

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
SEZIONE FALLIMENTARE



Fallimento Rosy Hotel S.r.l. N.80/2013

**Relazione di Consulenza Tecnica per la “verifica della  
effettiva situazione urbanistica”, complesso edilizio ad uso  
ricettivo sito in Sanluri (SU), Strada Comunale Villamar**



Giudice Delegato: Dott. Andrea Bernardino

Curatori: Dott.ssa Francesca Martucci



Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo



CTU- ING. GIANMARCO PILO - VIA DEI CONVERTI N°1- 09129 CAGLIARI

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

CTU- ING. GIANMARCO PILO -VIA DEI CONVERSI N°1- 09129 CAGLIARI

## INDICE

Premessa.....	4
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	4
Identificazione del bene.....	6
Descrizione del bene.....	9
Stato di possesso del bene .....	19
Regolarità urbanistica.....	21
Storia amministrativa, catastale e regolarità edilizia.....	47
Presenza di gravami.....	61
Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.....	62
Conclusioni.....	64

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Andrea Bernardino, 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 Tecnico per alcune tra le attività immobiliari del fallimento n. 80/2013 con Decreto del Giudice Delegato del 14/04/2020, seguito dal formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Dott.ssa Francesca Martucci in data 10/04/2020 ad esito della presentazione di preventivo economico da parte dello scrivente.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico di cui al citato Decreto del 14/04/2020:

*“(...) proceda alla verifica della effettiva situazione urbanistica in cui si trova l'immobile e della regolarità delle concessioni edilizie sulla base delle quali è stato realizzato il complesso alberghiero e della sanabilità di eventuali abusi successivi alla stipula del contratto di locazione, nonché all'accertamento della effettiva possibilità per la Procedura di disporre la vendita della struttura alberghiera, rilevando eventuali limitazioni o ulteriori informazioni da segnalare nel bando di vendita”.*

## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 15/04/2020, presso il mio studio in via Dei Conversi n°1 a Cagliari. Successivamente in data 22/04/2020, secondo preventivi accordi con il Curatore Fallimentare lo scrivente provvedeva a trasmettere formale richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri. Tale accesso agli atti, in conformità con i protocolli sanitari vigenti all'epoca della richiesta, in ottemperanza alle regolamentazioni sugli spostamenti intercomunali del periodo, veniva effettuato secondo regolare appuntamento con il personale amministrativo in data 08/05/2020.

Contemporaneamente in data 22/04/2020 veniva richiesto Certificato di Destinazione d'Uso dei terreni facenti parte del complesso immobiliare. Il Certificato di Destinazione d'Uso agli atti della procedura risultava essere, infatti, oramai datato e non più utilizzabile ai fini di Legge in quanto trascorso l'anno solare dalla sua emissione. Il Certificato veniva ritirato in data 08/05/2020.

In tale occasione si provvedeva al reperimento di tutti gli atti amministrativi prodotti da parte degli aventi titolo e depositati presso il Comune di Sanluri attraverso regolari atti concessori licenziati positivamente dagli enti competenti. Nei contatti telefonici preliminari all'appuntamento veniva verificata l'opportunità con gli addetti di effettuare un ulteriore accesso agli atti presso lo Sportello Unico per le Attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) gestito, per conto del Comune di Sanluri, dall'Unione dei Comuni della Marmilla. Tale richiesta di accesso agli atti veniva trasmessa all'ufficio competente in data 04/05/2020. Successivamente veniva reperita la documentazione direttamente in formato elettronico in data 06/05/2020. Tale ultima documentazione andava a riguardare le pratiche depositate da parte degli aventi titolo nel periodo trascorso a partire dal 2017 e fino al periodo attuale. Queste ultime risultavano ricoprire una grande importanza ai fine della corretta risposta ai quesiti peritali posti alla base del presente mandato in quanto andavano ad inquadrare esattamente il periodo all'interno del quale fu in vigore il contratto di locazione citato.

Successivamente, in data 15/06/2020, fu effettuato un sopralluogo presso la struttura attraverso preventivi accordi presi con i delegati dell'Istituto di Vigilanza Giudiziaria e con la Curatrice. Nel sopralluogo effettuato e svolto presso l'immobile di cui sopra sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di sviluppare, nel seguito delle operazioni peritali svolte, tutte le elaborazioni grafiche e fotografiche finalizzate al compimento dell'incarico affidatomi.

Dei passaggi sopra accennati verrà nel seguito fornita ampia descrizione.

## Identificazione del bene

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da un complesso immobiliare ad uso ricettivo alberghiero situato all'interno del territorio comunale di Sanluri, accessibile dalla Strada Comunale Villamar, censito al N.C.E.U. del Comune di Sanluri Foglio 39 - Particella 826 - Subalterni 1, 2, 3 e 4. Di seguito si riportano gli elementi salienti relativi ai dati catastali emergenti dalle visure storiche eseguite per ognuna delle elencate particelle del N.C.E.U. durante le operazioni peritali effettuate da parte dello scrivente. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato D – Documentazione catastale dove si ritrovano l'elenco delle particelle, per le particelle del Catasto Fabbricati le visure storiche delle singole particelle e le planimetrie catastali depositate. Ulteriormente lo scrivente ha reperito la documentazione relativa agli elenchi subalterni ed alle piante subalterni. All'interno di tale ultimo allegato grafico si ritrova la disposizione reciproca dei distinti subalterni entro il perimetro del lotto. Ogni documento riportato è aggiornato all'attualità.

La particella di cui al Fg 39 mappale 826 sub. 1 possiede Cat: D/2, Rendita € 47.176,00 e risulta essere intestata alla ditta fallita Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

La particella di cui al Fg 39 mappale 826 sub. 2 possiede Cat: D/1; Rendita € 78,00 e risulta essere intestata alla ditta fallita Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

La particella di cui al Fg 39 mappale 826 sub. 3 possiede Cat: D/1; Rendita € 30,00 e risulta essere intestata alla ditta fallita Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

La particella di cui al Fg 39 mappale 826 sub. 4 possiede Cat: D/1; Rendita € 78,00 e risulta essere intestata alla ditta fallita Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

Di seguito si riportano gli elementi salienti relativi ai dati catastali emergenti dalle visure storiche eseguite per ognuna delle elencate particelle del N.C.T. durante le operazioni peritali effettuate da parte dello scrivente. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato D – Documentazione catastale dove si ritrovano l'elenco delle particelle, per le particelle del Catasto Terreni le visure storiche delle singole particelle e le mappe depositate (intero Foglio catastale e gruppo particelle limitrofe). Anche in questo caso ogni documento riportato è aggiornato all'attualità.

La particella di cui al Fg 39 mappale 760 possiede Qualità seminativo, classe 3; superficie are 55 e centiare 92, Reddito Dominicale € 17,33, Reddito Agrario 14,44 ed intestazione alla ditta Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

La particella di cui al Fg 39 mappale 762 possiede Qualità seminativo, classe 3; superficie are 07 e centiare 50, Reddito Dominicale € 2,32, Reddito Agrario 1,94 ed intestazione alla ditta Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

La particella di cui al Fg 39 mappale 764 possiede Qualità: seminativo, classe 3, superficie are 07 e centiare 45, Reddito Dominicale € 2,31, Reddito Agrario 1,92, ed intestazione alla ditta Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

La particella di cui al Fg 39 mappale 784 possiede Qualità seminativo, classe 3, superficie are 06 e centiare 66, Reddito Dominicale € 2,06, Reddito Agrario 1,72 ed intestazione alla ditta Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

La particella di cui al Fg 39 mappale 785 possiede Qualità seminativo, classe 3, superficie are 05 e centiare 91, Reddito Dominicale € 1.83, Reddito Agrario 1,53 ed intestazione alla ditta Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

La particella di cui al Fg 39 mappale 786 possiede Qualità seminativo, classe 3, superficie are 07 e centiare 39, Reddito Dominicale € 2.29, Reddito Agrario 1,91 ed intestazione alla ditta Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

La particella di cui al Fg 39 mappale 210 possiede Qualità seminativo, classe 3, superficie are 21 e centiare 60, Reddito Dominicale € 6,69, Reddito Agrario 5,58 ed intestazione alla ditta Rosy Hotel S.R.L. con sede in Sanluri.

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia tecnica è formato da un complesso edilizio indipendente posizionato all'interno di un ampio lotto appartenente alla Zona Artigianale di Villasanta. Il fabbricato principale è costituito da una serie di corpi di fabbrica interconnessi reciprocamente ed accessibili sia internamente che direttamente dalle aree esterne. Costituiscono il complesso edilizio alberghiero un corpo centrale adibito a reception, sala comune, bar e ristorante. A partire da tale volume si accede alle ali dislocate su due livelli delle stanze dell'hotel. Sul fianco opposto a quello delle stanze si ritrovano invece i servizi attinenti alle cucine del ristorante ed il centro congressi. Tutti i locali di servizio quali i locali tecnici, gli spogliatoi, i servizi complementari all'attività alberghiera sono invece situati al piano seminterrato accessibile sia dall'interno della struttura che da una rampa carrabile con accesso dal prospetto principale del complesso. All'interno del capitolo successivo verrà fornito ampio spazio alla descrizione dei luoghi così come rilevati nel sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali (v. Allegato A – Documentazione fotografica).



## Descrizione del bene

L'immobile oggetto della presente relazione di perizia tecnica compone un complesso edilizio a vocazione alberghiera situato all'interno di un ampio lotto di forma grossomodo rettangolare. Il lotto è formato da diverse particelle catastali ed ospita diversi volumi reciprocamente interconnessi con distinte funzioni a supporto dell'attività ricettiva. Il complesso edilizio risulta dunque essere costituito da alcune costruzioni disposte in aderenza ospitanti per struttura e caratteristiche distinte attività comunque a supporto dell'attività alberghiera. Le costruzioni sono posizionate centralmente rispetto all'estensione del lotto in maniera da garantire un ampio cortile intorno alle costruzioni. Tale disposizione genera una corte principale sul fronte strada ed uno spazio scoperto retrostante di maggiori dimensioni rispetto al primo. Il complesso alberghiero è costituito da svariati volumi strutturalmente interconnessi ma comunque organicamente uniti secondo un formale funzionalismo derivante dalla stessa attività ricettiva. La tipologia costruttiva dei volumi risulta essere principalmente omogenea, ovvero quella degli edifici multipiano in linea. I volumi costituenti il complesso edilizio presentano sistemi costruttivi eterogenei dipendentemente dalla destinazione d'uso interna all'attività alberghiera. Sostanzialmente sono presenti principalmente il sistema misto di muratura portante e di elementi in cemento armato ed il sistema intelaiato ad elementi di cemento armato gettati in opera. Alcune parti del complesso alberghiero sono realizzate con una copertura in legno realizzata con travi portanti in elementi lamellari. La maggiore estensione delle costruzioni possiede due piani fuori terra, la restante prevede un solo piano con un livello seminterrato sottostante. L'immobile oggetto della presente relazione di perizia e facente parte del complesso di cui sopra risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 39 - Particella 826 - Subalterni 1, 2, 3 e 4. L'immobile oggetto della presente relazione di perizia tecnica risulta essere costituito da un complesso edilizio ad uso alberghiero inserito nel Piano di Lottizzazione per attività artigianali – industriali - commerciali “Sa Perda Bogada”, in località Villasanta nel Comune di Sanluri lungo la S.S. 131, al Km 41,50.

Il Piano di Lottizzazione è stato regolarmente approvato dal Comune di Sanluri e convenzionato in data 25/06/2001 a rogito del Notaio Maria Cristina Lobina e registrato con Rep. N. 13412, Raccolta n. 3502.

Il complesso edilizio ha, sin dalla sua prima edificazione, posseduto la destinazione d'uso di struttura alberghiera. Durante gli ultimi anni il complesso edilizio ha ospitato per un breve periodo un centro adibito a residenza integrata per anziani. L'uso diverso ha generato una trasformazione degli spazi interni comunque di trascurabile entità. La progettazione della struttura originaria è stata urbanisticamente coordinata all'interno del comparto industriale nel quale si inserisce come attività di supporto. L'area cittadina sulla quale insiste il complesso edilizio risulta essere una zona esterna al nucleo principale cittadino, poco trafficata, in posizione logistica nodale secondo i collegamenti alle principali arterie di traffico, in posizione strategica secondaria rispetto ai principali servizi cittadini, completamente urbanizzata, dotata di un livello di pregio mediocre, comunque proporzionato alla tipologia di attività ricettiva di supporto alle attività industriali presenti nell'area. Per ogni doveroso approfondimento in tal senso si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il complesso immobiliare risulta essere inserito all'interno di un lotto di forma rettangolare con superficie di circa mq 11.382,00, ricadente in zona urbanistica omogenea D, sottozona D6 come da previsione del P.U.C., al quale si accede da una strada interna alla lottizzazione attraverso tre ingressi, uno pedonale e due carrabili, parzialmente dotati di cancello in ferro lavorato e zincato. Il lotto è delimitato da una recinzione realizzata parzialmente in muratura intonacata e tinteggiata con sovrastante rete metallica sostenuta da paletti metallici e parzialmente da sola rete metallica sostenuta da paletti in acciaio. In buona parte del perimetro dei fabbricati è presente una pavimentazione per una profondità di circa m. 2,00 - 2,50 realizzata con piastrelle o con finitura industriale in cemento a spolvero. La maggioranza del lotto risulta essere priva di verde organizzato, percorsi pavimentati e di spazi definiti per i parcheggi. Questa si presenta direttamente con il terreno livellato allo stato attuale con la vegetazione spontanea ed infestante priva di manutenzione.

Sono presenti alcune aree contenenti spazi verdi organizzati attraverso la dimora di alberature di ulivo, pino marittimo e palma mediterranea. Lungo il confine adiacente la strada di accesso è ubicato un manufatto originariamente progettato per andare ad ospitare la cabina Enel attualmente parzialmente in uso. Ulteriormente è presente un ulteriore manufatto per l'alloggiamento del gruppo elettrogeno con il serbatoio per il gasolio. Attualmente il fabbricato per la cabina Enel non risulta essere correttamente organizzato attraverso le parti normativamente previste. Lo scrivente sottolinea come tale circostanza dovrà essere comunque risolta attraverso l'organizzazione corretta prevista dalla normativa.

Il fabbricato principale è costituito da due blocchi rettangolari a due piani, disposti planimetricamente andando a formare una "elle", collegati da un corpo centrale a tre piani di forma pressoché trapezoidale e da un piano interrato. Risulta annesso al fabbricato il centro congressi con relativi servizi, che si sviluppa su un unico piano ed è collegato al resto del fabbricato. Il piano secondo occupa una parte del blocco centrale, la superficie rimanente è destinata a terrazza.

Il piano interrato si sviluppa sotto il blocco rettangolare maggiormente all'interno del lotto ed al quale è collegato attraverso due vani scala. L'ingresso all'hotel avviene attraverso due porte di ampie dimensioni con struttura in alluminio elettrocolorato. Queste fungono da ingresso principale e da porte di sicurezza per le vie di esodo, dotate di maniglione antipanico. Lo spazio esterno antistante l'ingresso all'albergo è pavimentato con piastrelle in pietra a diversi colori alternati ed è sovrastato da un porticato realizzato con colonne circolari in cemento armato, portanti una copertura in legno lamellare e tavolato con sovrastante manto di tegole. Un secondo porticato di medesime caratteristiche costruttive è ubicato nello spazio retrostante il fabbricato. Quest'ultimo è pavimentato con un battuto di cemento con finitura industriale a spolvero.

Gli infissi sono in alluminio elettrocolorato, privi di sistema di oscuramento delegato completamente ai tendaggi interni. Al piano primo si ritrovano infissi di medesima tipologia e caratteristiche sia per le finestre che per le porte finestre presenti nelle stanze.

Queste ultime si affacciano su balconcini prefabbricati con piano di calpestio a pianta semicircolare in granito e parapetto in ferro lavorato zincato di colore grigio. Nelle camere e nella sala ristorante gli infissi internamente sono rivestiti con materiale di aspetto ligneo.

Il piano terra del blocco alberghiero ha una superficie complessiva di circa mq 1.315,00. Il corpo centrale è occupato dalla hall, dalla reception e dal corpo scala con due vani ascensore. Il blocco laterale destro comprende la sala ristorante, il disimpegno di collegamento tra la hall e la sala ristorante, i servizi igienici costituiti dal bagno per gli uomini con relativo antibagno, un bagno per disabili ed il bagno per le donne con relativo antibagno. Fanno parte di questo blocco la cucina ed un filtro che dalla sala ristorante immette al disimpegno di collegamento con la sala congressi. Al ristorante è possibile accedere anche dall'esterno. Il blocco sinistro è occupato dalla sala colazione - TV, la sala bar, due bagni per disabili con relativo antibagno, un ufficio con bagno, sette camere con bagno di cui quattro con bagno per disabile. Alla sala colazione - TV si può accedere anche dall'esterno attraverso una porta posizionata sul prospetto principale. La sala bar comunica con il loggiato posteriore attraverso tre porte.

Il blocco cucina è costituito da un locale dispensa, dall'ambiente cucina, che comprende la zona cottura, le zone preparazione carni e verdura, e dal vano per il lavaggio delle stoviglie. Fa parte del blocco il disimpegno di accesso al servizio per il personale, al montacarichi e alla scala di collegamento con la zona ricevimento merci del piano interrato. Sia la cucina che il disimpegno hanno accesso diretto dall'esterno lungo il prospetto posteriore.

Il piano primo del blocco alberghiero ha una superficie complessiva di circa mq 1.315,00. Il corpo centrale è occupato da tre camere con bagno, un ripostiglio e dal corpo scala con due vani ascensore. Il blocco laterale destro è disposto su un lungo corridoio in grado di servire sedici camere con bagno. Il blocco sinistro è occupato da un locale di servizio per il personale con bagno, da un deposito di piano, da undici camere con bagno servite da un corridoio centrale.

Il piano secondo ha una superficie di circa mq 120,00, occupa parte del corpo centrale, è costituito dal pianerottolo di arrivo del vano scala affacciatisi su una terrazza a livello di circa mq 130,00 alla quale si accede attraverso due porte finestre in alluminio che fungono anche da uscite di sicurezza per le emergenze.

I tre piani fuori terra sono collegati in altezza attraverso una scala a tre rampe per livello posta perimetralmente a tre dei lati dei vani ascensori. I due vani ascensore attualmente non risultano essere in esercizio in quanto la struttura è al momento non alimentata dall'energia elettrica. Al piano terra il vano è collegato alla reception da due porte tagliafuoco di compartimentazione antincendio dotate di maniglione antipanico e all'esterno da una porta di medesime caratteristiche. Il corpo centrale, al piano primo, funge da raccordo tra i due corridoi che rendono fruibili le camere delle due ali. Il raccordo centrale e le due ali costituiscono compartimenti antincendio distinti e, per tale ragione, sono separate da porte di idonee caratteristiche dettate dalla normativa di settore.

Il piano interrato ha accesso diretto dall'esterno attraverso uno spazio scoperto che si sviluppa parallelamente al piano ed è raggiungibile attraverso una rampa carrabile accessibile dal cortile principale.

Il piano interrato, che ha una superficie di circa mq 600,00, è costituito da un ampio locale destinato alla ricezione delle merci con uno spazio riservato a quattro celle frigo ed un ambiente utilizzato come dispensa per i generi alimentari. Entrambi gli ambienti hanno accesso direttamente dall'esterno. La zona ricezione merci è collegata alla zona cucina ubicata al piano terra attraverso una scala interna ed attraverso un montacarichi. Ulteriormente sono ubicati al piano interrato anche un locale tecnico, che ha accesso esclusivamente dall'esterno, e gli ambienti destinati a spogliatoi con i relativi servizi igienici e docce per il personale, oltre ai depositi per la biancheria sporca e pulita. I depositi hanno accesso dall'esterno e dal corridoio di servizio degli spogliatoi. Il corridoio è raggiungibile dall'esterno e dal piano terra attraverso una scala di servizio per il personale.

Lungo lo spazio scoperto di servizio esterno, frontalmente ai locali interrati, sono ubicati sei locali tecnici che hanno una superficie complessiva di circa mq 125,00, di cui tre occupati dal gruppo di sovrappressione e dalla riserva antincendio e dal gruppo autoclave e dalla riserva idrica.

La sala congressi è costituita da un fabbricato indipendente collegato alla restante parte del complesso edilizio da un piccolo disimpegno. Il corpo, ad un piano fuori terra, ha forma trapezoidale con annesso un blocco occupato dalla hall, dai servizi igienici e da due piccoli ripostigli. L'intero corpo occupa una superficie di circa mq 774,00. I servizi sono costituiti da cinque bagni divisi per sesso e dei quali uno dotato degli apprestamenti per i disabili. Le porte di ingresso e gli infissi esterni sono in profilati di alluminio elettrocolorato. Alla sala si può accedere direttamente dall'esterno e dal complesso alberghiero attraverso il disimpegno che la collega al filtro del blocco cucina e ristorante.

Le scale antincendio, realizzate con struttura in cemento armato., sono ubicate lungo i prospetti laterali dei corpi rettangolari a due piani del complesso alberghiero e sono costituite da due rampe parallele con pianerottolo intermedio. L'accesso alle scale avviene attraverso porte di sicurezza dotate di maniglione antipánico ubicate nelle testate dei corridoi.

**STRUTTURA E FINITURE ESTERNE:** La struttura portante è costituita prevalentemente da elementi intelaiati in cemento armato gettati in opera, prefabbricati e da muri contro terra sempre in cemento armato; i solai sono del tipo tradizionale in laterocemento con travetti prefabbricati; la muratura di tamponamento è realizzata con blocchi in laterizio. La copertura dei corpi rettangolari costituenti le ali ospitanti le stanze è a due falde sormontate da pannelli prefabbricati. La copertura del blocco centrale possiede falde inclinate rivestite con un manto di tegole. La copertura della sala congressi è realizzata con una struttura portante in legno lamellare e tavolato. Tale struttura lignea risulta essere portante i pannelli prefabbricati della medesima tipologia di quelli presenti nelle ali laterali sopra citate. La struttura portante del centro congressi è costituita da colonne circolari in cemento armato e blocchi di cemento intonacati e tinteggiati.

Tutte le pareti esterne risultano essere intonacate e tinteggiate. Sono presenti parti di muratura rivestite con piastrelle o pietra naturale.

La struttura possiede lo spazio interno per ospitare un parcheggio per le autovetture dei clienti. Diversamente l'approvvigionamento dei parcheggi della zona, per via del fatto che questa risulta essere una zona assai periferica, poco trafficata e scarsamente dotata di servizi, è ampio sui lati delle strade in maniera gratuita. Ulteriormente le più strette vicinanze dell'immobile non presentano adeguati spazi verdi organizzati.

Il comparto urbanistico all'interno del quale è situato l'immobile possiede ampia dotazione di parcheggi gratuiti posti sui lati delle strade. Lo stesso comparto produttivo è facilmente raggiungibile dalle vie di traffico principali della zona (centro abitato di Sanluri, S.S. 131). L'area in cui è situato il complesso è una zona a destinazione mista con vocazione industriale, produttiva, manifatturiera e terziaria e possiede una scarsa dotazione di spazi attrezzati.

Attualmente l'intero complesso edilizio è in discreto stato da ogni punto di vista essendo stato realizzato circa quindici anni orsono. Per quanto appena affermato non sono stati rilevati stati particolari di degrado tali da essere segnalati. L'immobile si trova in un'area con altri esercizi produttivi e commerciali attualmente in esercizio con accanto i diversi accessi ai cortili ad uso esclusivo. Per ogni doveroso approfondimento circa le caratteristiche del contesto all'interno del quale si inserisce la struttura si rimanda ai contenuti dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

**FINITURE INTERNE:** L'immobile oggetto di perizia si presenta in discreto stato di conservazione relativamente alle componenti delle finiture interne. La struttura ha avuto un esercizio iniziale di circa un decennio, successivamente al fallimento è stata sospesa l'attività, ripresa negli ultimi anni attraverso l'esercizio di un centro residenziale integrato per anziani. Attualmente la struttura risulta essere non in esercizio e dunque non soggetta alla regolare manutenzione ordinaria ed a quella straordinaria programmata.

Per ciò che concerne le pavimentazioni interne si segnala la presenza pressoché totale di rivestimenti orizzontali in gres porcellanato con elementi di diverse tipologie, dimensioni e colori a seconda della destinazione d'uso dei diversi locali e delle aree. Sono presenti rivestimenti verticali con piastrelle ceramiche in tutti i locali di servizio quali i bagni delle stanze ed i locali della cucina. Gli infissi interni quali le porte di accesso alle camere e ai bagni sono realizzati in legno tamburato ad un'anta cieca mentre le porte che immettono nei corridoi sono ad un'anta con riquadro in vetro satinato. Le due porte del disimpegno che collega la Hall con la sala ristorante sono in legno a due ante con un piccolo riquadro circolare in vetro. Le porte di accesso agli antibagni dei servizi della sala bar e della sala ristorante sono ad un'anta in legno tamburato mentre le porte dei bagni hanno struttura in profilati di alluminio di colore nero con specchiatura in pannelli di PVC. Le porte degli spogliatoi e dei servizi per il personale al piano seminterrato, così come le porte di accesso a tutti gli ambienti di tale livello sono ad un'anta con struttura in profilati di alluminio e specchiatura in pannelli di PVC di colore avorio. Per quanto riguarda il centro congressi si ha che le porte di accesso agli antibagni dei servizi sono ad un'anta in legno tamburato mentre le porte dei bagni hanno struttura in profilati di alluminio di colore nero con specchiatura in pannelli di PVC.

Come già accennato in precedenza il sistema di oscuramento degli infissi esterni è completamente delegato a sistemi di tendaggio interno con movimentazione manuale. Tutte le soglie ed i davanzali sono realizzati con lastre di pietra naturale adeguatamente murate ed impermeabilizzate così come le alzate e le pedate delle scale interne.

L'illuminazione e l'areazione naturali degli ambienti sono garantite direttamente dalle aperture finestrate ove presenti. Laddove non presenti come ad esempio nei servizi igienici ad uso esclusivo delle stanze sono presenti dei sistemi di estrazione forzata dell'aria. Alcuni locali interni sono dotati di controsoffitto realizzato attraverso pannelli in materiale composito prefabbricati e portati da struttura leggera in alluminio appesa ai soprastanti soffitti. Nell'intercapedine generata dal controsoffitto si trova il passaggio delle tubazioni degli impianti (dorsali e derivazioni).

I bagni delle stanze sono dotati dei seguenti utilizzatori: wc, bidet, doccia e lavabo; medesima dotazione si ritrova per i servizi igienici al servizio del personale ad eccezione della dotazione del bidet; i bagni al servizio delle aree comuni riportano la medesima dotazione di utilizzatori ad eccezione della doccia. Si veda per ogni ulteriore approfondimento necessario quanto contenuto nell'Allegato A – Documentazione fotografica.

**IMPIANTI:** Gli impianti a servizio dell'immobile sono i seguenti: impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra; impianto idrico di adduzione; rete fognaria interna allacciata alla rete generale del comparto industriale collegata a sua volta a quella cittadina, rete telefonica e dati, rete televisiva, impianto di climatizzazione di tutti gli ambienti centralizzato realizzato con canalette rivestite in pannelli di cartongesso; impianto centralizzato di riscaldamento dotato di caldaie a gasolio, impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria centralizzato e collegato alle caldaie di cui sopra dotato di accumulo, impianto di trattamento aria con estrazione. All'interno delle operazioni peritali non è stato verificato il funzionamento dei suddetti impianti, pertanto non si esclude la possibilità di dover operare una manutenzione straordinaria, anche a carattere radicale, all'atto della ripresa in esercizio dell'immobile. In tali circostanze sarà necessario verificare la rispondenza degli impianti di climatizzazione, elettrico ed idraulico alla normativa di riferimento.

**STATO D'USO:** il complesso edilizio generale si presenta esternamente in discreto stato di conservazione, seppure non sia oggetto di manutenzione da svariati mesi. L'immobile oggetto della presente relazione di perizia è stato recentemente oggetto di un contratto di locazione con ditta terza. Tale ditta ha eseguito la manutenzione ordinaria sulla struttura che, al termine dell'esercizio, è stata sospesa. Le strutture e le finiture del complesso edilizio ospitante il complesso alberghiero sono da considerarsi di buon pregio architettonico per quanto riguarda le facciate esterne e le strutture interne. Non vi sono oltretutto da segnalare grossi vizi estetici o strutturali sui prospetti.

Lo stato delle finiture superficiali e degli elementi architettonici generali degli interi fabbricati ad uso ricettivo è discreto e non presenta necessità di manutenzione straordinaria a carattere radicale.

In alcune parti dei fabbricati si osservano vizi estetici legati a puntuali deterioramenti delle superfici sia delle pareti che dei soffitti dovuti ad infiltrazioni provenienti dall'esterno. Tali evidenze, così come rilevate all'interno delle operazioni peritali, costringono ad una manutenzione straordinaria delle finiture in alcune aree, comunque limitate.

Le restanti parti dell'immobile oggetto di perizia non necessitano di interventi urgenti. Da tale punto di vista si sottolinea come una semplice manutenzione ordinaria delle finiture risulta essere sufficiente per riportare a nuovo lo stato dell'immobile; le finiture interne quali rivestimenti murari, arredi fissi e impianti risultano essere di pregio e, comunque, compatibili con l'attività ricettiva svolta (v. Allegato A - Documentazione fotografica).

Qualora si dovesse cambiare la destinazione d'uso dell'immobile e, comunque, si dovesse variare la tipologia di attività da svolgere dovrà necessariamente essere messo in conto il costo per la rimozione di tali apprestamenti e tutti gli oneri da essi derivanti attualmente non quantificabili. Gli impianti, all'atto di una potenziale nuova messa in esercizio, dovranno essere verificati secondo la rispondenza alle normative in vigore (per ogni doveroso approfondimento in tal senso si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica). Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea il fatto che all'atto di un nuovo inizio di attività si dovrà effettuare un collaudo impiantistico di tutte le parti presenti nella struttura. Questo potrà comportare la parziale sostituzione di alcune parti degli impianti. Ogni eventuale cambio di destinazione d'uso del complesso immobiliare dovrà essere preventivamente discusso con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri. La particolarità della Zona Urbanistica omogenea di riferimento (zona artigianale) limita infatti le attività da poter svolgere ai fini imprenditoriali.

L'attuale utilizzo come "struttura alberghiera" dell'immobile è compatibile con la destinazione urbanistica ZONA D, sottozona D6 prevista dalla pianificazione comunale della città di Sanluri.

La zona in questione è una zona omogenea edificata, con utilizzo prevalente a carattere produttivo, anche di supporto ad esso, ovvero facente parte di un'area che possiede delle caratteristiche prevalenti peculiari che impongono particolari prescrizioni per gli interventi edilizi; è una Sottozona D6, ovvero è un'area in cui le caratteristiche peculiari richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti tipi di intervento.

### **Stato di possesso del bene**

L'immobile secondo le verifiche compiute da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali risulta essere libero e nel pieno possesso della procedura fallimentare che ne detiene la proprietà in forza degli atti già correttamente individuati nella perizia di stima del complesso immobiliare agli atti della presente procedura. Questi vengono per maggiore chiarezza nel seguito riportati.

L'intero complesso immobiliare con l'area scoperta annessa è individuato al N.C.T. al F. 39 mappale 826 di mq 11.454 (Tipo Mappale n. 421143/2004) sorto dalla soppressione e fusione delle seguenti particelle individuate al N.C.T.:

Fg. 39 mapp. 820 (ex 761, 211/b) mq 2.893

Fg. 39 mapp. 821 (ex 770, 641, 598, 213/b) mq 45

Fg. 39 mapp. 822 (ex 765, 597, 213/a) mq 135

Fg. 39 mapp. 823 (ex 748, 212) mq 85

Fg. 39 mapp. 824 (ex 763, 214/a) mq 3.575

Fg. 39 mapp. 825 (ex 783, 215/a) mq 4.594

Il Fg. 39 mappale 820 (ex 761, 211/b) di mq 2.893 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico di Compravendita del 27.04.1999 Rep. 52476, Trascritto a Cagliari il 12.05.1999 Cas. 13036 Art. 8732 Rogante Notaio Franco Ibba – Sanluri.

Il Fg. 39 mappale 821 (ex 770, 641, 598, 213/b) di mq 45 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico (Permuta) del 25.06.2001 Rep. 13.412, Trascritto a Cagliari il 24.07.2001 Cas. 27476 Art. 20273 Rogante Notaio Lobina Maria Cristina – Assemini.

Fg. 39 mapp. 822 (ex 765, 597, 213/a) di mq 135 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico (Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso) del 25.06.2001 Rep. 13.412, Trascritto a Cagliari il 24.07.2001 Cas. 27482 Art. 20279 Rogante Notaio Lobina Maria Cristina – Assemini.

Il Fg. 39 mapp. 823 (ex 748, 212) di mq 85 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico (Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso) del 25.06.2001 Rep. 13.412, Trascritto al n. 20279.1/2001 il 20.08.2001 Rogante Notaio Lobina Maria Cristina – Assemini.

Il Fg. 39 mapp. 824 (ex 763, 214/a) di mq 3.575 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico di Compravendita del 04.08.1999 Rep. 53268, trascritto a Cagliari il 18.08.1999 Cas. 24149 Art. 16175 Rogante Notaio Franco Ibba – Sanluri.

Il Fg. 39 mapp. 825 (ex 783, 215/a) di mq 4.594 è pervenuto alla Società Rosy Hotel S.r.l. con Atto Pubblico di Compravendita del 04.08.1999 Rep. 53268, Trascritto a Cagliari il 18.08.1999 Cas. 24149 Art. 16175 Rogante Notaio Franco Ibba – Sanluri.

Ulteriormente si rimanda direttamente ai contenuti della relazione di perizia già agli atti della procedura per quanto concerne gli atti di provenienza relativi alle ulteriori particelle individuate alle pagine precedenti e nella disponibilità della procedura.

Allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione presso l’Agenzia delle Entrate. Risultava in essere un contratto d’affitto con ditta terza rispetto alla presente procedura ed ora rescisso con l’allora ditta affittuaria.

## Regolarità urbanistica

All'interno del presente capitolo si provvederà a fornire un quadro esaustivo ed approfondito relativamente alle tematiche urbanistiche in capo all'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Tali tematiche sono state affrontate da parte dello scrivente a partire dalle norme locali vigenti e da quelle sovraordinate a livello regionale. Nelle operazioni peritali è stato reperito, al fine di raggiungere il massimo livello di completezza, un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica funzionale alle attività future della Curatela. Il C.D.U. presente in atti risultava infatti aver concluso il proprio periodo di validità fissato in un anno solare. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Nel seguito si partirà dall'analisi della normativa urbanistica comunale attraverso l'evidenziazione degli elementi salienti caratterizzanti il lotto in esame. La disciplina locale verrà completata attraverso la successiva analisi della classificazione acustica territoriale locale. Verrà riportato ulteriormente il valore di partenza stabilito da parte dell'amministrazione comunale ai fini dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) e fissato in € 39,00 al mq per l'area. Tale precisazione viene effettuata ai fini tributari per qualsiasi valutazione del caso dovesse essere effettuata da parte dei potenziali acquirenti della struttura. Ulteriore analisi sarà successivamente effettuata in merito alle prescrizioni per l'area in esame del Piano di Assetto Idrogeologico sia in ordine al rischio frana che in ordine al rischio piena. Chiuderà l'analisi qui presentata una panoramica degli elementi emergenti dalla pianificazione sovracomunale. Questa si riferirà alle prescrizioni derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale e dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni – Piena. Nel seguito verrà dato ampio spazio alle tematiche sopra accennate.

Lo scrivente premette e sottolinea sin d'ora il fatto che sia stata espressamente richiesta nei quesiti un'attenzione particolare nei confronti delle tematiche relative alle potenziali destinazioni d'uso realizzabili in diritto nell'immobile oggetto di relazione. Al fine di raggiungere l'obiettivo fissato dai quesiti all'interno del presente capitolo sarà presentato il quadro normativo generale.

Nel capitolo apposito, invece, verranno verificate le questioni emerse nelle operazioni peritali e riguardanti quanto operato da parte dell'Amministrazione comunale di Sanluri, i pareri formulati da parte della Regione Sardegna in merito, la situazione urbanistica derivante. L'insieme degli elementi sopra individuati fornirà, infine, la compiuta risposta al quesito. Per ogni doveroso approfondimento circa i contenuti urbanistici generali si rimanda all'Allegato C – Il Certificato di Destinazione Urbanistica. Per ogni ulteriore approfondimento circa i contenuti degli ulteriori documenti a carattere urbanistico reperiti durante le operazioni peritali si rimanda all'Allegato E – Documentazione Urbanistica.

La normativa urbanistica all'interno del territorio comunale di Sanluri è disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale di Sanluri (P.U.C.) in vigore con adozione definitiva del C.C. N. 77 del 29/09/2000, con verifica di coerenza con Atto del CO.RE.CO. N. 3666/06/2001 del 09/02/2001, pubblicazione sul BURAS N. 14 del 27/04/2001, successivamente più volte modificato con diverse integrazioni e varianti più o meno coerenti con lo scopo della presente relazione peritale di approfondimento. Nel seguito verranno riportate le norme di base successivamente integrate da alcune successive varianti selezionate in quanto coerenti con la pedissequa risposta ai quesiti peritali.

L'attuale utilizzo come "attività produttiva" dell'immobile è compatibile con la destinazione urbanistica ZONA D6 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE BIVIO VILLASANTA prevista dalla pianificazione comunale della città di Sanluri. La zona in questione è una zona omogenea D, ovvero una zona totalmente o parzialmente edificata, con utilizzo prevalente a carattere produttivo, anche di supporto ad esso, ovvero fa parte di un'area che possiede delle caratteristiche prevalenti peculiari che impongono particolari prescrizioni per gli interventi edilizi; è una Sottozona D6, ovvero è un'area in cui le caratteristiche peculiari richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti tipi di intervento.

Il quadro normativo quindi prevede:

Le zone D sono definite all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) all'Art. 2.4 che di seguito si riporta:

Articolo: 2.4 - Zone D - Produttive

La zona D è articolata in 10 sottozone:

Sottozona D1 - Produttiva e commerciale di completamento.

Sottozona D2 - Produttiva e commerciale con piani attuativi nel Centro abitato.

Sottozona D3 - Produttiva e commerciale con piani attuativi oltre la SS.131.

Sottozona D4 - Attività produttive lungo la strada Sanluri Stato. Sottozona D5 - Produttive e commerciali con piani attuativi bivio Villasanta.

Sottozona D6 - Attività produttive bivio Villasanta.

Sottozona D7 - Attività produttive agro-industriali nel territorio. Sottozona D8 - Attività di rottamazione e recupero materiali ferrosi.

Sottozona D9 - Nuove aree produttive comprese tra la vecchia S.S. 131 e la nuova S.S. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica.

Sottozona D10 - Nuove aree produttive fuori dal centro urbano per il trattamento di rifiuti speciali non pericolosi.

#### NORME GENERALI

Oltre a quanto previsto nelle norme specifiche di sottozona è ammissibile l'insediamento di uffici, sale di riunione, mense, sale didattiche, foresterie e altri locali solo se correlati con l'attività produttiva.

Sono anche ammesse le abitazioni per la custodia con un massimo di 150 metri quadri lordi e 450 metri cubi.

Le altezze massime previste sono derogabili solo per motivate esigenze produttive.

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica. Con tali strumenti la quota di Superficie Territoriale da destinare a spazi per i Servizi dovrà essere pari al 10%. Questa sarà ripartita in Spazi pubblici, Aree per attività collettive, Verde pubblico e Parcheggi.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Sottozona D6

Nuove aree produttive al bivio di Villasanta.

Destinazione: Piccole e medie industrie, attività' artigianali, commerciali e di deposito.

Indice di Copertura: 0,50 mq/mq

Altezza Massima: 10,00 m

Indice Utilizzazione: 0,60 mq/mq

Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

Distacco dai confini: 8,00 m

Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

L'unità minima Territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia

L'amministrazione comunale di Sanluri ha in vigore il "Piano di Classificazione Acustica di Sanluri (P.C.A.)" al fine di disciplinare in tal senso il proprio territorio. Secondo tale piano l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di perizia rientra in Fascia\_V - Aree prevalentemente industriali.

L'amministrazione comunale di Sanluri ha adottato i "Valori Aree Edificabili ai fini IMU (ValEdif)". Tale adozione viene estratta dal regolamento comunale. All'Articolo 5 - Definizione del valore delle aree edificabili, si ritrova al punto:

*"1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione ed è determinato dal contribuente avuto riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*

*2. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la Giunta comunale determina periodicamente, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione con effetto dal 01 gennaio, ai sensi della lettera g dell'art. 59 del D. Lgs. 446/1997, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, per zone omogenee. I valori approvati producono effetti fino a successiva formale modifica o variazione e costituiscono limite per l'attività di accertamento svolta dall'Ufficio preposto, tenuto al recupero dell'imposta solo in presenza di versamenti calcolati su valori inferiori rispetto a quelli determinati dal Comune.*

*3. Qualora il Contribuente abbia versato l'imposta dovuta per un'area fabbricabile in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo non si procederà in alcun caso a rimborso".*

In sede di prima applicazione il valore delle aree edificabili è così determinato:

Zona Urbanistica D6 - Valore ai fini IMU: 39 €/mq

L'amministrazione comunale di Sanluri ha in vigore il "Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)" che al rischio Frana classifica Hg1 l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto della presente relazione di perizia. La disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) riporta all'art. 23 e 35 quanto segue:

Articolo: 23 - Prescrizioni Generali Per Gli Interventi Ammessi Nelle Aree Di Pericolosità Idrogeologica

1. Nel presente Titolo III sono stabilite norme specifiche per prevenire, attraverso la regolamentazione degli interventi ammissibili, i pericoli idrogeologici e la formazione di nuove condizioni di rischio idrogeologico nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna.
2. Le disposizioni del presente Titolo III valgono solo nelle aree perimetrate dalla cartografia elencata nell'articolo 3 quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), nonché quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1), con le caratteristiche definite nella Relazione Generale, a prescindere dall'esistenza di aree a rischio perimetrate e di condizioni di rischio a carico di persone, beni ed attività vulnerabili.
3. Le disposizioni del presente Titolo III si applicano anche alle aree del bacino idrografico unico regionale diverse dalle aree di pericolosità idrogeologica ed espressamente indicate nell'articolo 26.

4. Nelle aree di pericolosità idrogeologica 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:

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

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

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

- a) se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
- b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dai rispettivi articoli prima del provvedimento di approvazione del progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9.

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

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

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

- a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;

- c) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- d) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;
- e) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- f) favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
- g) salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
- h) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- i) adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;
- j) 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;
- k) 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;
- l) 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;
- m) 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.

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

Ulteriormente si riporta nel seguente Articolo: 34 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Moderata Da Frana (Hg1) sempre derivante dal "Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)":

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Sempre in relazione al “Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)”, si disciplina il rischio Piena andando a classificare l’area sulla quale insiste l’immobile oggetto della presente relazione di perizia in Hi2. La disciplina delle aree di pericolosità media idraulica (Hi2) riporta agli artt. 23, 24 e 29 quanto segue. Si omette il contenuto dell’art. 23 in quanto già riportato al punto precedente per ciò che concerne il rischio frana:

#### 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:
  - a) (23). 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;

- b) valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
  - c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area interessata, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
  - d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
  - e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.
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. (24)
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) (25)

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

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

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

Articolo: 29 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.
  
2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:
  - a) le nuove costruzioni nei centri edificati;
  - b) i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
  - c) i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
  - d) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
  - e) la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
  - f) le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
  - g) gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;

- h) la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
  - i) l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
  - j) gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
  - k) la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Tutti gli interventi del precedente comma sono consentiti a condizione che per essi non sia prevista la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati. (44)
4. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.
5. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

(44) Comma introdotto con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27/02/2018

Per ciò che concerne i Piani Sovraordinati vigenti sull'area si riporta nel seguito quanto prescritto da parte del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.). L'area ricade nella zona omogenea "Colture erbacee specializzate" che viene poi meglio analizzata agli articoli 28, 29 e 30. Nel seguito si riportano per ogni doveroso approfondimento i contenuti dei tre articoli sopra individuati.

#### 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:
  - a) colture arboree specializzate;
  - b) impianti boschivi artificiali;
  - c) colture erbacee specializzate;

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

1. La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:
  - a) 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;
  - b) 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 perturbate e nei terrazzamenti storici;
  - c) 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:
  - a) migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;
  - b) riqualificare i paesaggi agrari;
  - c) ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;
  - d) 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.

In conclusione, si riporta l'ulteriore disciplina legata al Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena (PGRA-P). Secondo tale apparato si verifica la seguente classificazione per l'area sulla quale è individuato il complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia.

La classificazione risulta essere la seguente: Hi2 - Hi Max: P2 - Classe di pericolosità: E4 - Classe di elemento a rischio: 1b - Codice di elemento: Ri3.

La disciplina relativa ai livelli di indicizzazione sopra riportati viene definita dalle Norme Tecniche di Attuazione di piano agli Articoli 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47. Nel seguito si riportano i contenuti di tali articoli.

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:
  - a) 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
  - b) 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;

c) P1, ovvero aree a pericolosità bassa, con bassa probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore o uguale a 500 anni.

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

Classi di Danno Potenziale      Classi di Pericolosità Idraulica

	P3	P2	P1
D4	R4	R3	R2
D3	R4	R3	R1
D2	R3	R2	R1
D1	R1	R1	R1

4. Le classi omogenee di danno potenziale sono rappresentate da D4 (danno potenziale molto elevato), D3 (danno potenziale elevato), D2 (danno potenziale medio) e D1 (danno potenziale moderato o nullo).

5. Le classi di rischio da alluvione che sono state definite sono R4 (rischio molto elevato); R3 (rischio elevato); R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato o nullo).

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Storia amministrativa, catastale e regolarità edilizia

Verranno nel seguito analizzate tutte le circostanze amministrative ed urbanistiche riscontrate all'interno delle analisi effettuate sui documenti reperiti in visione presso gli archivi degli Ufficio Tecnico del comune di Sanluri all'interno del quale si ritrova l'immobile oggetto del presente fallimento. Tutti i dati ed i riferimenti sia temporali che amministrativi di seguito elencati sono estrapolati dai documenti originali che lo scrivente ha reperito mediante opportuno accesso agli atti finalizzato all'ottenimento di copia digitale delle parti salienti degli stessi. Al fine di snellire la procedura peritale, anche in ottica di un contenimento dei costi sostenuti da porre a carico della procedura, lo scrivente ha effettuato l'accesso attraverso la fotografia dei documenti. Questa è stata effettuata da parte dello scrivente e previo appuntamento con i funzionari responsabili attraverso l'uso di fotocamera digitale presso gli uffici comunali. In tale maniera non è stata richiesta l'estrazione di copia cartacea dei documenti in grado di comportare spese superiori. Ulteriormente si specifica e sottolinea la circostanza legata all'emergenza sanitaria nazionale che ha imposto tempistiche dilatate nell'espletamento della procedura di accesso in ossequio ai regolamenti comunali vigenti all'epoca. Si riporta per ogni doveroso approfondimento copia di tali documenti menzionati e allegati alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato B – Accesso agli atti U.T.CC.. Ulteriormente lo scrivente ha reperito documentazione a carattere urbanistico da parte dello stesso U.T.C. di Sanluri che ha riportato all'interno dell'Allegato C - Il Certificato di Destinazione Urbanistica e dell'Allegato E - Documentazione urbanistica della quale verrà riportato ampio approfondimento nelle pagine seguenti. Ulteriormente lo scrivente ha reperito le pratiche telematiche prodotte da parte dell'allora affittuario della struttura che vengono integralmente riportate all'interno dell'Allegato F - Accesso agli atti S.U.A.P.. Quest'ultimo accesso agli atti è stato effettuato presso l'Unione dei Comuni della Marmilla, responsabile dell'ufficio delle Attività Produttive per il Comune di Sanluri. Tale accesso agli atti è stato svolto completamente per via telematica.

Di seguito si riportano le date di edificazione dell'immobile oggetto del presente fallimento estrapolate dai documenti reperiti all'interno delle ispezioni effettuate durante le operazioni peritali e contenenti le informazioni circa il processo autorizzativo e amministrativo verificatosi negli anni.

La tipologia dell'immobile in esame ed oggetto della presente relazione è quella di struttura alberghiera sita in un complesso edilizio in zona artigianale e industriale in area periferica della città di Sanluri. I locali nella disponibilità della procedura e facenti parte della struttura individuata sono meglio definiti alle pagine precedenti. L'unità immobiliare è isolata ed occupa un'area di grandi dimensioni essendo stata realizzata circa una quindicina di anni orsono e possedendo, sin dalle origini, la destinazione d'uso alberghiera come da titoli edilizi acquisiti. Il complesso generale nacque con un intervento edilizio unico e coordinato senza successivi ampliamenti o, comunque, senza successivi interventi di trasformazione di qualsiasi tipologia.

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha effettuato adeguato accesso agli atti finalizzato al reperimento degli atti amministrativi regolarmente richiesti da parte degli aventi titolo e regolarmente concessi da parte dell'U.T.C. di Sanluri. Dall'esame degli atti depositati presso gli archivi del Comune di Sanluri circa l'esistenza di progetti relativi al fabbricato in esame sono emersi i seguenti dati.

In data 15 gennaio 2003 è stata rilasciata dal Comune di Sanluri alla Società Rosy Hotel S.r.l. – Amministratore unico Mandis Salvatorangelo la Concessione Edilizia N. C001 per la “Realizzazione di un Complesso Alberghiero, Categoria Tre Stelle, con annessa Sala Congressi in località Sa Perda Bogada”.

In data 09 dicembre 2004 è stata rilasciata dal Comune di Sanluri alla Società Rosy Hotel S.r.l. – Amministratore unico Mandis Salvatorangelo la Concessione Edilizia per Accertamento di Conformità N. C094 per la “Realizzazione di un Complesso Alberghiero, Categoria Tre Stelle, con annessa Sala Congressi in località Sa Perda Bogada – Variante in Corso D'Opera”.

In data 25 ottobre 2005 è stata rilasciata dal Comune di Sanluri alla Società Rosy Hotel S.r.l. l'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 per la realizzazione dei lavori di "Variante in corso d'opera di un Complesso Alberghiero, Categoria Tre Stelle, con annessa Sala Congressi in località Villasanta – Piano di Lottizzazione Sa Perda Bogada".

In data 04 novembre 2005 è stato rilasciato dal Comune di Sanluri alla Società Rosy Hotel srl il Certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare a destinazione d'uso "Complesso Alberghiero con annesso Ristorante e Sala Congressi" sita a Sanluri in località Villasanta nella Lottizzazione denominata "Sa Perda Bogada" S.S. 131 Km 41,500, distinto al N.C.E.U. al Foglio 39, Mapp. 826.

Lo scrivente all'interno dell'accesso agli atti effettuato ha verificato la presenza delle pratiche edilizie sopra riportate. Queste venivano già individuate all'interno della perizia di stima agli atti della procedura. Lo scrivente conferma, per tale ragione, quanto già in essa ricompreso. Per ogni ulteriore approfondimento circa la storia amministrativa del complesso edilizio si rimanda direttamente a quanto riportato all'interno della perizia di stima già agli atti della procedura anche in rapporto alla presenza di difformità tra quanto realmente presente sui luoghi e quanto regolarmente licenziato da parte del Comune di Sanluri.

All'interno della relazione di perizia estimativa già agli atti della procedura venivano ben individuate le difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e quanto regolarmente assentito da parte del Comune di Sanluri nelle diverse Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie rilasciate negli anni. Lo stato progettuale di riferimento per le analisi sopra individuate risulta essere relativo agli allegati grafici e progettuali riportati nell'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25/10/2005, così come verificati nei sopralluoghi effettuati a partire dalla data del 23/10/2013 da parte del tecnico incaricato e già contenuti entro la relazione di stima agli atti della procedura. In tale circostanza venivano individuate le difformità nel seguito riportate.

Si evidenzia la chiusura abusiva mediante pareti verticali di una parte dello spazio compreso tra il filtro adiacente al blocco cucina e la sala congressi per una superficie di mq 7,00 di cui in progetto era prevista la sola copertura.

In un angolo del lotto, in prossimità della strada di accesso e adiacente alla cabina Enel, è stato costruito un manufatto destinato all'alloggiamento del gruppo elettrogeno con il serbatoio per il gasolio. La costruzione, seppure a carattere impiantistico, occupa una superficie di circa mq 30,00.

In entrambi i casi il tecnico all'epoca incaricato andava a quantificare ed a qualificare gli abusi riscontrati. Di questi venivano individuati i costi per la loro non sanabilità che venivano decurtati dal valore complessivo dell'immobile. A tale proposito lo scrivente nulla ha da sottolineare in merito e conferma quanto già presente all'interno della relazione di stima agli atti della procedura.

Successivamente alla sentenza di fallimento datata 05/07/2013 in data 16/12/2016 veniva concesso in affitto alla società "Gruppo Spiga S.r.l.", con sede in Quartu Sant'Elena, Via Raffaello Sanzio n. 9, P.I. e n. iscrizione del Registro delle Imprese di Cagliari 02712040928, il ramo d'azienda avente ad oggetto l'Hotel 3 stelle di pertinenza del Fallimento, contraddistinto dall'insegna "Rosy Hotel", interamente arredato e attrezzato, sito in Sanluri S.S. 131 Km 41,50. La ditta affittuaria presentava secondo diritto ed a partire dalla data del 03/02/2017 otto richieste per procedimenti amministrativo urbanistici al S.U.A.P. del Comune di Sanluri. La gestione dello sportello per le attività produttive del Comune di Sanluri viene espletata da parte dell'Unione dei Comuni della Marmilla. Nel seguito si indicano le pratiche trasmesse da parte della ditta affittuaria allo sportello nominato.

In data 03/02/2017 veniva trasmessa istanza per attività edilizia libera con codice pratica 990. Tale pratica veniva elaborata da parte dell'istante e trasmessa per "Manutenzione Ordinaria e interventi di edilizia libera su immobile: ripristino di facciate, Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale, Elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti, Manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori, lavori su muri di cinta e cancellate".

La procedura richiesta non andava, per ovvie ragioni direttamente emergenti da quanto sopra riportato e presente nella modulistica trasmessa, a variare lo stato dei luoghi con modifiche edilizie consistenti oltre alle opere di manutenzione ordinaria da effettuarsi per l'inizio dell'attività. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea come il presente intervento non abbia in nessun modo cambiato le caratteristiche del complesso edilizio. All'interno della pratica non risulta presente uno stato di progetto. Per tale ragione lo stato del complesso edilizio alla data di presentazione della presente pratica deve essere ancora inteso come coincidente con quello rappresentato entro gli allegati grafici e progettuali riportati nell'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25/10/2005.

In data 05/05/2017 veniva trasmessa istanza per "apertura ristorante in complesso Rosy Hotel" con codice pratica 1196. Tale pratica veniva elaborata da parte dell'istante e trasmessa ma successivamente annullata dallo stesso istante. Per tale ragione tale pratica deve essere intesa ininfluenza agli scopi della presente relazione di perizia.

In data 17/05/2017 veniva trasmessa istanza per "Apertura Ristorante" con codice pratica 1229. Tale pratica veniva elaborata da parte dell'istante e trasmessa per "Il ristorante occupa parte del piano terra e interrato del fabbricato adibito a Hotel Ristorante e sala congressi. In attesa dell'avvio della ristrutturazione e cambio uso (con apposita DUA), si prevede l'apertura del ristorante nella porzione di immobile precedentemente adibita a ristorante. La sala congressi verrà utilizzata come sala ristorante in occasione di cerimonie con grande presenza. La separazione della struttura dall'hotel avverrà mediante la CIUSURA A CHIAVE (NO OPERE EDILI) della porta che collega il disimpegno dei bagni con la hall. L'Hotel, così che le due porzioni di fabbricato saranno dotate ingressi indipendenti e vie di esodo indipendenti. La cucina, con una potenza di focolare <116KW sarà alimentata da un serbatoio di GPL già oggetto di SCIA prevenzione incendi. L'acqua calda sarà prodotta da una caldaia murale a gas di potenza inferiore ai 23 KW. Il condizionamento sarà garantito da un sistema elettrico". La procedura richiesta non andava, per ovvie ragioni direttamente emergenti da quanto sopra riportato e presente nella modulistica trasmessa, a variare lo stato dei luoghi con modifiche edilizie consistenti.

Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea come il presente intervento non abbia in nessun modo cambiato le caratteristiche del complesso edilizio. All'interno della pratica risulta presente uno stato di progetto comunque congruente con lo stato reale e con quanto precedentemente già assentito nelle pratiche di riferimento sopra citate. Per tale ragione lo stato del complesso edilizio alla data di presentazione della presente pratica deve essere ancora inteso come coincidente con quello rappresentato entro gli allegati grafici e progettuali riportati nell'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25/10/2005.

In data 19/05/2017 veniva trasmessa istanza per "Apertura comunità alloggio per anziani" con codice pratica 1233. Tale pratica veniva elaborata da parte dell'istante e trasmessa per "APERTURA COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI IN COMPLESSO "ROSY HOTEL". La procedura richiesta non andava, così come esplicitamente riportato da parte dell'istante nella modulistica trasmessa, a variare lo stato dei luoghi con modifiche edilizie consistenti. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea come il presente intervento non abbia in nessun modo cambiato le caratteristiche del complesso edilizio. La presente istanza andava in toto a sfruttare gli spazi e le volumetrie del complesso edilizio così come già presenti nella struttura alberghiera. All'interno della pratica non risulta presente uno stato di progetto, per tale ragione lo stato del complesso edilizio alla data di presentazione della presente pratica deve essere ancora inteso come coincidente con quello rappresentato entro gli allegati grafici e progettuali riportati nell'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25/10/2005.

In data 19/05/2017 veniva trasmessa istanza per "Voltura SCIA Prevenzione incendi" con codice pratica 1236. Tale pratica veniva elaborata da parte dell'istante e trasmessa per "attività antincendio di Deposito di GPL in n°1 serbatoi fissi con capacità complessiva (in mc) 3,0". La procedura richiesta non andava, per ovvie ragioni direttamente emergenti da quanto sopra riportato e presente nella modulistica trasmessa, a variare lo stato dei luoghi con modifiche edilizie consistenti. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea come il presente intervento non abbia in nessun modo cambiato le caratteristiche del complesso edilizio. All'interno della pratica non risulta presente uno stato di progetto.

Per tale ragione lo stato del complesso edilizio alla data di presentazione della presente pratica deve essere ancora inteso come coincidente con quello rappresentato entro gli allegati grafici e progettuali riportati nell'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25/10/2005.

In data 17/07/2017 veniva trasmessa istanza per "Parere di compatibilità per apertura di nucleo comunità integrata per anziani" con codice pratica 1468.

Tale pratica veniva elaborata da parte dell'istante e trasmessa con procedura in conferenza di servizi per "AMPLIAMENTO DELLA COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI "VILLA ROSY" AUTORIZZATA CON PROVVEDIMENTO UNICO N. 2661 DEL 12/07/2017, PER REALIZZAZIONE SPECIFICO NUCLEO DI COMUNITA' INTEGRATA AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 7 DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA L.R. 23/2005.". La procedura richiesta risultava essere la richiesta di un parere preventivo propedeutico, in caso di nulla osta, all'elaborazione di adeguato progetto di trasformazione edilizia. Per tale ragione la presente procedura non ha comportato alcuna modifica dello stato dei luoghi in quanto richiedente un mero parere.

In data 30/09/2017 veniva trasmessa istanza per "Variazione comunità alloggio Villa Rosy con apertura nucleo integrato" con codice pratica 1713. Tale pratica veniva elaborata da parte dell'istante e trasmessa per "AMPLIAMENTO DELLA COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI "VILLA ROSY" AUTORIZZATA CON PROVVEDIMENTO UNICO N. 2661 DEL 12/07/2017, CON REALIZZAZIONE NUCLEO DI COMUNITA' INTEGRATA AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 7 DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA L.R. 23/2005.". La procedura richiesta non andava, così come esplicitamente riportato da parte dell'istante nella modulistica trasmessa, a variare lo stato dei luoghi con modifiche edilizie consistenti. Da tale punto di vista lo scrivente sottolinea come il presente intervento non abbia in nessun modo cambiato le caratteristiche del complesso edilizio. La presente istanza andava in toto a sfruttare gli spazi e le volumetrie del complesso edilizio così come già presenti nella struttura alberghiera.

All'interno della pratica risulta presente uno stato di progetto che unicamente individuava le destinazioni funzionali dei locali preesistenti senza per questo andare a modificarne le caratteristiche. Per tale ragione lo stato del complesso edilizio alla data di presentazione della presente pratica deve essere ancora inteso come coincidente con quello rappresentato entro gli allegati grafici e progettuali riportati nell'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25/10/2005.

In data 06/07/2018 veniva trasmessa istanza per "Ampliamento del nucleo comunità integrata per anziani presso la comunità alloggio per anziani denominata "Villa Rosy" già autorizzata con provvedimento unico n. 3182 del 28/08/2017" con codice pratica 2588. Tale pratica veniva elaborata da parte dell'istante e trasmessa per "AMPLIAMENTO DEL NUCLEO COMUNITA' INTEGRATA PER ANZIANI PRESSO LA COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI DENOMINATA "VILLA ROSY" GIA AUTORIZZATA CON PROVVEDIMENTO UNICO N. 3182 DEL 28/08/2017. Totale comunità integrata mod. A+B: 60 posti letto (30+30); Totale comunità alloggio: 9 posti letto; Totale centro diurno: 20 persone". Tale intervento richiesto andava a prevedere una serie di lavori edili ed impiantistici da eseguirsi quali: "Lavori interni al piano primo (attualmente inutilizzato): eliminazione muri tramezzi ed elevazione di nuovi per consentire adeguamento a normativa prevenzione incendi, installazione porte REL. Lavori esterni: installazione montalettighe antincendio". Lo scrivente sottolinea come l'istante, all'epoca della richiesta, non avesse titolo per trasmettere la pratica in quanto il contratto d'affitto risultava rescisso con ordinanza espressa. La procedura richiesta non andò a buon fine in quanto venne archiviata da parte dello sportello del SUAPE con esito negativo. Per quanto sopra descritto lo scrivente sottolinea come il presente intervento non abbia in nessun modo cambiato le caratteristiche del complesso edilizio in quanto mai realizzato perché non ritenuto idoneo da parte del SUAPE competente. Per tale ragione lo stato del complesso edilizio alla data di presentazione della presente pratica deve essere ancora inteso come coincidente con quello rappresentato entro gli allegati grafici e progettuali riportati nell'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25/10/2005.

Secondo quanto finora descritto ed argomentato l'affittuario presentò otto pratiche presso lo sportello SUAPE del Comune di Sanluri senza mai variare i luoghi attraverso modifiche o trasformazioni edilizie consistenti e tali da dover essere in questa sede considerate ed analizzate. Quanto sopra secondo tutto l'arco di tempo all'interno del quale risultava essere in validità il contratto d'affitto nominato. A prescindere dal contratto d'affitto regolarmente in validità all'epoca non sono intervenute ulteriori pratiche oltre quelle espressamente riportate alle pagine precedenti. Il complesso immobiliare non ha subito alcun tipo di modifica dal punto di vista edilizio, impiantistico ed urbanistico oltre quanto finora descritto.

Per tale ragione lo stato del complesso edilizio alla data di cessazione del contratto di affitto deve essere ancora inteso come coincidente con quello rappresentato entro gli allegati grafici e progettuali riportati nell'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25/10/2005. Tale stato progettuale fu ben rappresentato all'interno della relazione di stima già agli atti della procedura e, per tale ragione già valutato da parte del tecnico all'epoca incaricato. Le difformità e gli abusi sia sanabili che non sanabili risultano essere, ora come allora, i medesimi senza che l'affittuario ne abbia eseguito di ulteriori o, comunque, senza che questo abbia modificato lo stato dei luoghi.

La situazione urbanistica in cui si ritrova il complesso edilizio risulta essere ben rappresentata da parte del Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto da parte dell'U.T.C. di Sanluri su richiesta dello scrivente. All'interno di tale documento l'attuale utilizzo come "attività produttiva" dell'immobile è compatibile con la destinazione urbanistica ZONA D6 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE BIVIO VILLASANTA prevista dalla pianificazione comunale della città di Sanluri. La zona in questione è una zona omogenea D, ovvero una zona totalmente o parzialmente edificata, con utilizzo prevalente a carattere produttivo, anche di supporto ad esso, ovvero fa parte di un'area che possiede delle caratteristiche prevalenti peculiari che impongono particolari prescrizioni per gli interventi edilizi; è una Sottozona D6, ovvero è un'area in cui le caratteristiche peculiari richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti tipi di intervento.

Per ogni doveroso approfondimento lo scrivente rimanda ai contenuti dell'Allegato C – Il Certificato di Destinazione Urbanistica all'interno del quale si ritrova il documento così come emesso da parte dell'Amministrazione ed acquisito da parte dello scrivente. Ulteriormente si rimanda ai contenuti del capitolo precedente per ogni maggiore analisi dedicata alla disciplina urbanistica in vigore sul complesso edilizio.

L'intervento edilizio originario andava, attraverso le concessioni edilizie regolarmente acquisite da parte della ditta fallita, a realizzare un complesso alberghiero all'interno di un comparto urbanistico omogeneo a vocazione artigianale. L'intervento veniva dunque autorizzato dagli Enti Locali preposti ai vari livelli in quanto inteso come finalizzato alla realizzazione di un'attività commerciale a supporto dell'attività artigianale dell'area. Successivamente non intervenivano sull'area modifiche di nessun genere a carattere urbanistico. Per quanto sopra si sottolinea il fatto che la struttura alberghiera restava tale sin dalla sua realizzazione avvenuta nel 2005. Per quanto finora descritto ed argomentato la situazione urbanistica in cui si trova l'immobile risulta essere la medesima presente durante la sua originaria realizzazione. Ora come allora il complesso immobiliare ricadeva nella zona urbanistica D, sottozona D6. Le concessioni edilizie richieste da parte della ditta fallita (e le loro successive varianti) risultavano pienamente coerenti con la normativa urbanistica e, per tale ragione, furono positivamente licenziate da parte degli Enti coinvolti. Per quanto sopra lo scrivente sottolinea la regolarità delle concessioni edilizie sulla base delle quali è stato realizzato il complesso alberghiero. Per ciò che riguarda la sanabilità di eventuali abusi lo scrivente rammenta come lo stato di riferimento sia coincidente con quello rappresentato entro gli allegati grafici e progettuali riportati nell'Autorizzazione Edilizia N. A067.05 del 25/10/2005. Tale analisi fu già riportata all'interno della perizia di stima agli atti della procedura dove venivano individuati gli abusi e la loro sanabilità.

L'affittuario, durante il periodo di validità del contratto, non apportò modifiche consistenti nelle otto procedure intraprese presso lo sportello SUAPE del Comune di Sanluri. L'affittuario andò ad esercitare l'attività di residenza integrata per anziani senza apportare modifiche alle strutture del complesso edilizio.

Negli effetti l'attività di residenza integrata per anziani fu attuata unicamente cambiando di fatto la destinazione d'uso dei locali ma senza alcun tipo di intervento strutturale. Le stanze d'albergo divennero dunque stanze per il ricovero degli anziani senza subire modifiche così come avvenne per i luoghi comuni e per i locali di servizio. La ditta affittuaria con la presentazione di otto pratiche allo sportello SUAPE non presentò mai pratiche con ad oggetto lavori edili rilevanti. L'unica pratica di tale tipologia fu presentata senza averne peraltro titolo e conteneva opere mai realizzate in quanto fu respinta da parte del Comune di Sanluri. Lo scrivente sottolinea dunque l'assenza di abusi sia successivi alla stipula del contratto di locazione e sia successivi all'estinzione dello stesso.

Sin dall'inizio dell'attività di residenza ingrata per anziani l'affittuaria intraprese il percorso di variante della destinazione d'uso attraverso l'adozione di idonea *“variante al P.U.C. per la modifica alle norme tecniche di attuazione con integrazione delle attività insediabili nella sottozona D6”*. La variante veniva redatta appositamente al fine di estendere le potenziali attività da poter svolgere all'interno della zona urbanistica omogenea D, sottozona D6 andando, evidentemente, ad includere quelle di *“strutture residenziali a carattere comunitario e le strutture residenziali integrate, così come definite dal D.P.G.R. n°4 del 22/07/2008”*. Tale variante al P.U.C. fu proposta con verbale del Consiglio Comunale n°26 del 28/03/2017. In data 20/09/2017 lo stesso Consiglio Comunale con il verbale n°74 ne deliberò l'adozione definitiva.

Con Determinazione n°35 del 01/03/2018 il Direttore Generale dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali rimetteva all'Amministrazione comunale la variante allo strumento urbanistico adottata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°74 del 20/09/2020 andando a richiedere espliciti chiarimenti in merito alle scelte in grado di indurre alla previsione di strutture a carattere residenziale in zona D artigianale. Secondo quanto sopra riportato l'Ufficio preposto della Regione Sardegna andava con tale Determinazione ad annullare la Delibera n°74 sopra citata che ampliava le destinazioni d'uso potenzialmente applicabili in zona D6.

Per tale ragione le potenziali destinazioni d'uso applicabili alla zona D6 risultavano essere quelle antecedenti alla citata deliberazione n°74, ovvero quelle in vigore precedentemente. Le potenziali destinazioni d'uso applicabili alla sottozona D6 coincidevano, perciò, nuovamente con quelle attraverso le quali venne realizzato originariamente l'hotel.

La destinazione d'uso sanitaria per l'assistenza agli anziani risulta essere di caratteristiche e tipologia assai diversa da quella ricettivo alberghiera e talmente diversa da risultare incompatibile con la zona urbanistica omogenea D, sottozona D6 nella quale sorge il complesso edilizio.

L'affittuario richiese, pur avendo perduto il titolo per la richiesta per via dell'annullamento del contratto di locazione, comunque il cambio di destinazione d'uso della struttura con contemporaneo ampliamento della stessa. All'atto della presentazione di tale cambio di destinazione d'uso l'istante risultava essere già a conoscenza del parere della Regione Sardegna (l'istanza fu infatti presentata successivamente alla ricezione da parte del Comune di Sanluri del citato parere). Tale procedura fu intrapresa al fine di mutare la destinazione da alberghiera a residenza integrata per anziani. Tale procedura fu respinta proprio dall'U.T.C. di Sanluri in quanto tale destinazione d'uso risultava essere eccessivamente distante da quella originariamente prevista ricettivo alberghiera anche alla luce della Determinazione ricevuta dalla Regione Sardegna n°335 del 01/03/2018.

Allo stato attuale dunque il complesso edilizio mantiene la sua destinazione d'uso di hotel, ottenuta attraverso regolari Concessioni Edilizie ed attraverso atti amministrativi ed urbanistici regolarmente rilasciati da parte dell'U.T.C. di Sanluri. L'attività di hotel veniva svolta in ossequio alla regolamentazione urbanistica locale all'epoca vigente e regolarmente approvata dagli enti regionali competenti. A riprova della compatibilità tra l'attività di hotel e le zone urbanistiche omogenee artigianali si cita, senza ovviamente entrare nel merito tecnico giurisprudenziale, la normativa nazionale. Lo scrivente sottolinea una volta di più come nella presente sede si citi la giurisprudenza consolidata senza con questo entrare nel suo merito tecnico che viene lasciato, per ovvie ragioni, ai tecnici del diritto per ogni doveroso approfondimento in merito.

Legittimazione sulla possibilità di consentire l'attività alberghiera in zona artigianale (Zona D, sottozona D6) è stata fornita ulteriormente da parte del Consiglio di Stato. La Suprema Corte, con sentenza del 28 giugno 2018 numero 3987, chiarì bene tale profilo con riferimento alla incompatibilità della struttura turistica ricettiva con la destinazione urbanistica artigianale della zona interessata.

A tale proposito la compatibilità di tali strutture ricettive nelle zone artigianali trova una formale consacrazione a livello normativo nell'articolo 1 lett. i, del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, che nella definizione di "attività produttive" contempla le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere. In tal senso gli alberghi vanno compresi ai sensi dell'art.1 comma 1 bis del D.P.R. 20/10/1988 n.447 come aggiunto dall'art.1 del D.P.R. 7/12/2000 n.440 negli impianti produttivi e precisamente quelli di produzione di beni e servizi. Sotto un profilo per così dire strutturale l'esistenza di un albergo in zona artigianale non può quindi dirsi estranea al contesto urbanistico della zona artigianale stessa, essendo al contrario possibile equiparare una struttura alberghiera ad un impianto produttivo- artigianale.

Il complesso edilizio, nel suo stato attuale e secondo la vigente normativa urbanistica locale, potrebbe essere venduto come albergo, come struttura commerciale oppure come struttura ospitante un'attività di supporto a quella artigianale, attività predominante della zona omogenea. Sono escluse dalle potenziali trasformazioni d'uso che la struttura potrebbe subire tutte le trasformazioni che indurrebbero all'uso residenziale che debbono intendersi incompatibili con le zone artigianali, ivi comprese quelle residenziali a carattere comunitario e le strutture residenziali integrate, così come definite dal D.P.G.R. n°4 del 22/07/2008. Quanto sopra anche in forza della determinazione dirigenziale n°335 del 01/03/2018. Per ogni doveroso approfondimento circa i contenuti delle deliberazioni di Consiglio Comunale e della Determinazione Dirigenziale della Regione Sardegna citate si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato E – Documentazione urbanistica all'interno del quale sono presenti i documenti citati così come reperiti presso gli enti competenti.

A conclusione delle descrizioni sopra riportate lo scrivente sintetizza quanto segue. L'effettiva situazione urbanistica in cui si trova oggi l'immobile, così come verificato, è quella di "attività produttiva" compatibile con la destinazione urbanistica ZONA D6 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE BIVIO VILLASANTA prevista dalla pianificazione comunale della città di Sanluri. La zona in questione è una zona omogenea D, ovvero una zona totalmente o parzialmente edificata, con utilizzo prevalente a carattere produttivo, anche di supporto ad esso, ovvero fa parte di un'area che possiede delle caratteristiche prevalenti peculiari che impongono particolari prescrizioni per gli interventi edilizi; è una Sottozona D6, ovvero è un'area in cui le caratteristiche peculiari richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti tipi di intervento. Le concessioni edilizie sulla base delle quali è stato realizzato il complesso alberghiero risultano essere proceduralmente regolari ed urbanisticamente coerenti con la normativa nazionale e la pianificazione locale. Non sono stati realizzati abusi successivamente alla stipula del contratto di locazione. La situazione legata agli abusi presenti nella struttura risulta dunque essere quella rappresentata nella perizia di stima già agli atti della procedura. Dagli accertamenti svolti in sede peritale e secondo le analisi sopra riportate a partire dai documenti reperiti lo scrivente indica la possibilità, a favore della procedura, di poter disporre la vendita della struttura alberghiera. A tale proposito si precisa l'assenza di limitazioni alle attività da poter svolgere nel complesso edilizio qualora comunque queste risultino essere coerenti con lo strumento urbanistico vigente (Zona artigianale D, sottozona D6, ovvero Piccole e medie industrie, attività' artigianali, commerciali e di deposito). La destinazione d'uso di "Hotel" rientra tra tali tipologie di attività. Restano comunque escluse dalle destinazioni d'uso ipoteticamente realizzabili tutte quelle di tipo residenziale che debbono intendersi incompatibili con le zone artigianali, ivi comprese quelle residenziali a carattere comunitario e le strutture residenziali integrate, così come definite dal D.P.G.R. n°4 del 22/07/2008.

## 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 (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di aprile 2012). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

## **Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**

All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha effettuato ogni ispezione utile alla ricognizione dei luoghi finalizzata alla risposta al presente quesito. Trattandosi di un immobile a destinazione ricettiva, si esclude la presenza di un condominio e di spese da esso derivanti. Non si hanno informazioni in merito all'importo annuo di spese di gestione e manutenzione dell'albergo, in quanto non fornite dalla Curatela e dai responsabili della ditta fallita, né in merito all'ammontare degli oneri per interventi manutentivi a carattere straordinario sia sulla struttura che sugli impianti.

Al fine di fornire una cifra presuntiva delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'albergo si fa riferimento a quanto indicato nel manuale edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, precisamente il Prezziario delle Tipologie Edilizie del 2014. In tale manuale vengono forniti gli importi di massima delle spese di gestione annue necessarie per le diverse tipologie di immobili. Tali spese annue di gestione ordinaria non ricomprendono i costi per le manutenzioni di tipo straordinario da effettuarsi a cadenza variabile sui prospetti e sugli impianti.

Nel prezziario di cui sopra non vengono esplicitamente fornite le spese di gestione per una struttura ricettiva come quella oggetto di perizia, tuttavia si ritiene di valutare come base di partenza la scheda A4, relativa agli “Immobili a conduzione diretta” e precisamente ad un palazzo a uffici. Nella scheda esempio viene indicato un palazzo multipiano adibito ad uffici avente il piano terra adibito a negozi, fornito di impianto di condizionamento con fan-coils, centrale termica a gasolio ed impianto di rilevazione incendio con sensori ottici.

Lo scrivente ha estrapolato le diverse voci di costo per la gestione, immaginando per queste un importo spese compatibile con gli oneri per l'utilizzo di una struttura a carattere ricettivo come quella considerata. Nella tabella successiva viene riportata un'indicazione di massima che si ritiene attendibile per tutte le spese annuali da sostenere per la gestione di un albergo a 4 stelle come quello oggetto di perizia.

Voci di costo	Prezzi [€]	Incidenza [%]
Energia elettrica	7.000,00	12,17
Acqua potabile	1.000,00	1,74
Riscaldamento	7.000,00	12,17
Condizionamento	4.500,00	7,83
Manutenzione impianti	3.500,00	6,09
Manutenzione edile e varie	1.500,00	2,61
Portierato vigilanza	16.500,00	28,70
Pulizia	15.500,00	26,96
Assicurazioni	1.000,00	1,74
Costo totale	57.500,00	100,00

Dai calcoli riportati in tabella scaturisce un costo indicativo per la gestione annua della struttura corrispondente a 57.500,00 €. Lo scrivente ribadisce come questo valore risulti essere del tutto presuntivo e ricavato a partire dalle indicazioni fornite dal manuale estratto dalla letteratura di settore inerente alle varie tipologie edilizie.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi per l'immobile sito nella Provincia del Sud Sardegna e più precisamente all'interno del Comune di Sanluri alla Strada Comunale Villamar, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno 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 il solo immobile sito nel Comune di Sanluri alla Strada Comunale Villamar e di proprietà della ditta fallita.

Cagliari li 19/08/2020

In Fede,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Gianmarco Pilo

Allegati:

Allegato A – Documentazione fotografica;

Allegato B - Accesso agli atti U.T.CC.;

Allegato C – Il Certificato di Destinazione Urbanistica;

Allegato D - Documentazione catastale;

Allegato E – Documentazione urbanistica;

Allegato F – Accesso agli atti S.U.A.P..