



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

BANDO PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "EX OSTELLO" - PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2026 –

SCHEDA DELL'IMMOBILE

Premessa

Il presente documento è redatto allo scopo di fornire, in sintesi, una descrizione dell'immobile in ordine alle sue caratteristiche principali, per i dettagli si rimanda alla relazione di stima per la determinazione del valore di mercato redatta dall'Agenzia delle Entrate.

Inquadramento Urbanistico

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato in Località Torre dei Corsari, presso la Via della Torre n° 101-105-107 e Distinto al Catasto Fabbricati alla Sezione A, Foglio 23, Mappale 209 e comprende il corpo di fabbrica e l'intero mappale 209 del Foglio 123.

In termini di inquadramento urbanistico e vincolistico, l'immobile ricade:

-- PUC --

interamente nella Zona F1_3: Zone turistiche - Insediamenti turistici pianificati, disciplinate dall' art. 90 delle N.T.A. del P.U.C.

-- vincoli --

- interamente nella Zona Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. amm.vo: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provv. amm.vo - Perimetri esaminati dal Comitato del PPR;
- interamente nella Zona Parco geominerario ambientale storico: Parco Geominerario Ambientale e Storico istituito con DM Ambiente 265/01 (PPR Assetto Storico Culturale - Beni identitari ex artt. 5 e 9 N.T.A.);
- parzialmente nella Zona Art. 143 - Sistemi a baie e promontori, scogli, piccole isole e falesie: Tipologie naturali di paesaggio individuate nella fascia costiera e nella zona di transizione tipizzate e sottoposte a tutela dal Piano Paesaggistico (Art. 17 comma 3 lettere b e c delle N.T.A. PPR);
- interamente nella Zona Art. 142 - Territori costieri fascia 300 metri: Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare;
- interamente nella Zona Art. 143 - Fascia costiera: Elemento lineare rappresentante il "bene paesaggistico d'insieme" caratterizzato dai territori costieri maggiormente ricchi in biodiversità e in habitat ed ecosistemi (Art. 17 comma 3 lettera a delle N.T.A. PPR);
- interamente nella Zona Parco geominerario Storico Ambientale DM 08.09.2016: Perimetrazione delle aree del Parco geominerario Storico Ambientale così come rappresentate nella cartografia allegata al Decreto istitutivo del 16.10.2001 e nella cartografia allegata al DM 08.09.2016;

-- PAI _hg --

- parzialmente nella Zona Hg2: Aree a pericolosità media da frana, del sub bacino del Tirso, disciplinata dall art. 33 delle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente nella Zona Hg1: Aree a pericolosità moderata da frana, del sub bacino del Sulcis, disciplinata dall art. 34 delle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente nella Zona Hg1: Aree a pericolosità moderata da frana, del sub bacino del Tirso, disciplinata dall art. 34 delle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente nella Zona Hg2: Aree a pericolosità media da frana, del sub bacino del Sulcis, disciplinata dall art. 33 delle N.T.A. del P.A.I.

-- PAI rg --



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

- parzialmente nella Zona Rg1: Area di rischio geologico moderato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente nella Zona Rg2: Area di rischio geologico medio, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

-- PAI_Rg --

- parzialmente nella Zona Rg1: Aree a rischio geologico moderato, del sub bacino del Sulcis, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente nella Zona Rg1: Aree a rischio geologico moderato, del sub bacino del Tirso, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente nella Zona Rg2: Aree a rischio geologico medio, del sub bacino del Sulcis, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente nella Zona Rg2: Aree a rischio geologico medio, del sub bacino del Tirso, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

Si evidenzia che la destinazione d'uso dell'immobile è turistico-ricettiva e per quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale, nella zona urbanistica nella quale ricade, non sono consentiti cambi di destinazione d'uso se non da residenziale a turistico – ricettiva, attuabili solamente attraverso variante al Piano di Lottizzazione.

Consistenza

L'immobile è alienato senza arredi ed è composto come descritto di seguito:

PIANO SEMINTERRATO

Al piano seminterrato sono ubicati:

Collegamenti Verticali

- Vano Scala
- Vano Ascensore
- Disimpegno

Zona Ristorante

- sala ristorante, la quale affaccia su una terrazza coperta e chiusa da vetrate scorrevoli;
- Servizi Igienici
- Cucina
- Dispensa
- Zona Filtro
- Locale Lavastoviglie
- Locale Office
- Spogliatoi per il personale
- Deposito Lavanderia

Zona Camere

- n° 3 Camere per il personale dotate di servizio igienico indipendente
- n° 3 disimpegni

Locali Tecnici

- Accessibili dall'esterno sono presenti una sala tecnica, una centrale termica e un deposito.

Spazi Esterni

- loggiato in affaccio sulla costa



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

- spazio cortilizio prospiciente la strada

PIANO TERRA

Al piano terra sono ubicati:

Collegamenti Verticali

- Vano Scala
- Vano Ascensore
- Disimpegno
- Scala Antincendio esterna

Zona Comune

- Hall
- Reception
- Bar – Sala Comune
- Deposito Bar
- n° 3 Servizi Igienici uomini/donne/D.A.

Zona Camere

- n° 13 camere con servizio igienico indipendente, delle quali 4 affacciano su balcone, 6 su area cortilizia prospiciente la strada e 3 affacciano su loggiato rivolto verso il mare
- n° 1 alloggio custode costituito da cucina, bagno e camera da letto

Spazi Esterni

- Spazio cortilizio prospiciente la Strada
- Rampa carrabile di accesso al piano seminterrato

PIANO PRIMO

Collegamenti Verticali

- Vano Scala
- Vano Ascensore
- Disimpegno
- Scala Antincendio esterna

Zona Camere

- n° 8 camere con servizio igienico indipendente ognuna dotata di balcone

Spazi Esterni

- Terrazza Solarium

Aspetti di conformità Urbanistica e Catastale

Per quanto attiene la Conformità Urbanistica dell'Immobile si rappresenta quanto segue:



COMUNE DI ARBUS

Provincia del Medio Campidano

- Si precisa che le criticità riscontrate nella relazione dell'Agenzia delle Entrate in ordine alla distribuzione planimetrica del locale di sgombero e alla chiusura della veranda ubicati al piano seminterrato, risultano essere opere autorizzate con provvedimento unico n° 38 del 22/04/2013, le difformità pertanto risultano solo di ordine catastale;
- Si rilevano invece leggere difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo, quali tramezzi interni al locale Dispensa e tra il Locale Filtro e i Locali Lavastoviglie e Office, come meglio evidenziati nella tavola del Piano Seminterrato allegata alla presente.
Tali difformità, qualora realizzate lecitamente, sarebbero rientrate tra le opere di edilizia libera soggette a sola comunicazione inizio lavori asseverata e non avrebbero necessitato di titolo abilitativo [art. 15, comma 2, lettera a) della Legge Regionale n° 23/1985], pertanto sono sanabili tramite pratica SUAPE con iter in autocertificazione a 0 giorni, la stessa implica la corresponsione di una somma pari a € 500,00 a titolo di sanzione da corrispondersi al Comune di Arbus e € 60,00 – in quanto procedimento a 0 giorni – da corrispondersi all'Unione dei Comuni Monte Linas – Dune di Piscinas;
- L'autocertificazione di agibilità è stata acquisita dall'Ente con pratica SUAPE avente Numero Univoco 1001, protocollo 8523 del 13/05/2013 e contiene le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e idrici, non contiene dichiarazioni di conformità relativa all'installazione dei condizionatori. Tuttavia, per la stessa è stata rilasciata la Ricevuta Definitiva in data 04/06/2013, attestante la correttezza formale della pratica;

Per quanto attiene la conformità catastale dell'immobile si riporta quanto segue:

- l'immobile risulta catastalmente non conforme all'ultimo titolo abilitativo.
- La non conformità catastale può essere sanata tramite l'invio di una pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate: per quanto attiene la sanzione dovuta per il mancato accatastamento si segnala che essendo la fine lavori antecedente al 2014 e il termine previsto per la prescrizione di cinque anni, non risultando agli atti contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate in ordine al mancato aggiornamento catastale, non dovrebbe rilevarsi la necessità di soccorso istruttorio.

Allegati

Si allegano alla presente le piante del Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo.

Arbus, 12/10/2026

Il Responsabile del Servizio

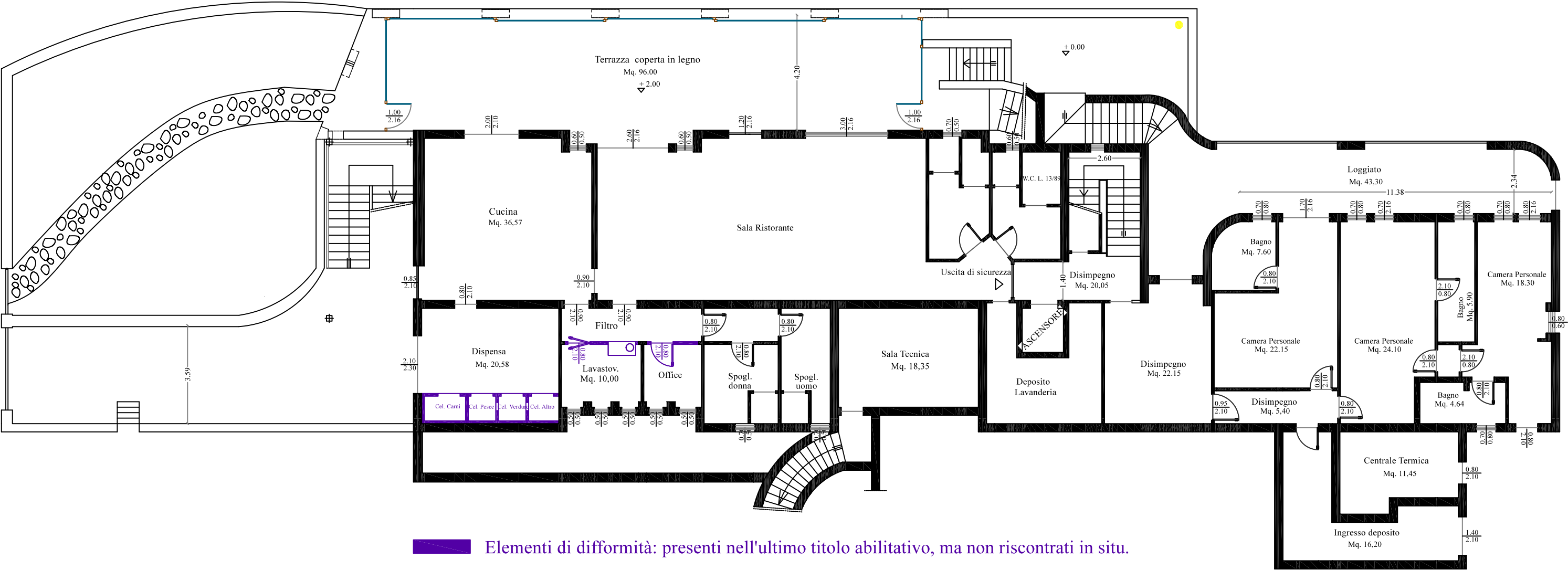
Arch. Alessandro Pusceddu



ALESSANDRO
PUSCEDDU
12.10.2026
10:09:55
GMT+02:00



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

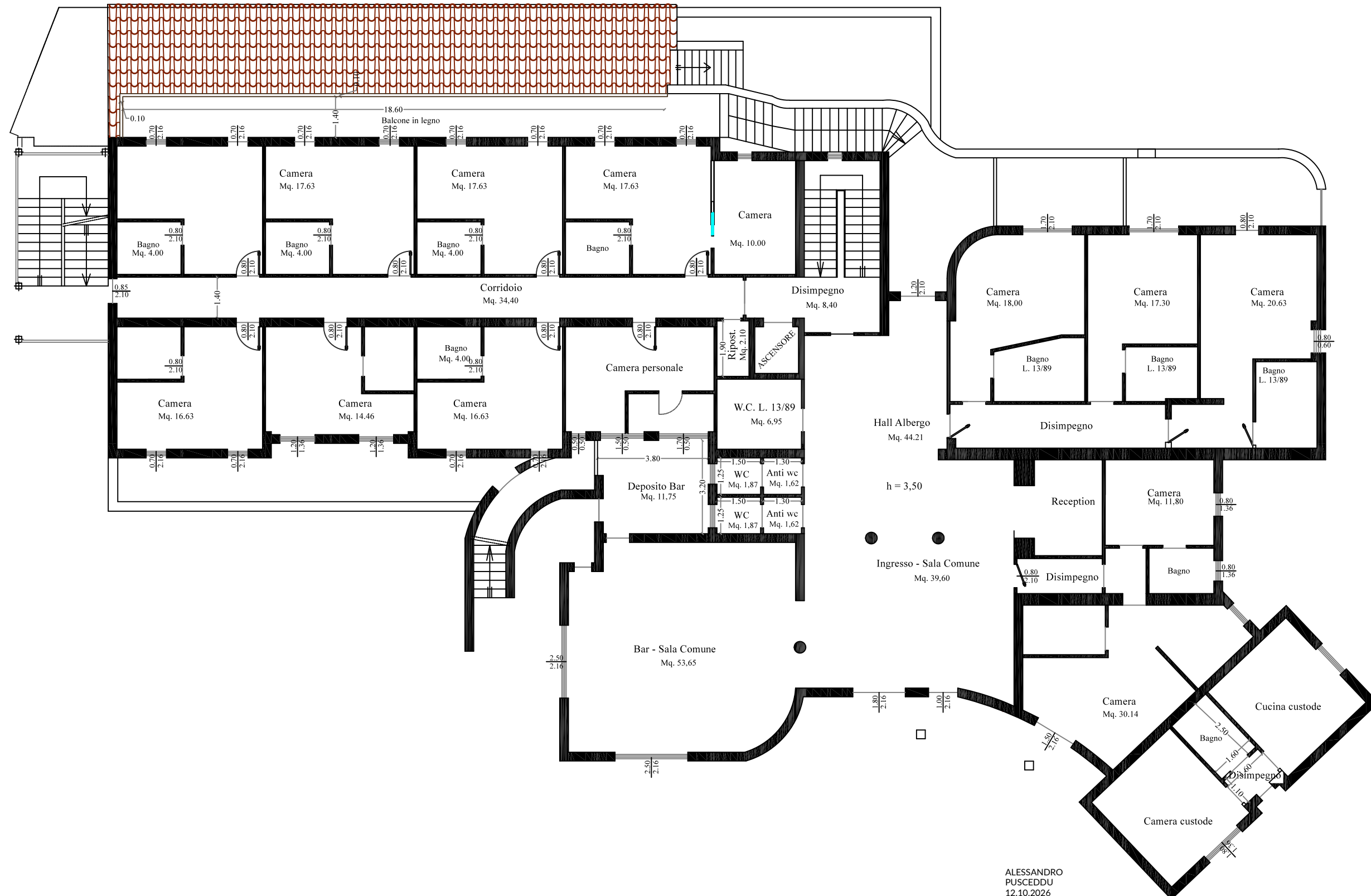


Elementi di difformità: presenti nell'ultimo titolo abilitativo, ma non riscontrati in situ.

ALESSANDRO
PUSCEDDU
12.10.2026
10:09:56
GMT+02:00



PIANTA PIANO TERRA



ALESSANDRO
PUSCEDDU
12.10.2026
10:09:57
GMT+02:00



PIANTA PIANO PRIMO

