



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA FINALIZZATI ALLA VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, RILIEVO GEOMETRICO, ARCHITETTONICO, TECNOLOGICO ED IMPIANTISTICO DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO UBICATI NEL COMUNE DI NUORO.

SERVIZIO D'INGEGNERIA E ARCHITETTURA AI SENSI DELL'ART. 3 LETT. VVVV) DEL D. LGS. N. 50/2016.

**LOTTO 2**

**SCHEDA NUD0018**

**PALAZZO DEGLI UFFICI FINANZIARI DI NUORO**

**FASCICOLO DEL BENE**

DATI GENERALI			
DENOMINAZIONE	COD. SCHEDA	COD. COMPLESSO	FABB. STRATEGICO
UFFICI FINANZIARI	NUD0018		NO

REGIONE	PROVINCIA - COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
SARDEGNA	NU - NUORO	Via Lamarmora, VIA Veneto, via Deffenu	40°19'13.64"N 9°19'33.89"E

### AEROFOTOGRAMMETRIA CON L'INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO



## INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il bene è ubicato in zona centrale del Comune di Nuoro, con accesso dalle vie Lamarmora e Veneto; confina con la via Deffenu, la suddetta viabilità comunale e alcuni fabbricati di altra proprietà.

Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di fabbricati multipiano, prevalentemente in linea, con destinazione commerciale al piano terra, terziario-direzionale al piano primo e residenziale ai piani superiori.

Il bene, richiamando lo stile razionalista dell'epoca fascista, si distingue rispetto al contesto sotto il profilo architettonico, tipologico e funzionale.



*Individuazione dell'immobile su estratto di mappa catastale*

Il compendio è costituito da un edificio principale, un piccolo fabbricato indipendente destinato ad autorimessa e l'area cortilizia.

L'Edificio principale è un corpo isolato ad uso ufficio, composto di quattro piani fuori terra e uno seminterrato, tre cortili interni, con accesso dalla via Lamarmora.

Il cortile posteriore, sopraelevato rispetto al suddetto piano stradale, è pavimentato e interamente recintato con muro in granito e ringhiera di ferro; accessibile dalla via Veneto, è chiuso da un cancello carrabile ad apertura automatica.

I due cortili anteriori, ubicati simmetricamente rispetto al fabbricato principale e indipendenti dal cortile posteriore, sono entrambi accessibili dalla via Lamarmora attraverso altrettanti cancelli pedonali; uno di essi ospita l'ingresso ad un rifugio antiaereo.

Le aree pertinenziali scoperte, pavimentate e prive di delimitazione fisica, consistono in un ampio marciapiede prospiciente la via Lamarmora; come il cortile posteriore, sono adibite a parcheggi.

Su dette aree insiste una modesta costruzione isolata, prossima al fabbricato principale, originariamente destinata ad autorimessa dell'Intendenza di Finanza e ora adibita a deposito.

Articolata su un piano fuori terra, presenta struttura portante mista (muratura e telai in c.a.), copertura piana, pavimenti in gres, facciate e pareti interne intonacate e tinteggiate, serranda avvolgibile in acciaio; scarsa la dotazione impiantistica, costituita dal mero impianto elettrico.

L'edificio principale, destinato interamente a uffici e archivi, si sviluppa longitudinalmente lungo la via Lamarmora, ove sono ubicati i relativi ingressi.

E' caratterizzato da una pianta a forma di "U", che si articola simmetricamente rispetto a due corpi scala semicircolari, ubicati rispettivamente nella via Lamarmora (corpo principale) e nel cortile posteriore (corpo secondario).

Presenta struttura portante in muratura (pietrame e blocchetti in conglomerato cementizio), solai intermedi di tipo misto (putrelle-cemento e latero-cemento), copertura piana praticabile, facciate e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Il collegamento tra i vari livelli è realizzato mediante un ascensore e due scale interne, entrambe rivestite di marmo.

Ogni piano comprende un'unità immobiliare indipendente; gli ultimi due piani sono collegati verticalmente da una scala secondaria in metallo, interna alle rispettive unità immobiliari.

Discreta la dotazione impiantistica, composta da impianto idrico-fognario collegato alla rete cittadina, impianto elettrico, telefonico, trasmissione dati, climatizzazione con pompe di calore, impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio.

Il bene presenta complessivamente mediocri condizioni di conservazione e richiede ingenti lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, volti ad assicurare idonee condizioni di sicurezza e funzionalità dei fabbricati.

Di seguito sono indicate la consistenza e la destinazione dei singoli piani dell'edificio interessato dal servizio di verifica della vulnerabilità sismica, rilievo e diagnosi energetica:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>
1S (terra su via Lamarmora)	Uffici e parti comuni	893,00
T (primo su via Lamarmora)	Uffici e parti comuni	1.110,00
1 (secondo su via Lamarmora)	Uffici e parti comuni	1.110,00
2 (terzo su via Lamarmora)	Uffici e parti comuni	1.110,00
3 (quarto su via Lamarmora)	Uffici e parti comuni	981,00
<b>Totale</b>		<b>5.207,00</b>

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il bene ricade nella zona territoriale omogenea G del vigente Piano Urbanistico Comunale di Nuoro, area destinata a Servizi Generali. Ai sensi della legge regionale n. 20 del 01/07/1991, per l'edificazione nella zona omogenea G è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo PUA quando l'indice è superiore a 0,01 mc/mq (art. 4 D.Ass. 2266/u del 20/12/1983 e s.m.i).

Ricade altresì nell'edificato urbano del vigente Piano Paesaggistico Regionale (espansioni fino agli anni 50) e in area Hg1 del vigente piano di Assetto Idrogeologico (aree con pericolosità moderata da frana).

### **INFORMAZIONI STORICHE E DECLARATORIA DI VINCOLO**

Con decreto n. 7 del 27.10.2004 il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ha dichiarato l'interesse culturale e artistico dell'immobile ai sensi dell'art. 10, commi 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

### **STATO OCCUPAZIONALE**

Il compendio è assegnato in uso governativo all'Agenzia delle Entrate, Guardia di Finanza, Commissione Tributaria Provinciale di Nuoro, Monopoli di Stato.

### **INQUADRAMENTO CATASTALE:**

Il lotto edificato è censito nel Catasto Terreni del Comune di Nuoro al foglio 44, mapp. 76, qualità Ente Urbano, consistenza 3.480 mq.

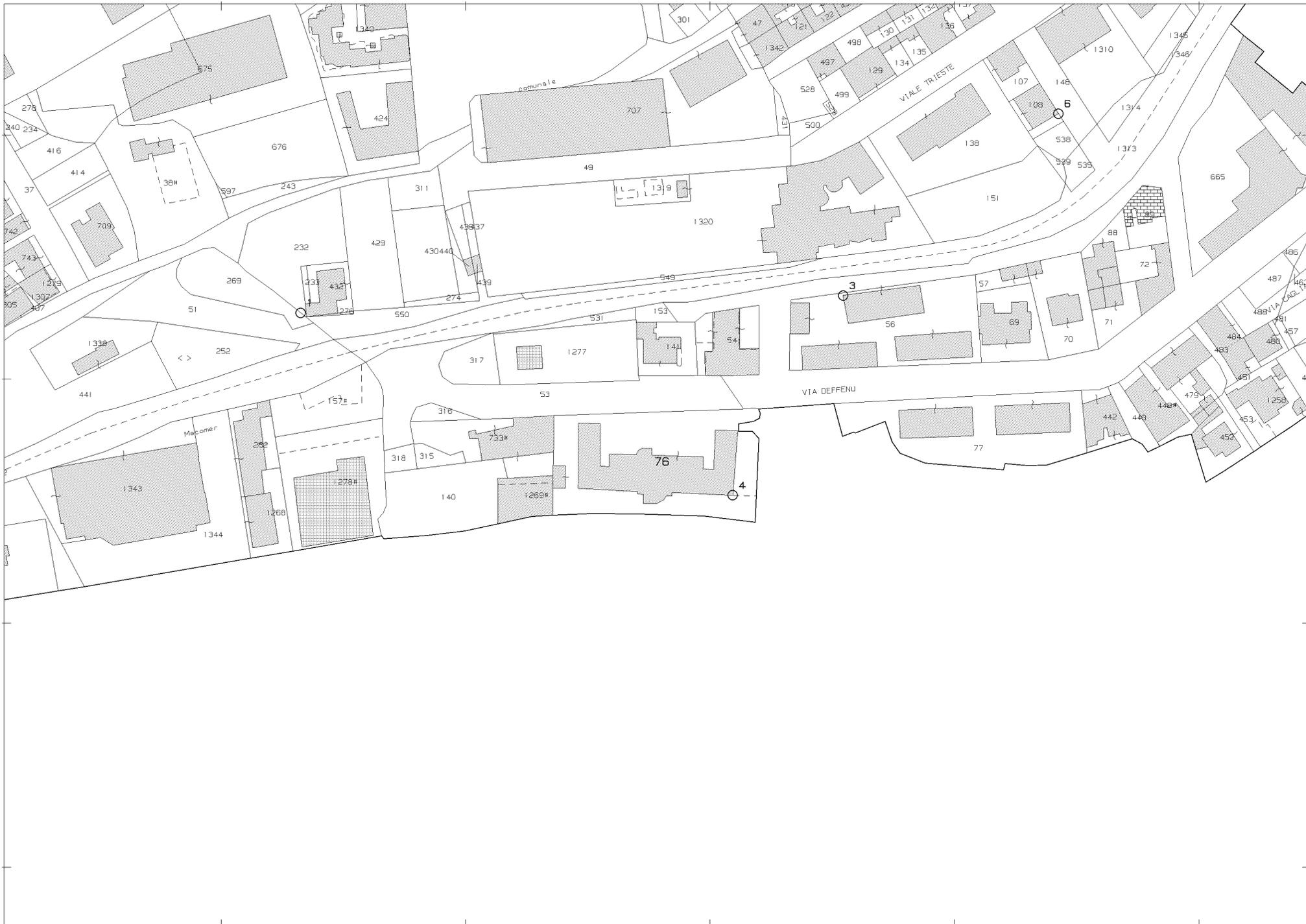
L'edificio principale è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 44, mapp. 76, sub 5, cat. B/4, cl. 2, consistenza 12.918 mc, intestato al Demanio dello Stato – Ministero delle Finanze.

**SCHEMA RIASSUNTIVO DEGLI IMMOBILI :**

<b>Edificio</b>	<b>Dati Catastali N.C.T.</b>	<b>Immobile Vincolato ex D.Lgs 42/2004</b>	<b>Superficie Lorda (Mq)</b>	<b>Immobile cielo terra</b>	<b>Tipologia Struttura</b>	<b>Tipologia intervento necessario</b>
Edificio principale	FG.44 Part. 76	SI	5.207,00	SI	Muratura vincolata	Da valutare all'esito della verifica

**ELENCO ALLEGATI:-**

- All.01 – Documentazione catastale
- All.02 – Rilievo fotografico
- All.03 – Planimetrie edificio



N=35400

E=17600

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: NUORO  
Foglio: 44

1 Particella: 76

1-Apr-2019 14:35:0  
Prot. n. T197520/2019

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NUORO ( Codice: F979)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di NUORO</b> <b>Foglio: 44 Particella: 76 Sub.: 5</b>

### INTESTATO

1	DEMANIO DELLO STATO MINISTERO DELLE FINANZE	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	------------------------------

### Unità immobiliare dal 17/12/1996

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		44	76	5	1		B/4	2	12918 m <sup>3</sup>		<b>Euro 11.341,75</b> <b>L. 21.960.600</b>	VARIAZIONE del 17/12/1996 in atti dal 17/12/1996 FUS.,AMPL. (n. 1750/1996)
<b>Indirizzo</b>		VIA LAMARMORA piano: T/1-2-3/4;										
<b>Notifica</b>	-						<b>Partita</b>	451	<b>Mod.58</b>	-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F979 - Sezione - Foglio 44 - Particella 76

### Situazione degli intestati dal 17/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO MINISTERO DELLE FINANZE		(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 17/12/1996 in atti dal 17/12/1996 Registrazione: FUS.,AMPL. (n. 1750/1996)		

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 44 particella 76 subalterno 2
- foglio 44 particella 76 subalterno 2
- foglio 44 particella 76 subalterno 3
- foglio 44 particella 76 subalterno 3
- foglio 44 particella 76 subalterno 4
- foglio 44 particella 76 subalterno 4

Unità immobiliari n. 1



Direzione Provinciale di Nuoro  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2019

Data: 06/03/2019 - Ora: 15.14.45 Fine

Visura n.: T213431 Pag: 2

Visura telematica esente per fini istituzionali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di NUORO ( Codice: F979)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di NUORO</b> <b>Foglio: 44 Particella: 76 Sub.: 6</b>

### INTESTATO

1	DEMANIO DELLO STATO MINISTERO DELLE FINANZE	(1) Proprieta` per 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		44	76	6	1		C/6	3	36 m <sup>2</sup>	Totale: 44 m <sup>2</sup>	Euro 118,99	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA LAMARMORA n. 84 piano: T;								
<b>Annotazioni</b>				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 F979 - Sezione - Foglio 44 - Particella 76

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2014

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		44	76	6	1		C/6	3	36 m <sup>2</sup>		Euro 118,99	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2014 protocollo n. NU0078038 in atti dal 09/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12736.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA LAMARMORA n. 84 piano: T;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2019

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2013

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		44	76	6	1		C/6	3	36 m <sup>2</sup>		Euro 118,99	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/09/2013 protocollo n. NU0110418 in atti dal 09/09/2013 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2115.1/2013)
<b>Indirizzo</b>				, VIA LAMARMORA n. 84 piano: T;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 09/09/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO MINISTERO DELLE FINANZE		(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/09/2013 protocollo n. NU0110418 in atti dal 09/09/2013 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2115.1/2013)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

**RELAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2**



Facciate e aree pertinenziali



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Quarto



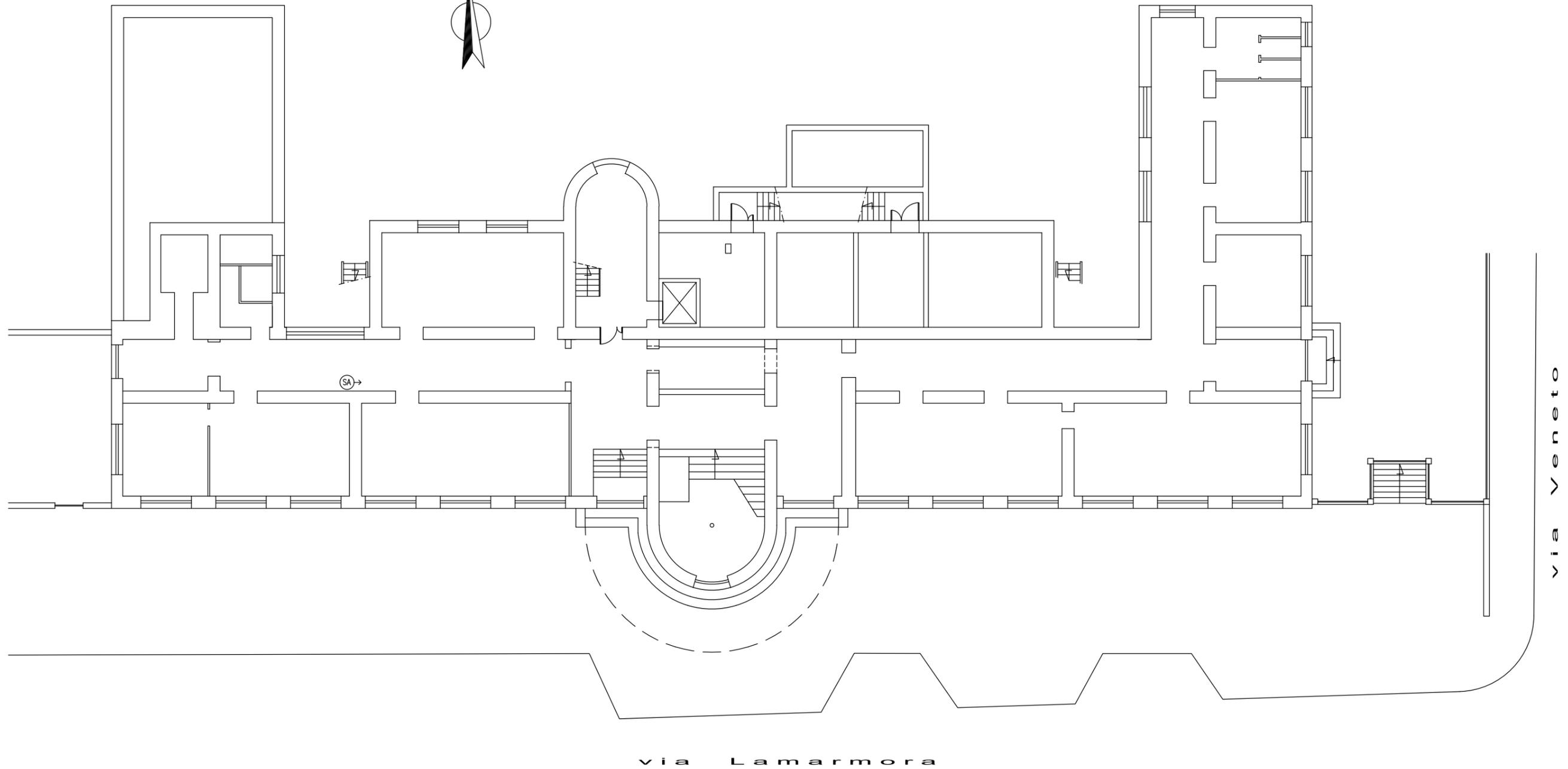
Corpo Scala Principale



*Autorimessa/Deposito*

# PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:200  
0 2 4 6 8 10M



via Veneto

via Lamarmora

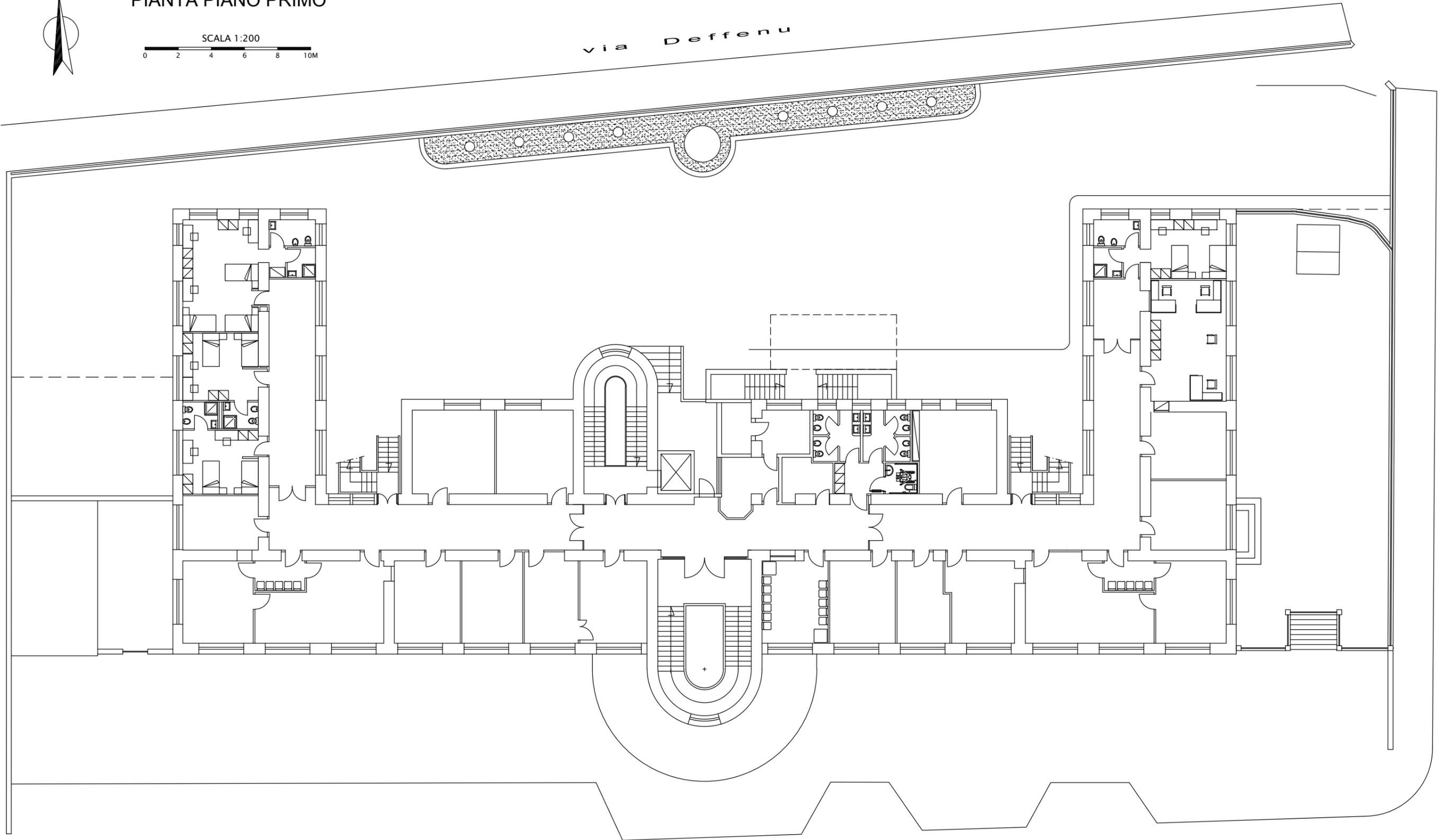
N



# PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:200  
0 2 4 6 8 10M

via Deffenu

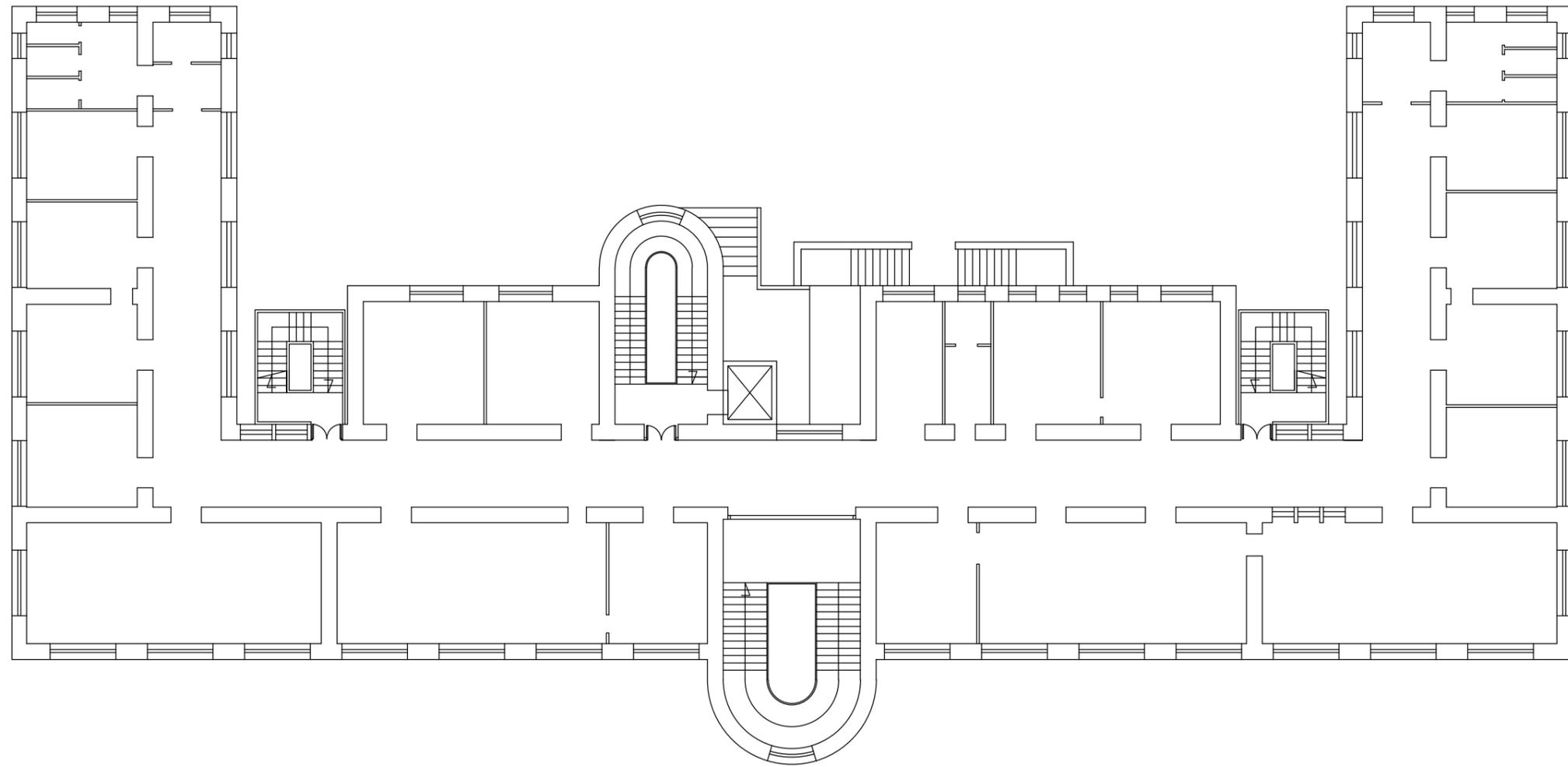


via Veneto

via Lamarmora

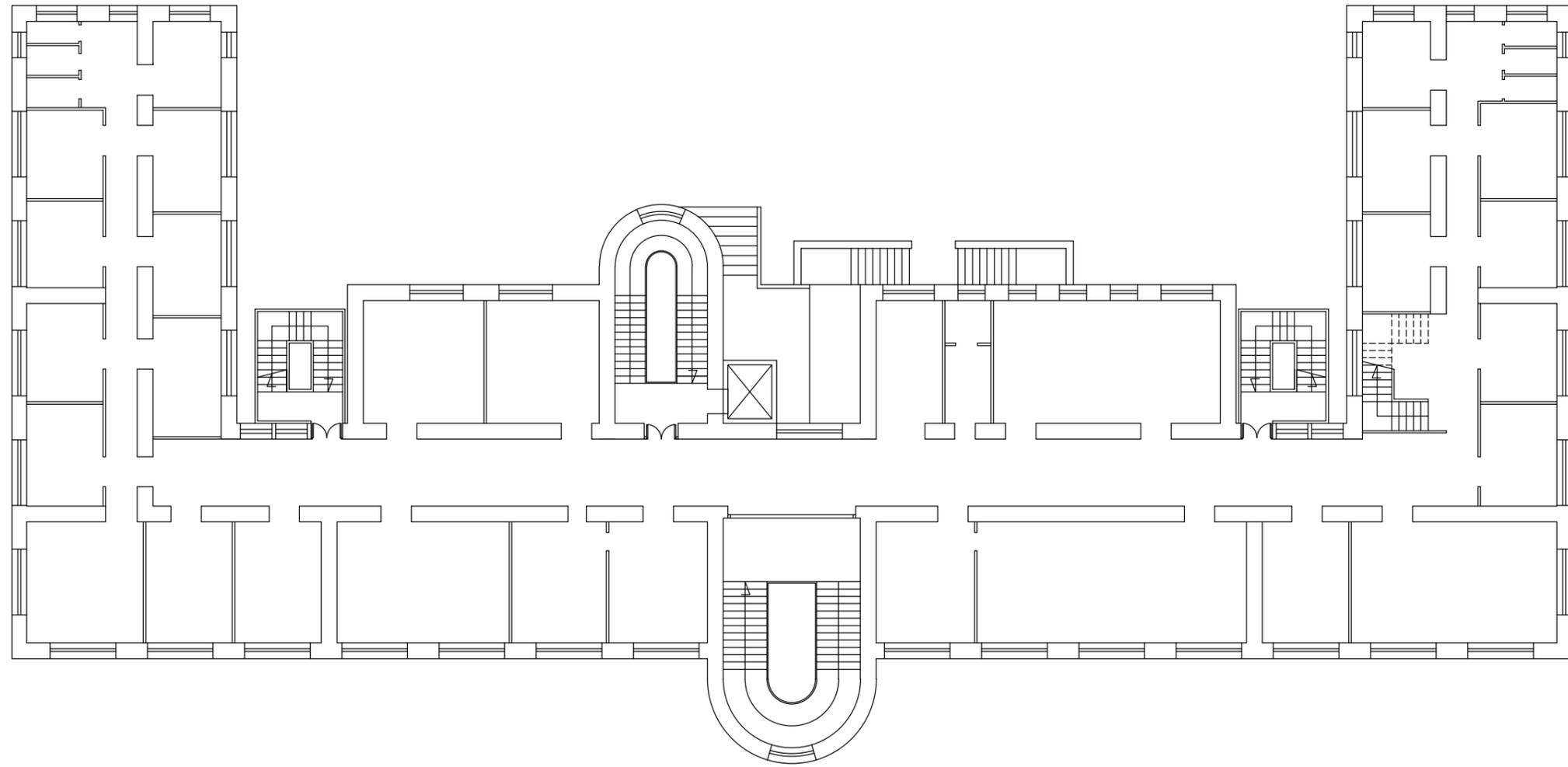
PIANTA PIANO SECONDO

SCALA 1:200  
0 2 4 6 8 10M



PIANTA PIANO TERZO

SCALA 1:200  
0 2 4 6 8 10M



PIANTA PIANO QUARTO

SCALA 1:200  
0 2 4 6 8 10M

