

SIRENA SRL

c/o Sanna Paolo

Via Frati de' Addis, 50

AGGIUS (SS)

Al Sig. Sindaco del Comune

di

07020

PALAU (SS)

Palau, 30/05/2022

Oggetto: P.U.C. 2022 - Lottizzazione Tronci Antonio e più.

La Sirena SRL è proprietaria di terreni siti in località Porto Pollo, frazione Barrabisa, di codesto Comune, in Catasto al Foglio 1, mappale 269, di complessivi mq.3.954, limitrofi al confine originario della lottizzazione "Tronci Antonio e più".

Tali terreni sono stati dichiarati edificabili con destinazione in zona F con Delibera n°26 del 30/09/1983.

Nel corso degli anni, nei Certificati Urbanistici richiesti, il Comune ha espressamente dichiarato che tali terreni "sono inclusi nella lottizzazione Tronci Antonio e più" e ricadono in zona F.

I terreni de quo sono quindi inclusi nel Piano delle Zone F in vigore come terreni in zona F1.1, quale integrazione – a suo tempo motivata dal Consiglio Comunale – della lottizzazione già approvata e quasi totalmente realizzata, denominata "Tronci Antonio e più".

Dalla oggettiva situazione urbanistica, sulla base dei certificati di destinazione urbanistica regolarmente rilasciati e sempre confermati anno per anno, sono in passato scaturiti atti privati sia di permuta del futuro presunto costruibile che di vendita di porzioni di terreno.

I terreni che interessano sono stati oggetto, nel corso del tempo, di ben quattro Varianti al PdL, mai andate a buon fine, ma mai espressamente respinte.

Si fa poi presente che accordi già intercorsi con i proprietari di limitrofi terreni sigg. Covre potranno consentire unitariamente la realizzazione della volumetria edificabile, con accorpamento di lotti come previsto dalle Linee Guida formulate dall'Amministrazione, unificando progettualmente le due proprietà.

Nel progetto unificato saranno previste anche attività alberghiere e in particolare la realizzazione di negozi per varie, destinati ad essere utilizzati non solo nell'ambito della Lottizzazione Tronci e più, in merito assolutamente carente, ma anche dalla frazione abitata di Barrabisa.

La viabilità di servizio interno è prevista interamente all'interno della Lottizzazione già approvata e le cui strutture sono tutte ultimate, evitando ulteriore consumo del territorio, e verranno adottate misure di videosorveglianza con illuminazione interna a fotocellule e/o crepuscolari, pannelli solari e tecniche innovative in campo energetico, tecnico e ambientale, nonché moderne attività sportive come ad es. campi da Paddel, tali da produrre favorevoli ricadute economiche nel breve e lungo termine, con una fruizione estesa a tutte le stagioni dell'anno.

Quanto sopra premesso, formalmente

si chiede

che venga confermata la destinazione d'uso dei terreni de quo in zona F1.1, come previsto dal Piano delle Zone F attualmente in vigore, quale ampliamento dei confini della lottizzazione "Tronci Antonio e più", in coerenza con la delibera n.26/1983, **mai revocata né annullata**, come confermato per iscritto dagli stessi Uffici Comunali, con il conseguente inserimento del suddetto terreno come edificabile nel Piano Urbanistico Comunale – PUC – in corso di stesura.

Si confida quindi nell'accoglimento della richiesta.

Con osservanza.

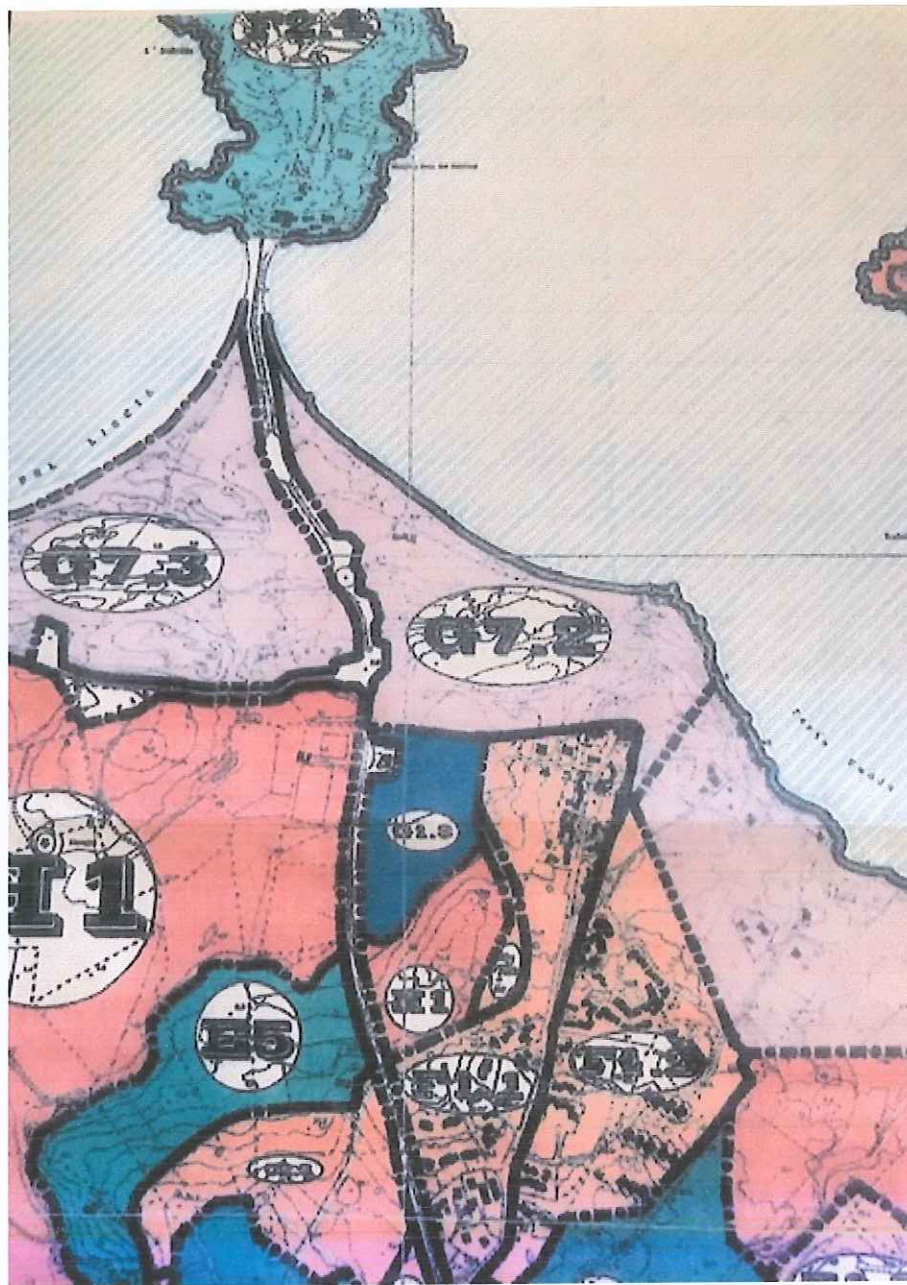
SIRENA Srl
L'Amministratore Unico
(Sanna Paolo)



Allegati

- A) Estratto planimetria PUC 2005**
- B) Piantina Lottizzazione Tronci e più con terreni Covre e Soc.Sirena/Sanna**
- C) Planimetria con specifica del lotto**
- D) Visura catastale aggiornata Agenzia Entrate**

- ALLEGATO A -

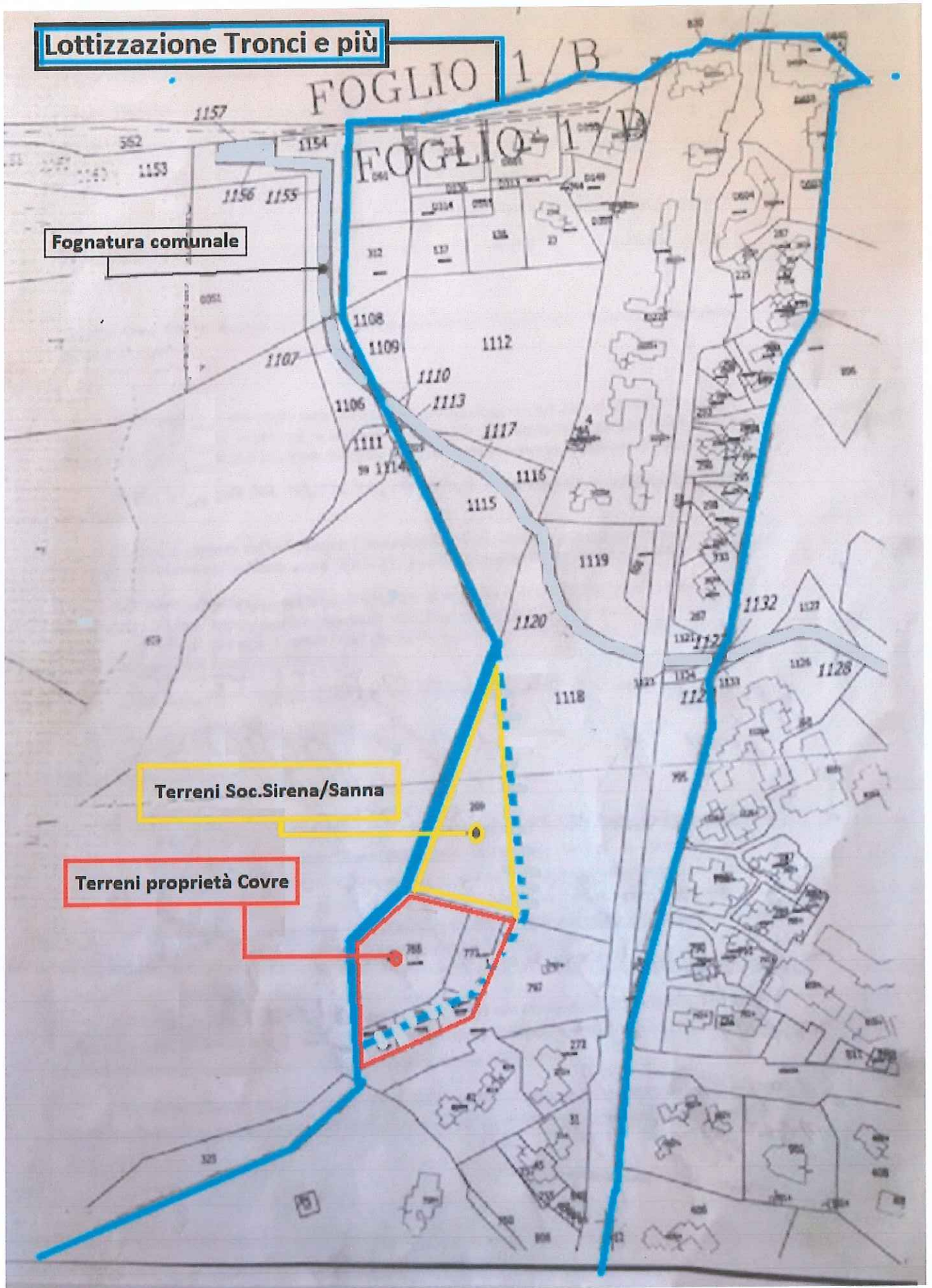


Lottizzazione Tronci e più

Fognatura comunale

Terreni Soc.Sirena/Sanna

Terreni proprietà Covre



- ALLEGATO C -

N=4559100

Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE ERMENEGILDO SORO

Vis. tel. (0.90 euro)

E=1526900

1 Particella: 41



Comune: PALAU
Foglio: 1 All: D

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Apr-2021 18:2:39
Prot. n. T371273/2021

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/05/2022

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio 1 Particella 269

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,02

agrario Euro 0,41

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe 5

Superficie: 3.954 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2022 Pratica n. SS0011853 in atti dal 28/02/2022 (n. 193.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio 1 Particella 269

FRAZIONAMENTO del 30/09/1976 in atti dal 14/02/1995 (n. 13028.1/1976)

Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE-SI RETTIFICA LA SUPERFICIE COME DA TIPO FRAZIONAMENTP N.13028/76-ISTANZA N.11852/2022

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,02

agrario Euro 0,41

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe 5

Superficie: 3.954 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/02/2022 Pratica n. SS0011853 in atti dal 28/02/2022 (n. 193.1/2022)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. SOCIETA' SIRENA S.R.L.**

Sede in AGGIUS (SS)

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/11/1976 Pubblico ufficiale MAGALDI Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 2213 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 2067 registrato in data 03/12/1976 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5567.1/1976 - Pratica n. 51324 in atti dal 06/03/2001

**Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

Data: 30/05/2022

Ora: 10:36:30

Numero Pratica: T91983/2022

Pag: 2 - Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Covre Marco (e più)

Via Guido Piovene n.1

Cell. 388/9878430

e-mail

marco.covre@gmail.com

07026 OLBIA (SS)

Al Sig.Sindaco del Comune

All'Assessore all'Urbanistica del Comune

Palau, 30 maggio 2022

07020

PALAU (SS)

Oggetto: P.U.C. 2022 - Lottizzazione Tronci Antonio e più.

- COVRE Marco, nato a Sassari il 9/2/1965 e residente in Olbia, Via del Piave n.44, c.f. CVR MRC 65B09 I452U;
- COVRE Mauro, nato a Sassari il 17/05/1969, residente in Quartu Sant'Elena (CA) c.f. CVR MRA 69E17 I452C;
figli della defunta Branca Elvira, firmataria originaria, con altri della lottizzazione "Tronci e più",
in proprio e per i loro aventi causa
- DIETRICH Claudia, nata a Caracas (Venezuela) il 5/11/1973, residente a Lindau (GE), 88131 Stegmuhlenweg n.9, C.F. DTR CLD 73S45 Z614M;
- LONGO Francesco, nato a Roma il 24/11/1970 ed ivi residente in Via Gregorio VII n.384, c.f. LNG FNC 70S24 H501P;

tutti domiciliati, agli effetti del presente atto, c/o Covre Marco, Via Guido Piovene n.1. Olbia (SS),

sono proprietari per giusti titoli di appezzamenti di terreno siti in agro di Palau, località Porto Bello, frazione Barrabisa, identificati in Catasto al Foglio 1, mappali 1395 1396 1397 1398 769,770,771,772,773,775,776,777 e 778 (provenienti dall'originale mappale ex 768 e altri), per una superficie complessiva di mq.3.591.

Tali terreni, facenti parte del Piano di Lottizzazione "Tronci e più" come certificato dal Comune di Palau, con data 30/09/1983.

Conseguentemente, anche nel precedente PUC di cui alla delibera n.20 del 24/05/2005 (poi modificata dalla Deliberazione n.12 del 24/05/2005) è stata data la specifica indicazione di zona FI.1

La presente deliberazione è stata assunta autonomamente dall'Amministrazione per sanare una

situazione anomala e foriera di possibili contestazioni, tra i lottizzanti stessi nel loro insieme e tra loro ed il Comune.

Infatti, nella citata Delibera n°26/1983 testualmente si legge:

Pag.4 – Punto 6 : “Variante Zona Barrabisa” –

Pag.5: “La variante prevede:

1-

2- **Una nuova zonizzazione F/1**, in considerazione del fatto che gli standard della lottizzazione erano stati precedentemente ubicati sui terreni di proprietà degli interessati alla variante (*nota degli scriventi: la proprietà cui si riferisce nella fattispecie la variante è quella degli odierni esponenti, già intestata alla dante causa Branca Elvira*), **senza assegnazione di volumetria che sarebbe spettata in base all'indice territoriale di zona**. In sede di conseguente variante al P.di L. verranno definiti gli standard”.

Sotto questo ultimo profilo, si fa presente che nel corso degli anni i terreni che interessano sono stati oggetto di ben quattro varianti, mai definite dall'Amministrazione per la pendenza del PUC allora in corso di approvazione, poi mai avvenuta, e di norme di salvaguardia.

Tali terreni attualmente risultano regolarmente inclusi nel Piano delle Zone F in vigore.

Tale oggettiva situazione urbanistica risulta poi sempre certificata dal Comune nei molteplici Certificati di destinazione urbanistica in merito rilasciati, come, tra altri, ad es.:

16.2.2005 – “.....Il Responsabile del Servizio.....CERTIFICA che i terreni siti in questo Comune allibrati i catasto al foglio 1 mappali 9-269-768-772-773-778, sulla base delle previsioni del Piano delle Zone Turistiche “F”. hanno la seguente destinazione urbanistica: mappali 9 e 772 zona verde; mappali 768-773-269 zona “F1” a nuclei di concentrazione; mappale 778 strada di lottizzazione, parte zona verde e minima parte zona “F1”; che tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i suddetti terreni sono le seguenti: ZONA “F1” I.F.1m/mq – H max ml.5.70 – R.C.1/3 mq/mq...”

7/10/2013 “.....Il Responsabile del Servizio.....CERTIFICA che sulla base dello strumento urbanistico vigente i terreni (facenti parte del Piano di Lottizzazione “Tronci e Più” convenzionato in data 01.04.1977) siti in questo Comune hanno la seguente destinazione urbanistica: Foglio 1 mappali 771 e 777 Zona “F1”

22.2.2021 – “.....Il Responsabile del Servizio.....CERTIFICA che sulla base dello strumento urbanistico vigente (vedi Delibere sotto elencate) i terreni siti in questo Comune e di seguito elencati fanno parte del Piano di Lottizzazione “Tronci e più”con la seguente destinazione urbanistica: Foglio 1 mappali 773,1395 1396,1397,1398 zona “F1”

Inoltre per tali terreni il Comune ha preteso sin dall'anno 1999 l'imposta ICI.

Per quanto poi attiene alla realizzazione della volumetria edificabile, gli istanti, presa visione ed attenta lettura delle Linee Guida formulate dall'Amministrazione. agli effetti dell'accorpamento di lotti e crescita di servizi, intendono formalizzare accordi già intercorsi con la soc.Sirena Srl, unisocietaria di Paolo Sanna con sede in Aggius, proprietaria di terreni confinanti con la proprietà degli istanti ed anche essi inclusi nella lottizzazione “tronci e più”, per unificare progettualmente le due proprietà.

Il progetto unificato prevederà in particolare la realizzazione di negozi con varia destinazione, che potranno essere utilizzati non solo nell'ambito della Lottizzazione Tronci e più in merito assolutamente carente, ma anche dalla frazione abitata di Barrabisa. La viabilità di servizio interno è prevista interamente all'interno della Lottizzazione già approvata e le cui strutture sono tutte ultimate, evitando ulteriore consumo del

territorio, verranno adottate misure di videosorveglianza con illuminazione interna a fotocellule e/o crepuscolari, pannelli solari e tecniche innovative in campo energetico, tecnico e ambientale, moderne attività sportive come ad es. campi da Paddel, tali da produrre favorevoli ricadute economiche nel breve e lungo termine, con una fruizione estesa a tutte le stagioni dell'anno.

Pertanto, per quanto esposto e per tutte le altre motivazioni di cui sopra, formalmente

si chiede

che venga confermata la destinazione d'uso dei terreni de quo in zona F1.1, come previsto dal Piano delle Zone F attualmente in vigore, quale ampliamento dei confini della lottizzazione "Tronci Antonio e più", con il conseguente inserimento dei suddetti terreni come edificabili nel PUC – Piano Urbanistico Comunale - in corso di stesura.

Si confida quindi nell'accoglimento della richiesta.

Distinti saluti.



Allegati

- A) Estratto planimetria PUC 2005
- B) Piantina Lottizzazione Tronci e più con terreni Covre e Soc.Sirena/Sanna
- C) Planimetria con specifica dei lotti
- D) Visure catastali aggiornate Agenzia Entrate n.10