

ILLUSTRISSIMO SIGNOR SINDACO

Del Comune di Palau

Oggetto: Proposte al Piano Urbanistico Comunale (PUC).

la società **FELCO DIVISIONE TURISTICA SRL**, avente sede in via Villaggio degli Svedesi snc, 07020 Palau (SS) P.IVA. 05468181218 in persona dell'Amministratore Marisa Gambardella, nata a Nocera Inferiore (SA) il giorno 01.02.1977, e residente a Nocera Inferiore in piazza Amendola n. 11, C.F.: GMBMRS76B41F912U, in riferimento al redigendo Piano Urbanistico Comunale (PUC), formula le seguenti proposte, con particolare riferimento a quanto riguarda gli immobili di proprietà della società.

PREMESSE

1) La **FELCO COSTRUZIONI GENERALI SRL** con atto del 14.03.2014 Rep. N. 132962 Raccolta N. 35632 ha incorporato la società **CN REAL ESTATE SRL** P.IVA 04337081212 subentrando, per effetto di tale atto, con pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata ivi compreso un complesso residenziale della superficie complessiva di mq. 82.016, in località Golfo delle Saline.

2) La **FELCO DIVISIONE TURISTICA SRL** con atto del 28.12.2017 Rep n. 11388 Raccolta n. 7246 ha acquisito la titolarità del ramo di azienda corrente in Palau (SS), alla località Le Saline, di proprietà della **FELCO COSTRUZIONI GENERALI SRL** P.Iva 04669431217, più precisamente ha acquisito un complesso residenziale, nel territorio del Comune di Palau, avente superficie complessiva di mq. 82.016, ubicato in località Golfo delle Saline.

3) Tale complesso immobiliare è compreso nel Comparto “A” del Piano di Lottizzazione denominato “Golfo delle Saline”, approvato in data 27.3.1973 e disciplinato dalla convenzione urbanistica stipulata in data 12.12.1975, e poi sottoposto a riperimetrazione ai sensi della Circolare Regionale n.1/1996, approvata dal Comune con deliberazione consiliare n.2 del 23.2.2001, mediante la quale venne limitata l’area di intervento. Tale riperimetrazione, con la connessa decurtazione delle aree dei lotti, rendeva già difficile la effettiva localizzazione ed esecuzione delle volumetrie riconosciute.

4) La potenzialità volumetrica residua di suddetta lottizzazione, all’epoca dell’acquisto da parte della CN REAL ESTATE S.r.l e rispetto alle quali sono state realizzate le infrastrutture, era pari a mc 12604 di cui mc 8664 residenziali e 3940 per servizi;

5) Con permesso di costruire n.78/03 del 30.7.2003, emanato a seguito del rilascio della richiesta autorizzazione paesaggistica, venne assentita la realizzazione ed il completamento delle infrastrutture primarie, che sono state eseguite conformemente al titolo. Sono state poi assentite costruzioni a destinazione residenziale per una volumetria complessiva di mc.4.277,13, inferiore alla metà delle volumetrie residenziali complessivamente previste, pari a mc.8.664, anche a seguito della sentenza del TAR Sardegna n.1724 del 25.9.2006. Tale contenimento entro il predetto limite del 50% era conseguente alla applicazione delle misure di salvaguardia dettate dalla L.R.8/2004.

PROPOSTE

- A) In pratica, a seguito delle modifiche riduttive del 2001, la potenzialità edificatoria ad uso residenziale era fissata a mc.8.664, cui si aggiungeva una edificabilità per accessori e servizi pari a mc.3.940.

Proprio alla luce di tali dati, a seguito della richiamata sentenza del TAR 1724/2006, venne rilasciato permesso di costruire per una volumetria di mc.4.277,13, contenuta entro il 50% (4.332) della volumetria a destinazione residenziale pari a mc.8.664.

I predetti dati quantitativi sono incontrovertibili, atteso che risultano certificati dalla nota comunale prot.13332 del 13/8/2007 (che si allega alla presente come Allegato A), inviata alla scrivente società, avente valenza ricognitiva delle consistenze volumetriche disponibili, quale presupposto del rilascio del titolo abilitativo, limitato al 50% appena richiamato, con invito alla individuazione dei corpi di fabbrica per i quali rilasciare il titolo abilitativo, nel rispetto del limite quantitativo massimo di mc.4.332.

Va anche aggiunto che, in concreto, il titolo abilitativo venne rilasciato per una volumetria complessiva perfino inferiore a quella ammessa, atteso che con il permesso di costruire rilasciato (n.69/2008 dell'11/09/2008, che si allega alla presente come Allegato B) la volumetria complessiva assentita fu pari a mc.4.277,13, inferiore ai 4.332 consentiti, con la conseguenza che la volumetria residua è da ritenersi pari a mc.4.386,87. Nello stesso testo del permesso di costruire si da atto che la volumetria assentita con quel titolo è pari a

mc.4.277,13, indicando anche le porzioni localizzate nei due sub ambiti (A e B) rispettivamente pari a mc.3.177,58 e 1.159,55.

Ne deriva che la **volumetria residua nell'ambito del PL è pari a mc 4.386,87 a destinazione residenziale e a mc 3.940,00 a destinazione per accessori e servizi.**

In definitiva si propone di tenere presente nella stesura del nuovo PUC delle summenzionate volumetrie ancora realizzabili dalla presente società

- B)** Come già accennato in premessa, in sede di ripermimetrazione ai sensi della Circolare Regionale n.1/1996, approvata dal Comune con deliberazione consiliare n.2 del 23.2.2001, venne limitata l'area di intervento, con particolare riferimento alle aree incluse a distanza inferiore a ml 300 rispetto alla linea della battigia. Tale ripermimetrazione, con la connessa decurtazione delle aree dei lotti, rendeva già difficile la effettiva localizzazione ed esecuzione delle volumetrie riconosciute.

La decurtazione dalle aree dei lotti edificabili delle due zone poste a Nord e a Sud del complesso immobiliare, oltre che immotivato, è tale che, associata all'obbligo di applicare altri parametri urbanistici, quale l'indice di edificabilità contenuto nel rapporto di 0,25 mc/mq, e il limite di altezza di un solo piano, rende praticamente impossibile la concreta realizzazione delle pur ridotte potenzialità edificatorie residue riconosciute. In conseguenza di ciò si appalesa una evidente contraddittorietà nel PL derivante dalla ripermimetrazione approvata nel 2001, nella misura in cui determinano una potenzialità edificatoria

residua da realizzare e, contestualmente, la rendono irrealizzabile sottraendo le aree sulle quali quella edificabilità doveva essere localizzata.

Da queste annotazioni e rilevazioni deriva la necessità di proporre una riformulazione delle previsioni, da una parte eliminando le previsioni che hanno ridotto le aree dei lotti edificabili lungo i bordi Nord e Sud della proprietà, **come evidenziate in verde nella planimetria allegata**, e dall'altra introducendo la possibilità di modificare i parametri urbanistici dell'indice fondiario, che, secondo la norma applicabile può giungere fino allo 0,75 mc/mq, sia riferito all'altezza, ora limitata ad un solo piano, mentre ben potrebbe essere elevata a due piani, tenuto conto del fatto che nelle aree circostanti l'ambito di PL del quale si tratta, esistono già edifici di due piani.

Tale preesistenza dimostra che una edificazione a due livelli non comprometterebbe i caratteri architettonici della zona, posto che essa presenta già tale tipologia di edificazione.

Per quanto riguarda la distribuzione delle aree per standard urbanistici all'interno della proprietà, originariamente coinvolta nel PL, non va sottaciuto che una parte di esse, specialmente quella relativa al verde pubblico e privato, ben potrebbe essere allocata sulla porzione di proprietà che, rientrando nella fascia dei 300 metri dal mare, è sicuramente interdetta alla edificazione, ma non necessariamente alla utilizzazione come area a verde pubblico o privato, specialmente se adeguatamente piantumata.

Una soluzione del genere risulterebbe coerente con le esigenze di interesse pubblico, sia di tutela paesaggistica che di gestione urbanistica, nonché con le esigenze di tutela delle legittime aspettative dei privati, specialmente quando siano fondate su atti di convenzione già stipulati, nel rispetto dei principi giurisprudenziali, secondo cui *“Il giusto contemperamento di tutti gli interessi coinvolti dall’azione amministrativa, pubblici e privati, trova il suo punto d’incontro mediante la scelta della soluzione più idonea al raggiungimento dell’interesse pubblico, che è primario, sacrificando l’interesse privato, che è secondario e recessivo, nella minor misura utile alla cura del primo”*. (Cons. Stato, Sez. IV, 5.3.2010, n.1274).

Alla luce di tutto quanto esposto, la scrivente, nella qualità indicata, conclude la presente, formulando le seguenti richieste e proposte da tener eventualmente presente nella redazione del PUC:

A) Di tener conto delle volumetrie residue in carico alla scrivente nell’ambito del PL

- **mc 4.386,87 a destinazione residenziale;**
- **mc 3.940,00 a destinazione per accessori e servizi;**

quest’ultime determinate al netto di quello giustamente già assentite.

B) Ricondurre alla originaria condizione di aree per lotti edificabili le porzioni dell’ambito F che interessa la società osservante, identificato, lungo i bordi Nord e Sud dello stesso, ubicate all’esterno della fascia di ml.300 dal mare, che nella planimetria di ripermetrazione del 2011 sono state sottratte a tale destinazione,

rendendo, nel contempo, difficilmente realizzabili le pur ridotte potenzialità edificatorie residue.

C) Prevedere che le aree a standard per verde sia pubblico che privato siano allocabili anche nelle aree di proprietà, già comprese nel PL, che si trovano a meno di 300 metri dal mare, atteso che tale previsione non confligge con il vincolo di inedificabilità.

D) Rideterminare per le zone F gli indici di edificabilità fondiaria, contenendolo pur sempre nel limite massimo di 0,75 mc/mq fissato dalla norma, e di altezza massima, entro il limite dei due piani, al fine di rendere effettivamente realizzabili le potenzialità edificatorie residue che vengono attribuite, giustificando tale rideterminazione con la riduzione delle aree edificabili conseguenti alle ripерimetrazioni degli ambiti.

Nel convincimento di aver fornito, con la presente, un contributo utile alla migliore formulazione delle scelte di pianificazione urbanistica, in spirito di collaborazione, confidando nell'accoglimento di quanto proposto, si coglie l'occasione per porgere cordiali auguri di buon lavoro nell'interesse della comunità amministrata.

Si allegano:

Allegato A - Copia della nota comunale prot.13332 del 13/8/2007;

Allegato B - Copia del permesso di costruire n.69/2008 dell'11/09/2008;

Allegato C - Planimetria della zona con evidenziata in verde la porzione di cui si chiede la correzione.

Lì, 09 agosto 2022

FELCO DIVISIONE TURISTICA SRL
Via Villaggio degli Svedesi
07020 PALAU (SS)
P.IVA: 05468181218



**Comune di Palau (SS), Piazza del Comune
07020 Palau - tel 0789-770800
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

Prot. N° 13332

Palau, 13 Agosto 2007

Spett.le Soc. CO.N.IT. S.r.l.
C/O Sig. Pola Aldo
Via Episcopio
07029 TEMPIO PAUSANIA

Spett.le Soc. C.N. Costruzioni Meridionali S.r.l.
C/O Amm. Unico Sig. Coppola Felice
Via Nazionale delle Puglie, SS 7 bis
80035 NOLA (NA)

Oggetto : *"richiesta permesso di costruire un complesso residenziale turistico nel Comune di Palau, Località Golfo delle Saline, nei sub comparti A e B della lottizzazione "Golfo delle Saline"- riesame nota dirigenziale 16 marzo 2007, prot. n°4616."*
RISCONTRO.

Vista l'istanza prot. n°5615 del 03/04/07 con la quale, in primis, si reiterano i contenuti della precedente richiesta prot. n°19613 del 27/11/06 di pari oggetto, ed in via subordinata si trasmette un grafico riportante l'indicazione del limite dei 300 metri dal mare, da intendersi evidentemente finalizzato al rilascio della concessione edilizia con procedura diretta ad esclusiva competenza comunale delle unità abitative ubicate al di fuori di tale ambito; Richiamata integralmente la nota prot. n°4616 del 16/03/07 della quale si confermano i contenuti;
Verificati i dati quantitativi dei sub ambiti "A e B", così come risultano sia dai grafici allegati alla convenzione del Piano di Lottizzazione del "Golfo delle Saline", sia dalla ripermetrazione eseguita ai sensi della circolare n°1/96 (Verbale Deliberazione del C.C. n° 20 del 23/02/01) nonché dal citato elaborato grafico allegato all'istanza in oggetto, di seguito indicati in tabella:

SUB	Superficie Fondiaria	Indice Fondiario (mq/mc)	Volume Tot. (mc)	Volume Residenziale Residuo (mc)			Vol. Serv. Residuo (mc)
				Realizzabile	Realizzato	Residuo	
A	36000	0,25	9000	7080	1311	5769	1920
B	17440	0,25	4360	3480	585	2895	880
Tot. Vol. Res. Residuo :						8664 mc	

Considerato che, secondo la sentenza T.A.R. Sardegna n°1724/06 del 25/09/2006, il volume concessionabile è pari al 50% di quello residuo;
Accertato, dalla planimetria allegata all'istanza, che la stessa è volta ad attenere il rilascio della concessione edilizia per n°21 villini nel sub ambito A (4 villini tipo A, 4 villini tipo B, 3 villini tipo C, 3 villini tipo D, 7 villini tipo E) e per n°7 villini tipo E nel sub ambito B per



complessivi 4926,84 mc maggiori dei 4332 mc concessionabili sulla base della citata sentenza T.A.R.:

si chiede di individuare in modo univoco (lettera e numero) i corpi di fabbrica per i quali, nel rispetto della sentenza del T.A.R. Sardegna n°1724/2006 del 25/09/2006 e dei disposti di cui all'art. 11 delle norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, si intende ottenere il rilascio di Concessione Edilizia

Distinti saluti.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
(Ing. Teresa Di Giorgio)



COMUNE DI PALAU

(PROVINCIA DI OLBIA - TEMPIO)
SERVIZIO URBANISTICA



Pratica Edilizia n° 72/2004

CONCESSIONE EDILIZIA N°69/2008

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata in data **02/07/2008** prot. n° **10545** da parte dei Sig.ri **COPPOLA Felice**, nato Nola (NA) il 22/01/1975 e residente in Nocera Inferiore (SA) alla P.zza G. Amendola n°11, C.F.: CPPFLC75A22F924X, e **NUSCO Luigi**, nato a S. Paolo Bel Sito (NA) il 01/09/1978 e residente in Nola (NA) alla Via Anfiteatro Marmoreo n°16, C.F.: NSCLGU78P01I073K, in qualità di Amministratori della Società **CN Real Estate S.r.l.**, con sede in Nola (NA) alla Strada Statale 7 bis Km 50,500, C.F.: 04337081212, tesa ad ottenere la **voltura della Concessione Edilizia n°14/2008, rilasciata in data 14/02/2008;**

VISTA la Concessione Edilizia n°14/2008, rilasciata in data 14/02/2008 alla Società **Co.N.It. S.r.l** con sede in Tempio Pausania (OT), via Episcopio n.3, codice fiscale 00094810900, nella persona dell'Amministratore Unico Sig. **Fabio Pola**, nato a Luras il 22.12.1930, residente a Tempio Pausania in Via Bondestino Lutz n.4, C.F.: PLOLDA30T22E752Y, per l' esecuzione di un Complesso Residenziale Turistico, da ubicarsi in Palau, Golfo delle saline, sull'area identificata nel Catasto Terreni di Palau (OT) al foglio 7, mappali 851, 161 parte, 164 parte, 159 parte, 160 parte, 158 parte, 157 parte e 156 parte;

VISTO l'atto con il quale il Dott. Fabio Papaccio, Notaio in Tempio Pausania (OT), dichiara di aver ricevuto in data 27/06/2008, rep.n°68538/26098 in corso di registrazione, **l'atto di vendita intercorso tra la Società Co.N.It. S.r.l. e la CN Real Estate S.r.l.** con il quale la prima vende alla seconda i terreni allibrati al N.C.T. del Comune di Palau (OT) al Foglio 7 mappali 78 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 520 - 851;

RICHIAMATE le caratteristiche del progetto: Superficie Coperta mq 1584,10, di cui mq 1154,65 per il Sub ambito A e mq 429,45 per il Sub ambito B, Altezza Massima ml 3,00, Volume mc. 4277,13 di cui mc 3177,58 per il Sub ambito A e mc. 1159,55 per il Sub ambito B;

VISTO il vigente R.E., P.di F. e P. di L. "Golfo delle Saline";

ACCERTATA, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della Concessione da parte del richiedente;

PRESO ATTO della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

VISTE le vigenti disposizioni di legge in materia;

DISPONE

1. A favore della Società **CN Real Estate S.r.l.**, con sede in Nola (NA) alla Strada Statale 7 bis Km 50,500, C.F.: 04337081212, nelle persone degli Amministratori della stessa, Sig.ri **COPPOLA Felice**, C.F.: CPPFLC75A22F924X, e **NUSCO Luigi**, C.F.: NSCLGU78P01I073K, fatti salvi i diritti di terzi, la **VOLTURA** a proprio nome e conto della **Concessione Edilizia n° 14/2008 del 14/02/2008** per eseguire i lavori di cui al progetto già allegato alla stessa Concessione, fatti salvi i diritti di terzi, e **nel rispetto dei medesimi termini di validità e condizioni, e pertanto che:**



- a) I lavori vengano iniziati entro 1 anno dalla data di rilascio della C.E. n.14/2008 e precisamente entro il 14/02/2009;
- b) Prima dell'inizio dei lavori:
 - venga presentato, ai sensi del D.Lgs 251/04, il documento unico di regolarità contributiva (DURC) dell'impresa esecutrice dei lavori. In assenza di tale certificazione, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice, sarà sospesa l'efficacia del titolo abilitativo;
 - **vengano preventivamente concordate e verificate con l'intestato Settore le quote dei corpi di fabbrica;**
 - **venga depositata una polizza fidejussoria dell'importo di € 50.000,00 a garanzia della corretta attivazione dell'impianto di depurazione nei tempi assegnati; precisando che la stessa dovrà contenere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15, giorni a semplice richiesta del Comune di Palau.**
- c) i lavori vengano ultimati entro tre anni dalla data del loro inizio;
- d) le aree non interessate dalla trasformazione edilizia dovranno essere preliminarmente delimitate e con divieto assoluto della modificazione dei singoli caratteri morfologici e vegetazionali;
- e) dovrà essere presentata cartella cromatica per le tinteggiature esterne preliminarmente all'effettuazione delle stesse;
- f) le recinzioni delle singole proprietà dovranno essere realizzate o con muro barbaro dell'altezza di cm 50 o preferibilmente con siepi di essenze autoctone;
- g) dovrà essere depositata la normativa di rito in materia di impianti elettrici (L46/90 e successive modifiche e integrazioni) e contenimento dei consumi energetici (L10/91 e successive modifiche e integrazioni).

2. Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3. Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5/11/1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in C.A., è fatto obbligo:

- a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;
- b) al committente di presentare al Comune, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o agibilità, secondo le modalità vigenti;

4. La ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio ai lavori, dovrà darne comunicazione per iscritto, indicando, qualora non siano stati già individuati nella domanda di concessione, il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e quelli del direttore dei lavori, i quali la sottoscriveranno per accettazione dei rispettivi incarichi.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della presente concessione dovrà darne immediata comunicazione, per iscritto, segnalando i nuovi nominativi che a loro volta dovranno sottoscrivere per accettazione dei rispettivi incarichi. In ogni caso deve essere garantita la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico abilitato.

5. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, generalità del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente dei lavori, e, a richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione edilizia e dei suoi allegati.

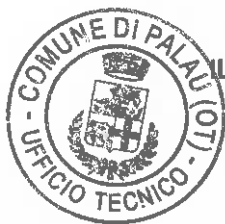
6. La domanda di agibilità, corredata della documentazione di rito, deve essere proposta al Responsabile dell'ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Palau entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, ai sensi del 3° comma dell'art. 24 del D.P.R.380/01, la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.



Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle condizioni contenute nella presente, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Dalla Residenza Municipale, li 11/09/2008



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. Teresa Di Giorgio

La presente concessione si compone di n. 3 pagine compresa la presente ed il progetto allegato è il medesimo allegato alla Concessione Edilizia n. 14/2008 del 14/02/2008.

Il sottoscritto concessionario si obbliga all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

Palau, li 11/09/2008

IL CONCESSIONARIO

Carta Bianca
Legenda



Fondario residuo Piano di lottizzazione



Ambito legittimamente edificato
Può essere completato il disegno lottizzatorio

STRALCIO RIPERIMETRAZIONE IPOTESI DI MODIFICA

COMPARTO

COMPARTO A

