



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. 1



LOTTO N. 1 – Fabbricato sito in Piazza Vittorio Emanuele noto come “ Ex Banca D’Italia”	
Dati Catastali NCEU	Foglio 45
	Particella 2347
	Cat. Catastale unità collabente
Consistenza – Superficie Coperta mq./mc.	mq. 1.138,85 su cinque livelli
	mc. 3.974,52
Destinazione Urbanistica	Z.T.O. A – Città Storica – sottozona A2/1 – area S2 - sub zona B
Immobile dichiarato di interesse culturale ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 e con D.D.G. del 12.06.1997	

DESCRIZIONE:

Il Palazzo occupa un'area trapezoidale di mq. 305, sita in zona interamente urbanizzata, nonché centralissima e di elevato interesse residenziale-commerciale-terziario della città di Nuoro. L'edificio, delimitato dalla Piazza Vittorio Emanuele II e la Via Carducci, edificato presumibilmente intorno agli anni '30 ed inutilizzato da decenni, risulta distribuito su tre livelli, oltre ad un piano seminterrato, un piano sottotetto ed un cortiletto interno, di 18 mq., per una superficie coperta complessiva di mq. 1.138,85. L'edificio, a causa della sua attuale vetustà e dalla mancanza negli ultimi trenta, quaranta anni di manutenzione ordinaria e straordinaria, si presenta nel suo complesso in uno stato di abbandono. Gli accessi sono consentiti dalla Via/Piazza Vittorio Emanuele II da due grandi portoni in legno, ha le strutture murarie costituite da murature in pietra granitica e mattoni pieni e da orizzontamenti in latero-cemento; il manto di copertura è di tipo marsigliese; lo stato strutturale generale dell'opera è discreto, mentre gli intonaci si presentano ammalorati in più parti soprattutto a causa delle infiltrazioni meteoriche e della conseguente umidità di risalita. I cornicioni e i davanzali si presentano notevolmente scrostati e con visibili segni di deperimento, così anche la copertura; gli infissi, interni ed esterni, hanno necessità di una ripresa totale e le condizioni di sicurezza ed igieniche sono relative. Gli impianti tecnologici risultano insufficienti e comunque non a norma. 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: Libero

PREZZO A BASE D'ASTA A CORPO: € 887.000,00

CAUZIONE: € 44.350,00 (5% del prezzo a base d'asta)

TITOLO DI PROPRIETA': Atto di Compravendita Rep. N. 6375 del 14.06.2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 29.06.2006 al n. 6537 nel Registro Generale e al n. 4381 nel Registro Particolare.

VINCOLI: L'immobile è stato dichiarato d'interesse culturale con D.D.G. del 12.06.1997. Con nota prot. n. 8607 del 14.02.2013, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna autorizzava ai sensi dell'art. 55 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, l'alienazione dello stesso con le seguenti prescrizioni:

- I progetti di manutenzione, restauro conservativo e ogni eventuale cambio di destinazione d'uso devono essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza BAPSAE e dovranno essere tali da garantire la compatibilità delle opere con i particolari caratteri architettonici, costruttivi e distributivi dell'edificio nonché con il mantenimento del rapporto spaziale e visuale con il contesto urbano di riferimento;
- Non sarà consentita l'installazione sulle facciate di insegna o di altri elementi tali da alterare le caratteristiche compositive o le finitura originali
- Dovrà essere prevista, con modalità proposte dal detentore e concordata con la competente Soprintendenza BAPSAE, la fruizione pubblica del bene durante particolari manifestazioni di rilevanza nazionale o regionale quali ad es. Settimana dei Beni Culturali, o Giornate Europee del Patrimonio anche regolamentata e limitatamente ad alcune parti dell'edificio.

ALLEGATI: Certificato di Destinazione Urbanistica e D'Uso prot. n. 9994 del 04.03.2016.

- **VISURA CATASTALE**

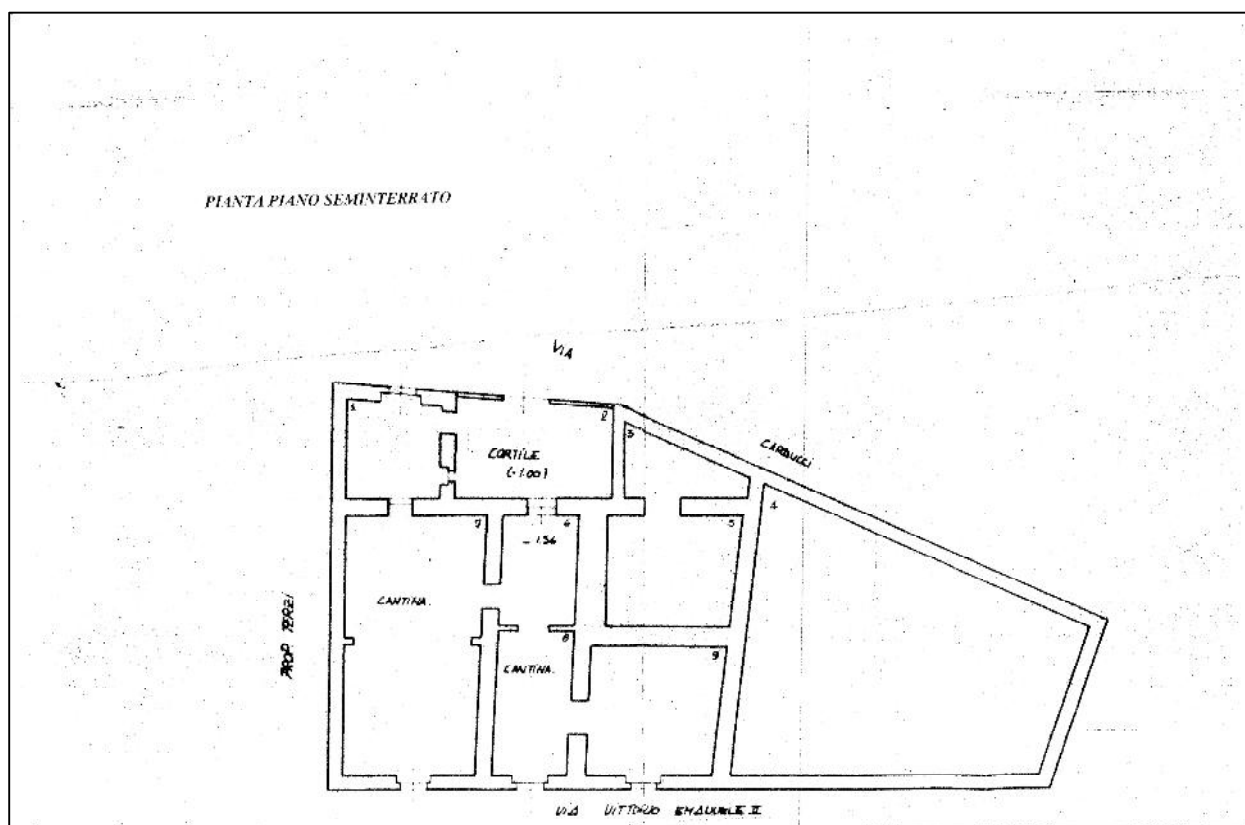
 Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio Servizi Catastali		Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2016		Data: 09/02/2016 - Ora: 11.45.01 Fine Visura n.: T145859 Pag: 1								
Dati della richiesta		Comune di NUORO (Codice: F979) Provincia di NUORO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 45 Particella: 2347										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	45	2347		Cata.	Zona	unità coincidenti			Catastale		VARIAZIONE del 27/03/2002 n. 4091/2002 in atti dal 27/03/2002 (protocollo n. 31785) DICHIARAZIONE DI UNITA' COLLABENTE
In dirittura: VIA VITTORIO EMANUELE primo: 51-7-1;												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI NUORO con sede in NUORO						00033070918*		G) Proprietà per l'U			
DATI DERIVANTI DA												
ISTITUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2006 Trascrizione n. 4381 L/2006 in atti dal 03/07/2006 Esportazione n. 4375 Esigibile: DOTT. FRANCESCO ROSU - M. Sede: NUORO Esportazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da nominare)												
Unità immobiliari: 1												
Visura telematica esente per fini istituzionali												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

- STRALCIO AEREOFOGRAMMETRICO

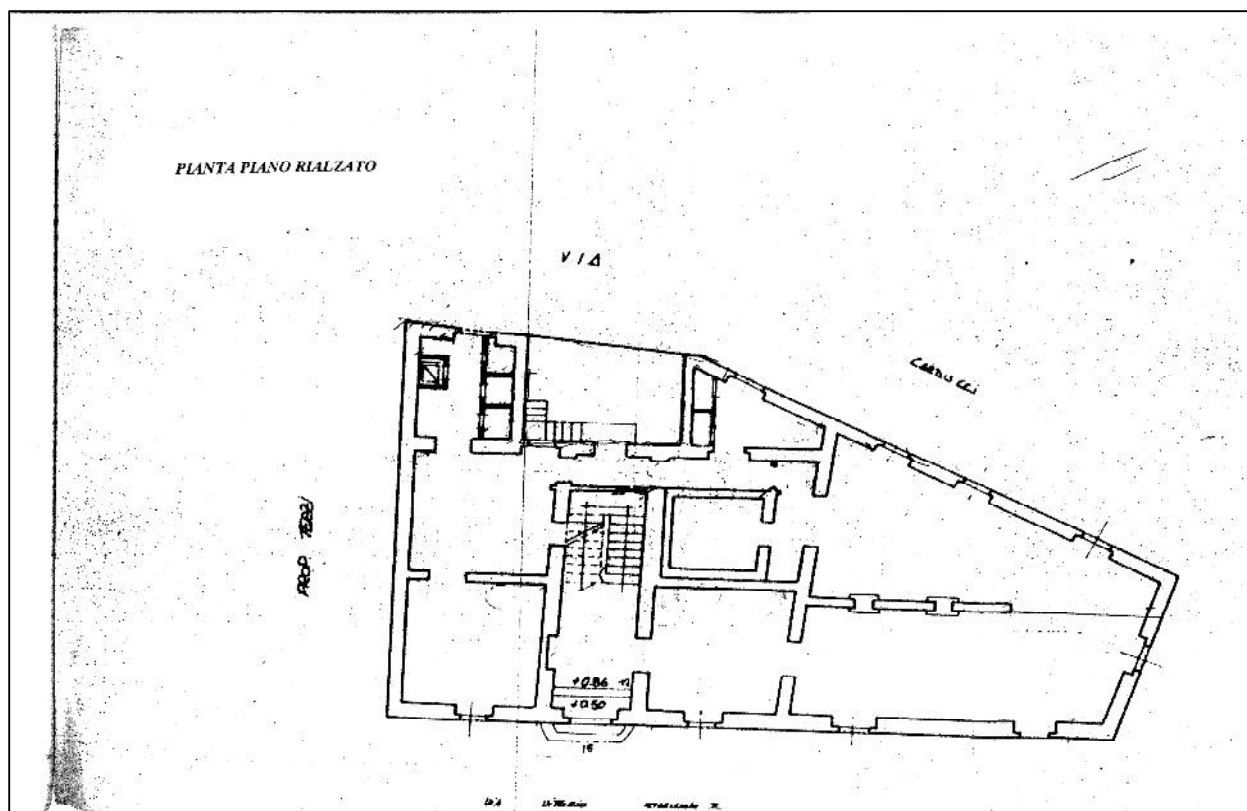


- PLANIMETRIE

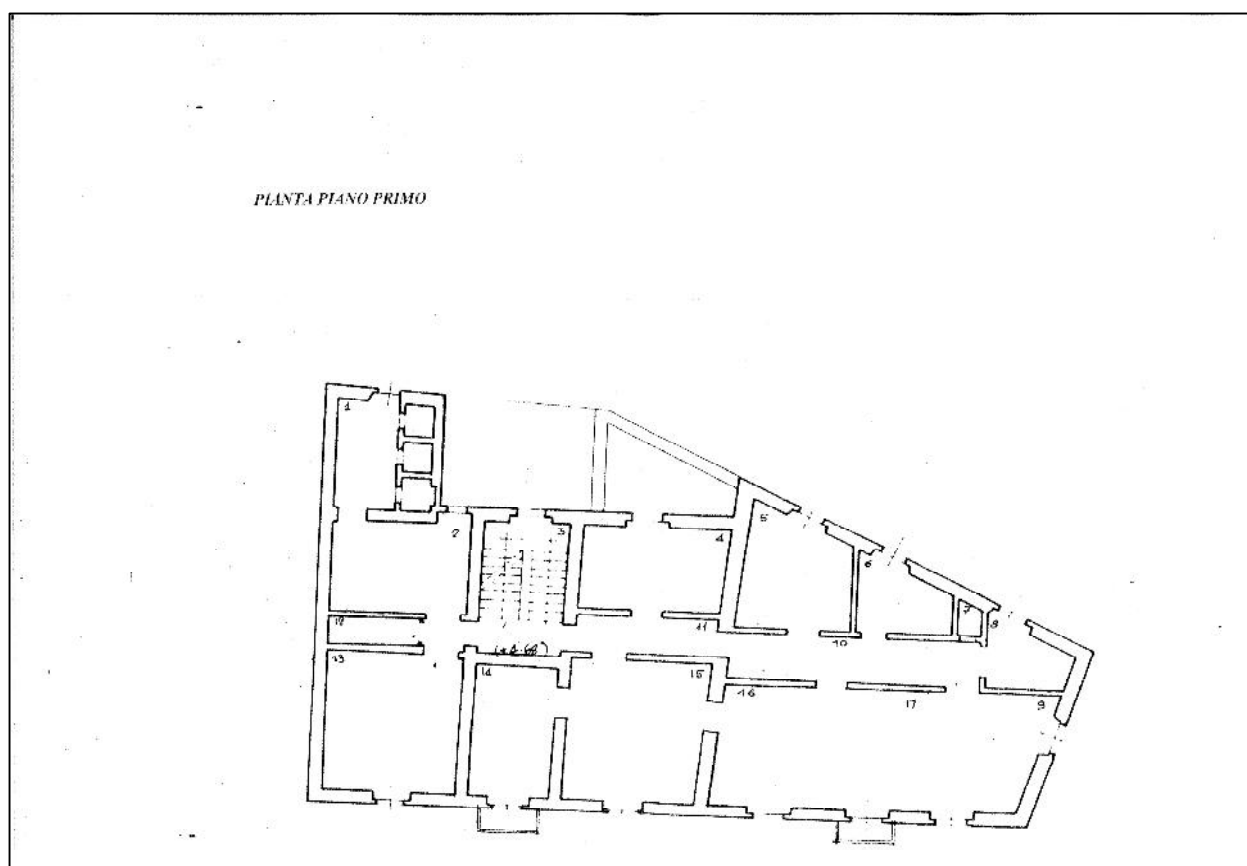
Piano Seminterrato



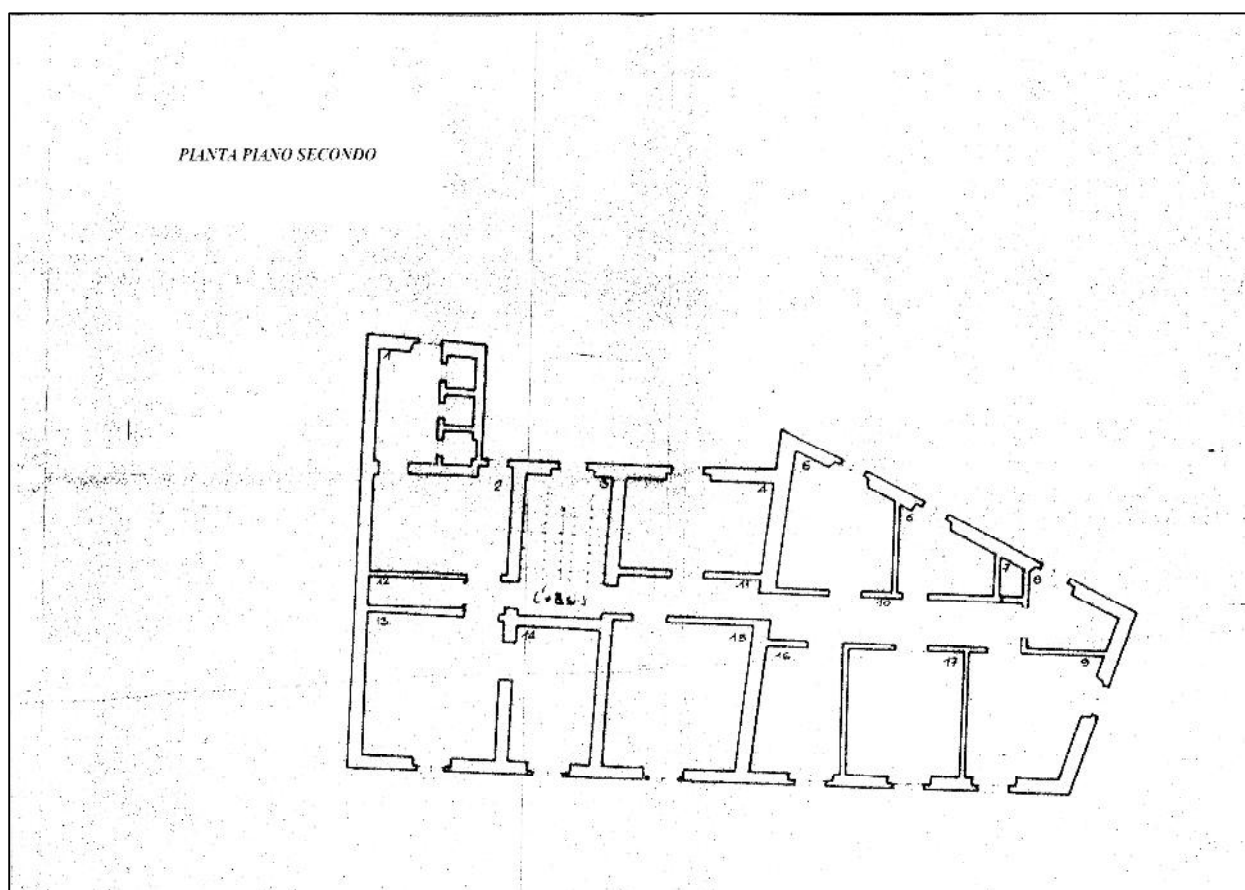
Piano Rialzato



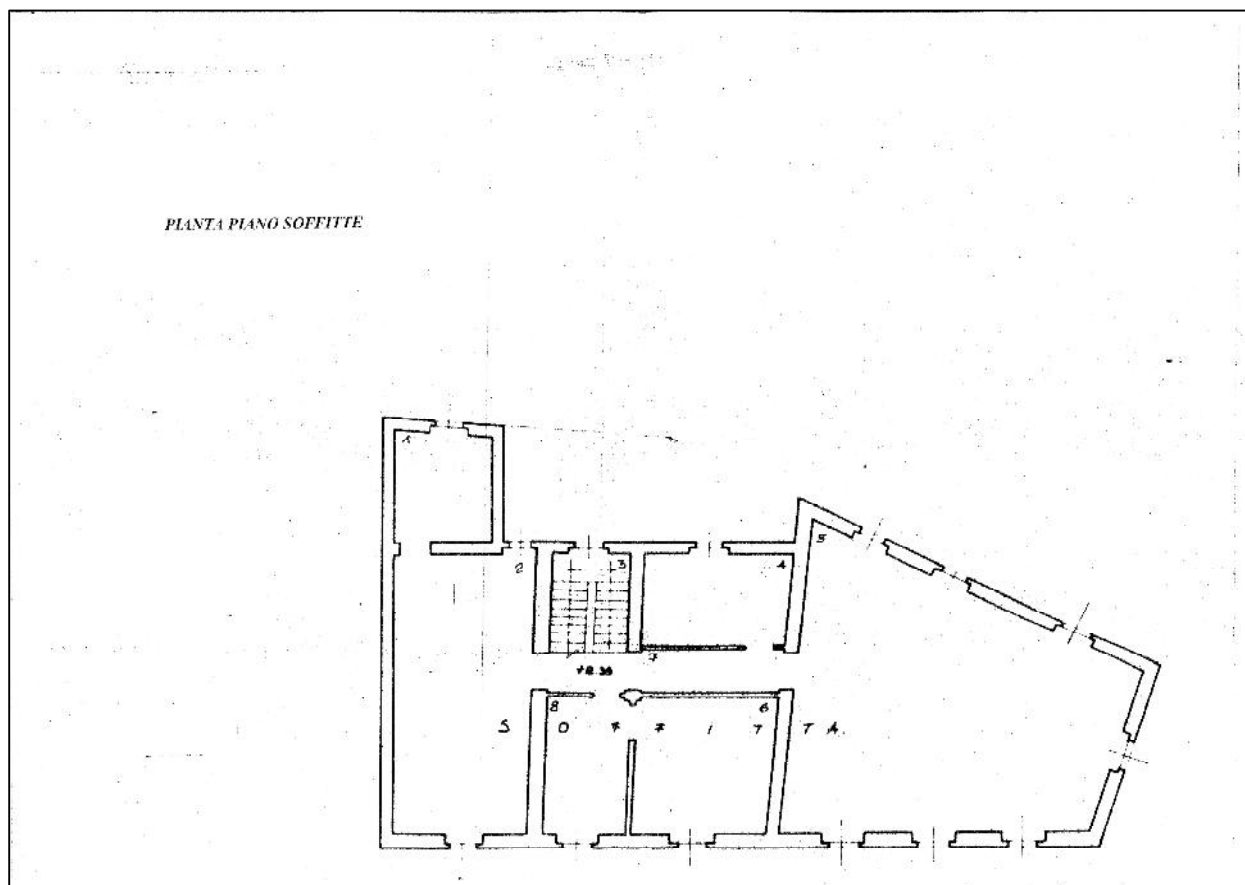
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Sottotetto



- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Planimetria punti di scatto

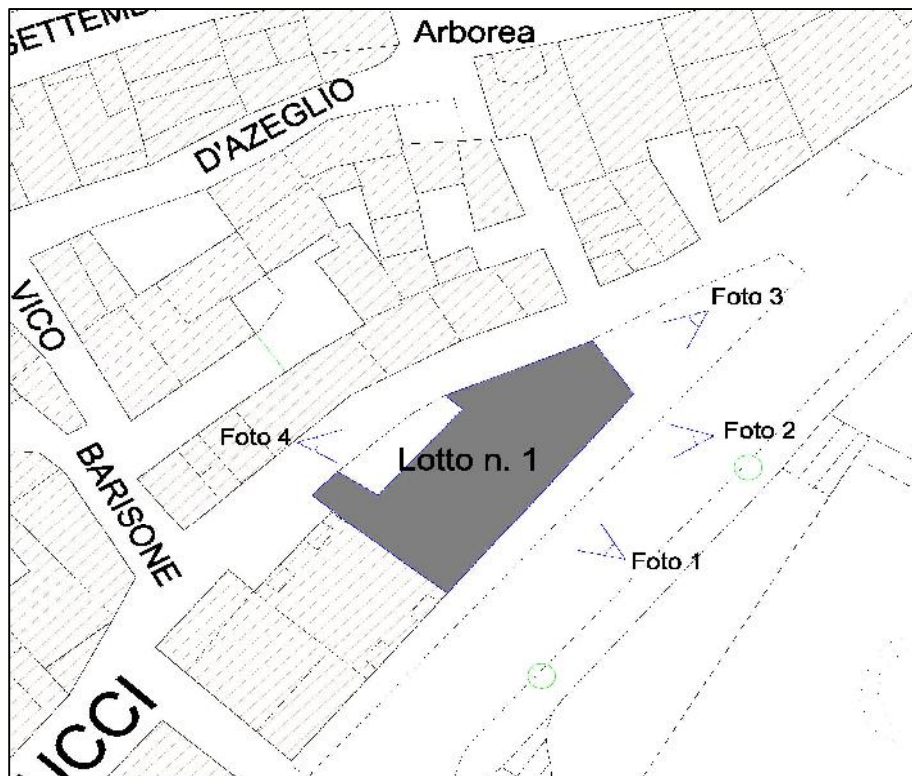


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4





Comune di Nuoro

Settore Gestione del Territorio ed Edilizia Pubblica

- Urbanistica -

Prot. N. 9994/ser

Data 04/03/2016

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 il fabbricato posto in **Piazza Vittorio Emanuele**, ricadente sull'area distinta al catasto terreni al **foglio 45/h particella/e 2347 – denominato “ex Banca d'Italia”** 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

Piano Particolareggiato della Z.T.O. “A”, sub zona “B”, approvato con Decreto del Coordinatore del Servizio Urbanistica n°472/U del 10/03/1989 e riadottato con Delibera del C.C. N°31 del 30/07/2001. Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 – approvata con Determinazione N. 2311/DG del 08/10/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia.

B - Destinazione d'Uso:

Dalle verifiche d'ufficio non sono stati accertati titoli abilitativi riconducibili al fabbricato, trattandosi comunque di un edificio edificato antecedentemente all'anno 1942, come risulta dalle schede tecniche di rilevamento delle unità edilizie del centro storico, per la cui realizzazione quindi non era necessario alcun titolo abilitativo e **pertanto non è attestabile la destinazione d'uso**. Catastralmente il fabbricato è censito al N.C.E.U. al fg. 45 mappale 2347, è attualmente classificato come F/2 (unità collabente), mentre precedentemente apparteneva alla categoria B/1 (Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme ...) di 2.799 m³.

C- Destinazione urbanistica:

Il/i mappale/i n° 2347 del Foglio 45/h ricade/ricadono all'interno delle Z.T.O. A - Città Storica – sottozona A2/1, in area S2 (attrezzature d'interesse comune), area inserita nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, sub-zona "B".

D - Prescrizioni ZTO A – sottozona A2/1

Per gli edifici individuati all'interno della sottozona A2 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001) Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR.

In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico- artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

Il Piano Particolareggiato in questo caso può essere redatto anche per porzioni. La progettazione degli spazi pubblici dovrà comunque essere messa a coerenza con gli spazi aperti della città storica compresa nel P.P. del Centro Matrice.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo centrale.

Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq

E - Prescrizioni per le intere U. E. della sub. Zona "B" (Decreto del Coordinatore Servizio Urbanistica n°478/U del 10/03/1989, Del. C.C. N°31 del 30/07/2001):

U.E.	STATO ATTUALE			PRESCRIZIONI PIANO			
Isol 17	S.COP. mq.	VOLUMI mc.	N°PIANI	MOD.INTERVENTO	S.COP. mq.	VOLUME mc.	N°PIANI Su strada
1	290	3480	3	ristrutturazione ¹	290	3480	3

Qualora sia documentabile che i dati reali di superficie e di volume differiscano da quelli indicati nella situazione di stato attuale dovranno essere proporzionalmente aggiornate anche le prescrizioni di Piano.

F - Prescrizioni aree S – sottoarea S2

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 comporta variante di PUC. La variazione non dovrà comunque compromettere i minimi della domanda di standard previsti per legge a livello di parte di città e complessivo.

Nella sottoarea S2 sono previste le aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

L'indice fondiario previsto è 3,0 mc/mq, compatibilmente con i limiti della ZTO di appartenenza; la deroga è cioè ammessa solo nei limiti volumetrici dell'indice medio di zona e comunque nei limiti degli indici massimi previsti dalle norme regionali vigenti. Il rapporto di copertura massimo è pari al 50%.

Diversi parametri potranno essere previsti a seguito di approvazione di progetto esecutivo pubblico. All'interno dell'area potranno essere previsti aree per parcheggi riservati agli addetti e per l'utenza nella misura di 1,0mc/mq o di 1,0mq/mq di superficie lorda, scegliendo tra il valore più elevato.

Per tutte le altre prescrizioni si rimanda alle NTA del PUC.

G - Vincoli:

II/I mappali n° 2347 del Foglio 45/h 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.

¹ Prescrizioni da integrare con le indicazioni contenute del Piano Paesaggistico Regionale e con gli elaborati approvati con Determinazione N. 2311/DG del 08/10/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia

Il/I mappale n° 2347 del Foglio 45/h 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.

L'edificio denominato **ex Banca d'Italia**, ricadente sul/sui **mappale/i n° 2347 del Foglio 45/h** è **stato riconosciuto di interesse culturale dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con Decreto Direttore Generale del 12/06/1997**, vincolo art.10, comma 1, D.Lgs n°42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". Per le altre prescrizioni contenute nel Decreto si rimanda al Decreto del Dir. Reg. del 12/06/1997 e alla nota del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna del 23/05/2005, prot. Banca d'Italia filiale di Nuoro n°2211 del 24/05/2005.

Le particelle distinte al Nuovo Terreni di questo Comune al **Foglio 45/h** con i/**il Mappale/i n° 2347** ricade/ricadono all'interno del **centro di antica e prima formazione** e all'interno della fascia di rispetto di 100 metri dalla scuola Elementare Podda e dalla Casa dell'ex Federazione dei Fasci (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 Piano Particolareggiato del Centro Storico di Nuoro e del Centro Storico di Lollove sono stati sottoposti a verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 – approvata con Determinazione N. 2311/DG del 08/10/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia.

In base a tale verifica di conformità risulta quanto segue:

- Il fabbricato ricadente sul/sui **mappale/i n° 2347 del Foglio 45/h** è inserito nella **sub-zona B – isolato 17, U.E. 1** ed è classificato come edificio ***“edificio di valore storico da assoggettare a manutenzione e restauro”*** tipo ***“Palattu”***.
- In base alla relazione istruttoria allegata alla Determinazione N. 2311/DG del 08/10/2008 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia, relativamente ai corpi di fabbrica riconosciuti di valore storico, sono ammessi esclusivamente gli interventi di:
 - conservazione ovvero:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo per quanto riguarda gli edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale;

b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale per gli edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in ca);

- di riqualificazione ovvero:

a. interventi di ricostruzione, secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, seguendo i dettati di cui ai precedenti punti, per gli edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica) tali da essere classificati come rudere;

b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale per gli edifici che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellule) e le altezze utili. Per tali edifici è prevista l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

c. manutenzione ordinaria e straordinaria, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico per gli edifici che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza formale e tipologica ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi, nel loro complesso, come irreversibili. Per tali edifici è prevista l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

d. eventuali sopraelevazioni o variazioni di volume, da limitarsi ai casi di edifici privi di carattere compiuto devono essere prevalutate con simulazioni fotografiche estese al contesto.

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.

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)