

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI

Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * * * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pertinente alla **PROCEDURA DI FALLIMENTO n. 244/2019**

Giudice Delegato:

Dott. GIOVANNI PANZERI

Curatore della Procedura:

Dott. GUIDO ALESSANDRO RHO

* * * * *

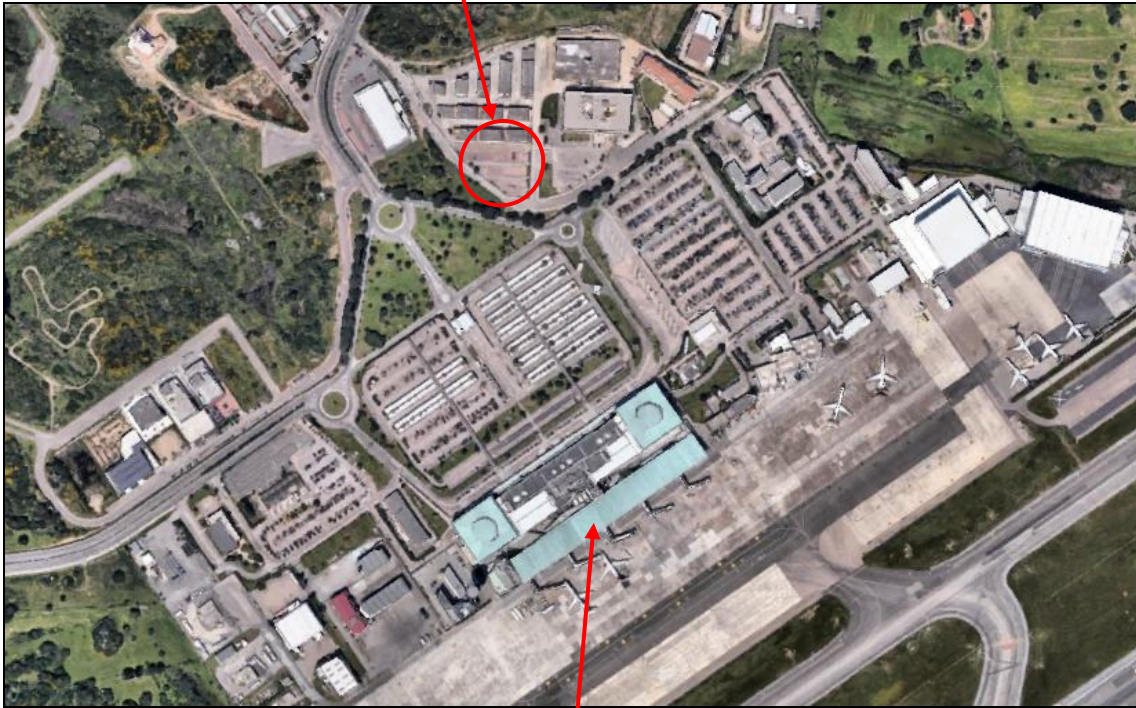
LOTTO 7

AREA URBANA IN ZONA AEROPORTO – OLBIA (SS)

1.1 Identificazione del bene

Il Lotto 2 è costituito da una area urbana adibita a posto auto al piano strada (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* e planimetria catastale – *allegato 2*), ubicata nel Comune di Olbia (SS) in zona “Aeroporto Costa Smeralda”.

Parcheggio ove è ubicato il posto auto



Aeroporto Costa Smeralda

1.2 Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, intestata per la piena proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero ciascuno al sig. Luca Cremona, [REDACTED] e al sig. Massimo Cremona, [REDACTED] risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Sassari, Sezione Catasto Fabbricati, come segue:

Mappa	Ubicazione	Classamento	Consi-	Superficie	Rendita
Fg. n. sub.	via piano	Cat. Cl.	stenza	Catastale	Catastale
42 266 81	Zona Aeroporto T	Area Urbana //	16mq	//	//

(v. visura storica per immobile – allegato 3)

Derivata dalla variazione della destinazione da autorimessa ad area urbana presentata in data 02.05.1997 prot. n. B01360. Costituzione presentata in data 30.08.1989 prot. n. [REDACTED]. Il tutto realizzato su parte dell'area alla particella 266 dia are 18.65 ente urbano.

1.3 Confini

Da nord in senso orario: altra unità immobiliare (sub. 72), altra unità immobiliare (sub. 73), altra unità immobiliare (sub. 82), bene comune non censibile (sub. 94), altra unità immobiliare (sub. 80). Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

1.4 Descrizione sommaria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un posto auto al piano strada (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*, planimetria catastale – *allegato 2* ed estratto mappa – *allegato 4*), ubicato nel Comune di Olbia (SS) in zona “Aeroporto Costa Smeralda”, Centro Sandalia e più precisamente nello spazio antistante il “Corpo A”.

Tale posto auto ha le seguenti caratteristiche:

- dista circa 1 km in auto dall'aeroporto;
- dista circa 700 m a piedi dall'aeroporto;
- dista circa 3,5 km dal centro del Comune di Olbia;
- è posto in un'area scoperta adibita a parcheggio, recintata e con cancelli carrai;
- la pavimentazione è in masselli autobloccanti per esterno.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.



Parcheggio ove è ubicato il posto auto



Intero parcheggio scoperto

Posto auto



Recinzione del parcheggio



Posto auto

Enti comuni come per legge, art.1117 e seguenti del C.C., nonché come da elaborato planimetrico (v. *allegato 1*).

Note:

- 1) La presente unità immobiliare è, allo stato attuale, libera.
- 2) Lo scrivente ha accertato che la situazione reale dell'unità immobiliare corrisponde a quella rappresentata graficamente nella planimetria catastale (v. *allegato 2*).

1.5 Dati metrici

Le misure della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successiva verifica in loco, sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie posto auto	14,00 mq	1,00	14,00 mq
Totale superficie commerciale			14,00 mq

1.6 Accertamenti urbanistici ed edilizi

La Regione Autonoma Sardegna è dotata di Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), come da Legge Regionale 25 Novembre 2004 n. 8.

L'area nella quale sorge il presente posto auto, è collocata dal P.P.R. vigente in "Assetto insediativo – Espansioni recenti" (v. art. 70-71-72 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.P.R. – allegato 5).



Estratto P.P.R.

La costruzione dell'intero parcheggio, di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n. ■■■ del 13.07.1984.

Lo scrivente ha accertato la conformità edilizia.

1.7 Proprietà e provenienze nel ventennio

Proprietà:

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, risulta intestata per la piena proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero ciascuno al sig. Cremona Luca, [REDACTED] e al sig. Cremona Massimo, [REDACTED], per acquisto con atto di compravendita autenticato in data 24.03.2006 [REDACTED], registrato a Milano il 28.03.2006 al n. [REDACTED] e trascritto a Tempio Pausania in data 04.04.2006 [REDACTED], dalla società [REDACTED].

Provenienze:

Alla società [REDACTED], la piena proprietà dell'intero pervenne per acquisto con scrittura privata, con sottoscrizione autenticata in data 30.11.1995 [REDACTED], registrato a Milano il 13.12.1995 al n. [REDACTED] e trascritto a Tempio Pausania in data 22.12.1995 [REDACTED].

1.8 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Formalità pregiudizievoli:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Tempio Pausania in data 16.01.2020 [REDACTED].

A favore: Massa dei Creditori del fallimento "F.lli Cremona s.n.c. di Cremona Luca e C."

Contro: Cremona Luca [REDACTED]
[REDACTED]
Cremona Massimo [REDACTED]
[REDACTED]

Sentenza dichiarativa di fallimento in data 03.12.2019 n.254/19 Sent. – n. 271/19 Rep. – n. 4231/19 Cron. del Tribunale di Bergamo.

Gravante quanto oggetto della presente oltre ad altri beni immobili.

A margine note di trascrizione non vi è alcuna annotazione.

1.9 Aspetto economico e criterio di stima

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata.

Nel caso di cui trattasi, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'unità immobiliare debba essere valutata sia quello del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando l'unità immobiliare da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della valutazione;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari e gli studi tecnici della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali i valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (1-2019).

1.10 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore da attribuire al bene immobile sopra descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il carattere prudenziale della presente valutazione, possa stimarsi, a corpo, pari a € 10.000,00.

Il valore complessivo di mercato del bene risulta quindi essere:

Valore complessivo di mercato € 10.000,00

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d'asta trattandosi di procedura fallimentare, ritiene opportuno applicare la percentuale di deprezzamento pari a circa il 20% al valore di mercato, ottenendo così:

€ 10.000,00 – 20% € 8.000,00

Valore di base d'asta per fallimento € 8.000,00

ALLEGATI

- 1) elaborato planimetrico;
- 2) planimetria catastale;
- 3) visura storica per immobile;
- 4) estratto di mappa;
- 5) art. 70-71-72 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.P.R.-

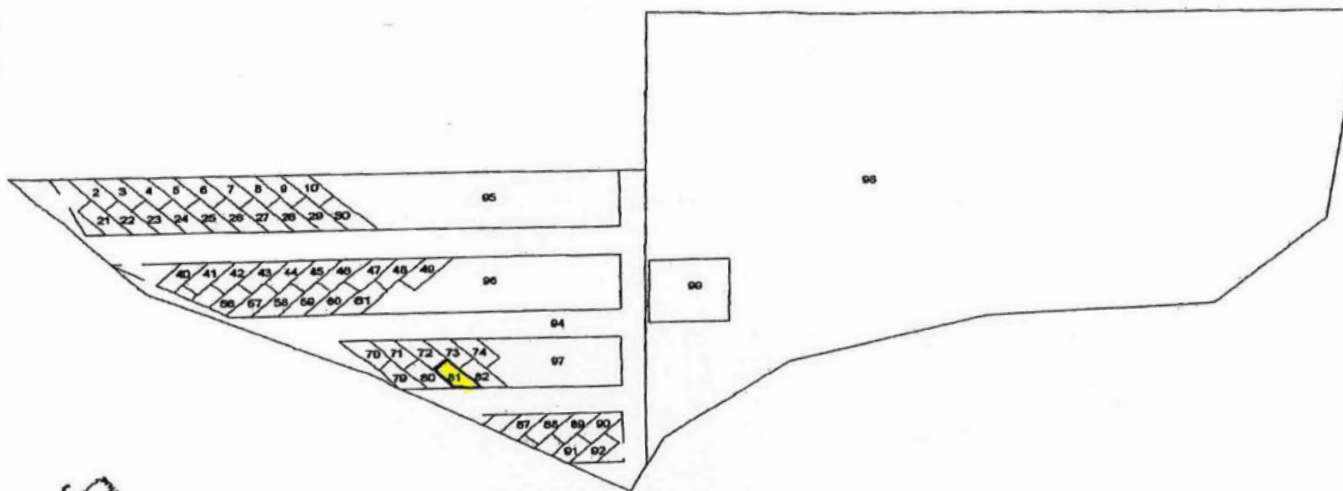
ALLEGATO 1)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Direzione provinciale di Sassari

n. 09/07/2019
 n. 1163463 - Richiedente: Telematico
 Formato di acquisizione: A3(797x420) - Formato stampa richiedente: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Paola Salvatore Sestano	Inscritto all'albo: Genesini	Prov. Masso	N. 1103
Comune di Olbia	Sezione:	Foglio: 42	Particella: 266	Esposizione n. 1702/2015 dal
Dimensionazione grafica dei subaltri			tipo Mappale n.	dal
				Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di OLBIA (G015) - < Foglio: 42 - Particella: 266 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: OLBIA
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
OLBIA	n°civ	42	266		
UBICAZIONE via/piazza		Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
2	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
3	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
4	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
5	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
6	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
7	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
8	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
9	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
10	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
11		T			AREA URBANA
12					SOPPRESSA
13					SOPPRESSA
14					SOPPRESSA
15					SOPPRESSA
16					SOPPRESSA
17					SOPPRESSA
18					SOPPRESSA
19					SOPPRESSA
20					SOPPRESSA
21	OLBIA ZONA AEROPORTO				SOPPRESSA
22	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
23	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
24	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
25	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
26	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
27	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
28	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
29	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
30	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
31		T			AREA URBANA
32					SOPPRESSA
33					SOPPRESSA
34					SOPPRESSA
35					SOPPRESSA
36					SOPPRESSA
37					SOPPRESSA
38					SOPPRESSA
39					SOPPRESSA
40	OLBIA ZONA AEROPORTO				SOPPRESSA
41	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
42	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
43	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
44	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
45	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
46	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
47	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
48	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
49	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
50		T			AREA URBANA
51					SOPPRESSA
52					SOPPRESSA
53					SOPPRESSA
54					SOPPRESSA
55					SOPPRESSA
56	OLBIA ZONA AEROPORTO				SOPPRESSA
57	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
58	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
59	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
60	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
61	OLBIA ZONA AEROPORTO	T			AREA URBANA
62		T			AREA URBANA
					SOPPRESSA

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
OLBIA		42	266			
UB	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
63						SOPPRESSA
64						SOPPRESSA
65						SOPPRESSA
66						SOPPRESSA
67						SOPPRESSA
68						SOPPRESSA
69						SOPPRESSA
70	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			AREA URBANA
71	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			AREA URBANA
72	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			AREA URBANA
73	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			AREA URBANA
74	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			AREA URBANA
75						SOPPRESSA
76						SOPPRESSA
77						SOPPRESSA
78						SOPPRESSA
79	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			AREA URBANA
80	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			AREA URBANA
81	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			AREA URBANA
82	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			AREA URBANA
83						SOPPRESSA
84						SOPPRESSA
85						SOPPRESSA
86						SOPPRESSA
87	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
88	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
89	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
90	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
91	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
92	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
93						SOPPRESSO
94	OLBIA ZONA AEROPORTO		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE
95	OLBIA ZONA AEROPORTO	SNC	T			AREA URBANA
96	OLBIA ZONA AEROPORTO	SNC	T			AREA URBANA
97	OLBIA ZONA AEROPORTO	SNC	T			AREA URBANA
98	OLBIA ZONA AEROPORTO	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 4335
99	OLBIA ZONA AEROPORTO	SNC	T			NEGOZIO

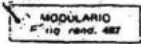
Unità immobiliari n. 98

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

ALLEGATO 2)

presentazione: 02/05/1997 - Data: 04/06/2019 - n. BG0065136 - Richiedente ING. MORETTI X TRIB. BG -

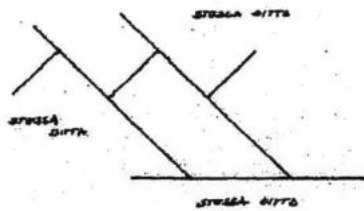


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 81



Planimetria di u.i.u. in Comune di OLBIA via ZONA AEROPORTO civ. _____



ASSE URBANA 179.14

ORIENTAMENTO



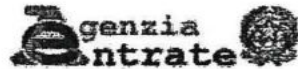
SCALA D'1:500

Catasto di Fabbricati - Situazione al 04/06/2019 - Comune di OLBIA (G015) - < Foglio: 42 Particella: 266 - Subalterno 81 >
ZONA AEROPORTO piano T.

Dati tecnici progettati e firmati come segue: 775

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ING. DEPOSAS GIORGIO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali Iscritto all'albo de <u>ING. MORETTI</u> Presentazione: 02/05/1997 - Data: 04/06/2019 - n. BG0065136 - Richiedente ING. MORETTI X TRIB. BG - Ultima Planimetria in atti che data di formato di <u>01/14/2019</u> - Part. di scala: 1:1 data <u>20/1/2019</u> Firma <u>4</u>		

ALLEGATO 3)



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2020

Data: 21/02/2020 - Ora: 16.58.34 Segue

Visura n.: T260419 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice: G015)
	Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 42 Particella: 266 Sub.: 81

INTESTATI

1	CREMONA Luca	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	CREMONA Massimo	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

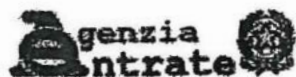
Unità immobiliare dal 02/05/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	266	81			area urbana		16 m ²			VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/05/1997 in atti dal 02/05/1997 AUTORIZZAZIONE AREA URBANA (n. B01360.1/1997)
Indirizzo		ZONA AEROPORTO piano: T;										
Notifica				Partita		1014465		Mod.58		1807		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 42 - Particella 266

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	266	81	I		C/6	I	14 m ²		L. 144.200	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/1995 in atti dal 02/05/1997 (n. 2/1996)
Indirizzo		ZONA AEROPORTO piano: T;										
Notifica				Partita		1014465		Mod.58		1807		
Annotazioni		intestazione da verificare										



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2020

Data: 21/02/2020 - Ora: 16.58.34 Segue

Visura n.: T260419 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		42	266	81	1		C/6	1	14 m ²		L. 144.200	CLASSAMENTO del 07/11/1996 in atti dal 08/11/1996 (n. 1319A.19/1996)
Indirizzo		, ZONA AEROPORTO piano: T;										
Notifica		2539/1996	Partita		10115	Mod.58		1807				

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		42	266	81	1							COSTITUZIONE in atti dal 03/09/1990 (n. 797/1989)
Indirizzo		, ZONA AEROPORTO piano: T;										
Notifica		-	Partita		10115	Mod.58		-				

Situazione degli intestati dal 24/03/2006

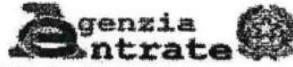
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CREMONA Luca		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	CREMONA Massimo		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/04/2006			

Situazione degli intestati dal 30/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 24/03/2006
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/1995 Voltura in atti dal 02/05/1997			

Situazione degli intestati dal 03/12/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/11/1995
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1993 Voltura in atti dal 28/05/2003			



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2020

Data: 21/02/2020 - Ora: 16.58.34 Fine

Visura n.: T260419 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 03/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 03/12/1993
DATI DERIVANTI DA in atti dal 03/09/1990			

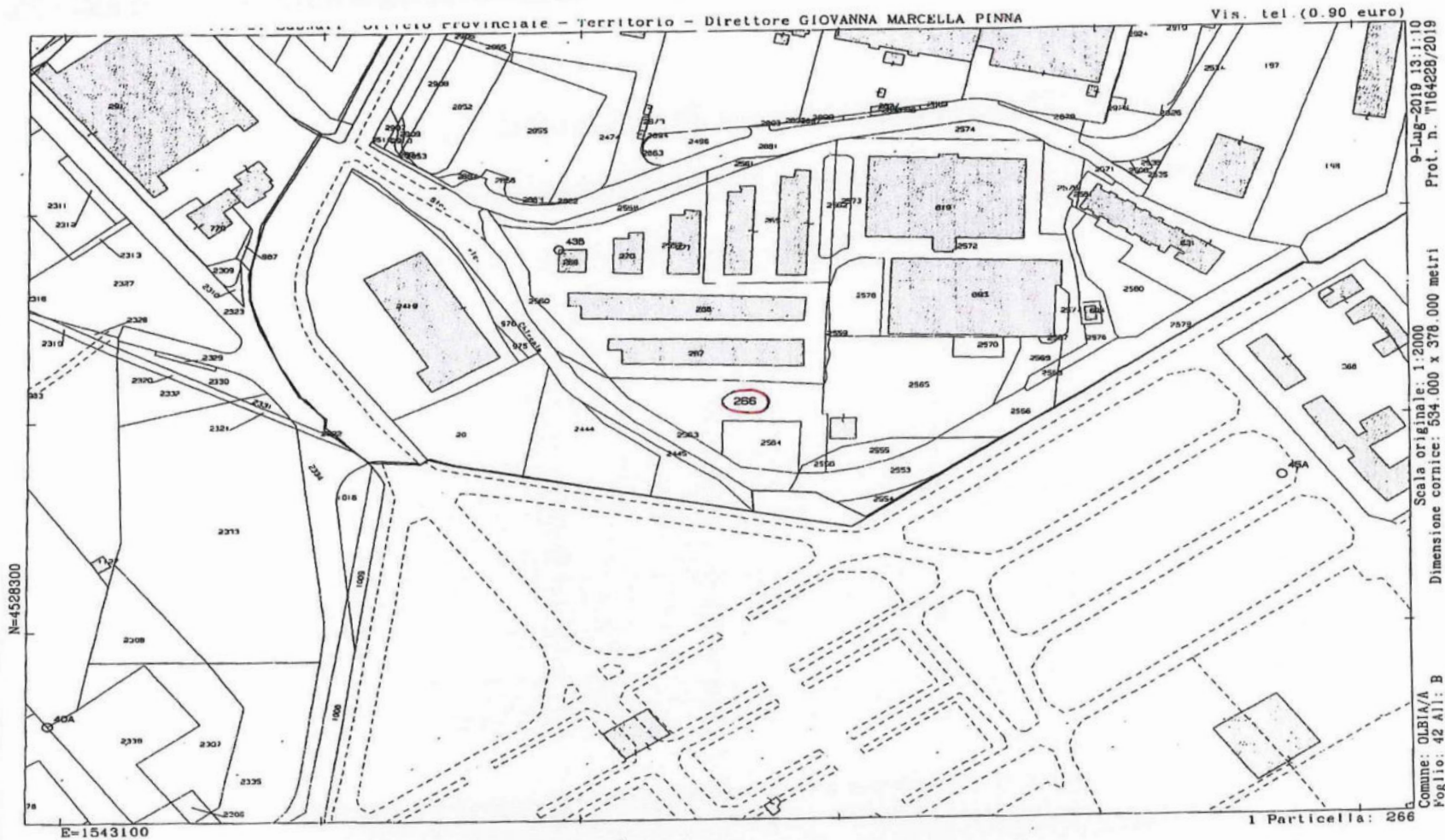
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 4)



ALLEGATO 5)



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- e) i regolamenti edilizi e le norme tecniche di attuazione dei PUC devono prescrivere le procedure per approfondire la conoscenza del contesto, della domanda sociale e per la valutazione dell'entità e qualità delle trasformazioni da programmare. In ogni caso, per ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto, deve essere richiesta una precisa documentazione (grafica, fotografica e "storica") del contesto in cui è inserito, esteso all'unità urbanistica (isolato), atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte;
- f) gli interventi attuabili per concessione diretta devono essere disciplinati da una normativa dettagliata, comportante specifiche prescrizioni atte a mantenere e ridefinire la configurazione urbana dell'insieme. Tali atti regolamentari, definiti sulla base di specifiche documentazioni, dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto edilizio, alle tecniche e ai materiali da impiegare in relazione al contesto, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, sul risparmio energetico, sui requisiti di comfort interno.

Art. 69 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:
 - a) tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città. In tale disegno dovranno essere individuati gli elementi architettonici da mantenere, nonché le tecniche ed i materiali costruttivi da impiegare;
 - b) la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, deve essere tesa anche ad integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;

Art. 70 - Espansioni recenti. Definizione

1. Si definiscono espansioni recenti quelle porzioni dell'edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.

Art. 71 - Espansioni recenti. Prescrizioni



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:

- a) l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente;
- b) deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.

Art. 72 - Espansioni recenti. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;
- b) gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;
- c) gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana.

Art. 73 - Espansioni in programma. Definizione

1. Sono costituite dalle aree già programmate o da programmare per la futura espansione.

Art. 74 - Espansioni in programma. Prescrizioni

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:

- a) potranno essere individuate nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell'orizzonte temporale decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell'esistente. Tali aree dovranno essere adiacenti all'urbanizzazione esistente secondo quanto disposto dall'art. 21, commi 3 e 4, delle presenti norme e dovranno essere definite planimetricamente in modo da configurare conformazioni articolate e relazionate al contesto paesaggistico;
- b) al limite delle aree di espansione in programma, dovranno essere individuate e normate le