



COMUNE DI PORTO TORRES

(Provincia di Sassari)

AREA ORGANIZZAZIONE, PROGRAMMAZIONE, BILANCIO,
PATRIMONIO, TRIBUTI E POLITICHE DEL PERSONALE
SETTORE DEMANIO E PATRIMONIO

FASCICOLO TECNICO DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "CENTRO VELICO"

Immobile sito in PIAZZA EROI DELL'ONDA



Porto Torres, 27/11/2018

Arch. Alberto Marrone

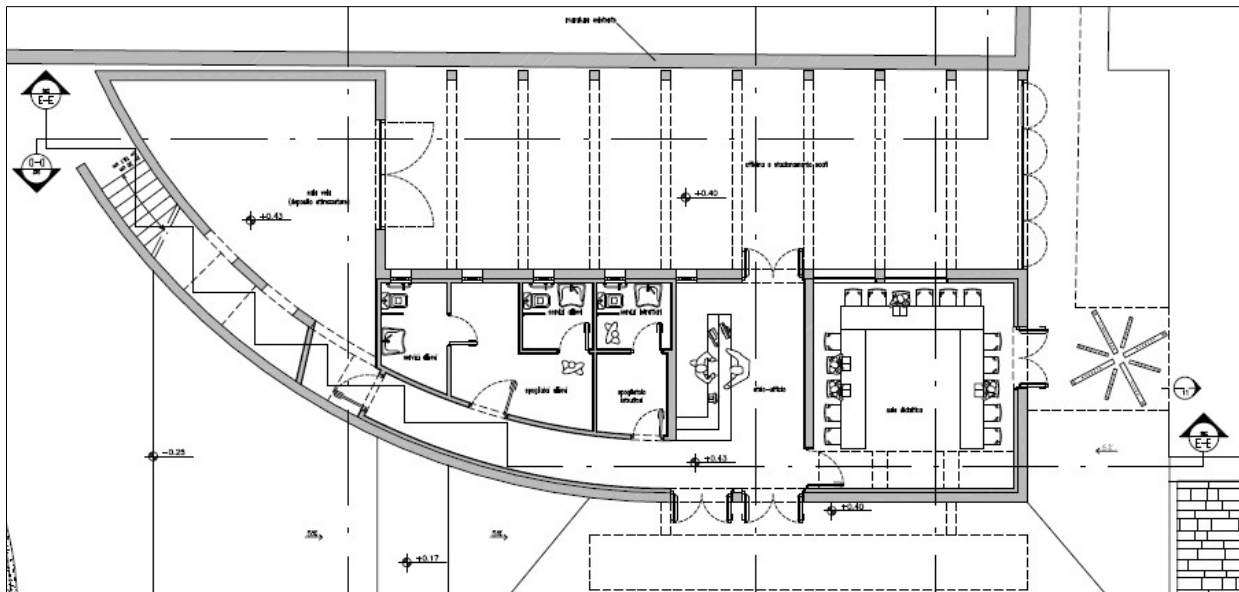
Sommario

1 - Premessa.....	3
2 - Localizzazione e descrizione dell'immobile.....	3
3 - Riferimenti catastali.....	5
4 - Descrizione urbanistica.....	6
5- Determinazione della consistenza immobiliare.....	7

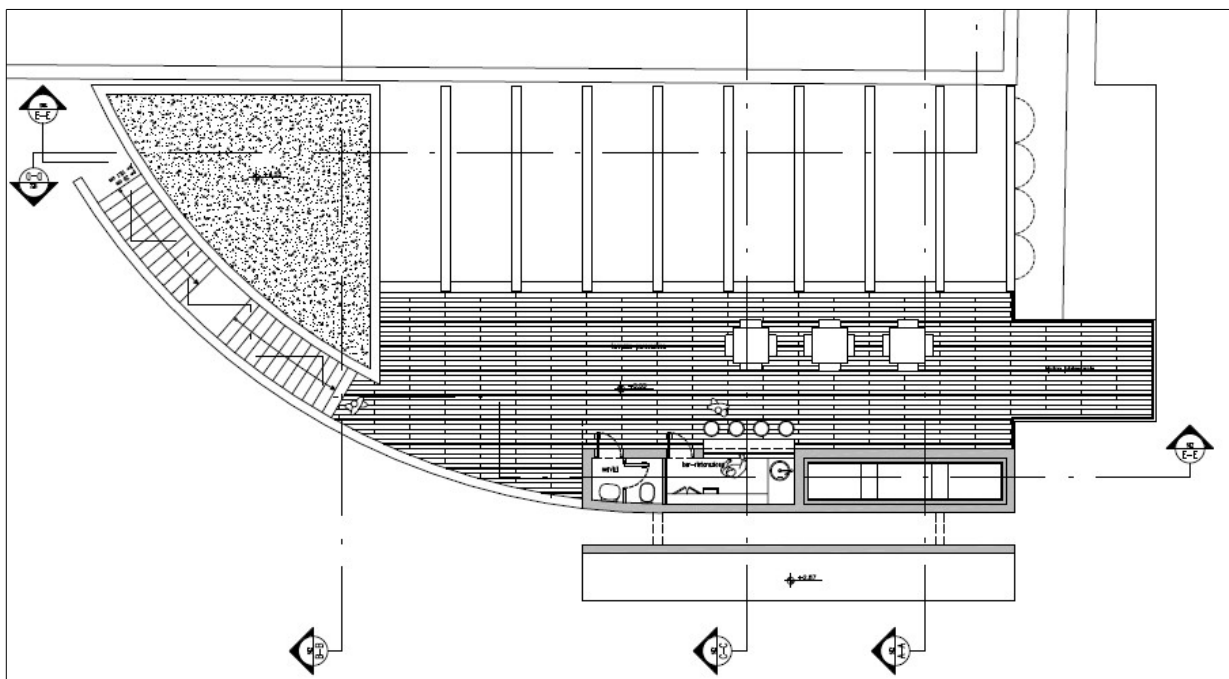
Tale progetto venne redatto dai professionisti ing. Alberto Luciano (Capogruppo) ed ing. Andrea Fonnesu.

L'immobile, realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, è costituito da piano terra e da piano primo.

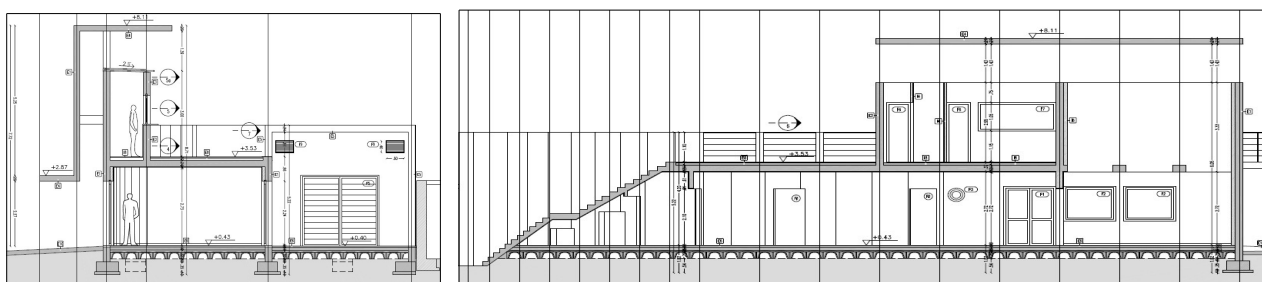
Il piano terra è composto da un locale originariamente destinato a "Sala didattica", della superficie utile di mq 26,10, da una sala deposito attrezzature di circa mq 27,00, da due locali uso spogliatoio con annessi tre servizi igienici della superficie utile complessiva di mq 22,50, una sala atrio ufficio di mq 16,70, corridoi per circa mq 10,30, oltre ad una scoperta (cortile) di mq 84,20. Al livello superiore, cui si accede tramite una scala esterna ad andamento curvilineo incassata fra setti murari, si trova la terrazza panoramica con lo spazio premiazioni (tot. 78,4 mq circa) che si protende verso il mare con uno sbalzo di circa 3,50 metri ed uno spazio bar-ristoro (3,5 mq) con locale servizi (2,1 mq). Il tutto viene meglio rappresentato nei seguenti elaborati grafici.



Pianta piano terra



Pianta piano primo

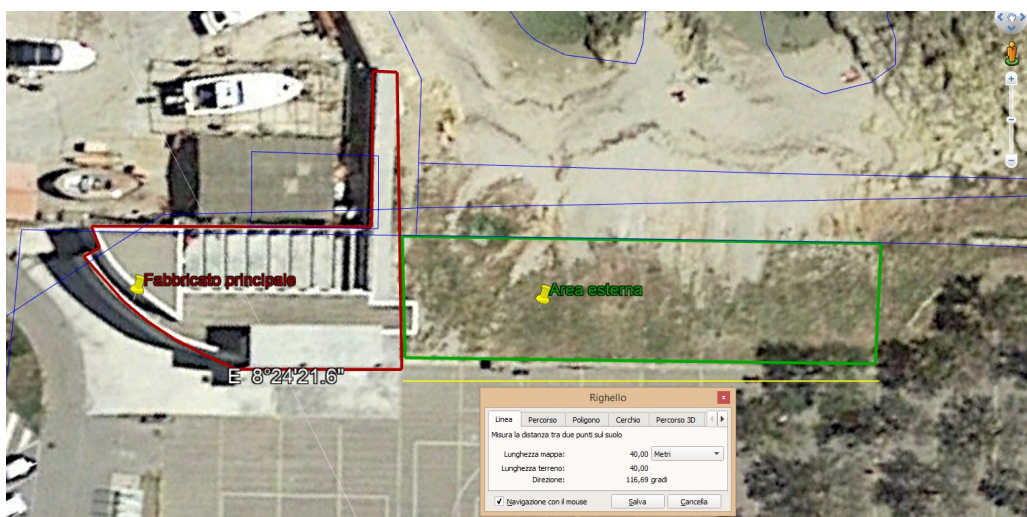


Sezione trasversale e longitudinale

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che il bene, nel suo complesso, necessita di interventi di completamento e manutenzione.

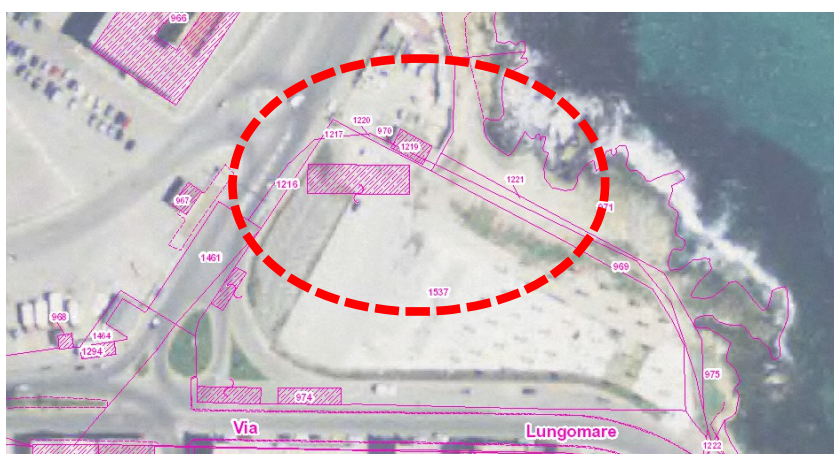
Si deve precisare che in seguito ai lavori relativi all'esecuzione dell'opera pubblica, vennero rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti, ed in data 10/10/2011 il certificato di collaudo statico dell'intera opera a firma dell'ing. Mario Bassu.

Oltre al fabbricato ai fini della concessione di valorizzazione è prevista anche la concessione di una porzione di area esterna ad uso esclusivo dell'asuperficie di 400 mq (40 x 10 m).

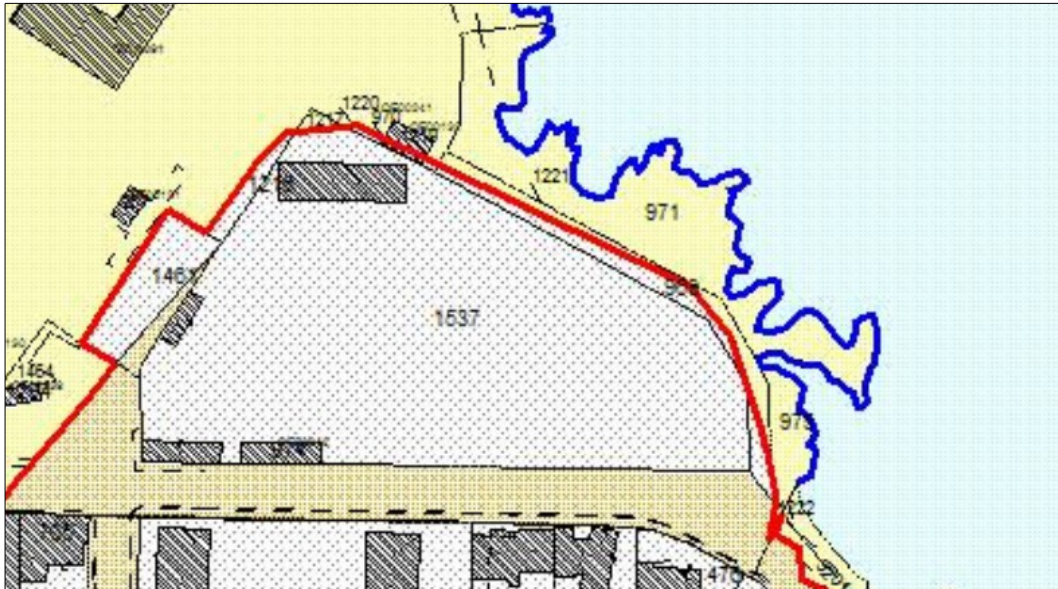


3 - Riferimenti catastali

Il fabbricato ricade sulla porzione di area urbana identificata al Catasto Terreni con foglio 4, mappale 1621. Per il fabbricato si deve procedere al suo accatastamento al NCEU, dato atto che nella planimetria catastale risulta ancora inserito il manufatto poi demolito.



Sovrapposizione Catasto-Ortofoto



Stralcio cartografico del S.I.D. con limite (linea rossa) del demanio marittimo (www.sid.mit.gov.it)

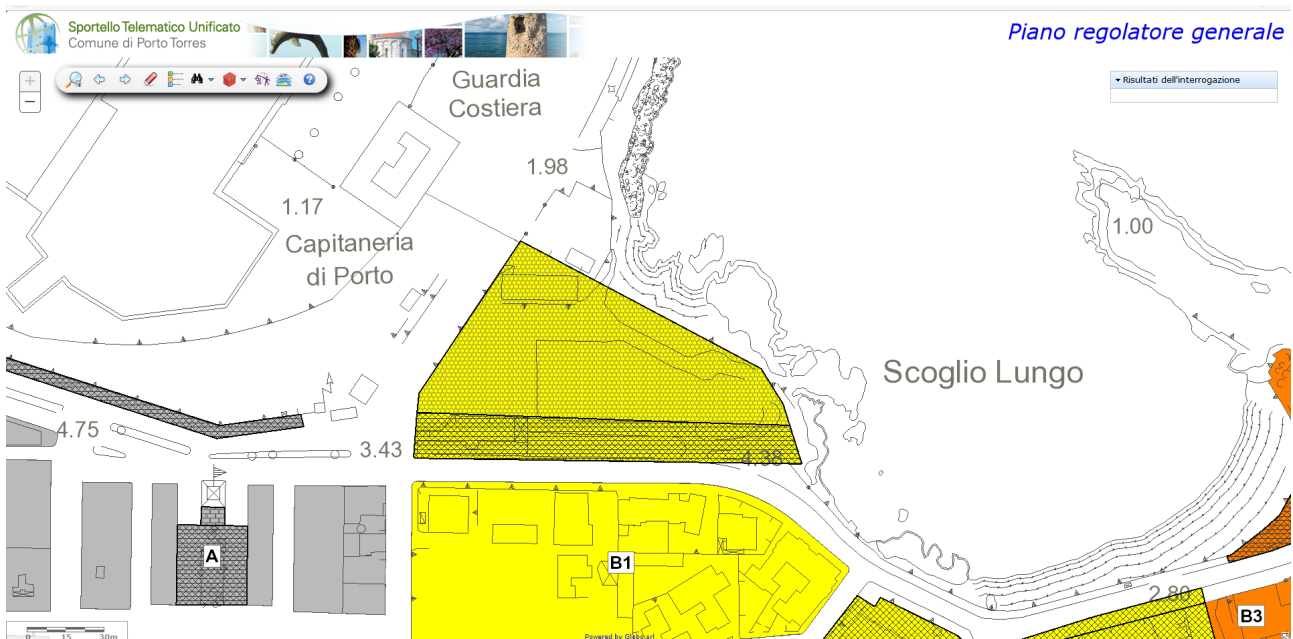
4 - Descrizione urbanistica

In base al piano regolatore generale vigente nel Comune di Porto Torres, la destinazione urbanistica dell'immobile è la seguente:

- AZZONAMENTI: Zona B1
- SERVIZI: S3 Aree per spazi pubblici attrezzati

L'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., dispongono per la zona B1 quanto segue:

“La zona "B1" comprende aree che non hanno le caratteristiche testimoniali e ambientali della zona "A". In questa zona è consentita, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione e la ricostruzione degli edifici o la nuova edificazione su aree libere, purché contenute entro un indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00mc/mq con superficie coperta non superiore al 50%. “



Estratto PRG vigente

5- Determinazione della consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, si ritiene di dover far riferimento, ai fini della determinazione del valore venale, alla superficie locabile ponderata.

A tal proposito si deve specificare che nel “Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare” (Versione n. 1 - luglio 2005) redatto dall’Agenzia del Territorio, sono riportate le seguenti definizioni:

- Superficie locabile ponderata: “E’ la superficie commerciale meno la superficie dei muri perimetrali esterni, ragguagliata secondo opportuni coefficienti.

- Superficie locativa: “consistenza utilizzata nelle locazioni immobiliari per la determinazione del canone.

- Superficie lorda: “la somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni, per tutte le tipologie di superfici comuni e non (ricomprende unità immobiliari e parti comuni coperte)”.

- Superficie Convenzionale Vendibile (SCV): “Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

- Superficie ponderata: “Rappresenta la superficie virtuale (commerciale o utile) di un’unità immobiliare ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessorie delle pertinenze accessorie e di ornamento che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio a quella con funzione principale.

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell’unità immobiliare anche ad una superficie accessoria (pertinenza esclusiva).”

Per la determinazione delle superfici si è fatto altresì riferimento ai criteri di ponderazione stabiliti da norme tecniche (es. UNI 10750) e dalla prassi relativa alle valutazioni immobiliari.

Considerato che il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce alle pertinenze esclusive della categoria T/7 (uffici, studi e laboratori professionali), ed in particolar alla superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, un coefficiente di omogeneizzazione nella misura del 10%

Per quanto innanzi indicato la superficie oggetto di richiesta viene determinata come segue.

Destinazione	Superficie utile effettiva	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Locali Piano Terra	102,60	1,00	102,60 mq
Cortile piano Terra	84,20	0,10	8,42 mq
Locali Piano primo	5,60	1,00	5,60 mq
Terrazza piano primo	78,40	0,10	7,84 mq
Area scoperta ad uso esclusivo Piano Terra	400,00	0,10	40,00 mq
Superficie complessiva ponderata =			164,46 mq

Arch. Alberto Marrone

ALLEGATI
Documentazione fotografica





