



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

Settore 4

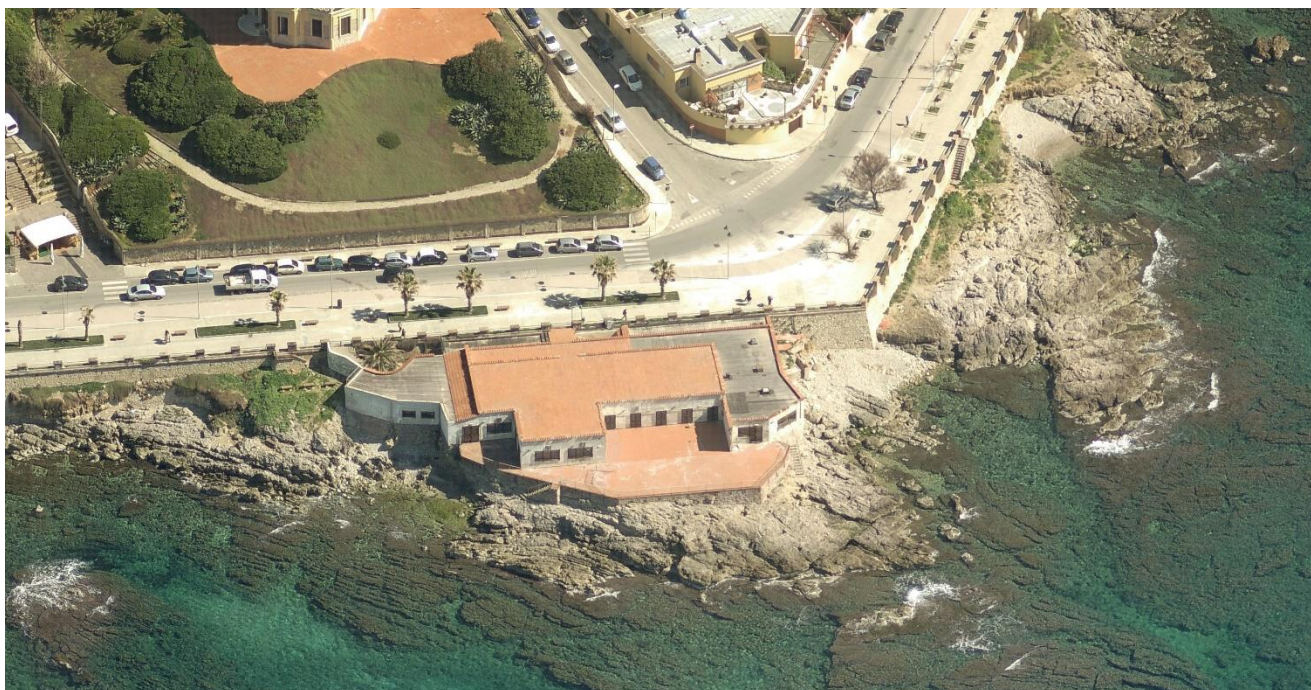
Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio

SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO
"CAVAL MARI"**

FASCICOLO TECNICO



Immobile ubicato in Lungomare Dante

Sommario

1 – PREMESSA.....	3
2 – NOTE STORICHE	3
3 – LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE	5
3.1 – Localizzazione dell’immobile	5
3.2 – Descrizione dell’immobile	7
4 – RIFERIMENTI CATASTALI.....	8
5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO	16
5.1 PPR	16
5.2 Rilevanza Paesaggistica.....	17
5.3 PRG	18
5.4 PPCAPF	19
6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	21
7 – ITER DI VALORIZZAZIONE E STRUMENTI.....	37
7.1 Criteri di valorizzazione	37
7.2 Strumenti	38
7.3 Percorso amministrativo	39

1 – PREMESSA

Il presente fascicolo viene redatto al fine di dare compiuta descrizione del fabbricato oggetto del procedimento di concessione di valorizzazione dell'immobile comunale denominato "Caval Mari", ubicato nel Comune di Alghero in Lungomare Dante.

I contenuti del presente fascicolo sono stati ricavati sia dalla consultazione della documentazione depositata presso il Servizio Demanio e Patrimonio dell'Ente che da rilevazioni tecniche sugli elaborati grafici presenti agli atti d'ufficio che si riportano integralmente al fine di consentire una specifica descrizione del fabbricato oggetto della presente procedura di concessione di valorizzazione.

Con deliberazione n. 187 del 01.07.2022, la Giunta Comunale ha fornito criteri ispiratori e direttive volte a valorizzare il bene sopracitato.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento dell'immobile denominato "Caval Mari" in:

- Concessione di valorizzazione (max 50 anni) ex art. 3 bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

2 – NOTE STORICHE

Dalla fine degli anni '50 ad oggi è stata la sede di diversi locali notturni tutti diventati più o meno famosi soprattutto in virtù della privilegiata posizione di cui gode. Tra i nomi più importanti che l'hanno resa famosa ricordiamo: "Cavallino Bianco", "El Fuego", "Tris Blu", "Caval Mari" e "Caligola".

Nel 1958, con atto rogato dal Segretario Comunale in data 6 giugno, il Comune di Alghero concede in uso a titolo gratuito all'Azienda Autonoma di Soggiorno e Turismo lo chalet denominato "Cavallino Bianco", con l'obbligo di migliorarlo e di garantire una efficiente gestione anche cedendolo in sub-concessione a terzi. La concessione ebbe una durata di diciannove anni e alla scadenza l'Amministrazione Comunale avrebbe potuto rilevare il complesso pagando i miglioramenti apportati con valutazione del 75% per gli immobili e del 50% per le attrezzature e gli impianti. In caso il comune non intendesse riscattare il complesso la concessione prevedeva un possibile rinnovo su richiesta dell'A.A.S.T..

Tutte le condizioni riportate nella concessione furono preventivamente approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 16 del 21 gennaio 1958.

Presso l'Ufficio Demanio del Comune è stata reperita la richiesta di rinnovo della concessione da parte dell'A.A.S.T. datata 8 agosto 1977. Oltre alla concessione e alla richiesta di rinnovo non sono però stati trovati altri atti che siano intervenuti, dopo quella data, in merito a quanto stabilito con la concessione in oggetto.

In Catasto è stata reperita una pratica di accatastamento relativa allo chalet "Cavallino Bianco" presentata il 30 gennaio 1940 a nome e per conto del Comune di Alghero. Nella relativa scheda viene individuato un immobile costituito da un piccolo chiosco di 17,5 mq di superficie utile e da una pedana da ballo all'aperto.

Oltre a questa è stata reperita presso l'Ufficio Demanio del Comune di Alghero una pratica di accatastamento presentata dall'A.A.S.T. presso l'U.T.E. in data 11/04/1968 per aggiornare la consistenza dell'immobile che nel frattempo deve essere stato oggetto di ampliamenti (non è stato però reperito nessun documento in merito), e intestarlo alla stessa A.A.S.T..

Il 5 aprile del 1966 venne inoltre redatto, da parte di una commissione costituita da rappresentanti dell'Intendenza di Finanza, dell'U.T.E. di Sassari e della Capitaneria di Porto di Olbia il verbale n. 94, repertorio n. 134, che delimita l'area di pertinenza del demanio marittimo nel tratto di litorale compreso tra la Villa Las Tronas e la regione "Cuguttu".

Dopo il 1968 l'immobile è stato ulteriormente ampliato con l'intento di dare un nuovo assetto ai locali onde renderli più funzionali ed accoglienti in conformità alle esigenze turistiche del periodo.

Nel 1985 l'Azienda Autonoma del Soggiorno ha presentato istanza indirizzata al Capo Compartimento Marittimo di Porto Torres per il rilascio a sanatoria di concessione demaniale marittima ed il nulla osta ai sensi dell'art. 55 del C.d.N. per mantenere un manufatto sito in Alghero, denominato "Tris Blu", realizzato in parte sul Demanio Marittimo e in parte a meno di 30 metri dal suo confine. A tal riguardo, l'ufficio Tecnico del Comune di Alghero, in data 24 aprile 1985 riferisce che la Commissione Edilizia, nella seduta del 26 marzo 1985, ha espresso parere favorevole a sanatoria.

Nel primo decennio degli anni duemila è stato regolarmente utilizzato dall'Amministrazione dopo un intervento di restauro come luogo di incontri pubblici, mostre, attività culturali in genere e di interesse dell'Amministrazione.

Nel 2013 il fabbricato è stato interessato da un incendio e da allora è in stato di abbandono.

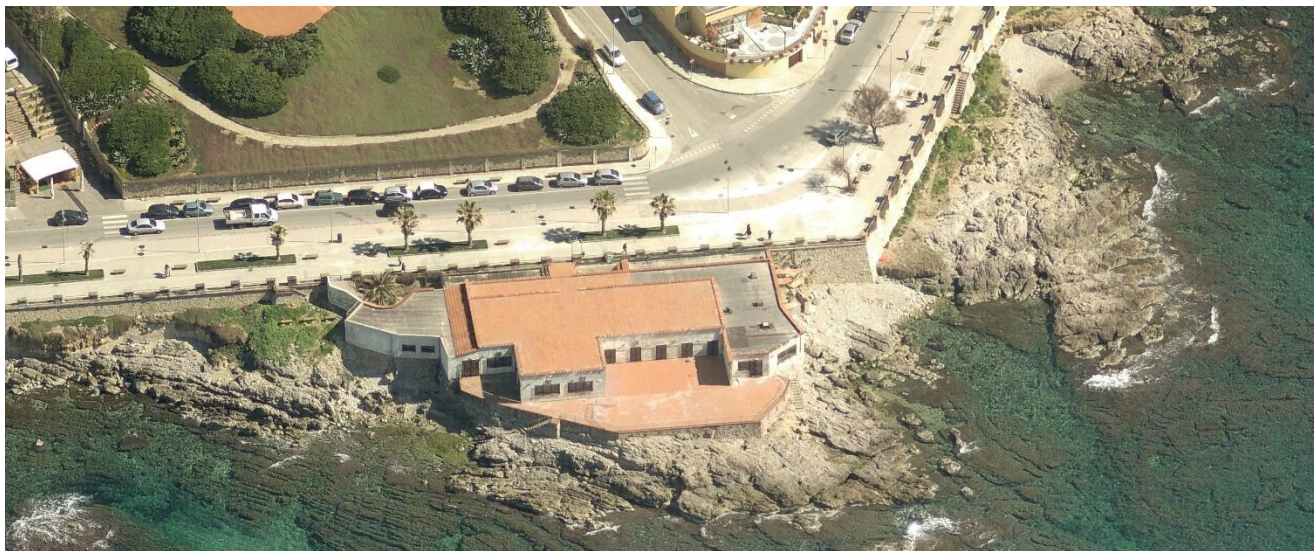
3 – LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 – Localizzazione dell'immobile

Il fabbricato oggetto della concessione è ubicato nella passeggiata Lungomare Dante, su un tratto di terreno compreso tra la scogliera e il muro a protezione della passeggiata a pochissimi metri dalla linea di battigia, nel tratto a sud della città murata, lungo una delle direttrici storiche di crescita del tessuto urbano, nella quale sono stati edificati una serie di villini in stile liberty.



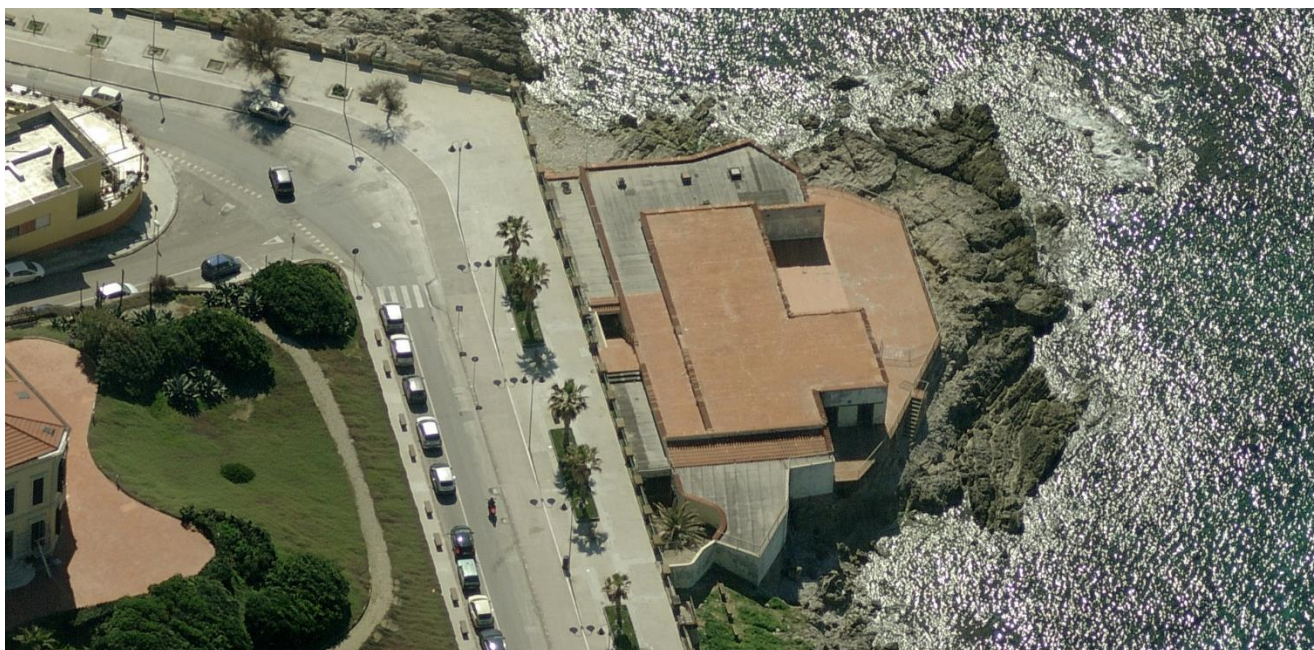
Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dell'immobile



Stralcio veduta aerea obliqua con l'individuazione dell'immobile denominato "Caval Mari"



Stralcio veduta aerea obliqua con l'individuazione dell'immobile denominato "Caval Mari"



Stralcio veduta aerea obliqua con l'individuazione dell'immobile denominato "Caval Mari"

3.2 – Descrizione dell'immobile

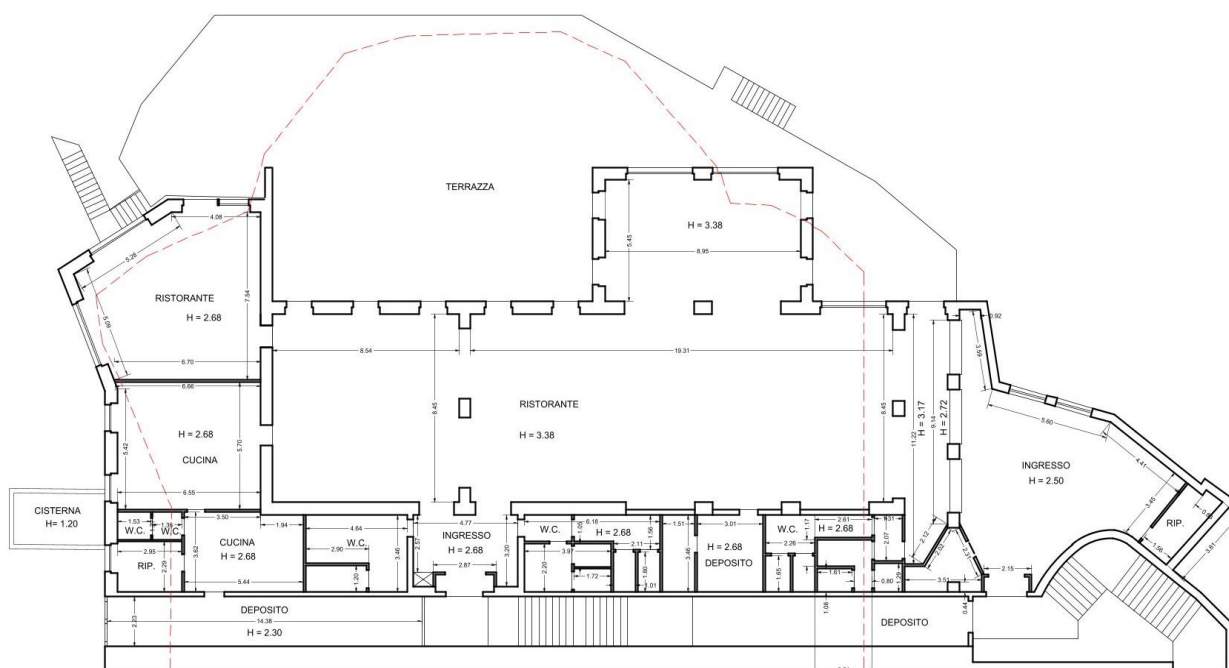
L'immobile presenta una struttura portante in muratura e come descritto nella nota introduttiva è stato oggetto di ampliamenti e ristrutturazioni in periodi diversi a seguito di incendi.

Il fabbricato originario (molto più piccolo) venne costruito nel periodo compreso tra il 1901 e il 1969 mentre i lavori per la costruzione del fabbricato denominato "Tris Blu" furono autorizzati con Licenza Edilizia n° 56 del 24.01.1961 rilasciata dal Comune di Alghero. Con Licenza Edilizia n° 67/69 del 27.03.1969 rilasciata dal Comune di Alghero, a seguito di Nulla Osta della Sovrintendenza ai Monumenti e Gallerie di Sassari in data 18.03.1969, vennero eseguiti lavori di ampliamento e modifiche interne e prospettiche volti a dare un nuovo assetto ai locali del "Caval Mari" onde renderli più funzionali alle esigenze turistiche di quel periodo. Nel 1971, con Licenza Edilizia n° 87/71 del 20.04.1971, è stata autorizzata la costruzione di una scala che mettesse in comunicazione diretta l'area ristorante alla pubblica via.

L'immobile è costituito da un unico livello accessibile dal lungomare attraverso due scale che conducono al livello inferiore. Il solaio, in latero-cemento, costituisce una terrazza praticabile panoramica, attualmente priva di parapetti.

Il piano terra è composto da un ingresso, una ampia sala ristorante, da una cucina con dispensa e wc, un ingresso secondario, un blocco servizi con depositi e wc, una terrazza che si affaccia sulla scogliera.

Il tutto viene meglio rappresentato nel seguente elaborato grafico.



pianta piano terra

Dai sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che il bene, nel suo complesso, necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria come definiti all'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR n. 380/2001. In particolare la sala ristorante adiacente alla cucina e il locale servizi adiacenti, presentano diffusi cedimenti dell'intradosso del solaio con interessamento dei travetti e delle pignatte, motivo per cui occorre valutarne la sostituzione a seguito di opportune indagini statiche e prove di carico.

Consistenza:

Superficie sedime: mq 1.210

Superficie coperta: mq 810

Terrazza: mq 308

4 – RIFERIMENTI CATASTALI

Il fabbricato ricade sulla porzione di area urbana identificata nel N.C.T. al:

- Foglio 71, Mappale 363
- Foglio 71, Mappale 4573

Mentre risulta censito nel N.C.E.U. al:

- Foglio 71, Particella 363, Sub 1
- Foglio 71, Particella 4573

I dati catastali sopracitati riportano:

- per il foglio 71, Particella 363, Sub 1 - una consistenza di 496 mq, superficie catastale 503 mq, categoria "C/1", intestato al Comune di Alghero;
- per il foglio 71, Particella 4573 – una consistenza di 169 mq, superficie catastale 203 mq, categoria "C/1", intestato al Demanio pubblico dello Stato ramo Marina Mercantile.

La suddetta porzione di fabbricato rientra nella disponibilità dell'Amministrazione in quanto titolare della concessione demaniale marittima det. n. 58/DSS del 08/06/2004, integrata con det. n. 206 del 14/12/2005, rep. n. 119 e det. n. 280 del 11/02/2008 del 14/12/2005, rep. n. 119.





Data: 26/07/2022 Ora: 11.42.42 Fine
 Visura n.: T134422 Pag: 1

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Dati della richiesta	Comune di ALGHERO (Codice:A192)
Catasto Terreni	Provincia di SASSARI Foglio: 71 Particella: 363

Area di enti urbani e promiscui dal 18/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	71	363	-	ENTE URBANO	8 4					RIORDINO FONDIARIO del 18/04/2014 Pratica n. SS0051218 in atti dal 18/04/2014 (n. 8203.1/2014)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		di studio: VARIATA PER RILIEVO COGI								

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune A192 - Foglio 71 - Particella 363/

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	71	363	-	ENTE URBANO	8 4					Impianto meccanografico del 06/11/1985
Notifica				Partita		1				

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Dati della richiesta	Comune di ALGHERO (Codice:A192)
Catasto Fabbricati	Provincia di SASSARI Foglio: 71 Particella: 363 Sub.: 1

INTESTATO

1	COMUNE DI ALGHERO Sede in ALGHERO (SS)	00249350901*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		71	363	1			C/I	7	496 m ²	Totale: 503 m ²	Euro 24.591,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LUNGOMARE DANTE Piano T										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. SS0150430 del 03/10/2014										
Annotazioni		di immobile: porzione di u.i.u. di fatto con quella del foglio 71 mappale 4573 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali; di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A192 - Foglio 71 - Particella 363

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/2014

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		71	363	1			C/I	7	496 m ²		Euro 24.591,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2014 Pratica n. SS0142388 in atti dal 18/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52473.1/2014)
Indirizzo		LUNGOMARE DANTE Piano T										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. SS0150430 del 03/10/2014										
Annotazioni		di immobile: porzione di u.i.u. di fatto con quella del foglio 71 mappale 4573 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali; di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A192 - Foglio 71 - Particella 363

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2013

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		71	363	1			C/I	3	496 m ²		Euro 13.397,31	VARIAZIONE del 24/10/2013 Pratica n. SS0155525 in atti dal 24/10/2013 PORZIONI DI U.I.U. (n. 45748.1/2013)
Indirizzo		LUNGOMARE DANTE Piano T										
Notifica												
Annotazioni		di immobile: porzione di u.i.u. di fatto con quella del foglio 71 mappale 4573 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali; classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2013

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		71	363	1			C/I	3	496 m ²		Euro 13.397,31	VARIAZIONE del 24/10/2013 Pratica n. SS0155470 in atti dal 24/10/2013 PORZIONE DI U.I.U. (n. 45657.1/2013)
Indirizzo		LUNGOMARE DANTE Piano T										
Notifica												
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dal 24/10/2013**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ALGHERO Sede in ALGHERO (SS)	00249350901*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 24/10/2013 Pratica n. SS0155470 in atti dal 24/10/2013 PORZIONE DI U.I.U. (n. 45657.1/2013)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Data: 26/07/2022 Ora: 11.41.35 Fine
Visura n.: T133578 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		71	363				C/I	7	557 m ²		Euro 27.615,98 L. 53.472.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo LUNGOMARE DANTE Piano T												
Notifica												
Partita 329 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		71	363				C/I	7	557 m ²		L. 28.239	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo LUNGOMARE DANTE Piano T												
Notifica												
Partita 329 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI ALGHERO Sede in ALGHERO (SS)	00249350901*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 24/10/2013
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Data: 26/07/2022 Ora: 11.43.49 Segue
Visura n.: T135209 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALGHERO (Codice:A192)
Catasto Terreni	Provincia di SASSARI Foglio: 71 Particella: 4573

Area di enti urbani e promiscui dal 04/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
I	71	4573		-	ENTE URBANO	4 6				Tipo Mappale del 04/06/2013 Pratica n. SS0078974 in atti dal 04/06/2013 presentato il 04/06/2013 (n. 78974.1/2013)
Notifica										
Partita 1										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:71 Particella:4208 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune A192 - Foglio 71 - Particella 4573/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
I	71	4208		-	FU D ACCERT	4 6				VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/01/2011 Pratica n. SS0077780 in atti dal 14/03/2011 ISTANZA N. 20631/11 (n. 836.1/2011)
Notifica										
Annotazioni di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-DERIVA DAL MAPP. I47.TABELLE COGL										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:71 Particella:147 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/01/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE Sede in ROMA (RM)	80193210582*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/06/2013
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/01/2011 registrato in data - ISTANZA N. 20631/11 n. 836.1/2011 - Pratica n. SS0077780 in atti dal 14/03/2011			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	71	147		-	INCOLT PROD 1	57	60		Dominicale Euro 0,89 L. 1.728	Agrario Euro 0,59 L. 1.152	Impianto meccanografico del 06/11/1985
Notifica						Partita		264			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/11/1967 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE Sede in ROMA (RM)	80193210582*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
VERBALE del 25/11/1967 Pubbico ufficiale CAPITANERIA PORTO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 134 - PU Sede OLBIA (SS) Registrazione Volume 18 n. 1629 registrato in data 29/11/1967 - VERBALE DI DELIMITAZIONE MARITTIMA Voltura n. 11932.1/2008 - Pratica n. SS0250277 in atti dal 09/09/2008			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ALGHERO Sede in ALGHERO (SS)	00249350901*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/11/1967
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 06/11/1985			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Dati della richiesta	Comune di ALGHERO (Codice:A192) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 71 Particella: 4573

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE CON SEDE IN ROMA Sede in ROMA (RM)	80193210582*	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		71	4573				C/I	I	169 m ²	Totale: 203 m ²	Euro 3.369,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LUNGOMARE DANTE Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.S8										
di immobile: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 71 mappale 363 sub.1 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A192 - Foglio 71 - Particella 4573

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2014

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		71	4573				C/I	I	169 m ²		Euro 3.369,06	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2014 Pratica n. SS0164164 in atti dal 24/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59539.1/2014)
Indirizzo		LUNGOMARE DANTE Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.S8										
di immobile: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 71 mappale 363 sub.1 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A192 - Foglio 71 - Particella 4573

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		71	4573				C/I	I	169 m ²		Euro 3.369,06	VARIAZIONE del 24/10/2013 Pratica n. SS0155550 in atti dal 24/10/2013 PORZIONI U.I.U. (n. 45805.1/2013)
Indirizzo LUNGOMARE DANTE Piano T												
Notifica												
Annotazioni di immobile: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 71 mappale 363 sub.1 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali; classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		71	4573				C/I	I	169 m ²		Euro 3.369,06	VARIAZIONE del 24/10/2013 Pratica n. SS0155543 in atti dal 24/10/2013 PORZIONI DI U.I.U. (n. 45800.1/2013)
Indirizzo LUNGOMARE DANTE Piano T												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		71	4573				C/I	I	169 m ²		Euro 3.369,06	(ALTRE) del 24/10/2013 Pratica n. SS0155500 in atti dal 24/10/2013 PORZIONE DI U.I.U. (n. 2911.1/2013)
Indirizzo LUNGOMARE DANTE Piano T												
Notifica												
Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2022

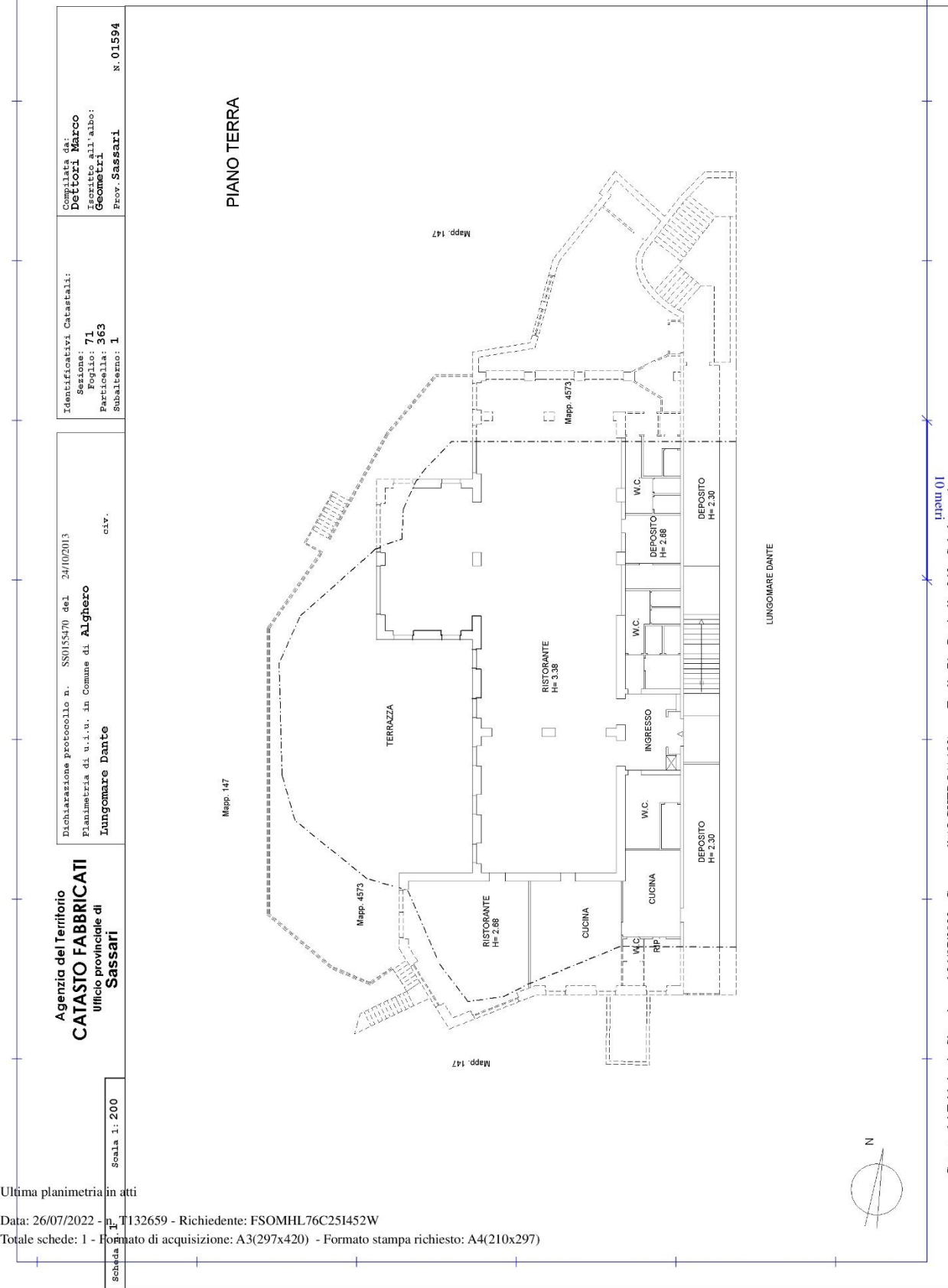
Situazione degli intestati dal 24/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE CON SEDE IN ROMA Sede in ROMA (RM)	80193210582*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 24/10/2013 Pratica n. SS0155500 in atti dal 24/10/2013 PORZIONE DI U.I.U. (n. 2911.1/2013)			

Visura telematica esente per fini istituzionali

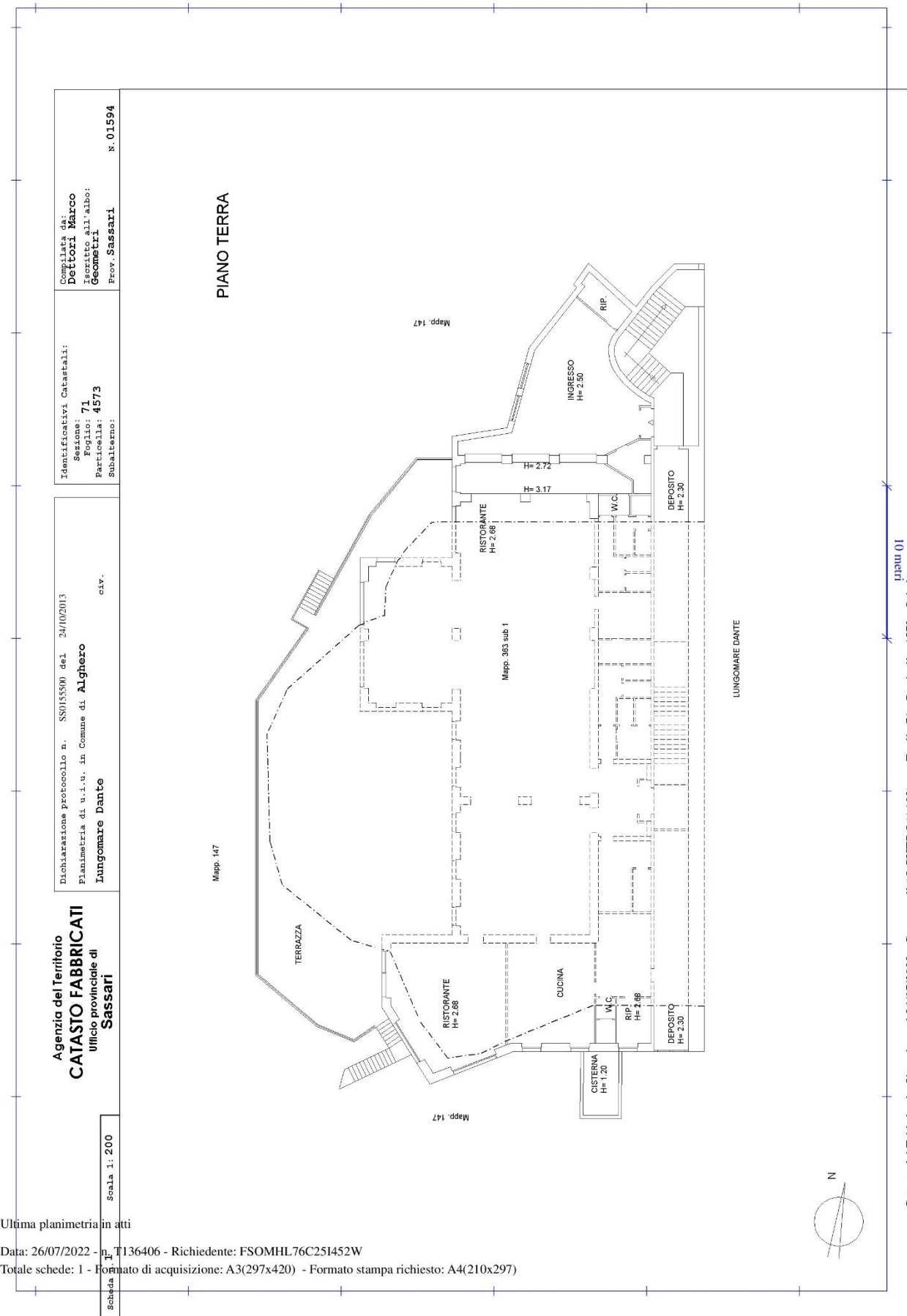
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Data: 26/07/2022 - n. T132659 - Richiedente: FSOMHL76C251452W



planimetria catastale NCEU f 71 p 363 sub 1

Data: 26/07/2022 - n. T136406 - Richiedente: FSOMHL76C251452W



Compilata da:
Detteri Marco
 Iscritto all'albo:
Geometri
 Prov. **Sassari** N. 01594

Identificativi Catastali:
 Sezione: **71**
 Particella: **4573**
 Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. **SS0155500** del **24/10/2013**
 Pianificazione di v.s.v. in Comune di **Alghero** civ.
Lungomare Dante

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di **Sassari**

Scheda n. **1** Scala **1: 200**

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2022 - n. T136406 - Richiedente: FSOMHL76C251452W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2022 - Comune di **ALGHERO(A192)** - Foglio **71** - Particella **4573** - Subalterno **1**
 LUNGOMARE DANTE Piano T

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

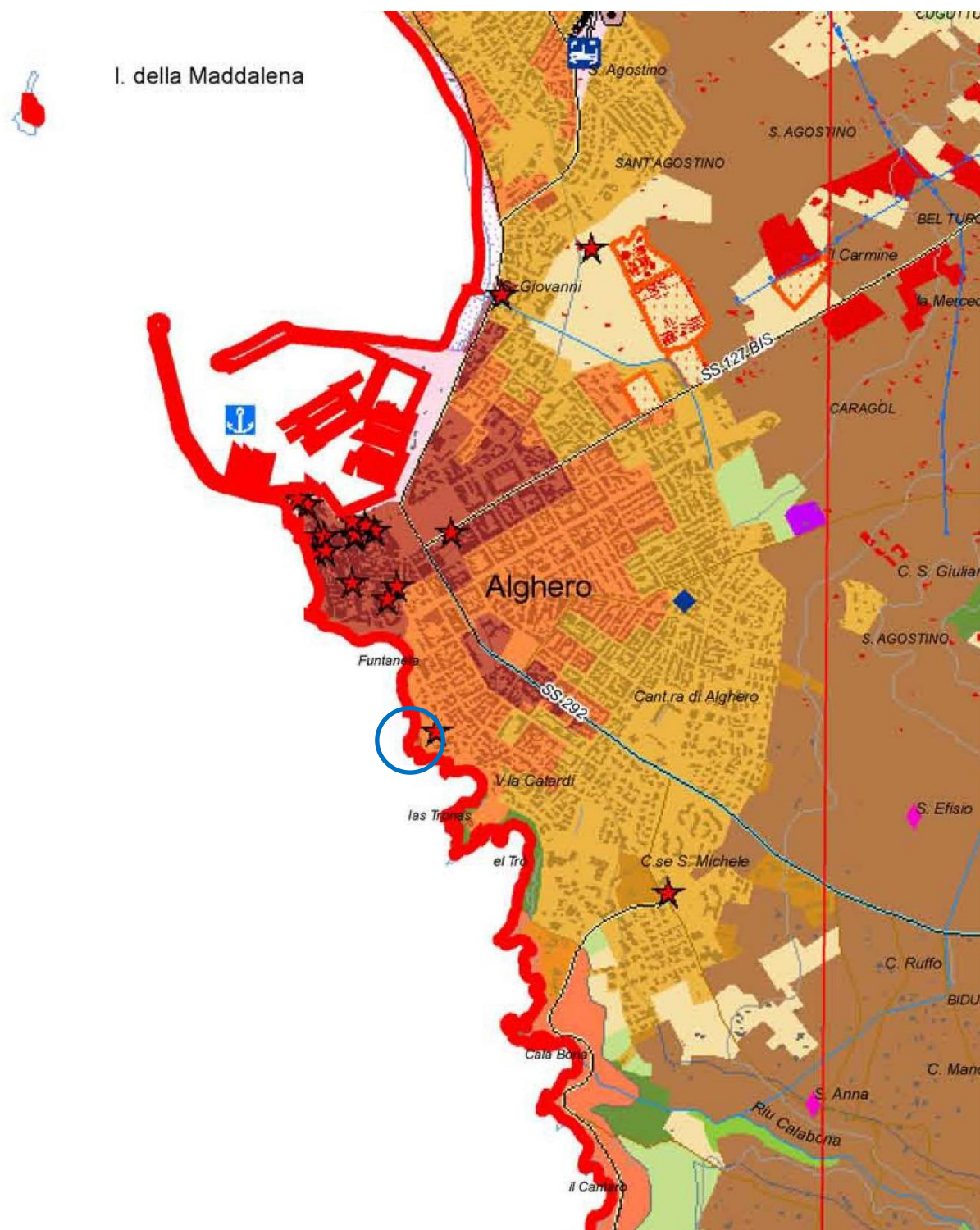
5.1 PPR

Il sito in oggetto ricade all'interno delle aree vincolate per effetto del **Piano Paesaggistico Regionale** L.R. n. 8 del 25.11.2004 allegato alla Delibera G.R. n° 36/7 del 05/09/2006.

Ambito 13 – Foglio 478_Sez_I

ASSETTO INSEDIATIVO – Edificato urbano – Espansioni fino agli anni cinquanta

Riferimenti NTA: Artt. 63, 64, 65, 67, 68, 69



Stralcio PPR – Ambito 13 - Foglio 478_Sez_I

5.2 Rilevanza Paesaggistica

L'area oggetto di intervento è sottoposta a Vincolo di Tutela Paesaggistica per effetto del D.M. 04/07/1966 emesso ai sensi della Legge n. 1497 del 29/06/1939 e per effetto del D.Lgs. n. 42/2004 art. 136.



Stralcio aree tutelate da SardegnaMappe

Il sito ricade all'interno della fascia dei 300 m dei territori costieri ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004



Stralcio aree tutelate da SardegnaMappe

5.3 PRG

In base al vigente **Piano Regolatore Generale** del Comune di Alghero, la destinazione urbanistica dell'immobile è la seguente:

- Zona A – Centro Storico

L'art. 12 "Perimetro di salvaguardia" delle NTA del PRG, dispongono per la zona A quanto segue:

"Il P.R.G. definisce che il perimetro del centro storico della città di Alghero, nell'ambito del quale devono essere attuati gli interventi di ristrutturazione nella salvaguardia del patrimonio storico-artistico e ambientale.

L'intera area perimetrata è pertanto soggetta allo studio di piani particolareggiati esecutivi al fine di definire e regolamentare le operazioni necessarie descritte al successivo art. 13.

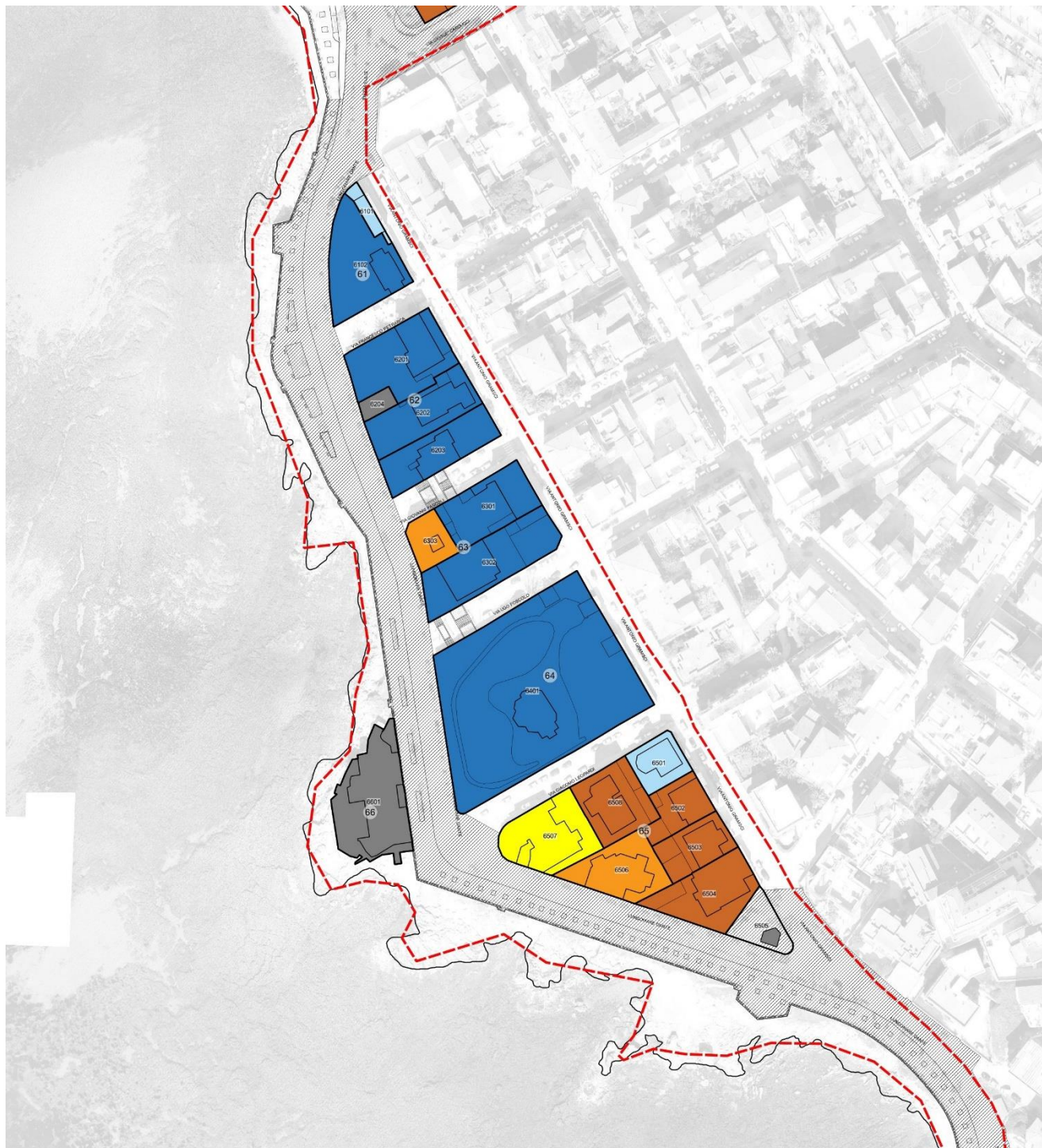
In attesa del piano particolareggiato possono essere autorizzati, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti, soltanto interventi di restauro conservativo e opere di risanamento all'interno degli edifici che mantengono inalterata la volumetria, al fine di migliorare le condizioni complessive di abitabilità. Sono inoltre consentiti purchè sia mantenuto inalterato l'aspetto ambientale."



stralcio PRG

5.4 PPCAPF

In base al **Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione di Alghero e Fertilia**, adottato con la Deliberazione C.C. n. 77 del 17/12/2018, approvato con Deliberazione C.C. n. 54 del 28/06/2023, l'immobile è classificato come U.E.I. n. 66-01 con categoria di intervento "MS - Manutenzione Straordinaria".



Stralcio tav. 5.2A - categorie di intervento

L'art. 3.4.2 delle NTA - MS - Manutenzione Straordinaria, delle NTA del PPCAPF, dispongono per la categoria di intervento "MS - Manutenzione Straordinaria":

"Gli interventi ascrivibili a questa categoria, finalizzati a preservare e migliorare l'efficienza delle singole unità immobiliari, comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli

edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici, il sistema costruttivo e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non si realizzino né bilocali né monolocali, non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso e salvo eventuali restrizioni previste per le singole categorie di intervento.

Tutte le opere e le modifiche che rientrano in questa categoria devono tendere alla salvaguardia dell'immagine architettonica dell'edificio, pertanto dovranno essere eseguite senza alterazioni degli elementi tipologico-formali e delle caratteristiche architettoniche degli immobili, salvo che ciò non si configuri come intervento di riordino e di riqualificazione architettonica dell'organismo edilizio stesso, in coerenza con i principi informativi del Piano, da accertarsi da parte dell'Ufficio Tecnico.

In linea generale sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- a) rifacimento di intonaci e coloriture esterne e il trattamento di murature a "faccia vista" (riprese, stirlatura di giunti, pulitura, etc.);
- b) sostituzione di infissi esistenti con nuovi infissi in legno;
- c) rifacimento parziale o totale del manto di coperture storiche dissestate con riutilizzo delle tegole esistenti o, nel caso non siano numericamente sufficienti, con tegole di altra provenienza uguali a quelle esistenti;
- d) sostituzione integrale del manto di copertura esistente realizzato con elementi incongrui con un nuovo manto di copertura in coppi in laterizio;
- e) rifacimento o installazione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione;
- f) risanamento delle lesioni murarie che non comportino significative opere di demolizione ivi compreso l'inserimento di catene e tiranti metallici;
- g) risanamento, consolidamento, rifacimento parziale o totale di strutture verticali o orizzontali senza alterazione della quota di imposta e senza incremento di superfici e volumi;
- h) rifacimento o installazione di impianti per servizi accessori (idrico, fognario, scarico acque meteoriche, riscaldamento, illuminazione) ed opere inerenti che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- i) rifacimento o installazione di opere accessorie quali recinzioni e sistemazioni esterne che non comportino aumento di volume e superfici utili;
- j) realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema tipologico;
- k) costruzione di vespai e scannafossi;
- l) eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

Le opere di manutenzione straordinaria sugli immobili ricompresi all'interno del centro matrice possono essere effettuate solo attraverso l'impiego di materiali, tecniche costruttive e gamme cromatiche tradizionali. Nella sola zona A2 e nella zona B di Alghero, qualora per particolari motivi di carattere statico, sia necessario intervenire con strutture o elementi non tradizionali, dovrà essere predisposto idoneo progetto, con allegata relazione, redatta da un professionista abilitato, che ne motivi tecnicamente il ricorso, da trasmettere agli uffici competenti per il rilascio del provvedimento abilitativo.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 13 della legge 1089/39 la presenza di elementi decorativi negli edifici di interesse storico-artistico implica la tutela da parte della Soprintendenza ai B.A.A.S..

6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

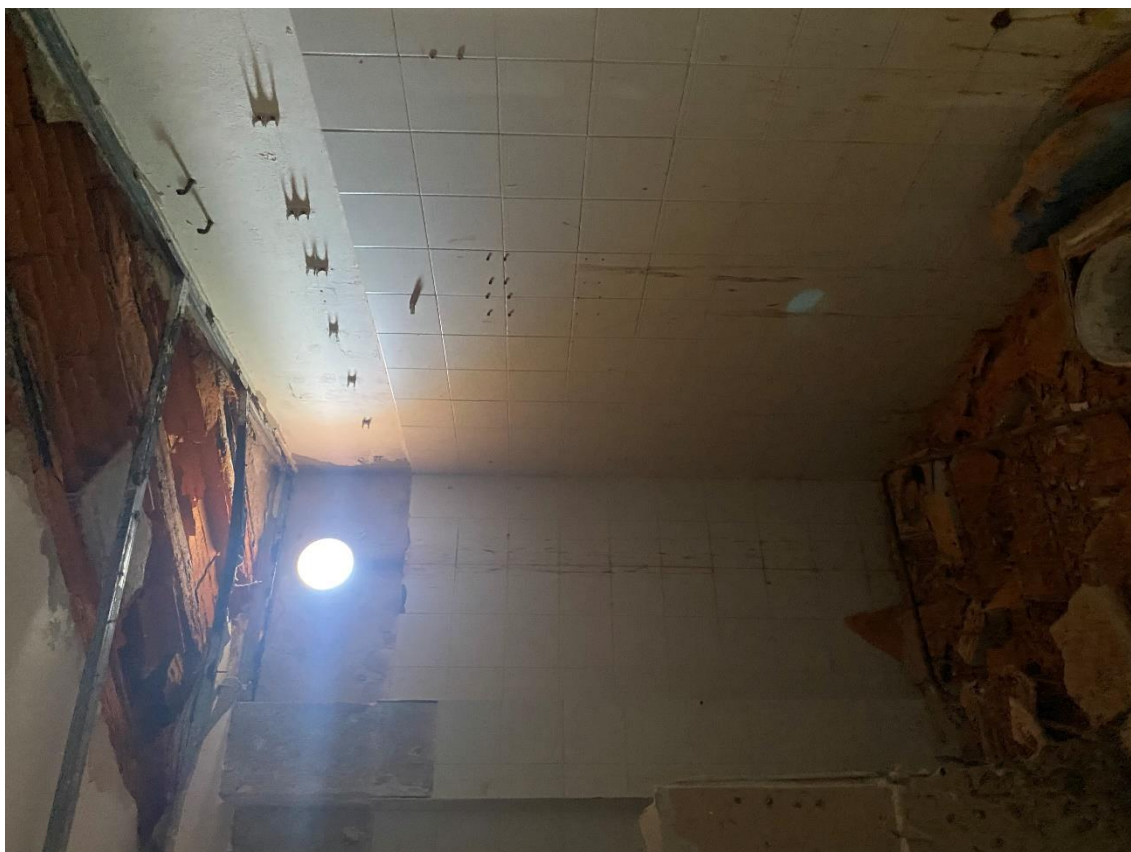


Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

7 – ITER DI VALORIZZAZIONE E STRUMENTI

7.1 Criteri di valorizzazione

Con Deliberazione di G.C. n. 187 del 01.07.2022 si è disposto di procedere alla concessione di valorizzazione dell'immobile denominato "Caval Marì" coerentemente ai seguenti criteri ispiratori:

1. introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche e/o attività di servizio per i cittadini, prevedendo anche sistemi di convivenza all'uso pubblico e con particolare riguardo alle funzioni a valenza sociale, ricreativa, aggregativa - anche attraverso l'organizzazione e lo svolgimento di attività differenziate legate ad eventi e manifestazioni culturali, didattiche e ambientali volte alla conoscenza del territorio, tutela e valorizzazione del mare - riferiti a parte del bene, al fine di salvaguardare la presenza di un presidio culturale;
2. la riqualificazione con interventi di ristrutturazione edilizia e/o manutenzione straordinaria dell'esistente e, comunque, di tutte le necessarie attività edilizie sul bene, qualsiasi sia la qualificazione giuridica dell'intervento edilizio;
3. l'autonomia ed autosufficienza economico-finanziaria della gestione della struttura;
4. utilizzazione dell'ampiezza dello spazio (interno ed esterno) per una pluralità di attività;
5. l'originalità e l'unicità della proposta imprenditoriale, la fattiva realizzazione della proposta, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, la sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sociali-culturali proposti;
6. le modalità di manutenzione e la cura dell'area oggetto della concessione secondo un piano di cura e manutenzione che deve essere redatto dal Concessionario e approvato dai Settori competenti e che diverrà parte integrante della convenzione con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario;
7. l'eventuale possibilità attribuibile all'Amministrazione, a scelta del partecipante alla procedura, di utilizzare gratuitamente o di concedere in uso l'area per un massimo di 30 giorni anche non consecutivi, l'anno, per iniziative compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile, dalla stessa promosse o patrocinate (da comunicarsi al concessionario almeno quindici giorni prima), salvo ulteriori giornate concordate con il concessionario nelle porzioni dell'immobile non direttamente destinate a remunerare l'attività economica, costituendo premialità per l'offerente.

7.2 Strumenti

Per l'immobile oggetto del presente fascicolo tecnico è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto:

Concessione di valorizzazione (art 3 bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico finanziari e tecnico organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio *business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008 è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Con riferimento alle pertinenze demaniali in concessione al Comune le medesime, non suscettibili di produrre autonoma funzionalità in quanto sostanzialmente costituenti propaggini del bene comunale, esse verranno concesse tempo per tempo al Comune di Alghero il quale procederà poi a richiedere alla RAS l'affidamento ai sensi dell'art. 45-bis Cod. Nav. per tutta la durata della concessione di valorizzazione a favore dell'O.E. aggiudicatario del presente bando. Il Comune procederà al pagamento dei canoni demaniali di concessione i quali saranno poi richiesti in rimborso al concessionario individuato.

7.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia dell'immobile in oggetto.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.