



# **CITTA' DI CARBONIA**

(Provincia del Sud Sardegna)

---

**SETTORE II**

**UFFICIO PATRIMONIO**

## **SCHEDA IMMOBILE**

### **FABBRICATO DENOMINATO “EX FRIGOMACELLO”**

Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P) – Lotto n. 20

**Il Dirigente del Settore II**  
Ing. Enrico Potenza

**Febbraio 2025**

## 1. UBICAZIONE

L'immobile oggetto della vendita è un immobile realizzato alla fine degli anni settanta del secolo scorso e destinato a Frigomacello, ubicato nell'agglomerato artigianale industriale (P.I.P.), del comune di Carbonia, posto ad ovest della S.S. 126.

Il complesso immobiliare è situato all'interno del piano di insediamenti produttivi sorto negli anni ottanta con pianificazione a iniziativa pubblica.

La zona in cui sorge il complesso risulta servita dalle infrastrutture urbane ed è posta sul lato destro della S.S. 126 per chi viaggia verso Sant'Antioco e vi si accede mediante due rotonde.



## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto di alienazione è composto da diversi corpi di fabbrica dislocati su un'ampia area di pertinenza, è posto al di fuori del centro abitato, e più precisamente nell'agglomerato P.I.P., facilmente raggiungibile sia dall'abitato di Carbonia che dagli altri centri abitati limitrofi.

Il complesso è stato realizzato alla fine degli anni settanta del secolo scorso da privati e successivamente, a seguito della delibera della G.M. n° 1949 del 10.12.1987, venne acquisito in proprietà dall'Amministrazione comunale con atto stipulato in data 19.04.1988.

Successivamente l'immobile è stato ampliato, ristrutturato ed adeguato alle normative in materia che via via nel tempo si sono succedute, in particolare a quelle emanate dalla Comunità Europea.

L'ampliamento più consistente ha riguardato l'edificazione di un fabbricato in aderenza da utilizzare per installarvi le linee di macellazione degli ovini e suini; detti lavori sono stati eseguiti tra gli anni 1992 e 1996, così come desunto dalla documentazione tecnica fornita.

I diversi corpi di fabbrica che costituiscono il complesso sono dislocati su un'ampia area, a giacitura pressoché pianeggiante, interamente recintata con muretto in conglomerato cementizio e sovrastanti elementi prefabbricati in cls; in parte l'area è pavimentata in conglomerato bituminoso ed in

maggior parte a fondo naturale.

L'immobile è ad oggi in disuso.

I vari corpi di fabbrica hanno struttura portante in telaio in c.a. e tamponatura in laterizi e serramenti esterni metallici. Gli stessi si individuano in un fabbricato principale dedicato alla macellazione dove inoltre si trovano stanze adibite ad uffici e servizi igienici, una stalla di stazionamento provvisorio per gli animali, un locale ex uffici posto in aderenza al confine, un locale inceneritore, ed infine in diverse componenti edilizie che ospitano l'impianto di depurazione.

Il locale macellazione è composto da una sola elevazione, di forma planimetrica, in origine pressoché rettangolare a cui si sono aggiunti negli anni alcuni ampliamenti.

La copertura è piana con serramenti esterni per illuminazione naturale costituite da finestrate a nastro poste in alto, i pavimenti sono in gres porcellanato con utilizzo di resine per garantirne l'impermeabilità e l'imputrescibilità e hanno le opportune pendenze atte a convogliare le acque di lavorazione e di lavaggio in pozzetti sifonati da cui, tramite separata rete fognaria, confluiscono al depuratore; le pareti sono in ceramica antigeliva sigillate con resine ad alta resistenza.

La parte dello stabile dedicato alla macellazione, si compone di quattro locali adibiti ad uso ufficio, disimpegno e due servizi w.c., locali docce e spogliatoi, sala macellazione bovini con adiacenti sala lavorazione bovini, locali tripperia e pelli, tunnel di raffreddamento in corrispondenza delle cinque celle frigorifere ivi presenti, oltre un piccolo locale per capi sospetti. In aderenza vi sono altre due sale di macellazione rispettivamente per ovini e suini con un locale adiacente comune per la tripperia ed un locale utilizzato per la bruciatura dei suini. Nelle tre sale di macellazione sono presenti le attrezzature necessarie per le lavorazioni, comprese le guidovie birotaiia comprese di carrucole per le linee aeree, in profilati metallici zincati.

Posteriormente alle celle frigo, poste in serie, vi è un locale dove sono allocati i macchinari di alimentazione delle celle (compressori, condensatori, evaporatori, quadro elettrico di controllo) mentre anteriormente alle celle vi è un lungo corridoio con in testata due locali per caricamento carni. L'impianto elettrico è per lo più su canalizzazioni esterne.

Il fabbricato adibito a ospitare le stalle di sosta è in muratura, la copertura è a falda inclinata con pannelli in onduline sostenute da orditura metallica; serramenti metallici; pavimentazione in battuto di cemento.

È suddiviso in tre ambienti di sosta, uno per ciascuna specie di animali (bovino, suino ed ovino) con in aderenza ad ogni singolo accesso un altro piccolo locale.

Il locale ex inceneritore è un piccolo manufatto in origine destinato ad inceneritore poi in disuso, realizzato in muratura di laterizi, solaio in latero cemento e pavimentazione in battuto di cemento, dotato di serramenti metallici.

Il locale ex ufficio è un corpo di fabbrica realizzato in muratura, posto in aderenza a due confini del lotto realizzato con struttura in muratura, copertura piana, serramenti esterni in alluminio e pavimentazione in piastrelle di gres.

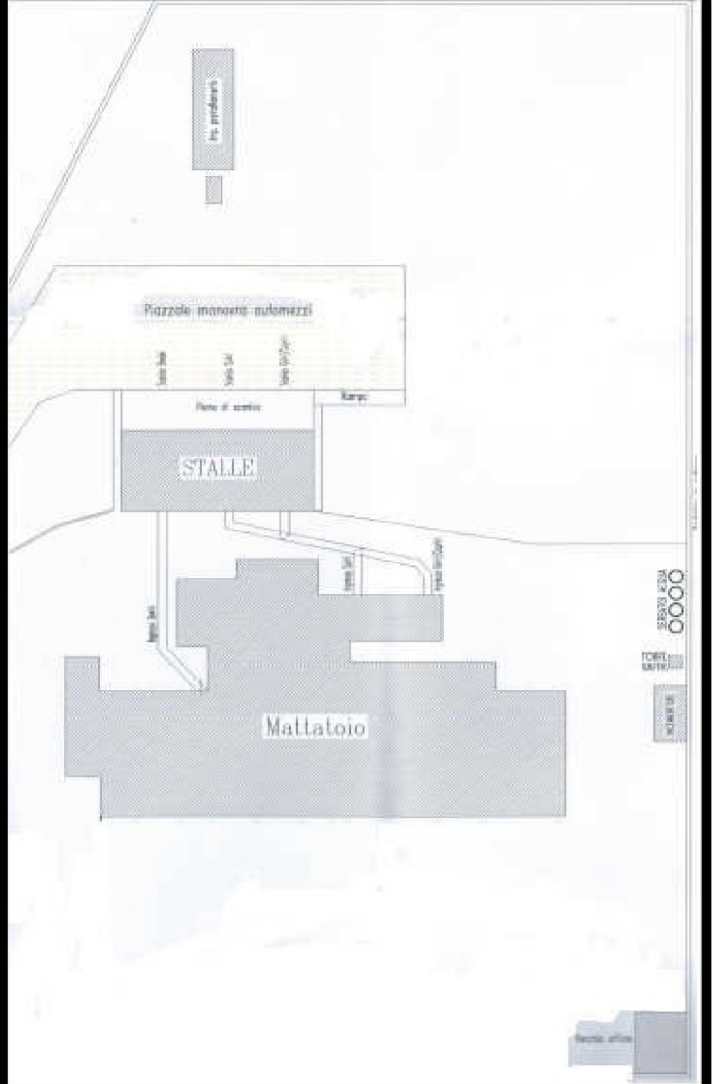
L'impianto di depurazione acque è ospitato in una struttura costituita da una tettoia realizzata con struttura in acciaio zincato e copertura in lastre in onduline sorrette da orditura metallica, dove risiedono le attrezzature meccaniche e le opere murarie e non (serbatoi) della fase di pretrattamento e trattamento chimico-fisico delle acque di scarico provenienti dall'attività di macellazione dei capi di bestiame.

Infine gli impianti presenti nel fabbricato sono costituiti da n. 5 celle frigorifere, più n. 2 dismesse, dalle linee di macellazione in numero di 3 (tre) distinte per tipologia di capi, e dall'impianto di depurazione acque.

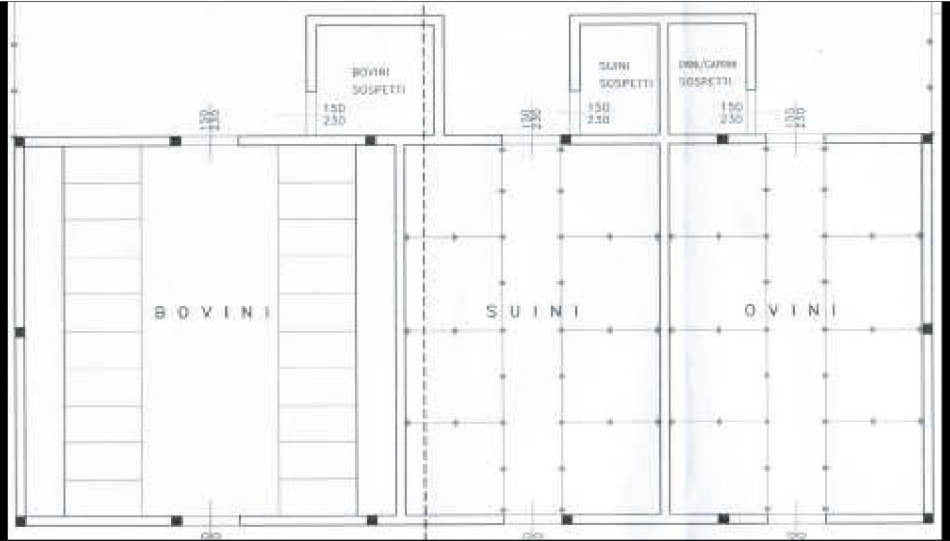




### 3. PLANIMETRIA



1. Planimetria Generale



2. Planimetria stalle

## 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del comune di Carbonia in zona D – Industriale, artigianale e commerciale, sottozona D2.1PIP: Piano Insediamenti Produttivi Artigianali.

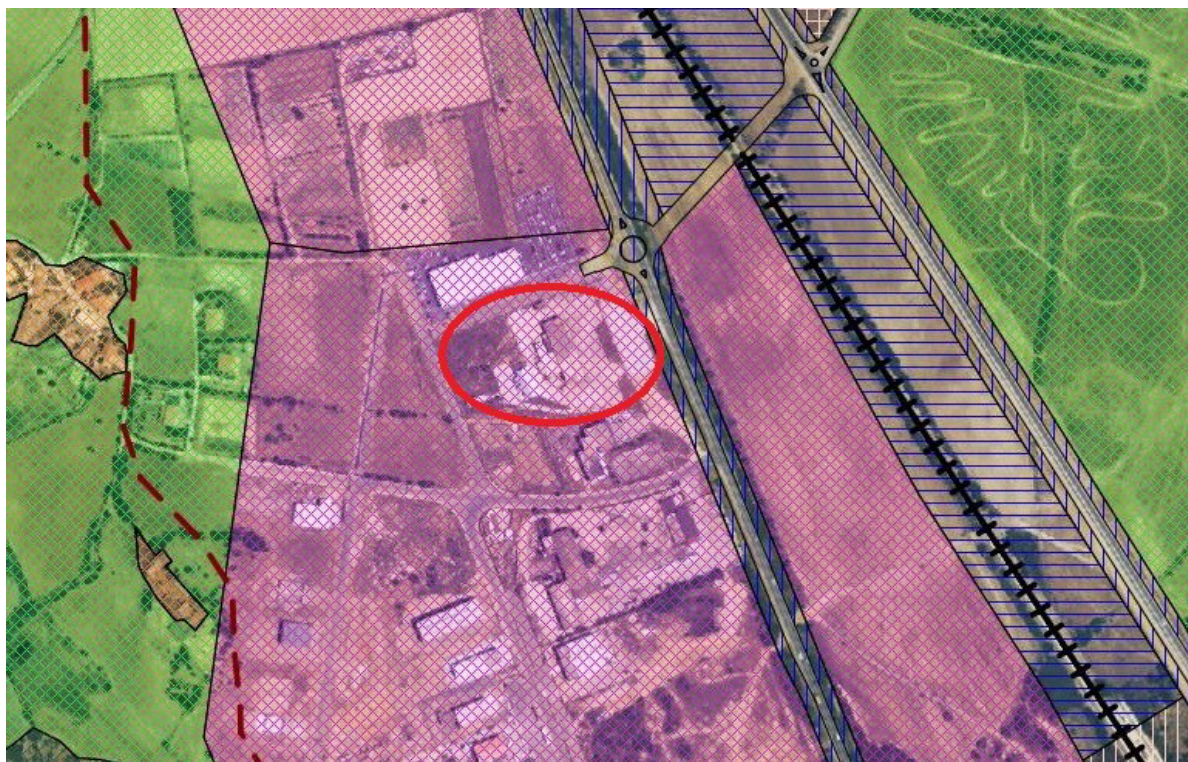
Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario: 2 mc/mq
- indice massimo di copertura: 0,4 mq/mq
- altezza massima: 8,00 m






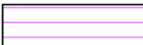


Nel lotto è consentita la realizzazione dei seguenti interventi edilizi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuove costruzioni.

I distacchi dai confini non devono essere inferiori a m. 6, mentre il distacco dal filo delle strade pubbliche del territorio non deve essere inferiore a m. 10.00.



## Zona D - Artigianale, Industriale, Commerciale

	D1	Insediamenti produttivi a carattere industriale		D2.1 P.I.P. Insediamenti produttivi artigianali
	D2.1	Insediamenti produttivi commerciali e artigianali in ambito extraurbano		D2.2 Insediamenti commerciali e artigianali in ambito urbano
	D2.3	Insediamenti commerciali, artigianali e fieristico-espositivo		D3 Grandi centri commerciali (Grandi Strutture di Vendita G.S.V.)
	D4	Aree estrattive di prima categoria-Minerie		D5 Aree estrattive di seconda categoria-Cave

## 5. INQUADRAMENTO CATASTALE

Il complesso immobiliare risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio 22, particella 1184, categoria D/8, mentre al catasto terreni il lotto è individuato con la particella 1184 Sub 1 della superficie di mq 12.450.

## 6. CONSISTENZA

La consistenza dei fabbricati calcolata sulla scorta delle planimetrie disponibili agli atti dell'Ufficio e sulla perizia di stima redatta dall'Agenzia Delle Entrate, aggiornata e modificata dal Dirigente del Settore II – Ufficio Patrimonio, risulta essere:

- a) Mattatoio mq 1.297;
- b) Stalle di sosta mq 274;
- c) Locale ex inceneritore mq 48;
- d) Locale ex uffici mq 51;
- e) Tettoia ospitante l'impianto di depurazione mq 77;
- f) Celle frigorifero mq 183;

Superficie Lotto: mq 12.450

Area scoperta mq 10.703 di cui circa il 40% sistemata con manto di bitume (mq 4.300) e la restante parte a fondo naturale.

La volumetria determinata indicativamente è pari a mc 9.400.

## 7. PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore iniziale attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a € 625.000,00 (Euro seicentoventicinquemila/00).