



COMUNE DI NUORO

Settore 1_ Gestione delle Risorse
Servizio Patrimonio

ALLEGATO D

**ALIENAZIONE A CORPO MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI N. 12 IMMOBILI DI
PROPRIETA' COMUNALE – LOTTO N. 12**



LOTTO N. 12 – Locale Commerciale sito in Via Leonardo da Vinci	
Dati Catastali NCT	Foglio 52
	Particella 3130 sub 1
	Cat. Catastale C/1
Consistenza mq./mc.	mq. 192
	mc. 528
Destinazione Urbanistica	Sub Z.T.O. B2/1, parte aree S4 (parcheggi pubblici), parte aree destinate ad Urbanizzazioni Primarie - Viabilità

DESCRIZIONE:

L'immobile, ubicato nella Via Leonardo da Vinci, si compone di 10 ambienti per una superficie netta di 180 mq.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il prezzo a base d'asta è a corpo e non a misura ed invariabile.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE: Sussistenza presupposti per esercizio prelazione.

PREZZO A BASE D'ASTA A CORPO: € 328.500,00

CAUZIONE: € 16.425,00 (5% del prezzo a base d'asta)

TITOLO DI PROPRIETA': Proprietà del cespite incontestabilmente incardinato in capo al Comune di Nuoro (cespite intestato dall'impianto)

ALLEGATI: Certificato di Destinazione Urbanistica e D'Uso prot. n. 9990/SG del 04.03.2016.

- **VISURA CATASTALE**



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2016

Data: 03/03/2016 - Ora: 12.04.26 Fine

Visura n.: T157063 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di NUORO (Codice: F979)	
Catasto Fabbricati		Provincia di NUORO	
		Foglio: 52 Particella: 3130 Sub.: 1	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	52	3130	1	Cat. 1	Zona	CI	4	180 m²	Totale: 192 m²	Euro 4.564,45	Variazione del 09/01/2013 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. 29 piano: 1;
 Notifica: in corso con prot. NT00110149/2013 dal 04/09/2013 Partita: - Mod. 58 -
 Annotazioni: (distale: classamento e modifica notificati (d.m. 70164))

INTESATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI NUORO con sede in NUORO	00053070918*	(1) Proprietà per 1000/1000

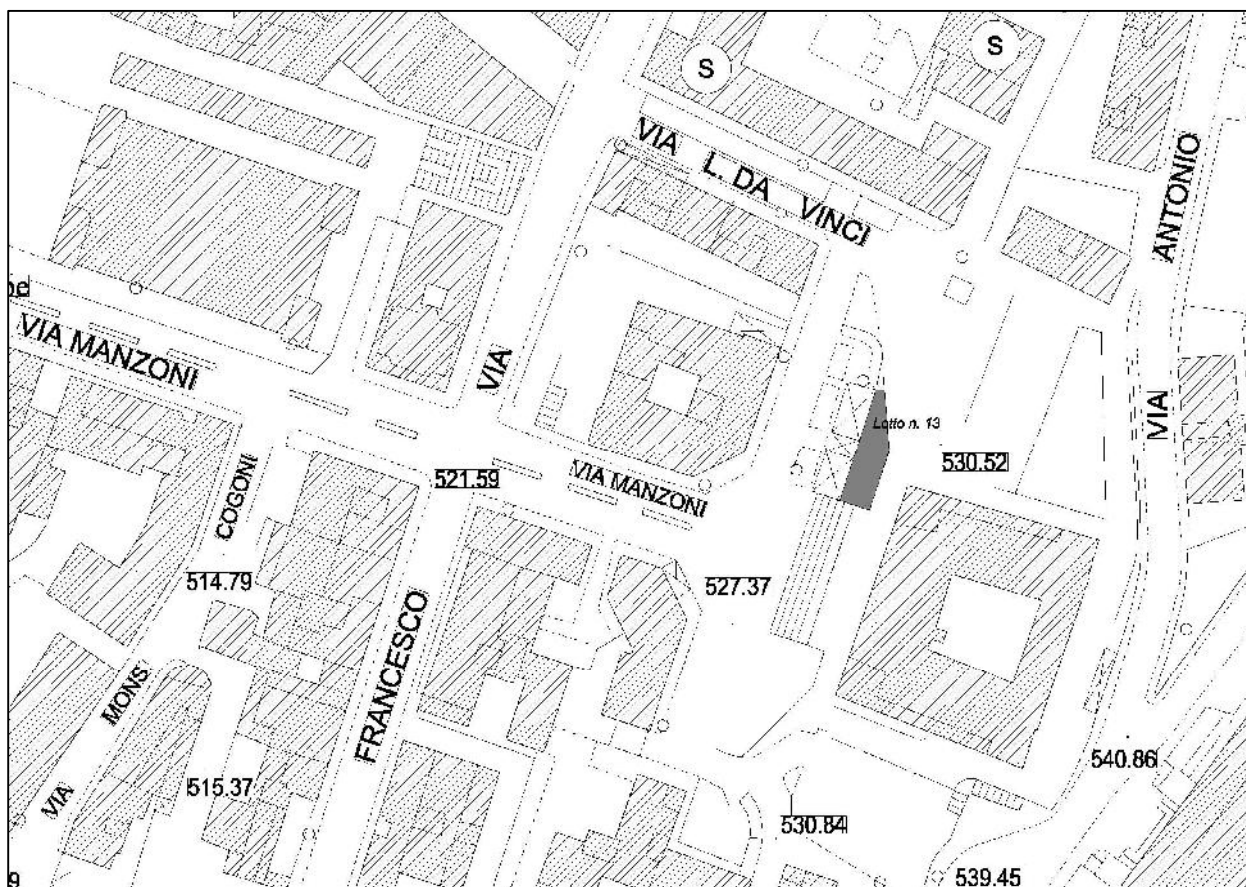
DATI DERIVANTI DA: (COS TITUZIONE dal 29/10/2012 n. 5949 1/2012 in atti dal 29/10/2012 (prot. n. NU019530+)) Esposizione: COSTITUZIONE

Unità immobiliari: 1

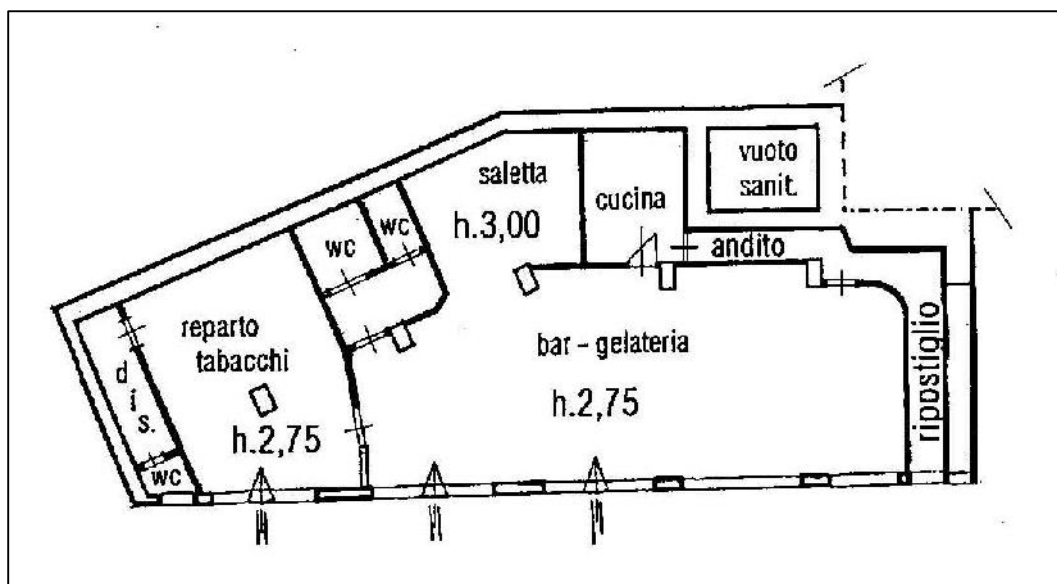
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

- **STRALCIO AEREOFOTOGRAMMETRICO**



- PLANIMETRIA



- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria punti di scatto

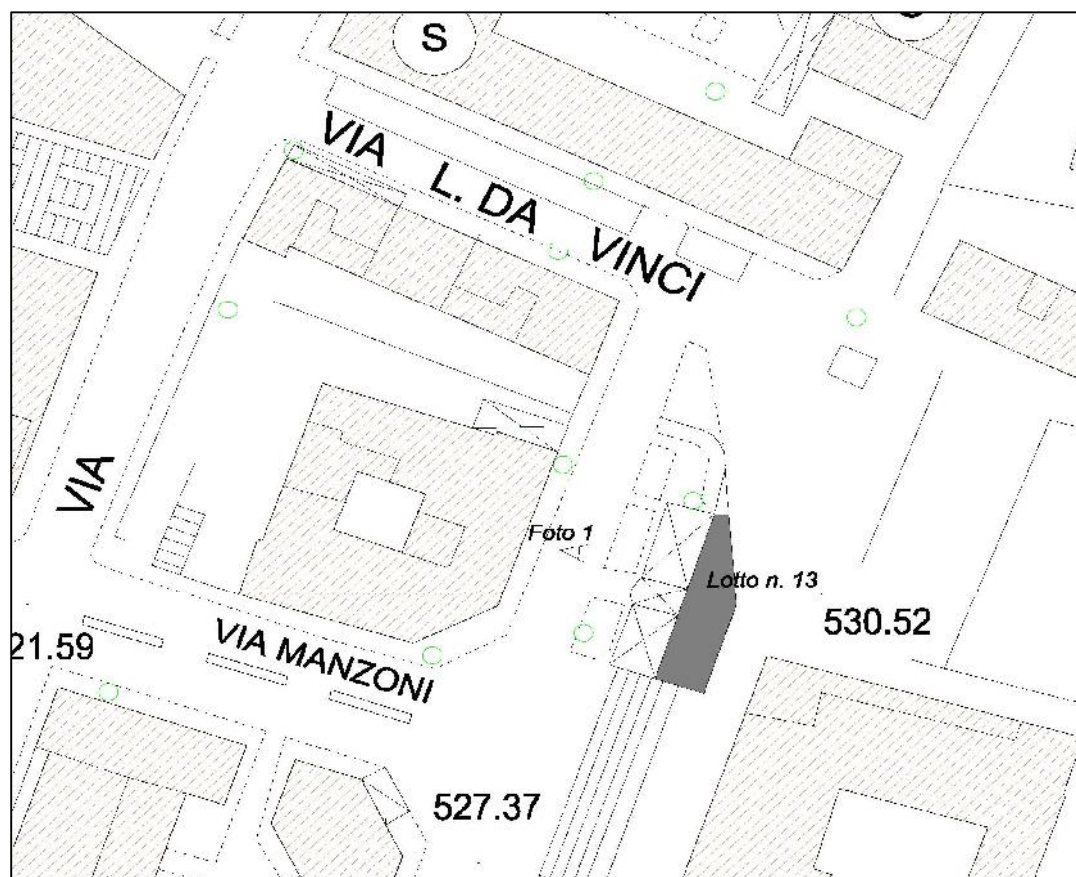


Foto n. 1





Comune di Nuoro

Settore Gestione del Territorio ed Edilizia Pubblica

- Urbanistica -

Prot. N. 9990/Gr
04 MAR 2016

Data _____

Rif.to N. 5337 e 5338 del 09/02/2016

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E D'USO

IL DIRIGENTE

A **richiesta** del Dirigente del Ambiente, Patrimonio, Politiche della casa, Servizi Cimiteriali;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380;

Visti gli atti d'ufficio e le planimetrie allegate alla domanda:

C E R T I F I C A

Che la porzione di fabbricato posto in **Via Leonardo da Vinci**, ricadente sull'area distinta al catasto terreni al **foglio 52 particella/e 3130** risulta/risultano avere la seguente destinazione d'uso ed urbanistica:

A - Strumento urbanistico in vigore:

Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del C.C. n°37 del 24/07/2009, con Delibera del C.C. n°42 del 27/06/2012, con Del. C.C. n.32 del 02/07/2013 e con Del. del C.C. n.45 del 22/12/2014. Verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 11/04/2002, n.7 approvata con determinazione n°478/DG, della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, prot. n. 8725 del 24/02/2015. Pubblicato nel BURAS n°11 del 12/03/2015

B - Destinazione d'Uso:

Il locale ubicato nel fabbricato sito in via Leonardo da Vinci risulta essere destinato a **locale commerciale** in base alla delibera della Giunta Municipale n° 552 del 2/08/1968 con la quale l'Amministrazione cede in locazione il fabbricato adiacente al palazzo di giustizia alla ditta Raggio Salvatore.

Catastralmente il fabbricato censito al N.C.E.U. al fg. **52 mappale 3130 sub1**, classificato come **C/1 (Negozio e botteghe)** di **192 m²**.

Il settore patrimonio non ha fornito le planimetrie catastali degli immobili su descritti.

C- Destinazione urbanistica:

Il/i mappale/i n° 3130 del Foglio 52 ricade/ricadono nella Sub Z.T.O. B2-1, parte in aree S4 (parcheggi pubblici) e parte all'interno delle aree destinate alle Urbanizzazioni Primaria – Viabilità;

D - Prescrizioni aree S

Le aree S sono suddivise in sottoaree secondo le definizioni derivanti dal DM 1444/68 e successive modifiche regionali. Per queste aree valgono i rapporti minimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali e produttivi, e gli spazi pubblici o di uso pubblico o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio dei successivi articoli.

Le aree S si suddividono nelle seguenti sottoaree:

S1 – aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo,

S2 – aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici comunali, postali, protezione civile, ecc.

S3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco urbano e per il gioco e impianti sportivi di base di valenza urbana, di quartiere o cittadini. Sono escluse le fasce di rispetto lungo le strade e le aree all'interno degli svincoli o delle rotatorie.

S4 – aree per parcheggi pubblici riservate alla sosta dei veicoli. Tali posti auto potranno essere ricavati anche su strutture a più livelli nei casi ritenuti opportuni.

Le aree S sono, o devono diventare, generalmente di proprietà e gestione pubblica. I privati proprietari possono però presentare progetti per la realizzazione e per la gestione che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.

Il Comune con delibera di consiglio può decidere di modificare le destinazioni delle singole aree sempre all'interno delle aree S qualora ne ravveda la necessità e la stessa sia opportunamente motivata. La variazione non dovrà comunque compromettere i minimi della domanda di standard previsti per legge a livello di parte di città e complessivo.

Le aree S opportunamente individuate nella cartografia di progetto Usi e modalità di attuazione – Zonizzazione, già presenti nel PRG approvato con D.A. 1074U/1981 ma non entrate in possesso del patrimonio pubblico comunale, sono state suddivise in due sottoaree:

- La Sc (di compensazione), classificata, in base all'espansione, in Sa (se di dimensione superiore ai 3.000 mq) ed Sb (se di dimensione inferiore ai 3.000 mq), che individua le aree nelle quali non è possibile l'edificazione privata, da assoggettare a Compensazione Urbanistica attraverso un riconoscimento di una adeguata capacità edificatoria, da realizzarsi su area e/o edificio di proprietà pubblica anche proveniente da Perequazione. Le aree Sc sono individuate negli elaborati cartografici Tavv. 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6 (Zonizzazione – scala 1:2.000) del P.U.C. (S3Ca/54, S3ca/56). Sono quindi aree destinate a Standard, già presenti nel PRG, nelle quali non è stata individuata l'area di atterraggio. L'individuazione viene demandata alla Delibera di Consiglio Comunale, attraverso la procedura della Variante al PUC con

approvazione finale da parte della Regione. Esiste poi un altro tipo di Sc, inserite dal PUC e non previste dal PRG, in cui è stata identificata l'area di concentrazione dell'edificazione a fronte della cessione gratuita della rimanente area al Comune (S3Ca/160 S3Ca/161, S3Ca/99, S3Ca/128

- la Sp (di perequazione), classificata in base all'espansione in Sa (se di dimensione superiore ai 3.000 mq) ed Sb (se di dimensione inferiore ai 3.000 mq), che individua le aree in cui è ammessa la nuova costruzione in applicazione della regola della perequazione. Le aree Sp corrispondono alle aree S1a, S1b, S2a, S2b, S3a, S3b individuate negli elaborati cartografici Tavv. 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6 (Zonizzazione – scala 1:2.000) del P.U.C.

Nelle aree Sp di estensione superiore a 3.000 mq è ammessa la nuova costruzione e valgono le seguenti regole edilizie:

- a) indice di edificabilità territoriale massimo: 1,0mc/mq;
- b) altezza massima: secondo altezza di zona di appartenenza e comunque non oltre m. 9,00 in ZTO A, m. 18,00 in ZTO B;
- c) destinazioni d'uso: residenza, commercio, uffici. Commercio e uffici sino ad un massimo del 30% della volumetria totale.
- d) strumento di attuazione: PUA convenzionato, predisposto in condivisione tra privato proponente e Comune, comprendente l'intera sottozona e proposto da tutti i proprietari. Qualora ciò non fosse possibile il Comune potrà procedere a Piano attuativo di iniziativa pubblica o PdL d'ufficio.

e) criteri per la Convenzione:

- cessione gratuita al Comune del 60% in zona A, B dell'area totale per la realizzazione degli standard previsti,
- concentrazione della volumetria edificabile nella restante parte;=
- realizzazione degli standard primari minimi a parcheggio all'interno dell'area privata.

Diverse destinazioni d'uso degli standard o maggiori quantità di cessione rispetto alle precedenti potranno essere decise e verificate in sede di redazione di PUA condiviso. Le scelte diverse dovranno essere opportunamente verificate e giustificate. Sempre in sede di PUA potrà essere deciso di dedicare il 60% dell'area pubblica alle varie forme di edilizia residenziale pubblica o social housing, previa verifica di adeguatezza della dotazione di standard previsti, ai minimi di legge.

Nelle aree Sp di estensione inferiore a 3.000 mq, lo strumento di attuazione sarà la concessione diretta con l'obbligo della convenzione pervia la predisposizione di un progetto da approvare in C.C., che individua l'area di cessione e contenga il relativo frazionamento; l'area di cessione dovrà essere pari al 50% ferma restando la potenzialità edificatoria ed i parametri edificatori di cui alla precedente lettera a) a meno degli standard edificatori che saranno limitati ai soli parcheggi.

Nelle aree Sc, la cui area di atterraggio sarà individuata all'interno del perimetro di piano con apposita Variante al PUC con la conseguente verifica di coerenza della Regione, il calcolo del riconoscimento di volumetria sarà effettuato utilizzando gli stessi parametri delle zone Sp di estensione equivalente.

Il calcolo degli standard ai sensi di legge è stato effettuato su una popolazione teorica rapportata ai 150 mc per abitante teorico o equivalente, I rapporti tra domanda e offerta sono stati inoltre verificati per parti significative di città. Si riporta la tabella di sintesi tra domanda e offerta di standard. La domanda è data dalla applicazione dei valori minimi di cui al DM 1444/68 e il successivo Decreto Floris della Regione

Autonoma Sardegna. L'offerta è data dalla individuazione in cartografia di tutte le aree standard, di fatto, di diritto derivanti da PRG precedente e di progetto inserite nel PUC.

In caso di modifica della destinazione d'uso di un'area secondo quanto sopra stabilito dovranno comunque essere garantiti i minimi di cui alla Domanda.

E - Prescrizioni sottoaree S4 - parcheggi:

La S4 Individua le aree destinate al parcheggio, a raso o pluripiano. La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire sempre nel rispetto della proporzione tra parti permeabili e impermeabili. Le prime dovranno essere pari almeno al 30% della superficie complessiva. Per i parcheggi in sopraelevazione pubblici o di uso pubblico convenzionati sarà il progetto esecutivo dell'opera a dettare i parametri stereometrici, comunque nei limiti degli indici massimi previsti dalle norme regionali vigenti. Questi dovranno comunque essere approvati dal Consiglio Comunale.

La Convenzione dovrà stabilire la quota parte di parcheggi ad uso pubblico, la quota afferente al libero mercato, la durata temporale, ecc.

F - Prescrizioni per le aree destinate all'urbanizzazione primaria (viabilità) :

Aree destinate esclusivamente alla realizzazione della viabilità (urbanizzazioni primarie) ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n°380 e quindi prive di volumetria, ovvero con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,00 (zero) mc/mq.

G - Vincoli:

Il/I mappali n° 3130 del Foglio 52 ricade/ricadono all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) in base al PAI modificato con Deliberazione della Giunta Regionale n°17/14 del 26/04/2006, e con cartografia modificata con Deliberazione della Giunta Regionale n°19/47 del 15/05/2010 e con Decreto del Presidente della Regione 25/06/2010, n°1, pubblicati nel BURAS n°21 del 13/07/2010.

Il/I mappale n° 3130 del Foglio 52 ricade/ricadono all'interno delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1), in base allo studio del PAI adottato con Deliberazione dell'Autorità Di Bacino Regionale n. 7 del 12 dicembre 2012.

La/e particella/e distinta/e al Nuovo Terreni di questo Comune al **Foglio 52** con i/il **Mappale/i n° 3130** ricade/ricadono all'interno della fascia di rispetto di 100 metri dalla scuola Elementare Podda (riferimenti normativi artt. 8, 9, 47, 48, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66 del PPR).

Tale ambito risulta vincolato per effetto dell'art.47, comma 2, lettera "c" delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico regionale , pubblicato sul BURAS n°17 del 25/05/2006, ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7, del 5/9/2006, pubblicata sul BURAS del 08/09/2006 n°30.

Per tutte le altre prescrizioni si rimanda al PPR ed alla Determinazione N. 2311/DG del 08/10/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia.

H - Piano Paesaggistico Regionale:

Si segnala, inoltre, che da quanto si evince dalle note della Regione Autonoma della Sardegna del 7/07/2006, prot. 32641, dell'11/07/2006, prot. 33158, (protocollo RAS 10121/P del 03/07/2006 e 10224/AG del 04/07/2006), dalla circolare del 23/11/2006, prot.550/gab, dalla Deliberazione della G.R. n°11/17 del 20/03/2007, e dalla Deliberazione della G.R. n°16/3 del 24/04/2007, in base all'art.4, comma 5, del Piano Paesaggistico Regionale, il territorio del Comune di Nuoro risulta sottoposto ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale, adottato dal Presidente della Regione in data 24/05/2006, pubblicato nel BURAS n°17 del 25/05/2006, ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7, del 5/9/2006, pubblicata nel BURAS del 08/09/2006 n°30.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

I tecnici Istruttori

(Geom. Caterina Sotgiu)

(Geom. Alberto Fruttero)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Salvatore Daga)

IL DIRIGENTE

(Ing. Tiziana Mossone)