

## AL COMUNE DI PALAU

PROPOSTA DI PARTECIPAZIONE POPOLARE CHE INTEGRA E MODIFICA QUELLA  
INVIATA IL 12 APRILE 2022

della **MUFLONE S.r.l.** con sede in Roma, Via Amilcare Cucchin n°8, codice fiscale 0816816001, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Antonio Borgia,

alla procedura VAS PUC 2022

La **Muflone S.r.l.**

### PREMESSO CHE

1) Con atto pubblico del 22 ottobre 2004, l'esponente ha acquistato:

- a) Il tratto del terreno censito in catasto al Foglio 7, mappali 122, 562, e 552, della superficie complessiva di mq. 998, interamente compreso nella "Zona a nuclei di concentrazione edilizia in zona agricola, frazioni e centri minori", dotato di un indice di edificabilità fondiaria di 1,5 mc/mq. e di un rapporto di copertura di 1/3 mq/mq.;
- b) Il vicino tratto di terreno censito in catasto al Foglio 7, mappale 63 della superficie di mq. 5.212, di cui mq. 1.008 compresi nella stessa "Zona a nuclei di concentrazione edilizia in zona agricola, frazioni e centri minori", e mq. 4.204 compresi in zona "E" (agricola).

2) Con atto pubblico del 29 aprile 2005, il medesimo esponente ha acquistato anche il tratto di terreno censito in catasto al Foglio 7, mappali 64, 120 e 559 della superficie complessiva di mq. 3955, compreso anch'esso nella citata "Zona a nuclei di concentrazione edilizia in zona agricola, frazioni e centri minori".

3) I vari tratti di terreni acquistati dalla **Muflone S.r.l.**, ubicati in località "Capo d'Orso", costituiscono un unico corpo.

4) Secondo le certificazioni di destinazione urbanistica rilasciate dal Comune e allegate ai citati atti pubblici, nella "Zona a nuclei di concentrazione edilizia in zona agricola" l'*edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di sistemazione urbanistica che ne determinerà gli effettivi indici e parametri edificatori ed alla firma della relativa convenzione*" (così nel certificato rilasciato il 7 ottobre 2004 dov'è precisato che "il rilascio di eventuali concessioni è subordinato alle

*decisioni che verranno adottate a seguito della decisione della Giunta Regionale n° 33 del 12/08/04").*

Il certificato rilasciato il 19 aprile 2005 (ed allegato al secondo atto pubblico), ferma la già citata prescrizione, aggiunge che *"in base al Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 31 del 28 ottobre 2004, i suddetti terreni ricadono in sottozona "B2.1" di cui all'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del Puc".*

5) In questa situazione di instabilità normativa e di attesa che si perfezionasse l'iter procedurale del PUC adottato, a **Muflone S.r.l.** non ha potuto predisporre un piano di sistemazione urbanistica né, tantomeno, ha potuto stipulare la relativa convenzione.

6) Gli strumenti urbanistici che si sono succeduti nel tempo (per quanto non perfezionati) hanno sempre riconosciuto (seppur con diverse denominazioni), a conferma delle previsioni del PDF, natura edificatoria ai terreni comprese nelle *"Zona a nuclei di concentrazione edilizia..."* acquistati dalla **Muflone S.r.l.**

In particolare la natura edificatoria di tali terreni è stata riconosciuta dal PDF del 1971 (con la definizione di *"Zona a nuclei di concentrazione edilizia...."*) dal PUC adottato il 28 ottobre 2004 (con la definizione di Zona B2.1) e poi approvato (ma non perfezionato in sede di *verifica di coerenza*), dal PUC adottato il 22 dicembre 2010 (anch'esso non perfezionato), con la definizione di C3.07 e dal PUC adottato il 28 settembre 2015 con la definizione B2.03 per le parti adiacenti le abitazioni esistenti e C3.01 la parte sottostante rappresentante la maggiore quota di proprietà **Muflone Srl** (Puc 2015 ritirato con atto dell'11 agosto 2020), generando così una qualificata aspettativa da parte della **Muflone S.r.l.**, che si era indotta ad acquistare i terreni facendo legittimo affidamento sulle previsioni consolidate dello strumento urbanistico.

7) Del tutto inopinatamente e *in assenza di verificate sopravvenienze normative che potessero in qualche modo far supporre la prevalenza di un particolare interesse pubblico a modificare scelte urbanistiche già consolidate*, il Consiglio Comunale, con deliberazione del 7 settembre 2011, ha adottato una ulteriore versione del PUC con il quale la sottozona dove erano inclusi i terreni acquistati dalla Muflone S.r.l. furono tutti classificati come zona "H" dove non è consentito alcun intervento edilizio di qualsiasi natura (*scelta urbanistica frutto di un mero errore, dovuto probabilmente ad un impreciso accertamento dei precedenti e della reale situazione di fatto e di diritto dei terreni interessati*).

8) Il legittimo affidamento della **Muflone S.r.l.** è stato ulteriormente rafforzato dagli accertamenti e dalle valutazioni fatte dal Comune ai fini dell'ICI, valutazioni che hanno tenuto espressamente conto *"che le aree possedute dalla società nel Centro minore di Capo d'Orso, sulla base del vigente strumento urbanistico..*

*risulta essere la seguente: "Zona a nuclei di concentrazione edilizia in zona agricola, frazioni e centri minori"*

Sulla base di tali presupposti il Comune, già nel 2008, aveva attribuito ai terreni di proprietà della **Muflone S.r.l.** un valore di € 1.511.800,00 corrispondente ad € 200,00 per ogni metro cubo realizzabile.

9) I continui mutamenti, (*nei decorsi 18 anni scorsi*), del Regolamento Urbanistico che di fatto costituiscono un vuoto normativo, creano alla **Muflone Srl** – che ha acquistato i terreni facendo ricorso ad importanti finanziamenti con istituti di credito e con privati, nel legittimo affidamento di scelte urbanistiche che apparivano ormai consolidate – dei danni gravissimi, che si aggiungono a quelli già subiti a causa dell'ICI, degli interessi sui mutui, delle spese legali per contenziosi e dell'inutile attesa della definitiva “stabilizzazione” di uno strumento urbanistico generale che consentisse la concreta predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo e l'attuazione delle previsioni edificatorie. (*Si segnala anche che ad ogni adozione del PUC scattavano le norme di salvaguardia e che i brevi periodi di decadenza seguiti alla mancata pubblicazione non consentivano alla Muflone Srl qualsiasi attività progettuale ai sensi del PDF del 1971*).

CHIEDE

- a) che il Consiglio Comunale, in osservazione alla presente proposta, voglia confermare la destinazione attribuita ai terreni di proprietà della **Muflone Srl** dal vigente strumento urbanistico, e dunque una destinazione corrispondente a quella di “Zona a nuclei di concentrazione edilizia in zona agricola, Frazioni e centri minori, con le relative previsioni e prescrizioni, per il tratto di terreno di complessivi mq. 2.006 censito in catasto al Foglio 7, mappali 63 parte, 122, 562 e 552 contigui ai fabbricati esistenti;
- b) nel caso di eventuali determinazioni strategiche del Consiglio Comunale, venga destinata a Zona per servizi alberghieri il tratto di terreno di complessivi mq. 8.159 (*pari al 80,27 % del terreno di cui si chiede la conferma della edificabilità*) censito in catasto al Foglio 7, mappali 64, 120 e 559 e per la residua parte del mappale 63.

Si allega l'estratto cartografico del PDF vigente, con evidenziati i terreni di proprietà della **Muflone Srl**.

Con osservanza

Roma, 4 agosto 2022

MUFLONE S.r.l.  
l'Amministratore Unico  
(Antonio Borgia)



