



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Sassari

RELAZIONE DESCRITTIVA LOTTO N. 3

1 DESCRIZIONE IMMOBILI

L'immobile è un appezzamento di terreno con sovrastanti corpi di fabbrica ubicati in località *Listincheddu* in agro del Comune di Ozieri.

Si arriva ai beni percorrendo prima la *S.P. n°36* per circa 800 ml. in direzione *Nughedu San Nicolò* e dopo percorrendo la *S.V. Listincheddu* per circa 560 ml. Le unità immobiliari sono di fatto "a cavallo" fra la congiunzione della *S.V. di Monte Littu* e di *Listincheddu*.



Corografia generale con localizzazione sommaria dei beni

Orograficamente il tutto si trova in un piccolo altipiano collinoso che spazia



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

quasi a 360° sull'immediato circondario.

Le vicine prospicenze sono caratterizzate da insediamenti ad uso abitativo costituiti prettamente da abitazioni unifamiliari con relative aree cortilizie e/o lotti di terreno pertinenziali.



Prospettiva generale con localizzazione precisa del terreno, fg.69, mappale 732.

Quanto in oggetto, ora di proprietà della Regione Sardegna, è stato in uso al Demanio Statale, ramo guerra.

Da informazioni *in loco* e dai riscontri appurati al sopralluogo è certo un uso di tipo "militare" dei beni, in quanto "dipendenze" della vicinissima *Polveriera di Listincheddu* distante solamente circa 180 ml. in linea d'aria.

La *Polveriera di Listincheddu*, edificata sul finire dell'ottocento, è caratterizzata da distinti ed autonomi edifici ottocenteschi adibiti prettamente a ricovero armi e munizioni, nel periodo fascista venne peraltro utilizzata anche come stoccaggio di armi chimiche.

Il lotto di terreno in esame ha una forma tipo "a goccia d'acqua" lungo l'asse est-ovest, è incastonato tra le predette strade vicinali *di Monte Littu* e



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

Listincheddu che in massima parte ne costituiscono i confini di proprietà.

Ha un ingresso con due ante in ferro ancorate rispettivamente su due pilastri in blocchi di tufo con piccolo seguito in muratura di pietra locale, mentre i restanti confini sono completamente recintati con reti metalliche.



Dettaglio aerofoto del lotto, fg.69, mappale 732



Dettaglio ingresso ai beni, fg.69, mappale 732

Il piccolo appezzamento di terra, foglio 69, mappale 732, è caratterizzato da sporadiche presenze arboree di alto fusto con agglomerati cespugliosi più o meno imponenti e casualmente sparsi per tutta l'estensione del bene.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

Nel terreno è ben presente, oltre ai tre corpi di fabbrica collabenti e di seguito meglio specificati, una grossa cavità sotterranea in posizione quasi baricentrica ed utilizzata in passato come deposito aggiuntivo di armi e munizionamenti in generale.

Dei tre corpi di fabbrica sovrastanti si ha nello specifico:

- > *Unità Collabente di cui al foglio 69 mappale 146.*

Unità immobiliare diruta con la parziale e modesta presenza di parte delle vecchie murature perimetrali.. Ha una superficie lorda di mq. 36.



Fg.69, mappale 146. Viste esterna ed interna.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

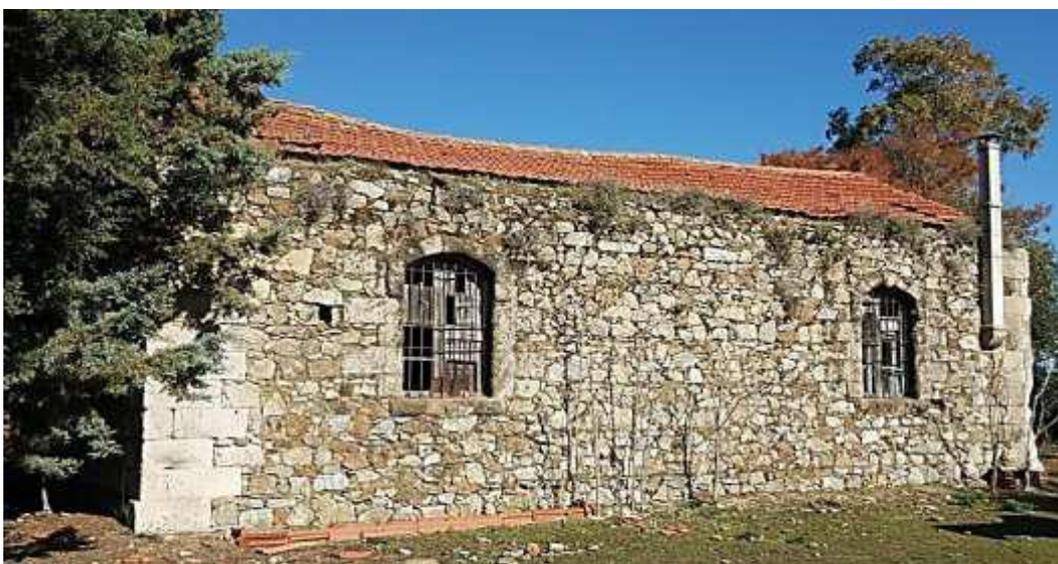
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

- *Unità immobiliare di cui al foglio 69 mappale 733.*

E' un vecchio manufatto a base rettangolare di 81 mq. lordi adibito a magazzino di stoccaggio.

Costruito con blocchetti in tufo nei vertici e con murature di pietra locale in opera con malta cementizia per la rimanente parte strutturale, è riconducibile ad una edificazione sul finire dell'ottocento.



Prospetto laterale.



Prospetto ingresso.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari



Vista interna con dettaglio sulla capriata di parte della copertura.

Il periodo di costruzione prima indicato è altresì avvalorato oltre per l'indubbia destinazione d'uso militare anche dall'estrema similitudine costruttivo-architettonica dei pari fabbricati costituenti il nucleo militare della predetta *Polveriera di Listincheddu* con cui condivide simili fattezze ed identico aspetto architettonico e strutturale.

Il bene è intrinsecamente caratterizzato dall'essere un unico ambiente complanare con una struttura portante di murature perimetrali con copertura a vista, in legno a falde contrapposte, in opera nella classica *capriata mista* in legno-metallo.

L'unità immobiliare è in pessimo stato di conservazione e manutenzione, quasi prossima al collasso, sia per la conclamata vetustà che per le mancate opere di manutenzione e/o conservazione.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

- *Unità immobiliare di cui al foglio 69 mappale 734.*

Unità immobiliare, parzialmente interrata di modestissima estensione di 9 mq. lordi. Dalle informazioni reperite e dalla tipologia costruttiva e visione *in loco*, il piccolo manufatto è stato costruito con probabili materiali di risulta in pietra locale. Non parrebbe peraltro edificato contestualmente al più grosso magazzino prima enunciato con il quale differisce anche per *modus aedificandi*. Il piccolo corpo di fabbrica è stato, in tempi comunque recenti, oggetto di piccola manutenzione ordinaria finalizzata alla posa in opera delle sole lastre di eternit di copertura.

L'unità immobiliare è costituita quindi da spessi muri portanti in pietra locale con un'altezza del prospetto principale pari a circa 1,70 ml. a cui segue un'altezza interna inferiore al 1,50 ml.

Il prospetto posteriore ha un'altezza fuori terra non superiore ad 1,00 ml. Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale non si è evinta alcuna richiesta di comunicazione e/o autorizzazione per l'esecuzione della piccola copertura.



Fig.69, mappale 734. Prospetto principale



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari



Fig.69, mappale 734. Retrospetto.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 Dati catastali e consistenze

Le unità immobiliari, all'attualità, sono così censite:

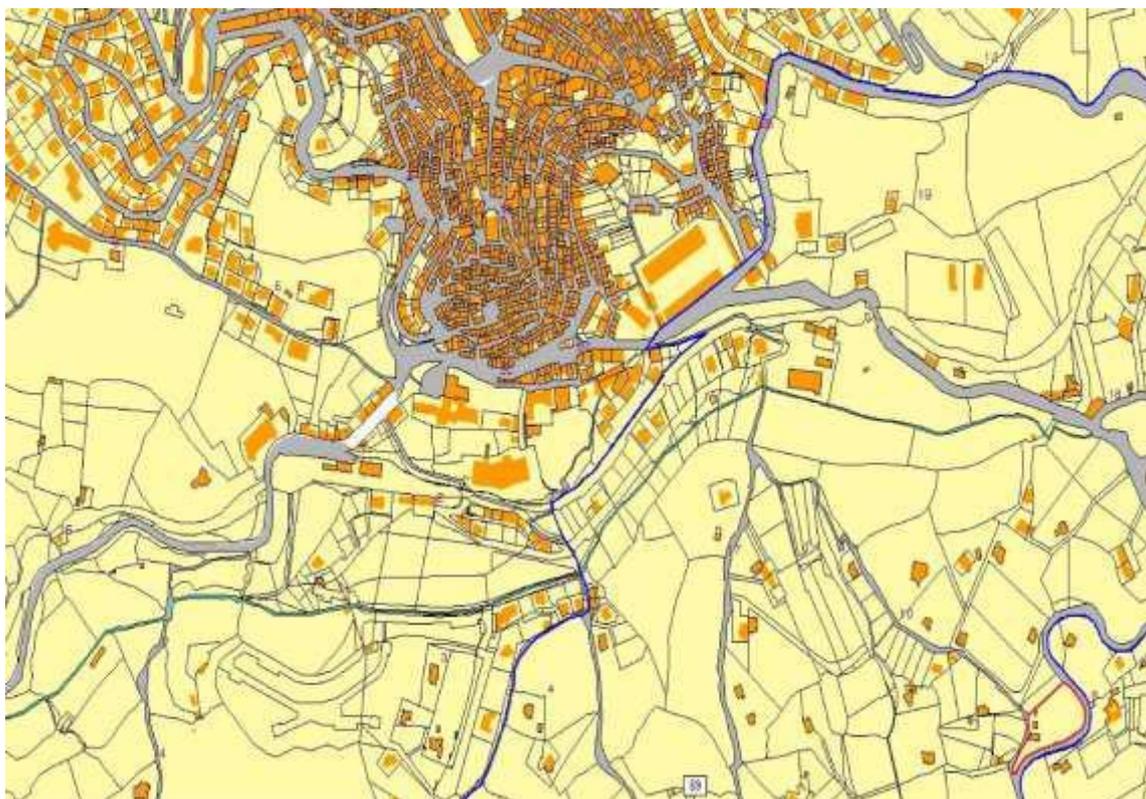
Al **N.C.T.** foglio **69**, mappale **732**, pascolo di **5^A** classe di **3.696** mq.

Al **N.C.E.U.** foglio **69**, mappali **146, 733, 734**, unità collabenti
rispettivamente di mq. 36, 81, 9.

Le informazioni metriche sono state dedotte dalla banca dati di questo
Ufficio.

Tutti i beni sono allibrati alla ditta catastale:

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in Cagliari
c.f. 80002870923 per la **proprietà per 1/1**.



Stralcio planimetria catastale con indicazione dei beni in valutazione rispetto all'abitato di Ozieri



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari



Dettaglio lotto con identificazione dei beni di cui al foglio 69, mappali , 146, 732, 733, 734.

2 URBANISTICA

Con Certificato di Destinazione Urbanistica n°71/2016, rilasciato dal Comune di Ozieri in data 22/12/2016 si certifica quanto segue:

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune e quelli adottati:

CERTIFICA

che per effetto del Piano Regolatore vigente e relative varianti adottate e approvate, le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area indicata sono le seguenti:

DESTINAZIONE: Zona "G4" Attrezzature ed impianti di interesse generale.

ZONA "G" - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati generali, i parchi, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e similari.

In queste zone è vietata la costruzione di fabbricati ad uso residenziale o produttivo.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

Nei fabbricati residenziali esistenti è consentita autorizzazione diretta per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di restauro conservativo e la costruzione di volumi tecnici sempre che non costituiscano pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico dell'immobile.

E' consentita la costruzione di impianti di interesse generale a carattere sportivo, ricreativo, culturale, turistico, assistenziale o collettivo.

L'indice territoriale massimo è pari a 0.01 mc/mq. In presenza di Piano attuativo, tale indice può essere ulteriormente incrementato.

Per le attrezzature pubbliche il volume e l'altezza degli edifici, saranno conseguenti alle necessità funzionali delle singole opere da realizzare.

Le principali caratterizzazioni dei servizi previsti nelle varie zone "G" sono:

G1- Ospedale

G2- Seminario Vescovile

G3- Istituto per l'Incremento Ippico (Azienda Su Padru)

Cimitero Comunale, Pretura, Sede C.M. n° 6

G4- Vivaio Forestale, nelle ex polveriere militari

Zona fieristica San Nicola

G5- Ippodromo regionale di Chilivani

G6- Stazione ferroviaria di Chilivani

G7- Centro polifunzionale di Piazza Garibaldi, parcheggio multipiano a servizio della zona commerciale.

(Attuazione secondo il P.P. di iniziativa commerciale approvato)

G8- Cava di San Gavino

G9- Località Donnighedda, Caserma V.V.F. e Mattatoio Comunale

G10- Interporto di Chilivani

G11- Infrastrutture Telecom, ENEL, Teatro De Candia

G12- Depuratore Sos Ortos

G13- Scuole superiori pubbliche

G14- Aree per strutture ricettive e ricreative

Valgono le seguenti norme specifiche :

a) Prima della formazione di P.R.P. della zona G1 è consentito l'ampliamento dell'Ospedale in misura non superiore al 30 per cento della volumetria esistente. b) In tutti i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio.

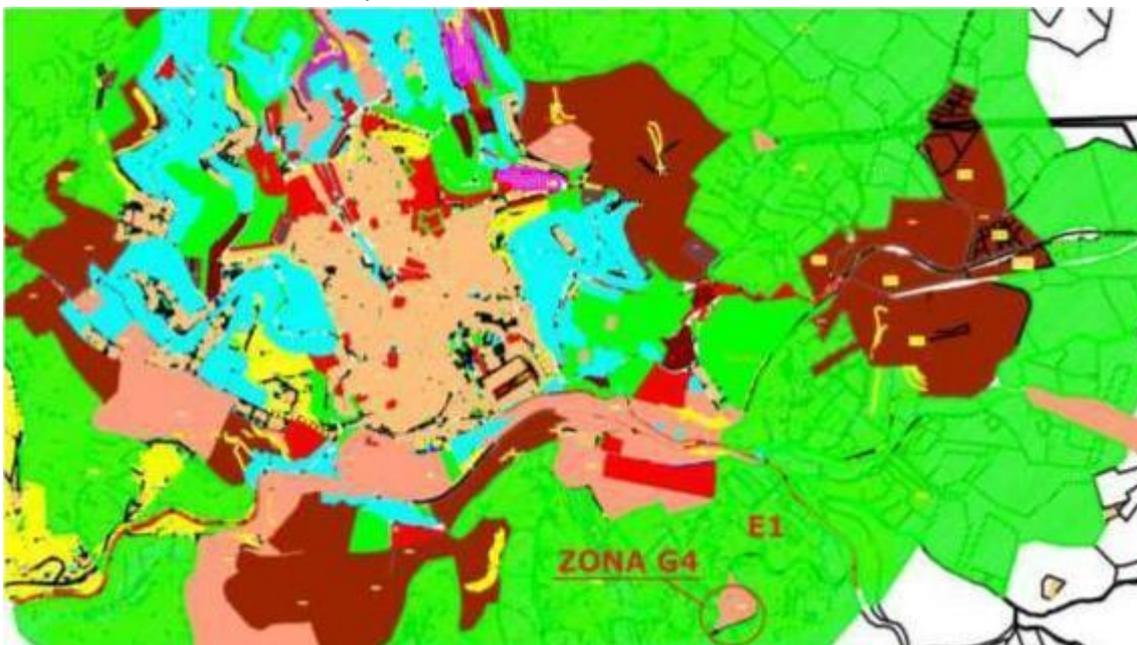
()Articolo modificato dalla variante al P.U.C. approvato definitivamente con Deliberazioni del C.C. nn. 106/98 e 4/99.*



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari



Stralcio cartografia delle strumento urbanistico vigente



Dettaglio stralcio cartografia delle strumento urbanistico vigente.

Alla luce di quanto prima indicato ed in forza degli ulteriori colloqui con personale dell'Ufficio Tecnico di Ozieri si evince una sola e chiara tipologia



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

d'uso dei beni, ovvero "**Attrezzature ed impianti di interesse generale**".

Stante l'attuale destinazione d'uso, l'esigua superficie del terreno medesimo nonché le limitatissime estensioni dei pochi terreni limitrofi di pari specie urbanistica, l'appezzamento in esame non ha alcuna possibilità di essere contemplato all'interno di un progetto edilizio finalizzato ad un "uso" in zona urbanistica "G".

Si evidenzia altresì che la specifica e risibile estensione della zona urbanistica di appartenenza in cui ricadono i beni, ovvero, all'interno di una vasta zona di tipo "E", è stata volutamente adottata dal Comune di Ozieri per la salvaguardia proprio di quei beni immobili in uso al *vecchio Demanio Militare*.

Viste le risultanze sull'inoppugnabile storicità dei beni e dagli aggiuntivi colloqui con funzionario della *Sovrintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per le Province di Sassari e Nuoro*, si è appurato sui beni stessi un vincolo di *interesse culturale* ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004.

E' altresì vero che le specifiche norme conferiscono, coattivamente, per i beni in proprietà agli enti pubblici, il vincolo di tutela. Nel caso in esame quindi, sui beni in carico alla Regione Autonoma della Sardegna, è già in essere il predetto vincolo.

Il legislatore ha imposto altresì, in caso di alienazione di beni tutelati, un diritto di prelazione all'acquisto da parte di altri enti pubblici.

Si riportano, a titolo informativo, le disposizioni generali normanti la fattispecie in argomento.

La tutela dei Beni Culturali è regolata dalla Parte II del Codice dei Beni Culturali, D.lgs. 42/2004.

L'art. 10 definisce le categorie di Beni Culturali che sono oggetto di tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

I beni architettonici sottoposti alle disposizioni di legge, in quanto beni culturali ai sensi dell'art. 10, su cui si esplica l'attività della Soprintendenza, sono:

- **Gli immobili di proprietà pubblica** (appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali e ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

private senza fine di lucro), che siano stati costruiti da oltre settant'anni e presentino interesse storico-artistico e per i quali non sia stata conclusa con esito negativo la verifica di interesse di cui all'art.12.

•**Gli immobili di proprietà privata** (art.10, 3° comma), costruiti da oltre cinquant'anni, quando sia intervenuta la dichiarazione di interesse particolarmente importante prevista dall'articolo 13, comunemente detta decreto di vincolo, e si sia verificato dunque che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, o, anche quando non siano costruiti da oltre cinquant'anni, se rivestono un interesse particolarmente importante per il loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose.

•**le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani** di interesse artistico o storico.

•**le ville, i parchi e i giardini** che abbiano interesse artistico o storico.

•**I siti minerari** di interesse storico od etnoantropologico.

•**le architetture rurali** aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

Ai sensi dell'art. 11 sono inoltre tutelati, e non possono essere rimossi, distrutti o modificati senza l'autorizzazione di questo Ufficio, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici (cornici, portali, decorazioni pittoriche di pareti e soffitti, bassorilievi, ecc.) esposti o non alla pubblica vista, e presenti dunque sui prospetti o anche all'interno degli edifici.

Compiti della Soprintendenza per i Beni A.P.S.A.E.

La Soprintendenza rilascia l'autorizzazione per la modifica della destinazione d'uso e per qualunque intervento da effettuare sui beni sottoposti a tutela ai sensi del Codice (artt. 21, 22, 23 e 24 e 27) compresa l'autorizzazione per l'installazione di insegne e cartelli pubblicitari (art. 49), ed effettua l'alta sorveglianza sulla esecuzione dei lavori, verifica che i lavori siano realizzati in conformità al progetto approvato, in corso d'opera approva le campionature di lavorazioni e materiali e può impartire ulteriori prescrizioni sulla esecuzione delle opere.

Il Soprintendente può imporre l'esecuzione di interventi di conservazione (artt. 32, 33 e 34) e può sospendere lavori su beni tutelati (art. 28), avviati in assenza di autorizzazione o non conformi all'autorizzazione.

Obblighi dei possessori e detentori di beni sottoposti a tutela

I possessori di beni sottoposti a tutela hanno l'obbligo di comunicare alla Soprintendenza il trasferimento di proprietà del bene, di provvedere alla conservazione del bene (artt. 30 e 31) e di richiedere l'autorizzazione della Soprintendenza per la modifica della destinazione d'uso e per qualunque intervento da effettuare, sottoponendo ad approvazione il relativo progetto (artt. 21, 22, 23 e 24 e 27).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio territoriale demanio e patrimonio di Sassari

L'esecuzione di interventi non autorizzati su beni tutelati comporta l'applicazione di sanzioni e il Ministero può imporre al proprietario il ripristino (Parte IV del Codice, art.169).

Il Ministero, in base all'ammontare delle risorse disponibili, determinate annualmente con decreto ministeriale adottato di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, può concedere contributi in conto capitale o in conto interessi per l'esecuzione di interventi di conservazione (artt. 35, 36, 37 e 38) su beni per cui sia intervenuta la dichiarazione di interesse particolarmente importante. L'erogazione dei contributi è subordinata alla stipula di apposita convenzione in cui si stabiliscono le modalità di accessibilità dell'immobile al pubblico (attualmente l'erogazione dei contributi è sospesa fino a tutto il 2015).

I possessori di immobili per cui sia stata emanata la Dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art.13 del D.lgs. 42/2004 hanno diritto ad usufruire di agevolazioni fiscali e detrazioni d'imposta ai sensi della Legge 413 del 30.12.1991, e del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, D.P.R. 22.12.1986 n. 917 e successivo D.lgs.12.12.2003 n. 344.

A tal fine, in sede di autorizzazione degli interventi di restauro di beni tutelati, il Soprintendente può attestare la necessità dell'intervento per la conservazione dell'immobile (art. 31) ai fini dell'applicabilità delle norme relative alle agevolazioni fiscali.

Obblighi dei possessori dei beni sottoposti a tutela

I possessori dei beni sottoposti a tutela hanno l'obbligo di comunicare alla Soprintendenza il trasferimento di proprietà dei beni, di provvedere alla loro conservazione, e di richiedere l'autorizzazione preventiva per l'esecuzione di qualunque intervento da effettuare.

In relazione ai beni architettonici deve essere autorizzata anche la modifica di destinazione d'uso e la collocazione di cartelli pubblicitari e insegne. E' inoltre obbligatorio, nei casi in cui viene individuata un'area cosiddetta di rispetto del bene, attenersi alle prescrizioni di tutela indiretta che dettano distanze, misure, ed altre norme a salvaguardia della prospettiva e del decoro del bene stesso.