“Per il lotto in esame gli scriventi, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione e della necessità del perfezionamento della conformità urbanistica nonché della regolarizzazione delle ulteriori difformità rilevate con presentazione di accertamento di conformità per le difformità sanabili e, soprattutto della demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per le difformità non sanabili; ritengono opportuno applicare, sulla base della loro esperienza, un valore pari al valore minimo suggerito dall'OMI per le abitazioni civili ridotto del 5% per i necessari costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi cioè:

Valore unitario = 1.330,00 €/mqe. per cui avremo:

$$V_{comm} = 216,61 \text{ mqe} \times 1.330,00 \text{ €/mq} = 288.091,30 \text{ €}$$

Da detto valore vanno detratti gli oneri relativi al condono edilizio

stimati indicativamente in 50.000,00 €.

$$V_{comm} = 288.091,30 \text{ €} - 50.000,00 \text{ €} = 238.091,30 \text{ €}$$

Determinazione del valore della quota di proprietà

$$V_{comm} \text{ 1/2} = 1/2 \times 0,70 \times 238.091,30 \text{ €} = 83.331,96 \text{ €}$$

Si arrotonda a: $V_{comm} \text{ Lotto 2} = 83.300,00 \text{ €}$ ”.

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come abitazione in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 83.300,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso ed al netto degli oneri relativi alle pratiche di condono edilizio al momento ancora in corso di istruttoria. Tali ultimi oneri risultano essere analiticamente calcolati e detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.3.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 1.471,75 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.4. Lotto 3 – “Abitazione sita in Cagliari, via Del Mirto, 3”

4.4.1. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato abitativo oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Cagliari facente parte della periferia cittadina e più precisamente nella Municipalità di Pirri. La fascia della periferia di Cagliari è soggetta 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. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere 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.

Attualmente l'abitazione è occupata da parte di uno dei soci e dei suoi congiunti, in uso e dunque soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea B, sottozona B8 – Zone B confermate. L'area di sedime è interna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia semicentrale. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Cagliari 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 Cagliari
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.24 del 28/05/2015

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona B, Sottozona C8: Zone B confermate.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona B, Sottozona B8: Zone B confermate viene trattata all'interno degli Articoli 11, 12, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C..

All'interno "dell'Articolo: 11 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI (ZONE OMOGENEE A, B, C)" viene riportato quanto segue:

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- ✓ - carceri;
- ✓ - stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- ✓ - depositi all'aperto.

Articolo: 12 - RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO

Con la sola esclusione delle zone A, in tutte le altre zone omogenee per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni in materia commerciale di cui al doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n° 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione. (Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n°779/DG la parte barrata è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000) Nelle costruzioni

esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento della superfici prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al piano terra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

Articolo: 16 - LA ZONA "B"

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:

- ✓ - zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;*
- ✓ - zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.*

*Articolo: 17 - LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9**

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

SOTTOZONE B1, B2, B3, B4

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:*
 - a) *sottozona B1: 5 mc/mq;*
 - b) *sottozona B2: 5 mc/mq;*
 - c) *sottozona B3: 5 mc/mq;*
 - d) *sottozona B4: 3 mc/mq.*

2. *le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;*

3. *l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.*

4. *gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;*

5. *la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;*

6. *le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;*

7. *le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:*
 - a) *sottozona B1: h = 22 mt*
 - b) *sottozona B2: h = 16 mt*
 - c) *sottozona B3: h = 13 mt*
 - d) *sottozona B4: h = 22 mt*

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B ($h = 22$ mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico. In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

SOTTOZONE B5

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1. la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq;*
- 2. l'area coperta non deve superare il valore di 1/3 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;*
- 3. l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;*
- 4. lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml 30,00;*
- 5. l'altezza degli edifici non deve superare il valore di ml 17,00, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani fuori terra, oltre eventuali piani interrato o seminterrato e di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, nel lato dell'eventuale scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;*
- 6. gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 9,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 5,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,50. La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;*
- 7. Le aree non edificate e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;*

8. *A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà realizzarsi a filo strada o con arretramento su detto filo diverso da quelli minimi definiti al punto 6) del presente articolo, per consentire soluzioni coordinate con l'edificazione finitima esistente e nel rispetto delle altre norme di zona; in tal caso la proposta dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico;*
9. *Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 30,00 di cui al precedente punto 4;*
10. *Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 22 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 7 piani.*

SOTTOZONE B6

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *la densità fondiaria non deve superare i 3 mc/mq;*
2. *l'area coperta non deve superare il valore di 1/4 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;*
3. *l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 400; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;*
4. *lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non potrà superare i ml 25,00;*
5. *l'altezza degli edifici non deve superare il valore massimo di ml 10,50 cui deve corrispondere un numero massimo di 3 piani abitabili oltre l'eventuale piano interrato, o seminterrato, e piano di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, sul lato dell'eventuale vano scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 14,00, comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;*

6. *gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml. 8,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 4,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,00; La distanza tra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;*
7. *le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino;*
8. *Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 25,00 di cui al precedente punto 4;*
9. *Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 16 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani.*
10. *A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno la soluzione progettuale potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planivolumetrico con arretramento rispetto all'asse stradale diverso da quello minimo definito dal punto 6 del presente articolo;*

SOTTOZONE B7

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *l'indice di densità fondiaria non deve superare il valore di 1 mc/mq;*
2. *l'area dei lotti non deve essere inferiore ai mq. 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;*
3. *l'area coperta non deve superare i 360 mq;*
4. *l'altezza massima degli edifici non deve superare i ml 7,50;*
5. *le costruzioni devono risultare arretrate rispetto a tutti i confini di almeno ml 5,00. Il distacco minimo fra edifici dovrà essere di ml 10,00;*

6. *sono altresì consentiti spazi interni aventi carattere di patio sistemato a giardino, definiti da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti di dimensioni non inferiori a ml 6,00;*
7. *le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino;*
8. *Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 3, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici;*
9. *Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 10,50 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 3 piani;*

SOTTOZONA B8

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *la densità fondiaria massima non potrà superare i 3 mc/mq;*
2. *le costruzioni devono sorgere a filo stradale, con continuità del fronte. L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta nel rapporto 1,5 rispetto alla larghezza stradale e nel massimo di ml 10,50. Nei casi in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto nel rispetto di detti parametri può essere consentito l'arretramento dell'ultimo piano dell'edificio di 3,00 ml rispetto al filo stradale. In tale evenienza l'altezza dell'edificio dovrà essere inferiore a 1,5 volte la larghezza stradale incrementata della dimensione dell'arretramento, e comunque non superiore a 10,50 ml;*
3. *può essere consentito un arretramento degli edifici dal filo stradale per una profondità minima di ml.5,00 e per un fronte minimo di ml. 16,00. In tal caso la soluzione di arretramento dovrà risultare regolata attraverso convenzione stipulata fra i proprietari dei lotti interessati e quelli contigui sul fronte stradale. In nessun caso l'arretramento potrà comportare beneficio di altezze;*
4. *possono essere consentite soluzioni di continuità sul fronte a strada, con distacco minimo fra fabbricati di ml 10,00, risultante da convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente;*

5. *i fabbricati dovranno risultare distaccati dal confine posteriore di almeno ml 5,00;*
6. *gli eventuali distacchi dai confini laterali dovranno risultare di almeno ml. 5,00 per pareti non finestrate, di ml 10,00 per pareti finestrate, a meno di convenzione tra i proprietari interessati che garantisca in ogni caso detto distacco di ml 10,00;*
7. *per quanto riguarda gli ampliamenti di costruzioni esistenti, approvate con distacchi inferiori a quelli delle presenti norme, essi potranno essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a ml 3,50;*
8. *l'indice fondiario può essere incrementato, sino al limite massimo di 5 mc/mq, per consentire la realizzazione del secondo piano fuori terra, di superficie non superiore a quella coperta, limitatamente a quelle situazioni in cui è possibile conseguire l'omogeneità del profilo stradale. Le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq potranno essere trasformate in numerario;*
9. *per quelle situazioni nelle quali l'utilizzazione dei lotti è avvenuta sulla base di norme edilizie che imponevano altezze superiori ai minimi oggi consentiti, per la definizione delle residue potenzialità edificatorie si farà riferimento alla cubatura equivalente computata assumendo l'altezza minima consentita;*
10. *per incentivare la riqualificazione urbanistica degli isolati è consentito l'incremento dell'indice fondiario fino al valore massimo di 5 mc/mq con l'obbligo tassativo del piano attuativo, esteso quantomeno all'intero isolato. Tali Piani dovranno prevedere le cessioni per standard relativamente alla volumetria eccedente i 3 mc/mq, con esclusione della trasformazione in corrispettivo monetario.*

SOTTOZONE B9

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. *la densità fondiaria non deve superare l'indice di 0,375 mc/mq;*
2. *la superficie coperta, comprensiva di quella di eventuali costruzioni preesistenti, deve risultare contenuta nella misura di 1/20 dell'area del lotto;*
3. *l'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i ml. 7,50;*
4. *i distacchi minimi dai confini del lotto dovranno risultare di ml. 8,00;*

5. *sono altresì consentiti spazi interni aventi il carattere di "patio" sistemato a giardino, definito da corpi di fabbricato ad un solo piano; questi spazi interni devono avere lati e distanze minime fra pareti prospicienti di dimensioni non inferiori a ml. 6,00;*
6. *gli spazi non edificati e non destinati a parcheggio dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino; dovrà essere conservata l'alberatura di alto fusto esistente;*
7. *per funzioni di rappresentanza istituzionale o di promozione scientifico culturale di rilevanza urbana, proposte da fondazioni o associazioni pubblico-private, nel rispetto e nella salvaguardia delle preesistenze edilizie e dei giardini, la densità fondiaria può essere elevata fino al valore di 0,7 mc/mq con una superficie coperta massima pari a 1/10 dell'area del lotto.*

RICOSTRUZIONI

Nel caso di demolizione anche parziale di un edificio per la successiva ricostruzione è ammesso il recupero integrale della volumetria esistente se l'indice di edificabilità fondiario risulta inferiore o uguale al valore limite di 7 mc/mq. Nel caso in cui il volume esistente superi detto valore limite la ricostruzione è consentita con un indice fondiario pari a 7 mc/mq. Nella ricostruzione dovrà farsi riferimento ai parametri previsti per le sottozone di appartenenza, fatta salva la densità fondiaria determinata come nei commi precedenti e con possibilità di deroga limitatamente all'altezza massima. In tale caso non sono dovute cessioni per standard.

Quando l'intervento preveda la costruzione di cubature in misura superiore a quelle preesistenti demolite, devono essere effettuate cessioni gratuite di aree al Comune nella misura pari a 18 mq ogni 100 mc calcolate sulla quota di cubatura eccedente la densità fondiaria di 3 mc/mq, ovvero sulla quota eccedente quella preesistente assentita ai sensi del punto L) dell'art.2 del Regolamento Edilizio. Dette aree possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Piani Sovraordinati:

2) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana ed il rischio alluvione.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)".

3) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 33, 37, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

"Articolo: 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.*

Articolo: 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

1. *I beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.*
2. *Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:*
 1. *gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
 2. *gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.;*
 3. *gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c), 143 comma 1 lett. i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.*
3. *Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:*
 1. *quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126;*
 2. *i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;*
 3. *le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.*
4. *L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.*

5. *Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.*
6. *Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.*

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *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;*
 3. *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
 4. *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;*
 5. *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.*

Articolo: 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:*
 1. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 2. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 3. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 4. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 5. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 6. *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;*
 7. *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 sottordinata, 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:*
 1. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
 2. *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;*

3. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 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.*

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *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.*

Articolo: 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

9. *L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecostemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*
10. *Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*

11. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:

1. Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;
2. Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;
3. Campi dunari e sistemi di spiaggia;
4. Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;
5. Grotte e caverne;
6. Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;
7. Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
8. Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;
9. Praterie e formazioni steppiche;
10. Praterie di posidonia oceanica;
11. Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;
12. Alberi monumentali.

12. Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:

1. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
2. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
3. le aree gravate da usi civici;
4. i vulcani.

Articolo: 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

1. I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

2. *Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
3. *Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
4. *I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
5. *La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
6. *I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*
7. *I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:*
 1. *prevenire eventuali situazioni di rischio;*
 2. *costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;*
 3. *migliorare la funzionalità ecosistemica;*
 4. *attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.*

Articolo: 19 - Fascia costiera. Definizione

1. *La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art 5, rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.*
2. *I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.*

3. *Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:*
 1. *le zone omogenee A e B;*
 2. *le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato;*
 3. *le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.*

Articolo: 20 - Fascia costiera. Disciplina

1. *Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:*
 1. *Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;*
 2. *Non è comunque ammessa la realizzazione di:*
 - ✓ *nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;*
 - ✓ *nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;*
 - ✓ *nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.*
2. *Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:*
 1. *nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:*
 - ✓ *trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;*
 - ✓ *nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):*
 - a. *riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;*
 - b. *riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;*
 - c. *completamento degli insediamenti esistenti;*

3. *in tutta la fascia costiera:*

1. *interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
2. *infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.*

3. *Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:*

- ✓ *attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;*
- ✓ *tramite intesa nelle more della predisposizione del PUC, e comunque non oltre i dodici mesi, o successivamente alla sua approvazione qualora non sia stato previsto in sede di adeguamento. L'intesa si attua ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. c), in considerazione della valenza strategica della fascia costiera. Le intese valutano le esigenze di gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni 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. A tal fine, in sede di intesa, la Regione si può avvalere di specifiche conoscenze e competenze attraverso un apposito comitato per la qualità paesaggistica e architettonica.*

4. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali si applicano le disposizioni di cui all'art. 15.*

Articolo: 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

1. *Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste.*

2. *Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:*

1. *Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).*
2. *Aree protette nazionali.*
3. *Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.*
4. *Altre aree tutelate.*

Articolo: 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

- 1. Le altre aree tutelate, costituite da oasi naturalistiche, oasi permanenti di protezione faunistica e cattura, aree dell'Ente foreste, aree della Conservatoria del litorale, sono gestite dagli enti o dalle Associazioni competenti, nel rispetto della disciplina del P.P.R.*

Articolo: 63 - Edificato urbano. Definizione

- 1. L'edificato urbano è costituito da:*
 - 1. Centri di antica e prima formazione;*
 - 2. Espansioni fino agli anni cinquanta;*
 - 3. Espansioni recenti;*
 - 4. Espansioni in programma;*
 - 5. Edificato urbano diffuso.*

Articolo: 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

- 1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:*
 - 1. ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;*
 - 2. prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*
 - 3. ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*
 - 4. conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*
 - 5. dimensionare le aree di completamento e di nuova espansione a fini residenziali in relazione ad una puntuale valutazione della domanda sociale proiettata sull'orizzonte temporale decennale;*
 - 6. evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi;*
 - 7. prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.*

Articolo: 65 - Edificato urbano. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e nella formazione di nuovi strumenti urbanistici di settore, (piani attuativi particolareggiati, piani di recupero, piani urbani del traffico, piani del verde urbano, piani energetici, piani di illuminazione, piani del colore ecc.) si attengono ai seguenti indirizzi:

- 1. il disegno dei tracciati, la trama planimetrica e l'andamento volumetrico dei nuovi interventi insediativi devono essere conformati ai caratteri delle preesistenze e del contesto, seguendo i segni esistenti sul territorio o le tracce che se ne possono ricostruire;*
- 2. gli obiettivi di qualità architettonica sono perseguiti attraverso discipline e regolamenti orientati alla definizione dei requisiti per l'inserimento armonioso delle nuove realizzazioni nel contesto urbano e paesaggistico, nonché per avviare processi di riqualificazione estetica di edifici esistenti;*
- 3. tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano quali panchine, fontane, pensiline e aiuole, nonché gli elementi di illuminazione pubblica, sono disciplinati tramite regolamenti derivati da studi specifici atti a definire i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza estetica, nonché l'unitarietà degli elementi decorativi utilizzati; apposita disciplina è stabilita per gli impianti del verde pubblico e privato a carattere ornamentale;*
- 4. i piani della mobilità e trasporti ed i piani urbani del traffico, ove necessari e prescritti, finalizzati a garantire un sistema di infrastrutturazione adeguato alla interconnessione dell'insediamento, sono orientati a favorire le modalità del trasporto pubblico e ad assicurare la mobilità pedonale in sedi confortevoli e l'effettivo abbattimento delle barriere architettoniche, nonché lo sviluppo della mobilità alternativa all'automobile, con particolare riferimento alle piste ciclabili;*
- 5. il livello di qualità dei servizi riservati alle attività collettive a verde pubblico e a parcheggio deve essere verificato per individuare azioni tese al miglioramento del traffico, della sosta, anche attraverso il ricorso ad azioni strategiche volte al coinvolgimento di operatori privati;*
- 6. la disciplina delle modalità di raccolta dei rifiuti deve essere orientata a favorire l'efficienza del servizio e il recupero e riciclaggio anche attraverso la promozione dei sistemi di raccolta porta a porta, atti a ridurre l'impatto visivo e olfattivo dei contenitori stradali, limitandone l'utilizzo esclusivamente nelle zone appositamente attrezzate ed evitandone l'utilizzo nei centri storici.*

Art. 67 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Definizione

Costituiscono espansioni sino agli anni cinquanta le porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione, che ha conservato i caratteri della città compatta.

Art. 68 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., per gli ambiti così individuati, si attengono alle seguenti prescrizioni:

- a) l'azione della pianificazione comunale deve essere essenzialmente rivolta al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e alla riqualificazione dei caratteri architettonici, alla risoluzione delle aree di contatto, sia nei confronti dell'insediamento storico che delle successive espansioni, alla riorganizzazione e integrazione dei servizi alla popolazione;*
- b) per tali ambiti, (normalmente classificati come zone B dalla pianificazione urbanistica) è necessario sviluppare una approfondita analisi urbana e delle condizioni d'uso attuali;*
- c) deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata comunale degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano. In ogni caso deve mantenersi o ripristinarsi un rapporto di congruenza fra edificazione e spazio pubblico;*
- d) le densità edilizie vanno determinate sulla base di quelle dell'impianto originario, tenuto conto delle modificazioni intervenute nelle fasi di consolidamento;*
- e) i regolamenti edilizi e le norme tecniche di attuazione dei PUC devono prescrivere le procedure per approfondire la conoscenza del contesto, della domanda sociale e per la valutazione dell'entità e qualità delle trasformazioni da programmare. In ogni caso, per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto, deve essere richiesta una precisa documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, esteso all'unità urbanistica (isolato), atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte;*
- f) gli interventi attuabili per concessione diretta devono essere disciplinati da una normativa dettagliata, comportante specifiche prescrizioni atte a mantenere e ridefinire la configurazione urbana dell'insieme. Tali atti regolamentari, definiti sulla base di specifiche documentazioni, dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno.*

Art. 69 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città. In tale disegno dovranno essere individuati gli elementi architettonici da mantenere, nonché le tecniche ed i materiali costruttivi da impiegare;*
- b) la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, deve essere tesa anche ad integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;*

Articolo: 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:*
 - 1. 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;*
 - 2. definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 - 3. determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 - 4. 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;*
 - 5. stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*

6. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
7. *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., purché deliberate dalla Giunta regionale*

Articolo: 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.*

4.4.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Sud del centro abitato di Pirri, Municipalità del Comune di Cagliari, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo rettangolare. Il lotto è associato ad una particella censita al Nuovo Catasto Terreni che presenta, nel complesso, una sagoma in mappa non conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da una recinzione in muratura sormontata da una ringhiera e da ulteriori immobili confinanti. Questo si affaccia parzialmente sulla pubblica via e parzialmente su altre costruzioni. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al villino in linea oggetto della presente relazione. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'immobile costituente il Lotto 3 risulta essere completamente inglobato dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la via Del Mirto, la via Dei Grilli, la via Oleandro e la via Della Vite. Il lotto è completamente recintato con una muratura di mattoni, presenta due ingressi dei quali uno carrabile.

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via Del Mirto, verso l'intersezione tra questa e la via Della Vite, strada perpendicolare alla via Dei Grilli che collega gli isolati in oggetto con le strade ad intenso traffico via Riva Villasanta e l'Asse Mediano di Scorrimento. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici e di servizio, sia privato che collettivo. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su quattro livelli fuori terra, possiede una struttura portante in muratura, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura piano di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale realizzata con un manto di tegole in laterizio di tipo tradizionale. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi discreto.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-soggiorno che smista verso una cucina. Vi è poi un disimpegno che conduce ad un bagno ed al vano scale di collegamento al piano seminterrato ed al primo piano. Il livello appena descritto è dotato di tre balconi che si affacciano sia sul fronte principale che sul retro. Al piano seminterrato, urbanisticamente e catastalmente parlando, dovrebbe essere presente un garage, mentre, nella realtà dei fatti è presente una taverna con cucina rustica, un bagno ed un locale di sgombero. Al primo piano è organizzata la zona notte a partire da un disimpegno collegato al vano scale con accesso a tre stanze da letto (una matrimoniale e due singole) ed un bagno. Dalle tre stanze da letto è possibile accedere a tre balconi che si affacciano sia sul prospetto principale che sul cortile interno. Al secondo piano è presente un sottotetto adibito a locale di sgombero. Sono compresi nell'immobile anche un cortile anteriore ed uno posteriore entrambi in parte piantumati a verde ed in parte pavimentati. Lo stato di conservazione dell'immobile, in termini del tutto generali, risulta essere discreto. Ulteriormente le finiture, per qualità, posa e stato d'uso risultano essere ugualmente discrete.

Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione.

4.4.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Cagliari risulta essere censito nella Sezione A al Foglio 12 mappale 1631, subalterni 1 e 2.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni la particella che identifica l'abitazione male identifichi la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra il mappale censito al N.C.T. al Foglio 12 - Particella 568. Tale mappale non possiede in mappa la sagoma del "tipo mappale" e non presenta una sagoma conforme con la planimetria depositata al Catasto Fabbricati Tale circostanza comporta un'incongruenza da regolarizzare catastalmente prima della potenziale alienazione dell'immobile.

All'atto dell'imminente liquidazione dell'abitazione oggetto della presente relazione di perizia dovrà essere predisposta una bonifica catastale in grado di allineare la situazione al N.C.T. con quella al N.C.E.U.. I costi di tali bonifiche debbono già intendersi inclusi all'interno del valore raggiunto dall'immobile.

4.4.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 3 risulta essere nella disponibilità esclusiva di uno dei soci ad uso privato abitativo.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.4.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di alcune piccole difformità nella struttura.

Si riportano nel seguito i titoli ancora nel loro iter procedurale individuati:

1. Concessione Edilizia n°70/158 del 17 aprile 1984 per la costruzione di un fabbricato in Pirri via del Mirto;
2. Concessione Edilizia in variante n°108/208 del 27 giugno 1989 per l'ampliamento di un fabbricato in Pirri via del Mirto;
3. Permesso di Costruire prot. 18105 del 22 gennaio 2019 in accertamento di conformità per le opere già realizzate in Via del Mirto 3, e per i lavori di ampliamento dell'apertura sul prospetto anteriore di una camera al primo piano.

Ulteriormente si segnala e sottolinea la presenza di alcune difformità tra quanto presente all'interno delle pratiche edilizie sopra individuate e quanto effettivamente rilevato sui luoghi. A tale proposito lo scrivente riporta quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della procedura:

- *“Piano Interrato: Presenza di un locale di sgombero interrato non dichiarato in progetto;*
- *Altri Piani: Lievi variazioni interne rientranti nella tolleranza esecutiva*

Dette difformità potranno essere sanate con un accertamento di conformità, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata. Tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di istruttoria della pratica dal Comune di Cagliari. Catastalmente, si rileva che la planimetria catastale non è aggiornata rispetto allo stato di fatto ma riporta la situazione come da progetto approvato inizialmente pertanto occorrerà eseguire un aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio”.

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, il complesso edilizio è stato suddiviso nelle componenti catastali A/2 (Abitazioni di tipo civile) e C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro). Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo sono state dunque separate le componenti delle rendite catastali dovute alle particelle classate come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalla particella A/2 di € 1.766,28 con un contributo IMU da essa derivante di € 2.551,92 per l'anno in corso.

È derivata una rendita catastale complessiva scaturente dalle particelle C/6 di € 173,74 con un contributo IMU da essa derivante di € 251,02 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 9.810,29 per l'intera abitazione coincidente con il Lotto 3.

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.4.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979. A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni.

Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.4.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Piano interrato	
Garage e cantina	mq 49,43
Piano terra	
Appartamento	mq 87,77
Balconi	mq 4,20
Piano primo	
Appartamento	mq 89,51
Balconi	mq 2,65
Piano secondo	
Sgombero	mq 26,73
Sistemazioni esterne	
Giardino e cortile	mq 11,12
Totale superficie commerciale	mq 271,42

4.4.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. 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. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1 e per il Lotto 2 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2., 3.3.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 3. Anche in questo caso, come per il Lotto 2, si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 3 è composto da un'abitazione ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica e della tipologia edilizia. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo.

Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia edilizia offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico. La destinazione d'uso di civile abitazione risulta essere quella maggiormente redditiva per l'immobile tra quelle raggiungibili se non a fronte di costi di trasformazione eccessivamente onerosi che la escluderebbero da un mercato ordinario.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

“Per il lotto in esame gli scriventi, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione e della necessità del perfezionamento della conformità urbanistica nonché della regolarizzazione delle ulteriori difformità rilevate; ritengono opportuno applicare, sulla base della loro esperienza, un valore pari al valore minimo della tipologia “Ville e villini” ridotto del 25% cioè:

Valore unitario = 1.350,00 €/mq

per cui avremo:

Vcomm = 271,42 mqe x 1.350,00 €/mq = 366.417,20 €

Si arrotonda a: Vcomm Lotto 3 = 366.400,00 €”

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come abitazione in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 366.400,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso ed al netto degli oneri relativi alle sanatorie degli abusi riscontrati. Tali ultimi oneri non risultano essere analiticamente calcolati ma comunque già detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 3.4.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che risulta essere pari a € 9.810,29 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.5. Lotto 4 – “Abitazione sita in Selargius, via Campidano, S.n.c. in quota del 50%”

4.5.1. Inquadramento urbanistico

Il fabbricato abitativo oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Selargius facente parte della periferia cittadina. La fascia della periferia di Selargius è soggetta 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 il villino. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere 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. Si anticipa sin d'ora che il presente immobile ricade nella medesima zona urbanistica omogenea già analizzata per il Lotto 1 e per il Lotto 2.

Attualmente l'abitazione è occupata da parte di uno dei soci e dei suoi congiunti, in uso e dunque soggetta alle manutenzioni ordinarie periodiche ed a quelle straordinarie programmate in grado di mantenerne la funzionalità.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade principalmente nella Zona Urbanistica omogenea C, sottozona C1 – Espansioni pianificate, comparto C1_39. L'area di sedime è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Selargius 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 Selargius
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.29 del 22/07/2017

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1_39.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona C, Sottozona C1: Espansioni pianificate, comparto C1_39 viene trattata all'interno degli Articoli 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.. Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli delle N.T.A. del P.U.C. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 1 ed il Lotto 2. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 3.2.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 4.

Piani Sovraordinati:

- 2) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana ed il rischio alluvione.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)".

3) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 33, 37, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari. Al fine di rendere maggiormente snella la presente trattazione lo scrivente ometterà la replica dei medesimi articoli del P.P.R.. già identificati e riportati per ciò che riguarda il Lotto 2. Per tale ragione lo scrivente rimanda a quanto contenuto al precedente paragrafo 3.3.1 per ogni approfondimento, comunque valido anche per il presente immobile che individua il Lotto 4.

4.5.2. Descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Ovest del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo trapezoidale. Il lotto è associato ad una serie di particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il complesso immobiliare è perimetralmente circondato da una recinzione in muratura sormontata da una ringhiera. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla fascia peri urbana cittadina. Le costruzioni limitrofe risultano essere realizzate parzialmente in epoche più recenti e parzialmente negli stessi anni rispetto al villino oggetto della presente relazione. La struttura è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

Ormai parzialmente inglobata dalle costruzioni circostanti dell'abitato, l'area di sedime all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 554 (sul lato della via Nurra), la via Degli Astri e la via Campidano. Il lotto è completamente recintato con una muratura di mattoni, presenta due ingressi dei quali uno carrabile.

L'abitazione è attualmente accessibile dalla via cittadina secondaria via Campidano, verso la congiunzione tra questa e la S.S. 554 che collega la parte esterna delle campagne settentrionali. Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata. Il lotto ha sempre ospitato la medesima destinazione d'uso abitativa.

Il complesso edilizio, ben descritto già nella relazione di stima agli atti della procedura risulta essere realizzato su di un unico livello fuori terra, possiede una struttura portante in muratura, tramezzature interne in muratura di laterizio, solaio di copertura piano di tipo tradizionale in laterocemento con finitura superficiale direttamente realizzata con lo strato di impermeabilizzazione. Il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

L'immobile è organizzato e configurato nella sua distribuzione interna a partire da un ingresso-soggiorno che smista verso la cucina. Vi è poi un ulteriore disimpegno che conduce a tre camere da letto, bagno e lavatoio che compongono la zona notte.

Fa parte del lotto un corpo di fabbrica esterno nel quale è ricavato un garage. È presente un cortile nella disponibilità esclusiva, in parte piantumato a verde ed in parte pavimentato.

Lo scrivente ritiene in tale sede opportuno mantenere la medesima nomenclatura sia degli ambienti che dei fabbricati al fine di consentire la parallela fruibilità della presente relazione di perizia e della documentazione tecnica già agli atti della procedura. Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria degli ambienti interni e della relativa distribuzione.

4.5.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Selargius risulta essere censito al Foglio 37 mappale 867.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono i cortili e gli spazi non edificati interni al cortile dell'abitazione bene identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. La particella di cui all'N.C.E.U. sopra identificata risulta edificata sopra i seguenti mappali censiti al N.C.T. al Foglio 37 - Particelle 1103, 1102. Tali mappali possiedono qualità ente urbano. Lo scrivente sottolinea la presenza dei mappali facenti parte del Lotto 7 tuttora intestati [REDACTED] per la quota del 1/2. Il Lotto 7 compone una serie di particelle catastali in fase di trasferimento al Comune di Selargius. I mappali confinanti con l'immobile del Lotto 4 risultano ancora intestati al socio e non ancora trasferiti catastalmente al Comune di Selargius.

4.5.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 4 risulta essere nella disponibilità esclusiva di uno dei soci ad uso privato abitativo.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.5.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nella struttura. A tale proposito lo scrivente sottolinea la presenza di due procedure di condono in atto per la sanatoria dell'immobile. In tal senso Resta dunque inteso ciò che è stato già messo in luce all'interno della relazione di stima redatta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. In tale sede veniva adeguatamente segnalata la presenza di tali procedure e di ulteriori abusi nella struttura.

Per ogni buon conto si riportano nel seguito i titoli edilizi individuati, fermo restando l'assunto per il quale non risulta presente un progetto originario in quanto mai depositato per via del fatto che l'immobile fu edificato abusivamente e, solo successivamente, fu intrapresa la procedura di regolarizzazione.

Si riportano nel seguito i titoli ancora nel loro iter procedurale individuati:

1. Domanda di concessione edilizia in sanatoria n°62 del 03 dicembre 1985 per l'edificazione in abuso di un fabbricato residenziale.

Successivamente fu presentata un'ulteriore domanda di sanatoria di seguito descritta:

2. Domanda di concessione edilizia in sanatoria Prot. 36.406 del 07 dicembre 2004 per opere di ampliamento mediante chiusura parziale del patio ricavando un ampliamento del salone e per opere di modifiche interne.

Nel seguito si riporta direttamente un estratto dalla relazione di perizia già agli atti della procedura e redatta da parte della ditta debitrice. Nel tempo intercorso dall'affidamento del presente incarico e la redazione del presente elaborato le procedure di condono risultano essere tuttora in corso e non risultano essere al momento definitivamente licenziate. Fino all'estinzione dell'obbligazione le procedure di condono seppur concluse formalmente non risultano esserlo di fatto restando pendenti le obbligazioni.

Nel seguito si riporta l'estratto individuato che descrive la situazione accertata all'epoca da parte dei tecnici all'epoca incaricati:

“(...) la domanda di condono ed il calcolo degli oneri relativi alle vecchie pratiche sono stati calcolati con metodi oggi non più vigenti. Per il calcolo indicativo degli oneri attuale è necessario considerare una quota pari a 36,86 €/mc per ogni mc di volume realizzato ed un importo di 150,00 €/mq (Valore IMU indicativo di valutazione delle aree) per le aree di cessione spettanti al lotto.

Poiché il Piano di Risanamento è stato di recente oggetto di variante con l'approvazione di uno stralcio funzionale che non riguarda il lotto in oggetto, identificato con il lotto L2 del piano suddetto, è stato possibile esclusivamente fare dei calcoli “medi” sugli interi parametri di piano, dai quali si evince che gli oneri in detrazione per le aree di cessione ed il costo di costruzione ammontano a indicativi e complessivi 45.000,00 € da detrarre al valore dell'immobile.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica (...)”.

Ulteriormente si segnala e sottolinea la presenza di ulteriori difformità tra quanto presente all'interno delle pratiche di condono e quanto effettivamente rilevato sui luoghi. A tale proposito lo scrivente riporta quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della procedura:

- *“Lievi variazioni interne nel posizionamento di alcuni tramezzi interni;*

Le differenze rilevate possono essere regolarizzate con il perfezionamento della pratica di condono presso il Comune di Selargius.

I costi di perfezionamento della pratica si ritengono inclusi nel calcolo degli oneri in detrazione al valore dell'immobile sopra menzionati”.

A tale proposito lo scrivente condivide l'analisi offerta da parte dei tecnici all'epoca incaricati. Ulteriormente lo scrivente condivide il calcolo per l'ulteriore sanatoria delle difformità sopra individuate.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, l'abitazione è stata valutata nella sua attuale categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini). Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo è stata dunque reperita la rendita catastale dovuta alla particella classata come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una rendita catastale di € 542,28 con un contributo IMU da essa derivante di € 783,49 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 2.742,21 per l'intero immobile coincidente con il Lotto 4.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che la quota in possesso del presente immobile risulti essere pari al 50%. Per tale ragione anche la contribuzione IMU sopra individuata per l'intero immobile dovrà essere ragguagliata per la sola quota in possesso e dunque pari a € 1.371,11.

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.5.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979.

A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni. Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.5.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso la struttura senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale dei corpi di fabbrica precedentemente individuati e descritti. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Piano terra	
Appartamento	mq 129,02
Patii	mq 6,22
Garage	mq 11,21
Giardino e cortile	mq 47,77
Totale superficie commerciale	mq 194,22

4.5.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. 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. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1, 2 e 3 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2., 3.3.8.2, 3.4.8.2 e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 4. Anche in questo caso, come per il Lotto 1, 2 e 3, si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 4 è composto da un'abitazione ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica e della tipologia edilizia.

Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo.

Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia edilizia offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico. La destinazione d'uso di civile abitazione risulta essere quella maggiormente redditiva per l'immobile tra quelle raggiungibili se non a fronte di costi di trasformazione eccessivamente onerosi che la escluderebbero da un mercato ordinario.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne il possesso in quota del 50%. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce di una difficilissima collocazione sul mercato di una quota di possesso pari alla metà di un'abitazione unitaria.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della *relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice*:

“Per il lotto in esame gli scriventi, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione e della necessità del perfezionamento della conformità urbanistica nonché della regolarizzazione delle ulteriori difformità rilevate; ritengono opportuno applicare, sulla base della loro esperienza, un valore pari al valore minimo delle abitazioni civili che coincide con il valore massimo delle abitazioni di tipo economico cioè:

Valore unitario = 1.400,00 €/mq

Per cui avremo:

Vcomm = 194,22 mqe x 1.400,00 €/mq = 271.908,00 €

Da detto valore vanno detratti gli oneri relativi al condono edilizio stimati indicativamente in 45.000,00 €

$$V_{comm} = 271.908,00 \text{ €} - 45.000,00 \text{ €} = 226.098,00 \text{ €}$$

Determinazione del valore della quota di proprietà

$$V_{comm} \text{ 1/2} = 1/2 \times 0,70 \times 226.098,00 \text{ €} = 79.417,80 \text{ €}$$

Si arrotonda a: V_{comm} Lotto 4 = 79.400,00 €”

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come abitazione in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 79.400,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso ed al netto degli oneri relativi alle pratiche di condono edilizio al momento ancora in corso di istruttoria. Tali ultimi oneri risultano essere analiticamente calcolati e detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 3.5.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 1.371,11 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

4.6. Lotto 5 – “Terreni siti in Selargius, Località Terra Teula in quota del 50%”

4.6.1. Inquadramento urbanistico

Il terreno agricolo oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Selargius facente parte della periferia cittadina. La fascia della periferia di Selargius è soggetta 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 il terreno agricolo. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere 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.

Attualmente il terreno agricolo è piantumato, in produzione e dunque soggetto alle manutenzioni in grado di conferire un buon pregio.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il terreno agricolo ricade nella Zona Urbanistica omogenea G, sottozona G1 – Attrezzature di servizio, comparto G1_4. L'area piantumata è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Selargius 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 Selargius
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.29 del 22/07/2017

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona G, Sottozona G1: Attrezzature di servizio, comparto G1_4.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona G, Sottozona G1: Attrezzature di servizio, comparto G1_4 viene trattata all'interno degli Articoli 16, 17, 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.. Nel seguito si riporta il contenuto degli articoli individuati.

All'interno "dell'Articolo: 16 - Zona G – Servizi Generali" viene riportato quanto segue:

1. DEFINIZIONE:

1. la zona è destinata ad accogliere attrezzature sociali e collettive (per l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e lo spettacolo), di interesse generale cittadino.

2. la zona G è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- ✓ Sottozona G1 – Servizi generali di tipo direzionale, sportivo, connessi alla mobilità, alle attività produttive industriali e commerciali, sanitario e socio sanitario o a questi connessi, di tipo ricettivo e para-ricettivo, di supporto alle infrastrutture idriche e di smaltimento delle acque meteoriche;*
- ✓ Sottozona G2 – Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero;*
- ✓ Sottozona G4 – Infrastrutture di trasmissione energia a livello regionale;*
- ✓ Sottozona G1.6/I Servizi generali integrati con la residenza.*

3. Previsione nuove zone G - L'amministrazione comunale ha individuato una parte del territorio per future aree di servizi generali, laddove quelle previste nel Piano non fossero sufficienti a soddisfare la domanda da parte dei privati o delle pubbliche amministrazioni. L'area individuata è quella compresa tra la SS 554 e la SS 387 per una profondità verso nord di circa 400 metri. L'area è servita dalla metropolitana di superficie.

4. Nelle nuove zone "G" a ridosso della nuova zona artigianale commerciale "D", in attesa che venga adeguato e/o potenziato l'impianto fognario per lo smaltimento delle acque reflue, dovrà essere realizzato l'impianto di depurazione delle acque, dimensionato per soddisfare il fabbisogno insediativo delle Zone "G" e "D".

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

1. *in assenza di piani attuativi negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del DPR 380/01; i cambi di destinazione d'uso ammissibili nelle sottozone G1.9, G1.10, G1.11, G1.12, G1.13, G1.26, G1.27, G1.28, G1.30, G1.31, G1.33, G1.34, G1.38, G1.40 sono quelli compatibili con la sottozona omogenea G1 e con le zone omogenee adiacenti e prevalenti;*

2. *in presenza di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;*

3. *DESTINAZIONI D'USO: Servizi generali, commerciali, per lo sport, direzionali, sanitarie e socio sanitarie e di supporto alle infrastrutture sovracomunali.*

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE:

1. *0,01 mc/mq;*

2. *l'indice di cui alla lettera a) è elevabile sino a 0,20 mc/mq, con deliberazione di Consiglio Comunale;*

3. *nelle sottozone G1.4, G1.6/l, G1.8, G1.18, G1.36 e G1.42 l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,01 mc/mq, incrementabile a 0,20 mc/mq con deliberazione di Consiglio Comunale. In caso di accordi sostitutivi, ex art. 11 della L.241/90, l'indice di fabbricabilità territoriale può essere elevato sino a un massimo 2,00 mc/mq;*

4. *nelle sottozone G1.5 l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,01 mc/mq. In caso di accordi sostitutivi, ex art. 11 della L.241/90, l'indice di fabbricabilità territoriale può essere elevato sino a 0,10 mc/mq. La potenzialità edificatoria di tali aree in caso di accordi sostitutivi dovrà essere ubicata nella G1.18.*

5. *RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.*

6. *ALTEZZA MASSIMA: 18 m. Lo sviluppo del tipo estensivo é subordinato al rispetto di eventuali norme per le specifiche attrezzature o servizi da insediare ed alle possibilità di rispettare i beni di tipo archeologico e ambientale.*

7. TIPOLOGIE EDILIZIE:

1. sono libere, semprechè conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzature o servizi da insediare;

2. tutte le aree non coperte dovranno essere sistemate a giardino.

8. *DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA: 15 m, fatte salve le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada).*

9. *DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5 m e la metà dell'altezza dell'edificio quando questa supera i 10 m.*

10. *PARCHEGGI PRIVATI: si rimanda all'art. 31 del Regolamento Edilizio.*

11. DISLOCAZIONE DELLE VOLUMETRIE NELLA SOTTOZONA G1.36:

1. lo studio del piano attuativo, oltre a garantire la tutela dei beni storico culturali e ambientali, dovrà essere condotto in modo tale che i volumi siano ubicati lontano da fonti di rumore e/o da traffico.

2. a ridosso dell'edificato esistente gli edifici dovranno avere altezze compatibili con le condizioni al contorno, privilegiando la soluzione in base alla quale gli edifici di maggiore altezza dovranno svilupparsi nella parte centrale.

12. STANDARD:

1. si rimanda all'art. 29 delle presenti NTA per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;

2. la distribuzione delle aree destinate a standard nelle sottozone G1.4, G1.6/l, G1.8, G1.18, e G1.42 dovrà tener conto dell'effettiva fruibilità secondo la specifica destinazione (S1, S2, S3, S4), privilegiando l'accorpamento delle stesse; la cessione per standard "S" in queste sottozone è pari al 26% della superficie territoriale. Nella zona omogenea G1.6/l per la quota parte destinata a residenza dovranno essere individuati standard (S1, S2, S3 e S4) pari a 26 mq per abitante in aggiunta al 26% della zona G;

3. la zona omogenea G1.36 è interessata dalla realizzazione dei corridoi verdi congiuntamente alle zone omogenee C3.1 e C3.4. La pianificazione attuativa dovrà tener conto tra gli altri della ipotesi di studio di cui alla Tav. 12 del progetto di piano. La cessione per standard non potrà essere inferiore al 41% della superficie territoriale;

4. per gli edifici commerciali e direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Articolo: 17 - Sottozona G1 - Attrezzature Di Servizio

1. Comprendono le strutture per l'istruzione superiore (ad esempio: scuola secondaria superiore, università), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche), per la cultura (ad esempio: musei, padiglioni per mostre), direzionali (ad esempio: credito, comunicazioni, uffici). Per lo sport (campi sportivi a livello regionale e/o nazionale);
2. Il PUC individua le seguenti attrezzature di servizio:
 1. G1.1 – Campo nomadi;
 2. G1.2 – Campus della scienza della tecnica e dell'ambiente (ex Polveriera);
 3. G1.3 – Cimitero di nuova previsione in località Su Pezzu Mannu, subordinato alla formazione di un apposito Piano Regolatore Cimiteriale, che oltre a quanto previsto per le restanti sottozone G1 dovrà rispettare l'altezza massima di 4m per le costruzioni funerarie;
 4. G1.4 – Area a ridosso della S.S. 554 vicino al PRU in località Su Pezzu Mannu, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 per l'attuazione di un comparto comprendente anche la sottozona G1.8.

5. G1.5 – Aree interne allo svincolo a quadrifoglio destinate a servizi generali a supporto dell'invarianza idraulica, che l'amministrazione intende acquisire attraverso l'attivazione di accordi sostitutivi, ex art 11 L.241/90, subordinati alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, per l'attuazione di un comparto comprendente anche le sottozone G1.18/a,b; nelle sottozone G1.5, a tutela della infrastruttura stradale, potranno essere realizzate vasche di laminazione, funzionali all'applicazione del principio dell'invarianza idraulica, per la regolamentazione del deflusso delle acque meteoriche in caso di precipitazioni intense, ovvero ulteriori interventi individuati dall'Ente gestore della Strada;
6. G1.6/I – Area delimitata dalla S.S. 131/dir, dalla sottostazione dell'ENEL, dal PRU Is Corrias e dalla viabilità intercomunale, destinata a servizi generali integrati con la residenza, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 per l'attuazione di un comparto a se stante. La volumetria per la residenza dovrà essere ubicata a fronte strada della viabilità a ridosso del PRU di Is Corrias;
7. G1.7 – Area destinata a servizi in località Is Corrias, delimitata dalla S.S.131/dir, dalla sottostazione dell'Enel e dal confine con il Comune di Cagliari, interessata da un intervento edificatorio per il quale non è consentito nessun aumento di volume. In caso di demolizione dovranno essere rispettate le norme della Zona G;
8. G1.8 – Area in Via Piero della Francesca, in località Su Planu. L'area potrà essere attuata mediante accordi sostitutivi in abbinamento con l'area G1.4;
9. G1.9 – Lotti già destinati a uffici e locali commerciali in Via Piero della Francesca, in località Su Planu;
10. G1.10 – Lotti già destinati a uffici direzionali all'angolo tra le vie Piero della Francesca e Peretti, in località Su Planu;
11. G1.11 – Lotto già destinato a distributore di carburanti per il quale, oltre a quanto previsto per le restanti sottozone G, si stabilisce specificatamente che:
 - ✓ l'indice di fabbricabilità territoriale può arrivare sino a 0,20 mc/mq, con deliberazione di Consiglio Comunale, al fine di favorire lo sviluppo dell'attività non-oil, e quindi consentire l'integrazione di edifici, manufatti per i servizi accessori ed attività commerciali, artigianali e di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni contenute;

- ✓ *l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i 3,5 m, ad eccezione della pensilina;*
- ✓ *nel caso di attività commerciali, queste devono avere una superficie netta di vendita non inferiore a 30 mq in pianura e non superiore a quella degli esercizi di vicinato di cui all'art. 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 114/98.*
- ✓ *Devono, comunque, essere rispettati gli indirizzi e i criteri eventualmente contenuti nello specifico Piano Commerciale Comunale;*
- ✓ *gli impianti devono essere conformi alla normativa vigente;*

12. G1.12 – Lotti già destinati a servizi in Via Peretti, in località Su Planu;

13. G1.13 – Lotti già destinati a servizi in Via Peretti, in località Su Planu;

14. G1.14 – Parcheggio di pertinenza dell'ospedale Brotzu in via Peretti in località Su Planu per il quale si stabilisce che l'indice di fabbricabilità fondiario può arrivare sino a 2 mc/mq al fine di consentire l'integrazione di manufatti per servizi strettamente connessi al presidio sanitario e attività commerciali, artigianali e di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni molto contenute e funzionali all'attività principale dello stesso presidio;

15. G1.15 – Area compresa tra la S.S.554 e la ferrovia, in parte già interessata dall'edificazione, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, per la realizzazione di servizi complementari per la tratta della metropolitana di superficie. L'intera area dovrà essere sistemata in modo da prevedere la suddivisione tra parte già edificata e parte ineditata: nella prima i volumi dovranno rimanere invariati oppure potranno essere oggetto di trasformazione secondo quanto stabilito nel piano attuativo, nella seconda si dovrà prioritariamente tener conto delle fasce di rispetto stradali e ferroviaria;

16. G1.16 – Lotto posto ad angolo tra la S.S.554 e la Via Nenni, già destinato a servizi di tipo commerciale artigianale. In assenza di Piano attuativo è previsto il mantenimento dell'esistente nel rispetto delle fasce stradali.

17. G1.17 – Torrino piezometrico;

18. G1.18/a,b Area subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 con il concorso delle sottozone G1.5. Il piano attuativo dovrà interessare l'intero comparto, definito dalla perimetrazione di cui all'Elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona ed in generale gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC. La zona, attraversata dalla metropolitana di superficie, a ridosso della SS 554, ha una vocazione per l'ubicazione di servizi di area vasta cagliaritana ma anche di cerniera con l'intero territorio regionale. Il piano attuativo dovrà prevedere, a ridosso della metropolitana, un'ampia area destinata a parcheggi di scambio con diverse funzioni a servizio delle strutture potenzialmente insediabili: trasporto merci; impianti sportivi; di tipo commerciale non alimentare, dello spettacolo, ecc.
19. G1.19 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
20. G1.22 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
21. G1.23 – Lotto già destinato a servizi di ristorazione sulla S.S.554;
22. G1.24 – Lotto già destinato a servizi socio ricreativi in Via Sant'Anna in cui potranno essere proposte differenti destinazioni d'uso compatibili con la sottozona G1, ma con la prescrizione che vengano mantenuti i volumi esistenti, in quanto l'ubicazione del lotto, a ridosso della strada statale e per di più in corrispondenza di un incrocio, rende problematica l'edificazione di un qualsivoglia volume;
23. G1.25 – Cimitero esistente e area per il futuro ampliamento nel centro urbano principale, subordinato alla formazione di un apposito Piano Regolatore Cimiteriale, che oltre a quanto previsto per le restanti sottozone G1 dovrà rispettare l'altezza massima di 4m per le costruzioni funerarie;
24. G1.26 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
25. G1.27 – Lotto già destinato a servizi in Via Tazzoli e Via Don Minzoni;
26. G1.28 – Lotto già destinato in parte a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
27. G1.30 – Lotti già destinati a servizi tra le vie Trieste e Vienna;

28. G1.31 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
29. G1.33 – Lotto già destinato a servizi in Via Trieste;
30. G1.34 - Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
31. G1.36 – Area subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 con il concorso delle sottozone G1.42. Il piano attuativo dovrà interessare l'intero comparto, definito dalla perimetrazione di cui agli elaborati n°7 e n° 12 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona ed in generale gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC;
32. G1.37 – Lotto già destinato a servizi (Centro Salesiano) in località Santa Lucia;
33. G1.38 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
34. G1.39– Lotto destinato a servizi collegati al vicino distributore di carburanti (sottozona G1.38) per consentire l'integrazione di edifici, manufatti per i servizi accessori ed attività commerciali, artigianali e di somministrazione di alimenti e bevande di dimensioni contenute; si applica pertanto la stessa norma della sottozona G1.11;
35. G1.40 – Lotto già destinato a distributore di carburanti, per il quale si applica la stessa norma della sottozona G1.11;
36. G1.41 – Lotto già destinato a servizi per l'istruzione superiore, nel quale si prevede la possibilità di modificare l'accesso alla scuola, in corrispondenza dell'area G1.42 al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per la viabilità pubblica e per i fruitori della scuola;
37. G1.42 – Aree preordinate all'esproprio per pubblica utilità, per le quali è prevista una premialità volumetrica, nella sola ipotesi (condizione necessaria e indispensabile) di definizione di accordo sostitutivo, ex art. 11 Legge 241/90 e ss.mm.ii., per l'attuazione di un piano attuativo interessante un comparto comprendente anche la sottozona G1.36.

Articolo: 18 - Ripartizione Delle Volumetrie Negli Interventi Ex Art. 11 Della L.241/90 Nelle Sottozone G1.4, G1.6, G1.8, G1.18, G1.36, G1.42.

1. *Nelle sottozone omogenee G1.4, G1.8, G1.18, G1.36, G1.42 la distribuzione della volumetria complessiva (100%) dovrà avvenire nel rispetto della seguente ripartizione:*

Volumi Privati per servizi generali (%) (VPr)	Volumi Privati destinati a servizi generali ceduti gratuitamente all'Amm.ne Comunale (%) (VPrC)	Volumi per servizi pubblici (%) (VPb)
Massimo	Minimo	Minimo
80%	10%	10%

2. *Nella sottozona omogenea G1.6/I Servizi generali integrati con la residenza la distribuzione della volumetria complessiva (100%) dovrà avvenire nel rispetto della seguente ripartizione. Servizi Generali con indice di 1,5 mc/mq Volumi per residenze 0,50 mc/mq. Le volumetrie in caso di accordi sostitutivi per le quali c'è il premio volumetrico da 0,20 mc/mq a 2,00 mc/mq saranno così ripartite. Per quanto riguarda i volumi per servizi generali con ift= 1,5 mc/mq*

Volumi Privati per servizi generali (%) (VPr)	Volumi Privati destinati a servizi generali ceduti gratuitamente all'Amm.ne Comunale (%) (VPrC)	Volumi per servizi pubblici (%) (VPb)
Massimo	Minimo	Minimo
80%	10%	10%

Per quanto attiene ai volumi destinati ad edilizia residenziale con indice 0,50 mc/mq.

70% volumi per abitazioni	20% Volumi Connessi	10% servizi Pubblici		
60%	10%	15%	5%	10%
Volumi privati	Volumi pubblici	Volumi Privati	Volumi Pubblici	Volumi Pubblici

Articolo: 19 - Standard Nelle Sottozone G1.4, G1.18 E G1.36

1. *Nelle sottozone omogenee G1.4 e G1.18 le cessioni per standard previste sono il 26 % della superficie territoriale.*
2. *Nella zona omogenea G1.36 la cessione minima per standard sarà pari al 41% della superficie territoriale.*

Articolo: 20 - Zona G: Programmi Operativi - Oneri A Carico Dei Privati

- 1. L'attuazione del PUC nelle zone G è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare, e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali.*
- 2. In tal senso il Comune indicherà la graduatoria dei piani attuativi che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione (Art. 13 della L. n. 10 del 28.01.1977 e successive integrazioni).*
- 3. Comunque i privati che intendessero anticipare i tempi programmati dall'Amministrazione Comunale, al fine di utilizzare le aree per servizi definite dal PUC, possono costituire un consorzio volontario e predisporre un piano di lottizzazione nel rispetto del PUC ai sensi dell'art. 41 del RE, a cui si rimanda.*
- 4. Per quanto concerne gli impegni della convenzione, si rimanda all'art.90 del RE.*
- 5. Le obbligazioni contenute negli accordi sostitutivi (ex articolo 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.) dovranno prevedere almeno:*

1.per le Sottozone G1.4 e G1.8:

- ✓ Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942;*
- ✓ Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo;*
- ✓ (Solo per i proprietari dell'area G1.8) cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale;*
- ✓ (Solo per i proprietari dell'area G1.4) accettare le volumetrie derivanti dall'area G1.8.*
- ✓ L'indice di fabbricabilità territoriale della Zona omogenea G1.4 sarà di 2 mc/mq. La potenzialità edificatoria, omogenea, delle ditte ricadenti nelle zone G1.4 e G1.8 sarà pari all'indice di fabbricabilità territoriale medio dato dalla volumetria sviluppabile nelle zone G1.4 con indice 2 mc/mq rapportato alla superficie complessiva data dalla sommatoria della G1.4 più la G1.8;*
- ✓ Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% della volumetria per volumi connessi;*

- ✓ *Cessioni di volumi per servizi pubblici pari al 10% della superficie territoriale;*
- ✓ *Cessioni per standard di zona S pari al 20% della superficie territoriale.*

2. per le Sottozone G1.5 e G.18:

- ✓ *Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.*
- ✓ *Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.*
- ✓ *(Solo per i proprietari dell'area G1.5) cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.*
- ✓ *(Solo per i proprietari dell'area G1.18) accettare le volumetrie derivanti dalle aree G1.5 sviluppate con un indice di fabbricabilità territoriale di 0,10 mc/mq.*
- ✓ *L'indice territoriale delle zone G1.18, in presenza di accordi sostitutivi non potrà superare i 2 mc/mq.*
- ✓ *Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% della volumetria e rispettive aree per volumi connessi.*
- ✓ *Cessione di volumi del 10% della volumetria totale per servizi Pubblici.*
- ✓ *Cessione di aree per standard per Servizi del 20% della superficie territoriale.*

3. per le Sottozone G1.6/I Servizi Generali integrati con la residenza:

- ✓ *Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.*
- ✓ *Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.*
- ✓ *Dei 2 mc/mq, 0,50 mc/mq potranno essere utilizzati per edilizia abitativa. Il piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata dovrà prevedere la viabilità passante a ridosso della chiesa di San Tarcisio e del Centro Commerciale.*
- ✓ *La volumetria per la residenza dovrà essere ubicata a fronte strada della predetta viabilità a ridosso del PRU di Is Corrias.*
- ✓ *Cessioni per standard pari al 26% della superficie territoriale, a tale 26% dovranno essere aggiunti gli standard per gli abitanti insediabili che è pari a 18 mq/ab.*

- ✓ *L'indice di 0,50 mc/mq di edilizia abitativa dovrà essere suddiviso in:*
 - ✓ *60% per abitazioni private;*
 - ✓ *10% per abitazioni da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale per ERP;*
 - ✓ *15% per volumi connessi privati;*
 - ✓ *5% per volumi connessi da cedere a titolo gratuito all'amministrazione comunale;*
 - ✓ *10% per cessione volumi servizi pubblici.*

4. per le Sottozone G1.36 e G.42:

- ✓ *Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.*
- ✓ *Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale. Una parte dei maggiori oneri consistono nella realizzazione delle opere necessarie per garantire un corretto assetto idrogeologico e dell'invarianza idraulica. Tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.*
- ✓ *(Solo per i proprietari dell'area G1.42) cessione dell'area a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.*
- ✓ *(Solo per i proprietari dell'area G1.36) accettare le volumetrie derivanti dall'area G1.42.*
- ✓ *La volumetria massima, complessiva, realizzabile nella sottozona G1.36, grazie all'attivazione degli accordi sostitutivi, è pari a: $VG1.36 = SG1.36 * 2mc/mq$. I diritti edificatori, di tutti i soggetti facenti parte del Comparto oggetto di accordi sostitutivi, riferiti all'indice territoriale delle aree di comparto, saranno dati da $it(G1.36+G1.42) = VG1.36 / (SG1.36+SG1.42)$.*
- ✓ *Impegno a cedere all'Amministrazione Comunale il 10% per volumi connessi e relative aree.*
- ✓ *Cessione del 10% dei volumi per servizi pubblici.*
- ✓ *Cessione di aree per standard S pari al 41% della superficie territoriale.*

Piani Sovraordinati:

2) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana, mentre per ciò che concerne il rischio alluvione vengono identificate con un rischio elevato.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)".

Per ciò che riguarda il rischio alluvione l'area è identificata come a rischio inondazione Hi4 molto elevato. Tale circostanza viene ben descritta all'interno degli articoli 23, 24, 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico che di seguito si riportano.

All'interno "dell'Articolo: 23 - Prescrizioni Generali Per Gli Interventi Ammessi Nelle Aree Di Pericolosità Idrogeologica" viene riportato quanto segue:

- 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 perimetrare 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 perimetrare 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 perimetrata 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:*
 1. *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;*
 2. *manutenzione straordinaria;*
 3. *restauro e risanamento conservativo;*
 4. *ristrutturazione edilizia;*
 5. *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:*
 1. *se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;*
 2. *(28).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..*

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:*
1. *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;*
 2. *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;*
 3. *non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;*
 4. *non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;*
 5. *limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;*
 6. *favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;*
 7. *salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;*
 8. *non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;*
 9. *adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;*
 10. *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;*
 11. *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;*

12. *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;*
13. *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.*

(28) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

Articolo: 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:*
 - 1. (29). è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico; sulla base di motivata valutazione in relazione a interventi di effettiva complessità, l'ente competente all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica può richiedere che il medesimo studio sia firmato da un ingegnere e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali. Nel caso di opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, di opere in alveo e di attraversamenti dei corsi d'acqua lo studio è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
 - 2. valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;*
 - 3. 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;*
 - 4. verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;*
 - 5. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.*
- 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. (30)*

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, silvocolturali 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).(31)*
8. *(32) Laddove le presenti norme prevedano la relazione asseverata, la stessa è redatta e firmata secondo quanto indicato nel comma 3 lett.a).*

(29) Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019 e modificata con Deliberazione Comitato Istituzionale n.1 del 28/10/2019.

(30) Comma modificato dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 130 del 8 ottobre 2013

(31) La competenza sulla approvazione degli studi di compatibilità è stata modificata con la legge regionale n. 33/2014, articolo 1, comma 1.

(32) Comma introdotto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

Articolo: 27 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- 1. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;*
 - 2. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;*
 - 3. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;*
 - 4. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;*
 - 5. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.*
 - 6. La competenza sulla approvazione degli studi di compatibilità è stata modificata con la legge regionale n. 33/2014, articolo 1, comma 1.*
 - 7. (37). nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, le recinzioni dei fondi agricoli prive di opere murarie e pervie al deflusso idrico e le linee di distribuzione irrigue aziendali totalmente interrato, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica.*
 - 8. (38). gli interventi di bonifica ambientale di siti inquinati;*
- 2. (39)In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:*
- 1. la demolizione di edifici sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;*
 - 2. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;*

3. *le opere di manutenzione ordinaria degli edifici e tutti gli altri interventi di edilizia libera di cui all'articolo 15 della LR 11 ottobre 1985, n. 23, comma 1 con esclusione di quelli di cui alle lettere d) e) j);*
4. *le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;*
5. *.1(40) gli interventi di manutenzione straordinaria che determinano frazionamenti o accorpamenti delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi alla superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne di prevalente utilizzo;*
6. *2.(41) con esclusione dei piani interrati e dei piani seminterrati, questi ultimi considerati con riferimento all'effettivo fenomeno di allagamento, e con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975) delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con modifiche ai prospetti, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti, anche prevedendo nel caso dei piani terra la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale quali la sopraelevazione del piano di calpestio, le necessarie opere per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena;*
7. *3.(42) con esclusione dei piani terra, interrati e seminterrati, gli ampliamenti delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale ai sensi dell'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, con un limite massimo del 30 per cento del volume urbanistico esistente, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrato per il singolo caso, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici;*

8. *con la finalità di riqualificare il patrimonio esistente sotto l'aspetto dell'adattamento ai fenomeni di alluvione, di ridurre il consumo di suolo e di migliorare la tutela della pubblica incolumità, previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale su proposta del privato interessato, gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici con destinazione residenziale esistenti nei centri edificati, anche mediante demolizione e ricostruzione, a condizione che lo studio di compatibilità dimostri la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici e senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975); lo studio di compatibilità, inoltre, individua i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, di realizzazione di misure di protezione locale ed individuale, di sopraelevazione, anche con previsione di pilotis, del piano di calpestio a quota superiore alla piena con tempo di ritorno pari a 100 anni, di previsione di opere per la micro-laminazione diffusa mediante vasche di raccolta dell'acqua piovana, di divieto di nuovi locali interrati e seminterrati, di dismissione obbligatoria e irreversibile dei locali interrati e seminterrati esistenti e di realizzazione di altre misure di autoprotezione individuale, comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena, e quelle per la identificazione di luoghi sicuri per le persone posti al di sopra del livello della piena con tempo di ritorno pari a 500 anni.*
9. *gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*
10. *le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;*

11. *(43) i mutamenti di destinazione d'uso secondo la disciplina di cui all'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi al non aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne. Limitatamente alle unità immobiliari site al piano terra e ai piani interrati e/o seminterrati, aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale, o turistico-ricettiva; per le unità immobiliari site al piano terra il suddetto mutamento è consentito nel rispetto dei presupposti sopra indicati, a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.09.1998.*
 12. *i mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;*
 13. *(44) le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde, pergole e coperture;*
 14. *la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.*
3. *In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, comprese le opere provvisorie temporanee funzionali agli interventi, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente (45):*
 1. *gli interventi di manutenzione ordinaria;*
 2. *gli interventi di manutenzione straordinaria;*
 3. *gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;*

4. *gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;*
5. *gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;*
6. *la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;*
7. *bis(46). A seguito di calamità naturali, ancorché già avvenute, cui siano conseguiti rilevanti danni a elementi delle infrastrutture a rete, pubbliche o di interesse pubblico, tali da aver determinato condizioni critiche nella accessibilità a centri abitati e a ampi comprensori caratterizzate da aziende o unità produttive in essi distribuite, previa specifica deliberazione della Giunta Regionale che, sulla base di motivata deliberazione dei consigli comunali degli enti locali interessati, dia atto delle condizioni di eccezionalità, urgenza e di rilevanza socio-economica, può essere assentita la realizzazione di opere provvisorie e temporanee di attraversamento dei corsi d'acqua e dei relativi elementi accessori, anche qualora non sia possibile il rispetto del franco idraulico e delle altre condizioni imposte dalla vigente normativa sulle costruzioni. La deliberazione comunale dovrà accertare che non vi siano alternative tecniche ed economiche sostenibili di immediata realizzabilità, stabilire che per le suddette opere sia identificato il periodo massimo di utilizzo in base al tempo necessario a realizzare interventi definitivi e ogni opportuno provvedimento atto a garantire l'esercizio dell'infrastruttura in condizioni di rischio residuo compatibile, mediante la previsione e l'approntamento di adeguate misure attive di protezione civile con particolare riferimento alla tutela della pubblica incolumità;*
8. *(47). le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; nel caso di condotte e di cavidotti, non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle presenti norme qualora sia rispettata la condizione che tra piano di campagna e estradosso ci sia almeno un metro di ricoprimento, che eventuali opere connesse emergano dal piano di campagna per una altezza massima di 50 cm, che per le situazioni di parallelismo non ricadano in alveo e area golenale e che il soggetto attuatore provveda a sottoscrivere un atto con il quale si impegna a rimuovere a proprie spese tali elementi qualora sia necessario per la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico;*

9. (48). *allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; nel caso di condotte e di cavidotti, non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle presenti norme qualora sia rispettata la condizione che tra piano di campagna e estradosso ci sia almeno un metro di ricoprimento, che eventuali opere connesse emergano dal piano di campagna per una altezza massima di 50 cm e che il soggetto attuatore provveda a sottoscrivere un atto con il quale si impegna a rimuovere a proprie spese tali elementi qualora sia necessario per la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico;*
 10. (49). *i nuovi interventi di edilizia cimiteriale che prevedono la realizzazione di volumetrie, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;*
 11. *nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.*
4. *Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare:*
1. *strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;*
 2. *protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;*
 3. *cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;*
 4. *nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti(50);*
 5. (51). *nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;*
 6. *nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";*
 7. *nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.*
5. *Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:*
1. *l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;*
 2. *la manutenzione ordinaria o straordinaria;*

3. *l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico- sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;*
4. *1(52). completamenti di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, conformi alla pianificazione di settore (Piano di tutela delle acque), per i quali sia necessaria, ai fini dell'adeguamento alle normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti, l'esecuzione di interventi di modifica, integrazione e potenziamento funzionale, a condizione che gli eventuali nuovi manufatti ricadano ordinariamente entro l'area dell'impianto esistente, previa redazione di uno studio di compatibilità idraulica di cui all'art 24. Nello studio sono anche ricomprese le misure strutturali e non strutturali atte alla gestione del rischio, comprese le regole comportamentali e gestionali da tenere in occasione di eventi alluvionali e di allerte per rischio idrogeologico e/o idraulico, anche identificando luoghi sicuri per le persone posti al di sopra della piena con tempo di ritorno pari a 500 anni;*
5. *gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.*

6. *1.bis Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.*

7. *(53). Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24:*
 1. *è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e).*
 2. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettera e);*
 3. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e, f, f bis, g, h, i, l;*
 4. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 5, lettere a, c, c1, d;*
 5. *è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis.*
 6. *6bis(54) Gli interventi di cui al comma 2, lett. i) e l) sono corredati da relazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto proponente che assevera motivatamente per il caso specifico il rispetto delle previsioni e finalità delle presenti norme di attuazione.*

8. (55). *Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c), l’Autorità competente all’approvazione degli studi di compatibilità ai sensi della L.R. 33/2014, potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità idraulica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell’intervento.*

(37) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(38) *Lettera aggiunta con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(39) *Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019*

(40) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(41) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(42) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(43) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(44) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(45) *Capoverso sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(46) *Lettera aggiunta con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(47) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(48) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(49) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(50) *Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 “Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)” si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dalla fattispecie degli interventi definiti nell’art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell’art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI.*

(51) *Lettera sostituita con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(52) *Lettera aggiunta con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 03/10/2019*

(53) *Comma sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020*

(54) Comma inserito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

(55) Comma sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 16/06/2020

Anche all'interno del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - Frana – Sardegna l'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata come Hg0 - Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali, per ciò che concerne il rischio frana, mentre la stessa area viene classificata come Hi4 - Hi Max: P3 - Classe di pericolosità: E2 - Classe di elemento a rischio: 6b - Codice di elemento: Ri3, per ciò che concerne il rischio alluvione.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra menzionato Piano di Gestione l'area viene trattata agli articoli 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 che di seguito si riportano.

Articolo: 38 - Norme Generali In Materia Di Coordinamento Tra Pai E Pgra

- 1. Il Piano di gestione del rischio di alluvioni, di seguito PGRA, è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (di seguito denominato D.lgs. 49/2010) ed è finalizzato alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio della regione Sardegna.*
- 2. In conformità all'articolo 9 del D.lgs. 49/2010, le disposizioni del presente titolo disciplinano il coordinamento tra il PAI e i contenuti e le misure del PGRA, al fine di assicurare nell'intero territorio della Regione Sardegna la riduzione delle conseguenze negative per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali derivanti dalle alluvioni.*

Articolo: 39 - Ambito Territoriale Di Applicazione

- 1. In coerenza con l'articolo 2 delle presenti Norme di Attuazione, l'ambito territoriale di applicazione del presente Titolo è costituito dall'intero territorio della Regione Sardegna, comprese le isole minori, coincidente con il distretto idrografico della Sardegna di cui all'art. 64 del DLgs 152/2006.*

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:*

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

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).*

Articolo: 41 - Norme Per Le Aree Di Pericolosità Pai/Pgra

1. *Nelle aree P3 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi4, con particolare riferimento all'articolo 27.*
2. *Nelle aree P2 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi3 e Hi2, con particolare riferimento agli articoli 28 e 29, in considerazione del tempo di ritorno associato alla singola area, desumibile dagli elaborati del PAI, del Piano stralcio delle fasce fluviali (PSFF) e degli studi di compatibilità idraulica redatti dai Comuni ai sensi del precedente articolo 8 e già approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.*
3. *Nelle aree P1 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi1, con particolare riferimento all'articolo 30, fatto salvo quanto specificato all'articolo 30 bis delle medesime norme.*
4. *Le aree di pericolosità da frana contenute nell'elaborato del PGRA denominato "Atlante delle aree di pericolosità da frana per singolo Comune", derivanti dal PAI e dagli studi di compatibilità geologica e geotecnica redatti dai Comuni ai sensi del precedente articolo 8 e già approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, sono soggette alle norme di attuazione del PAI in funzione della pericolosità individuata per la singola area tra Hg1, Hg2, Hg3 e Hg4.*
5. *In attuazione delle previsioni del precedente articolo 4, nelle more della loro approvazione ai sensi dell'art 31 della L.R.19/2006 e ai fini della salvaguardia dei territori da eventuali dissesti, le norme del presente Titolo V si applicano a decorrere dalla deliberazione di adozione da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.*
6. *In attuazione del precedente articolo 23, comma 14, nelle aree caratterizzate da differenti livelli di pericolosità derivanti da distinti strumenti di pianificazione dell'assetto idrogeologico, nel rispetto del principio di precauzione, si applicano le norme più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.*

7. *Le aree della pericolosità da alluvione e del rischio di alluvioni del PAI/PGRA sono conseguentemente modificate a seguito della conclusione delle procedure di variante al PAI ai sensi del precedente articolo 37 nonché a seguito della conclusione della procedura di approvazione del PSFF ai sensi della L.R. 19/2006.*
8. *Le aree caratterizzate da pericolosità da inondazione costiera (Hi_c) individuate nelle relative mappe del PGRA costituiscono le risultanze di un primo studio speditivo, a livello dell'intero territorio regionale, dei fenomeni di inondazione costiera. I Comuni sono tenuti ad aggiornare immediatamente i piani di emergenza comunali e intercomunali redatti ai sensi dell'art. 15 comma 3 bis della L. 225/1992 come modificato dalla L. 100/2012, relativi al rischio idraulico ed idrogeologico sulla base delle risultanze di tale studio speditivo.*
9. *(68) Le aree caratterizzate da sola pericolosità da inondazione costiera (Hi_c) sono regolate dalle norme d'uso che i Comuni e gli altri enti competenti, in coerenza con i principi e le finalità del PAI, definiscono nei propri strumenti di pianificazione territoriale, con particolare riferimento ai piani urbanistici comunali e ai piani di utilizzo dei litorali definiti dalla L.R. 45/1989 e smi.*
10. *(69) abrogato*
11. *(70) Nelle aree caratterizzate da sola pericolosità da inondazione costiera (Hi_c), gli interventi per i quali, alla data della deliberazione di adozione da parte del Comitato Istituzionale delle norme del presente Titolo V, sono già stati rilasciati atti di assenso comunque denominati ed eventuali rinnovi di concessioni esistenti, nonché gli interventi previsti nel piano di utilizzo dei litorali adottati entro la medesima data, possono essere realizzati subordinatamente alla redazione a cura dei soggetti attuatori di una verifica di sicurezza, la cui approvazione è di competenza dei Comuni. Tale verifica di sicurezza è finalizzata a identificare le azioni necessarie e le eventuali specifiche prescrizioni di protezione civile, anche in considerazione della stagionalità del fenomeno, in modo da conseguire condizioni di sicurezza sufficienti per gli utenti e da minimizzare il rischio di distruzione o danneggiamento grave dell'opera.*
12. *In attuazione del precedente articolo 4, comma 8, in sede di rilascio di concessioni e altri atti di assenso per le opere ricadenti nelle aree caratterizzate da pericolosità da inondazione costiera il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.*

(68) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

(69) Comma abrogato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

(70) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

Articolo: 42 - Verifiche E Aggiornamenti Alle Mappe Del Pai/Pgra

- 1. Le mappe della pericolosità e del rischio di alluvione di cui all'art. 40 sono verificate ed aggiornate almeno secondo le previsioni temporali della direttiva 2007/60/CE e del D.lgs. n. 49/2010.*
- 2. L'Autorità di Bacino può procedere anche a verifiche e aggiornamenti intermedi, anche sulla base delle proposte pervenute dai Comuni o da altri enti locali o soggetti competenti per territorio nonché sulla base di quanto previsto all'articolo 41, comma 6.*
- 3. Le verifiche e aggiornamenti intermedi, elaborati dall'Autorità di bacino, sono approvati con specifica deliberazione del Comitato Istituzionale, pubblicati sul sito internet istituzionale e sul BURAS.*

Articolo: 43 - Contratti Di Fiume

- 1. Il contratto di fiume, nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi della direttiva 2000/60/CE e della direttiva 2007/60/CE, concorre alle finalità del PAI e del PGRA, quale strumento volontario di programmazione strategica e negoziata che contribuisce allo sviluppo locale delle aree interessate mediante la considerazione degli aspetti socio economici, sociali ed educativi, attraverso azioni di tutela, corretta gestione delle risorse idriche e valorizzazione dei territori e dei paesaggi fluviali, unitamente alla salvaguardia dal rischio idrogeologico.*
- 2. Per le finalità di cui al comma 1, l'Autorità di bacino, la Regione, gli Enti locali territorialmente interessati e gli altri soggetti competenti promuovono, attraverso il massimo coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi, la sottoscrizione del contratto di fiume al fine di:
 - i) contribuire allo sviluppo locale delle aree interessate e favorire la realizzazione integrata delle previsioni del PAI, del PGRA e degli altri strumenti di pianificazione dell'assetto idrogeologico;**

- ii) *identificare azioni concordate, anche di autodifesa individuale della popolazione, per la riduzione degli effetti delle alluvioni, a fronte di concreti impegni assunti dai partecipanti al contratto di fiume, da verificare e monitorare periodicamente;*
- iii) *coordinare le azioni di manutenzione dei corsi d'acqua non solo in funzione delle condizioni di rischio ma anche dell'esistenza delle strutture eco-sistemiche, della conservazione della biodiversità e della valorizzazione dei paesaggi fluviali;*
- iv) *promuovere la partecipazione attiva del pubblico e la diffusione delle informazioni connesse alle tematiche di conoscenza e di gestione del rischio di tutela delle acque degli ecosistemi acquatici e dei paesaggi fluviali;*
- v) *coinvolgere i vari enti competenti e i portatori di interessi diffusi in una gestione partecipata, su base volontaristica, delle problematiche inerenti al rischio idrogeologico, alla tutela dei corsi d'acqua e alla valorizzazione dei paesaggi fluviali.*

Articolo: 44 - Scenari Di Intervento Strategico E Coordinato

1. *Con la finalità di concorrere al perseguimento delle finalità del PAI e di migliorare la conoscenza a supporto delle attività di preparazione, prevenzione e pianificazione e gestione del rischio di alluvioni, gli scenari di intervento strategico definiti dal PGRA sono finalizzati all'individuazione di possibili scenari coordinati di realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico.*
2. *Ogni scenario contiene la descrizione delle principali caratteristiche e delle criticità idrogeologiche dello specifico corso d'acqua e individua il quadro di riferimento generale per gli interventi di mitigazione del rischio, anche sulla base della valutazione di costi e benefici derivanti dalla realizzazione delle opere previste.*
3. *Oltre quanto già stabilito dall'articolo 40, comma 1, costituiscono, altresì, integrazione al quadro di riferimento del PAI/PGRA anche le tavole contenute negli Scenari di intervento strategico e coordinato definiti dal PGRA, in riferimento alle quali si applicano le previsioni dell'articolo 41, commi 5 e 6.*

Articolo: 45 - Attivazione Della Piattaforma Per La Gestione E Il Monitoraggio Delle Opere Di Mitigazione Del Rischio Idrogeologico

- 1. Con la finalità di definire il quadro aggiornato della consistenza e dello stato di realizzazione delle opere di mitigazione e di supportare la pianificazione delle nuove opere e la programmazione di risorse finanziarie per la gestione e la manutenzione di quelle esistenti, la Regione provvede alla attivazione di apposita piattaforma informatica per la geolocalizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico e per la raccolta delle informazioni tecnico-amministrative relative alla singola opera, quali anno di realizzazione e di collaudo, tipologia dell'opera, ente gestore, finanziamenti previsti per la manutenzione o per altri interventi, e altre informazioni descrittive dell'opera e funzionali alla sua gestione.*
- 2. La piattaforma e la banca dati ad essa correlata sono alimentate dalle pubbliche amministrazioni regionali e locali e dagli enti gestori coinvolti nella realizzazione e nella gestione delle opere.*

Articolo: 46 - Attivazione Del Repertorio Regionale Delle Frane

- 1. Con la finalità di costituire la base conoscitiva per la valutazione della pericolosità e del rischio da frana e di consentire anche una idonea programmazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, la Regione provvede alla attivazione del Repertorio regionale delle frane, anche come aggiornamento del progetto IFFI (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia).*
- 2. Il popolamento del Repertorio è effettuato con il coinvolgimento dei Comuni e degli altri enti competenti, al fine di ottenere informazioni aggiornate e di elevato dettaglio, sulla base di indicazioni operative dell'Autorità di Bacino.*

Articolo: 47 - Invarianza Idraulica

- 1. Per invarianza idraulica si intende il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.*
- 2. I comuni in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti generali e in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, stabiliscono che le trasformazioni dell'uso del suolo rispettino il principio dell'invarianza idraulica.*

3. *Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi individuano e definiscono le infrastrutture necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica per gli ambiti di nuova trasformazione e disciplinano le modalità per il suo conseguimento, anche mediante la realizzazione di vasche di laminazione.*
4. *Sono fatte salve eventuali normative già adottate dai comuni per l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica.*
5. *La Regione approva normative specifiche con l'obiettivo di incentivare il perseguimento del principio della invarianza idraulica anche per i contesti edificati esistenti.*
6. *(71) Gli studi redatti in attuazione dei precedenti commi sono approvati dal Comune competente per territorio che è tenuto, inoltre, a vigilare sull'effettiva attuazione degli interventi atti a garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica a seguito della trasformazione dei luoghi.*
7. *(72) I Comuni redigono gli studi finalizzati al rispetto del principio dell'invarianza idraulica in riferimento agli strumenti attuativi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, con esclusione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione e dei piani attuativi che interessano parti di territorio classificate come zone A o B ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U e con esclusione dei piani attuativi già adottati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale alla data del 23.11.2016.*

(71) Comma aggiunto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

(72) Comma aggiunto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

3) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

“Articolo: 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.*

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *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;*
 3. *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
 4. *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;*
 5. *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.*

Articolo: 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:*
 1. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 2. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 3. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 4. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 5. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 6. *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;*
 7. *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 sottordinata, 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:*
 1. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
 2. *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;*
 3. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 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.

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *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.*

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*
2. *In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*

3. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*

1. *colture arboree specializzate;*
2. *impianti boschivi artificiali;*
3. *colture erbacee specializzate;*

Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:*

1. *vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
2. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;*
3. *preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:*

1. *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
2. *riqualificare i paesaggi agrari;*
3. *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
4. *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

2. *Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.*

Articolo: 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:*
 - 1. 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;*
 - 2. definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 - 3. determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 - 4. 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;*
 - 5. stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
 - 6. individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
 - 7. 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*

Articolo: 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.*

4.6.2. Descrizione del complesso edilizio

Il terreno agricolo oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Ovest del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo trapezoidale. Il lotto è associato a due particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il terreno agricolo è perimetralmente circondato da una recinzione in rete metallica fissata al terreno da paletti metallici. Questo si affaccia parzialmente sull'agro comunale e parzialmente sulla fascia peri urbana cittadina. Vi sono nelle immediate circostanze alcune abitazioni ed alcuni ulteriori terreni agricoli parzialmente produttivi e parzialmente non produttivi. Il terreno è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'area all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.S. 554 e l'agro retrostante. Il lotto è accessibile direttamente dalla strada sterrata comunale "Fagundu" con la quale confina per un lato. Le due particelle catastali rappresentano un terreno qualitativamente omogeneo, con una buona esposizione e giacitura piana.

All'interno del terreno hanno dimora circa 170 piante di ulivo in produzione.

Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata.

Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria delle caratteristiche del fondo agricolo.

4.6.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto terreni del Comune di Selargius al Foglio 37 mappale 495 e mappale 498.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono il terreno bene identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. Le particelle censite al N.C.T. al Foglio 37 - mappali 495 e 498 possiedono qualità vigneto di classe 2 ed estensione, rispettivamente, di 2.515,00 mq (il mappale 495) e di 2.503,00 mq (il mappale 498) per complessivi 5.018,00 mq. Questi risultano essere intestati ai tre soci della ditta concordataria ed ulteriormente agli altri tre eredi non soci.

4.6.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 5 risulta essere nella disponibilità non esclusiva dei soci ad uso privato agricolo produttivo detenendone una quota in possesso di 1/2.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.6.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nell'area del terreno agricolo.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, il terreno è stato valutato nella sua attuale categoria di area edificabile. Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo è stata dunque reperita la valutazione economica di mercato del terreno come sopra individuato.

A tale proposito è derivata una valutazione di mercato di € 64.500,00 con un contributo IMU da essa derivante di € 554,70 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 1.941,45 per l'intero immobile coincidente con il Lotto 5.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che la quota in possesso del presente immobile risulti essere pari al 50%. Per tale ragione anche la contribuzione IMU sopra individuata per l'intero immobile dovrà essere raggugliata per la sola quota in possesso e dunque pari a € 970,72.

4.6.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979.

A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni. Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

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. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.6.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso il terreno agricolo senza effettuare un rilievo metrico del lotto e dei manufatti. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al complesso immobiliare esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale del terreno agricolo precedentemente individuato e descritto. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Terreno agricolo

Uliveto mq 5.018,00

Totale superficie commerciale mq 5.018,00

4.6.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. 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.

Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1, 2, 3 e 4 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 5. Anche in questo caso, come per i Lotti 1, 2, 3 e 4 si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 5 è composto da un terreno agricolo ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo.

Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia colturale offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne il possesso in quota del 50%. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce di una difficilissima collocazione sul mercato di una quota di possesso pari alla metà di un terreno agricolo.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

“Da un’indagine di mercato effettuata su terreni con la stessa destinazione urbanistica e nelle zone limitrofe, gli scriventi ritengono congruo utilizzare un valore pari a

Valore unitario = 12,86 €/mq.

Vcomm = 5.018 mq x 12,86 € = 64.531,48 €

Determinazione del valore della quota di proprietà

Vcomm 1/2 = 1/2 x 0,70 x 64.531,48 € = 22.586,02 €

Si arrotonda a: Vcomm Lotto 5 = 22.600,00 €”

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come terreno agricolo o edificabile in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 22.600,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso. Non sono presenti abusi in grado di causare vincoli a carattere urbanistico.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 3.6.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 970,72 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

4.7. Lotto 6 – “Terreni siti in Selargius, Località Su Pezzu Mannu in quota del 50%”

4.7.1. Inquadramento urbanistico

Il terreno agricolo oggetto di stima risulta ubicato in una zona del Comune di Selargius facente parte della periferia cittadina. La fascia della periferia di Selargius è soggetta 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 il terreno agricolo. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere 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.

Attualmente il terreno agricolo non è piantumato, non è in produzione e dunque non soggetto alle manutenzioni in grado di conferire un buon pregio.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il terreno agricolo ricade nella Zona Urbanistica omogenea E, sottozona E2 – Aree agricole. L'area è esterna al centro abitato cittadino andando a posizionarsi proprio nella fascia perimetrale più esterna. Per questa ragione l'area all'interno della quale è situato il bene risulta essere ordinata da diversi strumenti urbanistici su più livelli.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano urbanistico comunale di Selargius 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 Selargius
Pubblicazione: Gazzetta Ufficiale n.29 del 22/07/2017

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere localizzato all'interno di un comparto urbanistico eterogeneo formato da più sottozone nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno del quale sorge l'intero complesso immobiliare risulta essere unica. Questa risulta essere esattamente la Zona E, Sottozona E2: Aree agricole.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea Zona E, Sottozona E2: Aree agricole viene trattata all'interno dell'Articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.. Nel seguito si riporta il contenuto dell'articolo individuato.

All'interno "dell'Articolo: 15 - Zona E – Aree Agricole" viene riportato quanto segue:

1. DEFINIZIONE:

sono zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. Comprendono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei suoi prodotti. La zona agricola a ridosso dell'edificato esistente e/o in progetto e tutto intorno ai confini comunali, prevede una fascia di rispetto agricola di circa 200 m. Tale fascia ha la funzione di mantenere, per quanto possibile, riconoscibili i confini dell'edificato esistente e/o progettato e i limiti territoriali. Per tali aree i parametri edilizi e/o urbanistici sono dimezzati e/o raddoppiati a seconda dell'elemento che si intende tutelare. In particolare l'indice di fabbricabilità fondiario sarà dimezzato mentre la distanza dai confini del fabbricato sarà raddoppiata. Qualora il lotto e/o i lotti sui quali si interviene ricadano in entrambe le aree, cioè in parte all'interno e in parte all'esterno della fascia, si potranno utilizzare i parametri edilizi ed urbanistici propri della zona ubicando i corpi di fabbrica nella parte esterna alla fascia di rispetto agricola.

Ovvero, qualora i corpi di fabbrica ricadano anche in parte nella fascia di rispetto agricolo, si dovranno utilizzare i parametri dimezzati e/o raddoppiati nel senso sopra indicato.

In base alla classificazione del DPGR 228/1994, nel territorio comunale, sulla base degli studi di natura geologica, agronomica e dell'uso del suolo, sono presenti le seguenti due sottozone:

- ✓ *Sottozona E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;*
- ✓ *Sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.*

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

1. *sono ammesse tutte le attività agricole previste dall'art. 2135 del Codice civile.*

2. *per le costruzioni residenziali esistenti sono consentite opere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti per eventuali volumi finalizzati solo all'adeguamento di sopravvenuta normativa nel limite massimo del 10%.*
3. *sono ammessi gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente e dello sviluppo del sistema produttivo agricolo, subordinando la realizzazione di nuovi edifici ai soli casi in cui se ne dimostri la necessità ai fini della conduzione del fondo;*
4. *sono consentiti i miglioramenti fondiari che comportino sagomature, riempimenti e apporti di terre, purché lo studio sia esteso alle proprietà contermini con particolare attenzione al deflusso delle acque meteoriche;*
5. *l'ampliamento del volume residenziale (entro i limiti volumetrici consentiti) deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo;*
6. *per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone umide vincolate come inedificabili, sono consentite le seguenti opere:*
 - ✓ *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;*
 - ✓ *dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;*
 - ✓ *ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico- sanitaria vigente;*
7. *gli interventi edilizi, nelle zone di cui al comma precedente, saranno autorizzati (entro i limiti volumetrici consentiti) purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale;*
8. *nel caso di esproprio di un edificio nelle zone di cui al punto f) per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione, è consentita la ricostruzione in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima, con il mantenimento delle destinazioni d'uso;*
9. *è vietata:*
 - ✓ *l'edificazione nelle aree aventi pendenza superiore al 40%;*
 - ✓ *l'edificazione nelle aree di esondazione fluviale, ed entro il limite di 50 m dal bordo delle acque pubbliche classificate;*

- ✓ *le relative superfici di cui ai due punti precedenti possono però essere utilizzate come aree di competenza ai fini del calcolo degli indici di edificabilità per costruzioni ubicate al di fuori di tali aree;*
 - ✓ *la realizzazione di scale esterne;*
 - ✓ *la realizzazione di edifici a tetto piano;*
 - ✓ *la realizzazione di locali deposito al piano primo;*
 - ✓ *piani di carico e rampe ai livelli fuori terra;*
10. *i fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale dovranno essere ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D" e/o "G", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle Direttive per le zone agricole (DPGR 3 agosto 1994, n.228), di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. E' ammessa la realizzazione di edifici per la trasformazione e confezionamento dei prodotti per attività agricole di grandi dimensioni. Il lotto minimo sul quale ubicare l'attività di trasformazione dovrà avere superficie minima di 20 ettari. L'azienda che intende insediarsi dovrà dimostrare di operare su estensioni terriere di almeno 100 ettari;*
11. *per gli edifici prospettanti sui beni storico culturali o inclusi all'interno delle aree a rischio archeologico individuate nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni ivi contenute;*
12. *gli interventi ammessi sui fabbricati rurali devono essere ispirati alla massima sobrietà e osservare quanto previsto al Titolo XIII del R.E.;*
13. *dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi paesaggistici del contorno (siepi a filo strada, etc.);*
14. *ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa presentazione di SCIA, con l'esclusione di quelle senza opere che sono considerate edilizia libera, fermo restando nelle zone vincolate, l'ulteriore obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo ai sensi del D.Lgs. n°42/ 2004 e ss.mm.ii.;*
15. *le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati a norma di legge;*

16. *il concessionario di un agriturismo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie;*

17. *nelle aree delimitate dall'assetto storico culturale sono consentite tutte le attività di natura agricola. In caso di uso di vomeri superiori ad 80 cm dovrà essere data comunicazione preventiva con raccomandata AR alla Soprintendenza ai Beni Archeologici di Cagliari, almeno 20 gg prima dell'inizio dei lavori. I 20 gg sono calcolati dal timbro postale di spedizione.*

3. DESTINAZIONI D'USO:

1. *attività agricole, pastorali, zootecniche, ittiche, di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, silvicoltura, coltivazione industriale del legno, agriturismo, attrezzature e impianti connessi alle attività elencate precedentemente, punti ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, con annesso altre strutture di servizio, di dimensioni limitate, relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative), strutture sociali (per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale), residenza e tutte le attività non previste e/o non compatibili con le altre zone omogenee. Le residenze sono ammesse solo se necessarie alla conduzione agricola del fondo per gli imprenditori agricoli e le aziende con dimensione minima del lotto, composta anche da corpi aziendali contigui, non inferiore a 3 Ha. Si considerano contigui i corpi aziendali antistanti separati da strada pubblica o gravata da uso pubblico di tipo "f" ai sensi del D.lgs 285/92.*
2. *la realizzazione dei punti di ristoro è ammessa per distanze superiori a 2000 metri dal perimetro urbano inteso come confine dalle zone D,G;*
3. *è sempre ammessa la trasformazione di edifici esistenti aventi destinazione non compatibile con la zona agricola con una destinazione compatibile con la stessa zona, anche per i lotti aventi dimensioni inferiori a quelle minime; in quest'ultimo caso non sono ammissibili i cambi di destinazione d'uso verso quella residenziale;*
4. *è consentito nelle Zone E l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica;*
5. *il concessionario di un agriturismo deve impegnarsi a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto;*
6. *il progetto edilizio per agriturismo deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto;*

7. *sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto;*
8. *la realizzazione di edifici per la trasformazione e confezionamento dei prodotti per attività agricole di grandi dimensioni. Il lotto minimo sul quale ubicare l'attività di trasformazione dovrà avere superficie minima di 20 ettari e servire produzioni aziendali che operano su almeno 100 ettari. L'indice di utilizzazione, inteso come rapporto tra la superficie lorda complessiva (compresi locali accessori, piazzali, ecc.) dell'edificio destinato all'attività di trasformazione e quella del lotto, non può superare il 15%.*

4. DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

1. *ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50;*
2. *per le residenze di imprenditori agricoli e aziende 3,00 Ha (ettari);*
3. *per nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica 3 Ha (ettari);*
4. *per nuovi punti di ristoro isolati 3 Ha (ettari);*
5. *quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari, vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo (0,50 Ha per serre, orti, vivai e 3 ha per il seminativo);*
6. *impianti per trattamento di inerti lotto minimo 3 ettari. Tutto il perimetro del lotto, oltre tutte le altre prescrizioni previste per tali impianti, dovrà avere una fascia, della profondità di 15 metri, piantumata con alberi ad alto fusto e crescita rapida;*
7. *non è ammesso l'asservimento di lotti non adiacenti;*
8. *per attività di trasformazione connesse all'attività agricola svolta in loco 25 ettari;*
9. *per le aree interessate da beni archeologici e/o architettonici l'edificazione è ammessa con lotti minimi di 1,5 ettari e secondo le prescrizioni dell'assetto storico culturale.*

5. *INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:*

1. *0,03 mc/mq per le residenze, ai sensi del D.R.A.EE.LL. n. 2266/U del 20.10.1983;*
2. *0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee (trattamento inerti ed altri). Strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero e disagio sociale. Le opere saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale;*
3. *1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili. Le opere saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale;*
4. *0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 1.000 m;*
5. *per tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dovrà essere sottoscritto apposito atto unilaterale d'obbligo;*
6. *per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) la realizzazione dell'intervento è subordinata a conforme Deliberazione del Consiglio Comunale.*
7. *la superficie accessoria massima non potrà eccedere il 20% della superficie lorda utile in progetto per non essere computata ai fini volumetrici;*

8. qualora venga richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

6. **RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:**

1. 10% per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali;

2. 50% per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, senza limiti, al contempo, di volumetria;

3. 20% per i fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi e insediamenti di tipo agro- industriale, ivi comprese le superfici accessorie quali tettoie per ricovero mezzi e animali all'aperto, pagliai e simili. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture-agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

4. per le attività di cui alla precedente lett. h) comma 3 la superficie interessata non può eccedere il 15%. Nel 15% rientrano tutte superfici coperte ancorché realizzate per motivi temporanei legati all'attività stagionale.

7. **ALTEZZA MASSIMA:** 6 m, calcolata all'estradosso del solaio di copertura. Possono essere realizzati al massimo due piani fuori terra incluso l'eventuale piano seminterrato. Sono vietati i locali deposito su più livelli.

8. **TIPOLOGIE EDILIZIE:**

1. sono libere purché risultino validamente inserite nell'agro selargino e sempreché conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di strutture da realizzare. In ogni caso dovrà essere privilegiata la tipologia della casa campidanese;

2. le coperture devono essere del tipo inclinato e obbligatoriamente rivestite in tegole del tipo coppo sardo;

3. *tutti gli interventi dovranno prevedere la maggior parte del fondo sistemata a verde con alberature di alto fusto e con essenze tipiche del posto onde ricostruire il paesaggio (mandorli, olivi, viti o alberi da frutta locale: albicocche, susine, ecc.);*

4. *Le recinzioni preferibilmente dovranno essere del tipo a siepe di ficodindia. La recinzione lungo la viabilità principale, se non in ficodindia, dovrà essere fatta con un muretto in roccia per un'altezza di un metro e per il restante metro con rete ad aria passante.*

9. *DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:*

1. *i distacchi delle costruzioni dal filo delle strade pubbliche del territorio non devono essere inferiori a: 30 m per le strade statali, 20 m per le strade provinciali, 15 m per le strade comunali, 10 m per le strade di penetrazione del lotto;*

2. *è consentito costruire in aderenza previo nulla osta del proprietario confinante, in caso contrario la distanza dal confine del lotto dovrà essere pari a 15m;*

3. *i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi devono distare almeno 50m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1000m se trattasi di allevamento per suini, 600 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, G. Le predette distanze dovranno essere rispettate anche per le zone D qualora i piani attuativi delle zone artigianali prevedano attività di tipo commerciale e/o servizi alla persona;*

4. *le distanze di cui al punto precedente non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza;*

5. *gli interventi di cui alla lett. h) del precedente comma 3 devono avere una distanza dal confine del lotto di almeno 50 metri.*

10. *DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: metri 10,00 tra le pareti finestrate di vani abitabili, tenuto conto di quanto previsto dagli artt. 28 e 53 del Regolamento Edilizio; in particolare l'art. 53 consente delle deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.*

11. *PARCHEGGI PRIVATI: si rimanda all'art. 31 del Regolamento Edilizio.*

12. FRAZIONAMENTI:

- 1. sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati;*
- 2. il concessionario di un agriturismo deve impegnarsi a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ettari individuata nel progetto.*

Piani Sovraordinati:

2) P.A.I. / Piano Assetto Idrogeologico

Publicazione: Gazzetta Ufficiale n.67 del 10/07/2006

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. regionale. Queste vengono identificate con un rischio basso dal punto di vista idrogeologico per ciò che concerne il rischio frana ed il rischio alluvione.

Come già identificato, per ciò che concerne il rischio frana, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)", mentre per ciò che concerne il rischio alluvione, l'area viene individuata come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni di alluvioni in atto o potenziali (Hi0)".

3) P.P.R. / Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno dell'Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 28, 29, 30, 107, 112 del Piano. L'area in oggetto è classificata come nell'Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari.

Nel seguito si riportano gli articoli sopra individuati.

"Articolo: 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.*

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *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;*
 3. *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
 4. *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;*
 5. *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.*

Articolo: 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:*
 1. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 2. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 3. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 4. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 5. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 6. *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;*
 7. *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 sottordinata, 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:*
1. *mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
 2. *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;*
 3. *riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 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.*

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *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.*

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

1. *Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*

2. *In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*
3. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*
 1. *colture arboree specializzate;*
 2. *impianti boschivi artificiali;*
 3. *colture erbacee specializzate;*

Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:*
 1. *vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
 2. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici;*
 3. *preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:*
 1. *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
 2. *riqualificare i paesaggi agrari;*
 3. *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
 4. *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*

2. *Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.*

Articolo: 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:*
 1. *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;*
 2. *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
 3. *determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
 4. *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;*
 5. *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;*
 6. *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;*
 7. *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

Articolo: 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.

4.7.2. Descrizione del complesso edilizio

Il terreno agricolo oggetto di stima sorge all'interno di un lotto situato nella parte Nord del centro abitato di Selargius, in particolare nella sua fascia periferica. La sagoma del lotto attualmente osservabile risulta avere una forma grossomodo trapezoidale. Il lotto è associato a due particelle censite al Nuovo Catasto Terreni che presentano, nel complesso, una sagoma in mappa conforme con quella che risulta essere la perimetrazione reale. Il terreno agricolo è parzialmente recintato con una rete metallica fissata al terreno da paletti metallici sul un lato. Questo si affaccia interamente sull'agro comunale. Vi sono nelle immediate circostanze ulteriori terreni agricoli parzialmente produttivi e parzialmente non produttivi. Il terreno è facilmente raggiungibile dalle principali vie di traffico cittadino e da alcuni tra i punti di collegamento nodali con la viabilità extraurbana.

L'area all'interno della quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è attualmente compresa fra la S.P. 8 e l'agro retrostante. Il lotto è accessibile direttamente dalla strada provinciale o da alcuni altri stradelli sterrati di penetrazione rurale con la quale confina. Le due particelle catastali rappresentano un terreno qualitativamente omogeneo, con una buona esposizione e giacitura piana.

Il posizionamento del lotto garantisce un elevato livello di fruibilità ed una facilità straordinaria di raggiungimento ai principali punti nodali logistici. Tale circostanza verrà nel seguito meglio argomentata.

Si rimanda alla relazione di perizia già agli atti della procedura per ogni approfondimento circa una descrizione sommaria delle caratteristiche del fondo agricolo.

4.7.3. Individuazione catastale del complesso edilizio

Secondo le analisi svolte l'immobile risulta essere censito al catasto terreni del Comune di Selargius al Foglio 36 mappale 139 e mappale 444.

Lo scrivente sottolinea come, allo stato attuale al Catasto Terreni le particelle che compongono il terreno bene identifichino la proprietà dei soggetti debitori ed oggetto della presente relazione di perizia. Le particelle censite al N.C.T. al Foglio 36 - mappali 139 e 444 possiedono qualità seminativo di classe 2 ed estensione, rispettivamente, di 17.075,00 mq (il mappale 139) e di 16.715,00 mq (il mappale 444) per complessivi 33.790,00 mq. Questi risultano essere intestati ai tre soci della ditta concordataria ed ulteriormente agli altri tre eredi non soci.

4.7.4. Storia ipotecaria del complesso di immobili

Per ciò che riguarda sia l'atto di provenienza che le trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già in atti della procedura e quanto elaborato da parte dello scrivente all'interno del precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie. Le verifiche effettuate da parte dello scrivente hanno infatti prodotto i medesimi risultati già raggiunti da parte dei tecnici della ditta all'epoca incaricati ed integrati con le ulteriori trascrizioni ed annotazioni riportate. L'immobile di cui al presente Lotto 6 risulta essere nella disponibilità non esclusiva dei soci ad uso privato agricolo produttivo detenendone una quota in possesso di 1/2.

Nell'ambito del mandato ricevuto da parte del Commissario Giudiziale lo scrivente ha provveduto a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la sentenza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo sulle particelle catastali che compongono il patrimonio dei soggetti debitori. Di tale trascrizione lo scrivente ha fornito preventivo riscontro al Commissario Giudiziale.

Lo scrivente resta a disposizione, per ciò che concerne il proseguo delle attività della Procedura, per ogni ulteriore verifica ipotecaria in capo agli immobili individuati e sulla base delle future attività di liquidazione.

4.7.5. Presenza di eventuali abusi e relativa sanabilità

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente non ha eseguito accessi agli atti presso gli enti locali competenti ed in accordo con il mandato conferito da parte del Commissario Giudiziale. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente non si ravvisano comunque situazioni di particolare interesse ed entità straordinaria in rapporto alla presenza di abusi nell'area del terreno agricolo.

Nel seguito si riporta, invece, la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31.3.2024).

Al fine di effettuare il calcolo, il terreno è stato valutato nella sua attuale categoria di terreno agricolo. Per poter svolgere un calcolo speditivo finalizzato alla fornitura di un valore economico di riferimento in merito all'ammontare complessivo del contributo dovuto sino alla data di presunto realizzo è stato dunque reperito il reddito dominicale del terreno come sopra individuato.

A tale proposito è derivato un reddito dominicale complessivo di € 130,88 con un contributo IMU da esso derivante di € 167,85 per l'anno in corso.

Andando a replicare il calcolo per le annualità 2022, 2023 e per la prima parte del 2024 (calcolo del solo acconto pari al 50% della rata annuale complessiva) si ottiene la componente IMU dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024) di € 587,47 per l'intero immobile coincidente con il Lotto 6.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che la quota in possesso del presente immobile risulti essere pari al 50%. Per tale ragione anche la contribuzione IMU sopra individuata per l'intero immobile dovrà essere raggugliata per la sola quota in possesso e dunque pari a € 293,74.

4.7.6. Presenza di gravami

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Il vincolo alberghiero nacque con Regio Decreto n. 274/1936, prevedendo il mantenimento della destinazione "ad albergo" di immobili aventi destinazione ricettiva anteriormente alla data del 03/03/1936. Il vincolo affermava che l'immobile utilizzato come albergo dovesse mantenere tale destinazione d'uso, senza possibilità di variazione nei periodi successivi. Il Regio Decreto rimase in vigore per oltre quarant'anni, sino alla legge n. 61/1979 che ne estendeva la durata sino al 31/12/1979.

A livello nazionale non vennero previste ulteriori leggi aventi l'effetto di prorogare il vincolo, lasciandone la possibilità di estensione alle diverse regioni. Nel caso di specie della Regione Sardegna, successivamente al 1979 non vennero previste ulteriori proroghe del vincolo di cui sopra. Sulla base di quanto affermato, si ritiene dunque che sull'immobile oggetto di perizia non sussista alcun tipo di vincolo alberghiero.

Non sussistono a carico dei beni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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. La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

4.7.7. Analisi della consistenza del complesso immobiliare

Lo scrivente ha svolto gli opportuni sopralluoghi presso il terreno agricolo senza effettuare un rilievo metrico del lotto. Nella visita svolta è stata effettuata una ricognizione di dettaglio, comunque generale, ed un rilievo fotografico dell'immobile. In accordo con il Commissario Giudiziale è stata omessa la campagna di misurazioni relativa al terreno esistente. Dall'analisi della documentazione presente in atti e posta nella disponibilità dello scrivente sono presenti le digitalizzazioni dei rilievi svolti da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione delle perizie di stima. Lo scrivente, al proposito, non rileva alcuna emergenza in rapporto a quanto svolto da parte dei tecnici all'epoca incaricati ritenendo affidabili i rilievi da essi svolti. Per quanto sopra esposto nei successivi calcoli verranno riportati i dati metrici, così come estratti direttamente dalla perizia estimativa in atti e già nella disponibilità della procedura.

Di seguito si riporta comunque quanto verificato in sede peritale circa la consistenza metrica e dimensionale del terreno agricolo precedentemente individuato e descritto. Nelle analisi svolte lo scrivente nulla ha da segnalare circa quanto già nel dettaglio elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della relazione di stima nella disponibilità della procedura:

Terreno agricolo

Seminativo mq 33.790,00

Totale superficie commerciale mq 33.790,00

4.7.7.1. Stima secondo il metodo della comparazione diretta

Nel presente capitolo verranno illustrate tutte le metodologie adoperate per l'ottenimento del valore di mercato del complesso edilizio secondo la metodologia della comparazione di mercato. 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. Al fine di non ripercorrere i medesimi passi già compiuti all'interno del valore calcolato per il Lotto 1, 2, 3, 4 e 5 si omette la trattazione già riportata ai paragrafi 3.2.8.2. e dei successivi sottoparagrafi. A tale proposito lo scrivente sottolinea come ogni concetto teorico in questi riportato deve intendersi richiamato anche per ciò che riguarda il presente Lotto 6. Anche in questo caso, come per i Lotti 1, 2, 3, 4 e 5 si procederà all'applicazione della metodologia relativa alla comparazione diretta. Nello specifico, il Lotto 6 è composto da un terreno agricolo ed a maggior ragione tale metodologia risulta essere quella maggiormente adatta alla luce della specifica area geografica. Il mercato offre per l'area in esame un sufficiente dinamismo in grado di garantire una collocazione non eccessivamente dilatata nel tempo.

Per quanto sopra descritto ed argomentato lo scrivente reputa la metodologia applicata da parte dei tecnici all'epoca incaricati da parte della ditta debitrice la migliore applicabile al presente immobile. L'area geografica e la tipologia colturale offrono, infatti, sufficienti riferimenti sia in comparazione diretta che in comparazione indiretta per poter definire un quadro scientifico estimativo sufficientemente oggettivo. Lo scrivente non reputa congrua una valutazione di trasformazione dell'immobile sia per via dei vincoli urbanistici gravanti sull'area che per l'assenza di preciso vantaggio economico.

Lo scrivente ritiene quanto elaborato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ben bilanciato e cautelativamente condivisibile nelle deduzioni e nel risultato finale. Da tale punto di vista lo scrivente concorda nella deduzione complessivamente apportata per ciò che concerne il possesso in quota del 50%. Questa, in tale fase della procedura, rappresenta una posizione comunque cautelativa alla luce di una difficilissima collocazione sul mercato di una quota di possesso pari alla metà di un terreno agricolo.

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto da parte dei tecnici incaricati da parte della ditta concordataria tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per ogni buon conto si riporta nel seguito quanto già ricompreso all'interno della relazione di perizia agli atti della Procedura e redatta da parte della ditta debitrice:

“Da un’indagine di mercato effettuata su terreni con la stessa destinazione urbanistica e nelle zone limitrofe, gli scriventi ritengono congruo utilizzare un valore pari a

Valore unitario = 6,34 €/mq

Vcomm = 33.790 mq x 6,34 € = 214.228,60 €

Determinazione del valore della quota di proprietà

Vcomm 1/2 = 1/2 x 0,70 x 64.531,48 € = 74.980,01 €

Si arrotonda a: Vcomm Lotto 6 = 75.000,00 €”

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come terreno agricolo in continuità di destinazione d'uso. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 75.000,00, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.**

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto della quota in possesso. Non sono presenti abusi in grado di causare vincoli a carattere urbanistico.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 3.7.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 293,74 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

4.8. Lotto 7 – “Terreni siti in Selargius, Località Is Corrias in quota del 50%”

All'interno delle presenti valutazioni lo scrivente non includerà i terreni di cui al presente Lotto 7. Questi, infatti, risultano essere parzialmente oggetto di transazione con il Comune di Selargius nell'ambito delle attività di sanatoria in corso per gli immobili di cui ai restanti Lotti e parzialmente di valore nullo. Allo stato attuale, visto quanto sopra identificato, la maggioranza delle particelle catastali risulta essere oramai intestata catastalmente al Comune di Selargius e non più agli [REDACTED], sia soci che non soci.

Alla luce delle presenti considerazioni lo scrivente ha direttamente omesso dalla trascrizione della sentenza di ammissione al concordato preventivo le particelle catastali che formano il Lotto 7. Lo scrivente sottolinea il fatto che già nella perizia redatta da parte della ditta concordataria fosse comunque fornito un valore economico di mercato nullo ai terreni identificati nel Lotto 7.

Nel seguito si riporta comunque stralcio della perizia già agli atti della procedura e redatta dalla ditta debitrice in merito alle descrizioni del Lotto 7:

“Quota pari a 3/6 della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località “Is Corrias” censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 872 di mq 14 - 874 di mq 27 - 876 di mq 5 - 878 di mq 51, 884 di mq 605 - 886 di mq 111 - 888 di mq 35 - 961 di mq 27 - 970 di mq 116 - 971 di mq 24 - 974 di mq 5 - 944 di mq 47 - 945 di mq 73 - 946 di mq 47 - 947 di mq 128 - 954 di mq 26 - 955 di mq 139 - 956 di mq 3 - 957 di mq 230 - 1534 di mq 99 - 1535 di mq 206 - 1536 di mq 45 - 1537 di mq 116 - 1557 di mq 10 - 1558 di mq 93 - 1563 di mq 71 - 1564 di mq 1.799 - 1567 di mq 24 - 1568 di mq 406 - 1569 di mq 10 - 1570 di mq 167 - 866 di mq 3, 1100 di mq 27, 1101 di mq 4, 864 di mq 17 per complessivi 4.810 mq.

Il presente lotto è rappresentato da un insieme di mappali eterogenei ma caratterizzati da un punto in comune, sono tutti mappali reliquati od oggetto di cessione al comune per questo quindi privi di valore in quanto non alienabili”.

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte nelle operazioni peritali ha verificato la presenza dei seguenti mappali, già compresi nel Lotto 7 di cui alla perizia in atti, nell'Accordo Sostitutivo stipulato dagli [REDACTED] con il Comune di Selargius e censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 872, 874, 876, 878, 884, 886, 888, 961, 970, 971, 974, 944, 945, 946, 947, 954, 955, 956, 957, 1534, 1535, 1536, 1537, 1557, 1558, 1563, 1564, 1567, 1568, 1569, 1570. All'interno del citato Accordo Sostitutivo del 20/02/2020 è ulteriormente presente il mappale 914 di 8 mq che è invece assente all'interno dell'elenco dei mappali del Lotto 7. Lo scrivente ha verificato la provenienza di tale mappale sia in mappa catastale che in visura storica. A tale proposito si conclude la sua natura di reliquato stradale ma non si conclude la sua provenienza in quanto di qualità ente urbano e mancante di precedenti intestatari in visura storica.

Nelle analisi svolte lo scrivente ha verificato l'assenza del mappale 914 anche negli elenchi della proposta di piano redatta da parte della ditta debitrice.

Al proposito, per ogni doveroso approfondimento si rimanda all'Allegato C – Documentazione catastale dove sono riportate sia la mappa dell'N.C.T. che la visura storica del mappale 914.

Sempre all'interno delle analisi documentali effettuate lo scrivente ha verificato l'assenza all'interno dell'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. 241/1990 e S.m.e.i. del 20/02/2020 dei mappali censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 866, 1100, 1101, 864. Questi risultano essere tuttora intestati [REDACTED] ed alla consorte Lussu Patrizia. La natura di tali mappali è di reliquati stradali di contorno all'immobile identificato dal Lotto 4.

Nelle analisi svolte lo scrivente ha verificato la presenza dei mappali 866, 1100, 1101, 864 anche negli elenchi della proposta di piano redatta da parte della ditta debitrice. Tale circostanza pare ovvia allo scrivente in quanto la proposta di piano ha recepito in toto le indicazioni fornite da parte dei tecnici all'epoca incaricati per la redazione della perizia di stima già agli atti della procedura.

5. Sintesi dei risultati

5.1. Premessa

Con quanto finora elaborato lo scrivente intende nel seguito riassumere i valori dei diversi Lotti così come calcolati all'interno dei capitoli precedenti in ipotesi di continuità aziendale e di costante mantenimento della destinazione d'uso.

All'interno dei prossimi paragrafi verrà ricostruita, per ognuno dei lotti, una tabella riassuntiva che intende riassumere i valori elaborati nella presente verifica di congruità. Nella prima colonna verrà riportato il valore economico unitario scelto per l'immobile (ovvero il prezzo al metro quadrato), nella seconda colonna verrà riportata la consistenza metrica dell'immobile (ovvero l'estensione dell'immobile in metri quadrati), nella terza colonna verranno indicati, invece, i costi da sostenere per le eventuali sanatorie in corso di istruttoria (ammontare economico in euro così come derivante dai calcoli riportati negli appositi paragrafi), il valore dell'immobile nella sua globalità (al lordo di eventuali quote di possesso inferiori per i soci), la relativa quota di possesso dei soci (utile per la comprensione dei valori economici in capo alla procedura rispetto ai valori economici globali), il valore della quota soci (ovvero il valore della quota economica in capo alla procedura e derivante dal contributo del Lotto al netto di ogni detrazione effettuata).

Lo scrivente sottolinea il fatto che nella colonna che indica il valore dell'intero la cifra economica risulta essere indicata al netto degli oneri di condono o sanatoria.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea il fatto che il valore economico della quota soci è spesso ulteriormente decurtato di ulteriori deprezzamenti. A tale proposito non risulta dunque possibile effettuare una divisione netta per gli immobili le cui quote di possesso siano inferiori alla totalità.

Successivamente lo scrivente provvede, nel relativo paragrafo e per ognuno dei Lotti, al riassunto dei calcoli effettuati per la contribuzione IMU secondo l'arco temporale di durata della procedura di concordato preventivo.

In conclusione, lo scrivente riporta un estratto di quanto elaborato al precedente capitolo 3 – Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in merito alla presenza di eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili identificati nei diversi Lotti.

5.2. Lotto 1

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 1.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € **1.790.292,92**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente (Alla luce di quanto descritto ed argomentato agli appositi capitoli lo scrivente sottolinea la necessità di valutare la vendita e la liquidazione del complesso edilizio produttivo individuato dal Lotto 1 comprensivo degli accreditamenti necessari per l'avviamento della medesima attività finora svolta da parte della ditta concordataria).

Nel seguito si riassume schematicamente quanto effettivamente elaborato alle pagine precedenti ed ai paragrafi dedicati ai quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento.#

Lo scrivente ritiene condivisibile il valore lordo calcolato da parte dei tecnici all'epoca incaricati ed attestato in € 2.793.978,41 scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente.

A tale valore economico dovranno essere sottratti gli oneri ancora dovuti per le procedure di:

- "Condono 1 - N°0057083000/1 di cui al superiore punto a";
- "Condono 2 - N°0057083000/2 di cui al superiore punto b";

Per quanto riguarda le due detrazioni sopra individuate saranno da decurtarsi:

- "Condono 1: € 1.003.685,49 da pagare complessivamente per oneri concessori e oblazione oltre interessi per € 44.689,94;
- "Condono 2: nulla è più dovuto e dunque nulla andrà in detrazione;

Per quanto riguarda le due detrazioni sopra individuate saranno da decurtarsi per i [REDACTED]:

- "Condono 1: € 524.187,70 in quota ai soci S.A.C.C.;
- "Condono 2: nulla è più dovuto e dunque nulla andrà in detrazione;

Facendo seguito ai ragionamenti impostati all'inizio della presente relazione si conclude quanto segue. La maggiore redditività dell'immobile oggetto di stima deriva dalla sua vendibilità come complesso produttivo in continuità aziendale e dotato di tutti gli accreditamenti necessari. Ogni altra ipotesi di vendita rappresenta una soluzione a redditività minore e, dunque, economicamente non vantaggiosa. **Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 1.790.292,92.**

Tale valore deriva dalla detrazione a partire dal valore lordo di € 2.793.978,41 € al quale vengono detratti i seguenti oneri:

Spesa Condono 1 = € 1.003.685,49

Spesa Condono 2 = € 0,00

Quanto sopra al fine di calcolare il valore di mercato dell'intero complesso edilizio tenendo bene in conto che dagli oneri in detrazione non sono stati sottratti gli oneri derivanti dagli interessi (€ 44.689,94) in quanto la valutazione viene effettuata all'attualità e non sul debito ratealizzato negli anni futuri.

Ulteriormente si specifica il fatto che delle diverse spese di condono deve essere ripartito il dovuto da parte [REDACTED] e il dovuto da parte dei [REDACTED]. A tale proposito i tecnici all'epoca incaricati specificano quanto nel seguito viene direttamente riportato dalla relazione di perizia già agli atti della procedura:

“Tale Spesa di Condono, andrebbe ripartita fra tutti gli intestatari del compendio e non imputata solo [REDACTED] poiché la pratica era intestata [REDACTED] a cui poi sono subentrati [REDACTED].

Poiché gli scriventi non conoscono nel dettaglio quanta parte dell'intero importo di sanatoria sia da attribuire [REDACTED] poiché non si conosce la consistenza dell'intero compendio di grande estensione, si è scelto “prudenzialmente” di detrarre interamente la quota determinata dall'Amministrazione Comunale dalla stima in oggetto”.

A tale proposito lo scrivente reputa tale valutazione cautelativa e condivisibile andando ad applicarla alle presenti valutazioni e confermando il valore di mercato del Lotto 1 così come identificato e descritto alle pagine precedenti attestantesi in € 1.790.292,92.

Alla luce di quanto descritto ed argomentato finora lo scrivente sottolinea la necessità di valutare la vendita e la liquidazione del complesso edilizio produttivo individuato dal Lotto 1 comprensivo degli accreditamenti necessari per l'avviamento della medesima attività finora svolta da parte della ditta concordataria.

Il valore economico sopra riportato risulta essere al netto degli oneri relativi alle pratiche di condono edilizio al momento ancora in corso di istruttoria. Tali ultimi oneri risultano essere analiticamente calcolati e detratti dal valore originario.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.2.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che risulta essere pari a € 58.068,50 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato la presenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 1. Nel seguito si riporta una tabella riassuntiva in grado di riassumere quanto meglio approfondito al precedente capitolo 3.

LOTTO 1 – Comune di Selargius – Catasto Fabbricati – Foglio 37				
Particella	Subalterno		Immobile sottoposto ad ipoteca	registrazione ipoteca
893	11		NO	-
893	32		SI	R.P. 3708 R.G. 26325
893	38		NO	-
893	39		NO	-
893	40		NO	-
893	43		NO	-
893	51		NO	-
893	55		SI	R.P. 3708 R.G. 26325
893	70		NO	-
893	71		NO	-
893	72		NO	-
893	73		SI	R.P. 3709 R.G. 26326
893	74		SI	R.P. 3709 R.G. 26326
893	76		SI	R.P. 3709 R.G. 26326
893	77		SI	R.P. 3709 R.G. 26326

#

5.3. Lotto 2

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 2.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 83.300,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
1.330,00	216,61	50.000,00	238.091,30	1/2	83.300,00

Per dovere di completezza lo scrivente indica nell'ammontare economico di € 288.091,30 il valore commerciale dell'immobile intero di cui al Lotto 2 al lordo di qualsiasi quantificazione di quota societaria ed al lordo di qualsiasi detrazione derivante da spese relative a condoni in corso di istruttoria.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.3.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 1.471,75 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 2.

5.4. Lotto 3

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 3.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 366.400,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
1.350,00	271,42	-	366.417,20	1/1	366.400,00

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.4.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che risulta essere pari a € 9.810,29 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 3.

5.5. Lotto 4

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 4.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 79.400,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
1.400,00	194,22	45.000,00	226.908,00	1/2	79.400,00

Per dovere di completezza lo scrivente indica nell'ammontare economico di € 271.908,00 il valore commerciale dell'immobile intero di cui al Lotto 4 al lordo di qualsiasi quantificazione di quota societaria ed al lordo di qualsiasi detrazione derivante da spese relative a condoni in corso di istruttoria.

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.5.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 1.371,11 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Lo scrivente sottolinea e precisa il fatto che l'immobile potrebbe essere identificato come *prima casa* e per tale ragione il contributo potrebbe essere non dovuto. Quanto testé riportato resta assunto a meno di diverse indicazioni al momento non ricevute da parte della ditta concordataria.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 4.

5.6. Lotto 5

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 5.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 22.600,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
12,86	5.018,00	-	64.531,48	1/2	22.600,00

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.6.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 970,72 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 5.

5.7. Lotto 6

Facendo seguito a quanto anticipato in premessa si fornisce un quadro dei risultati ottenuti per quanto concerne il Lotto 6.

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni effettuate da parte dei tecnici all'epoca incaricati, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a **€ 75.000,00**, scaturito dai calcoli effettuati con il metodo di comparazione diretta e secondo le modalità verificate da parte dello scrivente. Il valore economico si riferisce alla quota di possesso pari al 50% dell'intero immobile.

Valore unitario €	Consistenza mq	Costi condono €	Valore dell'intero €	Quota soci	Valore della quota soci €
6,34	33.790,00	-	214.228,60	1/2	75.000,00

Lo scrivente ha ulteriormente calcolato nel paragrafo 4.7.5 la contribuzione IMU per l'intero immobile che, per la sola quota in possesso del 50%, risulta essere pari a € 293,74 e dovuta dal 2021 fino alla data presunta di realizzo (31/03/2024).

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 6.

5.8. Lotto 7

Il valore commerciale delle particelle di terreni di cui al Lotto 7 si è attestato su un valore nullo. Per la maggior parte le particelle catastali contenute all'interno di tale Lotto sono già state oggetto di trasferimento al Comune di Selargius nell'ambito della procedura di sanatoria del complesso edilizio di cui al Lotto 1. La restante parte di particelle catastali è costituita da alcuni reliquati stradali, derivanti dai frazionamenti fondiari in capo ad alcune lottizzazioni. Anche in quest'ultimo caso il valore commerciale risulta essere nullo.

Per ogni doveroso approfondimento, anche nel merito delle anomalie o incongruenze rilevate lo scrivente rimanda all'apposito capitolo all'interno del quale è stato analizzato il Lotto 7.

Dalle analisi sviluppate all'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha verificato l'assenza di ipoteche sulle particelle catastali costituenti il Lotto 7.

5.9. Tabella riassuntiva calcoli IMU

Nel seguito si riporta una tabella riassuntiva relativa ai calcoli IMU svolti alle pagine precedenti. I calcoli sono stati sviluppati nel rispettivo sottoparagrafo 5 di ognuno dei capitoli dedicati ai diversi Lotti. Ulteriormente i dati sono stati sommariamente riassunti ai paragrafi riassuntivi conclusivi alle pagine precedenti.

Lotto	Quota soci	Prima casa	IMU da calcolo 2021 in quota soci	IMU 2021 – IMU 2024 da calcolo in quota soci	IMU dovuto
1	1/1	NO	€ 16.591,00	€ 58.068,50	€ 58.068,50
2	1/2	SI	€ 420,50	€ 1.471,75	€ 0,00
3	1/1	SI	€ 1.401,47	€ 9.810,29	€ 0,00
4	1/2 + 1/2	SI	€ 783,49	€ 2.742,21	€ 0,00
5	1/2	NO	€ 277,35	€ 970,72	€ 970,72
6	1/2	NO	€ 83,92	€ 293,74	€ 293,74
7	1/1	NO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Lo scrivente precisa il fatto che i Lotti 2, 3 e 4 risultano essere prime case e per tale ragione non sono soggetti a contribuzione IMU. Lo scrivente ha comunque inteso effettuare i calcoli sommari e presuntivi al fine di fornire quanti più elementi a disposizione delle valutazioni del Commissario Giudiziale. Nella tabella sopra riportata lo scrivente per il Lotto 4 ha indicato la somma delle due quote di proprietà per quanto inserito da parte della ditta debitrice all'interno della proposta concordataria.

1. Conclusioni

Lo scrivente sottolinea come il valore di mercato individuato debba essere inteso come suscettibile di un'oscillazione contenuta entro una percentuale approssimativamente del 10% in aumento o in diminuzione secondo la regola tecnica estimativa. Tale circostanza resta ancor più valida nei tempi attuali a causa del ristretto mercato geografico di riferimento ed a causa delle ripercussioni che l'emergenza sanitaria rischia di imporre al mercato immobiliare. Seppure dotato di oggettività il valore di mercato individuato infatti deve necessariamente scontrarsi con la realtà contingente del mercato immobiliare anche alla luce delle recenti dinamiche sanitarie nazionali.

Nella presente relazione di perizia è stata opportunamente implementata l'analisi urbanistica relativa ai diversi immobili ed a completamento di quanto già agli atti ed elaborato a suo tempo da parte della ditta concordataria. All'interno della trattazione lo scrivente ha riportato, qualora necessaria, l'esposizione degli abusi presenti ed il calcolo delle attività di sanatoria da svolgersi. Ulteriormente sono stati svolti i calcoli relativi al tributo IMU da versare.

Avendo assolto il mandato affidatomi per il patrimonio immobiliare in capo alla ditta concordataria sito nella Città Metropolitana di Cagliari e più precisamente all'interno dei Comuni di Selargius e Cagliari, e più precisamente in Selargius via Nurra (Lotto 1 – Stabilimento per la lavorazione delle carni, depositi, locali commerciali, magazzini), in Selargius via Degli Astri (Lotto 2 – Civile abitazione), in Cagliari via Del Mirto (Lotto 3 – civile abitazione), in Selargius via Campidano (Lotto 4 – civile abitazione), in Selargius Località Terra Teula (Lotto 5 – terreno agricolo), in Selargius Località Su Pezzu Mannu (Lotto 6 – terreno agricolo), in Selargius Località varie (Lotto 7 – aree prive di valore ed oggetto di cessione) io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegnò la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. La presente relazione di perizia riguarda l'intero compendio di proprietà della ditta Concordataria.

Cagliari lì 16/04/2021

In Fede,
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Gianmarco Pilo

Allegato A – Documentazione fotografica
Allegato B – Documentazione Usi Civici.
Allegato C – Documentazione catastale;
Allegato D – Ispezioni ipotecarie;
Allegato E – Documentazione amministrativa.