

ARTEMIA IMMOBILIARE Srl

Dr. Luigi Castagna Amministratore unico
artemiagroup@libero.it / artemiagroupplc@pec.libero.it

Milano, 20 Maggio 2022.

Chiarissimo Signor Francesco Manna, Sindaco di Palau

Oggetto: PUC - VAS, PROCESSO PARTECIPATO - COMUNE DI PALAU.

Nella mia qualità di amministratore unico di Artemia Immobiliare Srl, proprietaria dell'intero Comparto "C", ex lottizzazione PPR "Porto Palau Residence", accolgo con entusiasmo l'invito rivolto al cittadino, di rendersi parte attiva, formulando proposte utili alla redazione del PUC, in maniera di renderlo, il più possibile, espressione del territorio Comunale, aderente alle risorse ambientali e di sviluppo socio-economico-culturale dell'intera popolazione di Palau.

Tale aderenza, dovrà esprimersi nel documento PUC, rispecchiando la naturale evoluzione di un rapporto interiorizzato nel vissuto, capace di incidere sul carattere di contestualità, evitando possibili dissonanze tra percezioni generiche e realtà sociale della comunità, con apporto di benefici e vantaggi di carattere comunitario, in contemperanza di diritti e doveri di ogni cittadino, a protezione del lavoro e beni di ognuno.

Siamo reduci di un periodo di ansietà e timori continui, per il devastante dominio del virus, che ha inciso su buoni sentimenti di solidarietà, mettendo però più a nudo le differenze di stato tra agiatezza e povertà, allargandone il solco, sino alla disperazione, avvertita particolarmente nelle periferie metropolitane.

Lo specchio dei passati tentativi di PUC, impegnerà maggiormente i redattori del PUC, rendendolo più partecipato ed aderente alla raccolta di nuovi temi che identificheranno il lavoro e la famiglia, seguiti da istruzione, sanità, rapporto di reciproca lealtà con le istituzioni e, fondamentale per Palau, la visione delle tendenze ed esigenze del turismo che si manifesteranno, in funzione della possibilità, definibile ubiquitaria, di comunicare e svolgere i propri compiti e mansioni di lavoro da remoto, combinata con l'allungamento della vita, rispetto alla riduzione di quella lavorativa, con maggiore disponibilità di tempo libero, da trascorrere in località amene come Palau.

E' questa la sensibilità richiesta: saper dosare ed interpretare l'intero firmamento di temi compresi nel PUC, redatto con capacità tecniche, storiche, sociologiche e di economia applicata alle nuove tecnologie, improntate alla semplificazione e disintermediazione di molti rapporti: dall'analogico, al digitale, A.I. e virtuale.

In tema di sostenibilità ambientale, da considerare tra le variabili, anche quella "impazzita" della guerra, che rimette al centro l'importanza dell'agricoltura e dell'energia, loro rarefazione, difficoltà di produzione ed approvvigionamento, con l'esigenza, anche a livello comunale, di ottenere, una buona dose di autonomia alimentare e di risorse energetiche rinnovabili, per tendere l'accostamento al tipo virtuoso di economia circolare o semplice alleggerimento, nei periodi di alta stagione turistica, con apertura alle nuove tecnologie: oggi si parla di agricoltura idroponica, unita all'acquacoltura, energia fotovoltaica ricavabile da tende che utilizzano, mentre riparano, dai raggi solari e tant'altro.

E, ancora, per le stagioni media e bassa, cercare i nuovi flussi, alimentati dalla "silver economy", in grande ricerca di residences, per anziani autosufficienti, dotati di buone rendite e pensioni, che prediligono località temperate, nel clima e modello di vita, come Palau, in fuga dalle metropoli del Nord, da Milano a, Monaco, Berlino, Stoccolma, etc., rendendoli fruitori di servizi indispensabili, alla pari o quasi, di quelli di quartiere, definiti "ville du quart d'heure", dalla Sindaca di Parigi, senza trascurare l'accoglienza in nuovi approdi per i "paperoni" che potranno arrivare con barche, attualmente fuori misura per il porto attuale.

Quanto sopra, in tema di proposte comunitarie.

Relativamente a richieste personali-societarie, rimando al contenuto della lettera mail pec, del 29 dicembre 2021, trasmessa al Signor Sindaco e al responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia privata, qui allegata.

Cordiali saluti, con sentiti auguri di buon lavoro,

ARTEMIA IMMOBILIARE Srl

l'Amministratore unico

Luigi Castagna



Allegato: lettera-mail "ut supra".

ARTEMIA IMMOBILIARE Srl
artemiagroup@libero.it / artemiagrouplc@pec.iibero.it
Via G. Donizetti 23 - Milano (sede legale)
Via L. Illica 5, 29013 Carpaneto Piacentino (sede operativa)
tel. 3477689363

Carpaneto Piacentino 29 dicembre 2021.

Egregi Signori,

Francesco MANNA,
Sindaco di Palau

e

Ing, Nicola RUSSO,
Resp.le Settore Urbanistica ed Edilizia privata,
Comune di Palau.

protocollo@pec.palau.it

**OGGETTO: PROPOSTA DI CONFERMA DI EDIFICABILITA' E DESTINAZIONE
URBANISTICA, PREVISTA NEL P. DI F. VIGENTE, SOTTO LA
DENOMINAZIONE "PUNTA DELLO STINTINO, COMPARTO C"**

Artemia Immobiliare Srl, con sede legale in Milano, via G. Donizetti 23, e sede operativa a Carpaneto Piacentino, c/o Castagna, via L. Illica 5, in persona del sottoscritto amministratore unico Luigi Castagna,

PREMESSO:

1) che Artemia immobiliare Srl è proprietaria dei terreni siti in Comune di Palau, allibrati in catasto al foglio 6, mapp.2440 (ex 88), di Ha 30.55.90 , oltre ai mappali 1758-1775 ex 1508 e 2058-1528 ex 1258 di complessivi Ha 0.89.00 - *risultanti da frazionamento per "riordino fondiario", non richiesto ma eseguito dall'Ufficio del Territorio, con vulture e passaggi diversi, come pure la superficie del piazzale Belvedere di Baragge, ritagliata dal mappale 2440 -*, costituenti l'intero comparto "C" del Piano di Lottizzazione ex P.P.R. "Porto Palau Residence", convenzionato il 09/01/1975 e, successivamente, a seguito di intervento P.E.E.P. "programma di Edilizia Economica Popolare", riconvenzionato il 06/05/1981, mantenendo il termine decennale della convenzione originaria;

2) che, ad oggi, il comparto "C", relativo alla lottizzazione in oggetto, non ha potuto completare la parte residua delle opere di urbanizzazione primaria (C.E. 199/84), per blocco dei lavori su esecuzione di verbale dell'Ispettorato Autonomo delle Foreste, di Tempio Pausania, a seguito di incendio propagato dalla discarica comunale, nel 1983, allora a cielo aperto, e contemporanea scadenza del termine decennale;

3) che, nonostante l'Ispettorato Autonomo delle Foreste, di Tempio Pausania, avesse rilasciato nulla osta il 03/12/1987 - *anticipato rispetto alla sentenza, stante la destinazione di area edificabile convenzionata, anteriore all'incendio -*, non furono accolte ripetute istanze per ottenere la convenzione integrativa - *ottenuta dagli altri comparti -*, o proroga dei termini, per consentire il completamento delle opere, eseguite per la massima parte.

Oltre quelle interne di comparto, le opere riguardarono due tratte relative al Consorzio Palau Est, all'interno del comparto C e di attraversamento del Comparto B, sino al collegamento con le linee dorsali - *completamente ed unicamente eseguite da Artemia Immobiliare Srl, per accelerare i tempi, con rimborso previsto e mai avvenuto* - dichiarate prioritarie dall'allora Sindaco Agostino Pisciotto e valido motivo per l'ottenimento automatico di proroga dei termini, in recupero di quelli ampiamente utilizzati per le approvazioni del PEEP. La tratta di attraversamento del comparto B, in parte divelta, fu utilizzata dall'impresa fruitrice della variante, per costruire su area standard ?!?! , circa mc 6.000 a ville, non concessi a Fingall Srl, avente causa di Artemia Immobiliare Srl. (V. perizia Studio Tecnico Geom. Giacomo Sechi, 25/05/2000);

4) che, considerata la unitarietà del Piano di Lottizzazione di P.P.R. "Porta Palau Residence", Artemia Immobiliare - *per l'avvenuto travaso di volumetria dal comparto A al B* -, aveva anche ceduto le aree standard mancanti al Comparto B, - , di cui ai mappali 1136 di mq. 26,350 e 78 di mq. 5.440, unico accesso al mare del Comparto "C";

5) che, su richiesta di adeguamento, fu presentato e respinto un nuovo Piano di Lottizzazione, a firma Arch Lubiami di Sassari, il 23/08/1985;

6) che, nel lungo periodo, Artemia Immobiliare ha puntualmente presentato le giuste osservazioni a Piani Paesistici - *annullati o autonomamente caducati* -, come di nuovi Piani di Fabbricazione, tendenti a traslare la volumetria di Artemia Immobiliare Srl e di altri, verso terreni agricoli, per assecondare "il piano di sviluppo di Palau ad un unico grande imprenditore", sempre respinti;

7) che Artemia Immobiliare, aveva presentato il 26/06/2007 la bozza di un P.I.I. "Piano d'Intervento Integrato", sulla scorta delle mutate tendenze ed aspettative di mercato, basate su ville singole, di elevato livello, lungo il percorso di golf, abbozzate da due grandi architetti, non più fra noi, senza mai ricevere alcuna risposta.

Quanto sopra premesso,

CONSIDERATO:

a) che, ai fini della presente domanda, si fa riferimento a tutta la documentazione depositata presso codesto Comune che, qui ed ora, si intende totalmente richiamata, "*per relationem*", come parte integrante della presente istanza;

b) che, Artemia Immobiliare Srl è anche memoria storica di trasformazioni ed adeguamenti normativi del regime dei suoli, - *definito ex giungla, da più parti* - modificato, dalla celebre sentenza N. 500 ,del 1999, della suprema Corte di Cassazione, a Sezioni Riunite, ed altre successive, che introducevano la responsabilità "aquiliana" da parte dell'ente pubblico nei confronti di diritti ed interessi legittimi del privato cittadino, considerando il "danno esistenziale e bene della vita", di chi subiva svuotamenti di valore della proprietà ;

c) che, in tutto il periodo trascorso, dal 1972, di inizio operazione, a tutt'oggi, Artemia Immobiliare Srl, il sottoscritto e suoi familiari sopravvissuti, sono rimasti, non solo privi del capitale d'impresa, di funzionamento dell'attività, ma soggiacendo ad ulteriori, continui ed onerosi esborsi di capitale, per le opere eseguite, forniture di materiali, progettazioni successive, amministrative, legali, obbligando la vendita di cespiti familiari di gran valore, a difesa del maggiore cespite, determinato dalla proprietà di Palau, con il fisco, che reclama la sua parte, considerando "di comodo" la società, non ammettendo l'inattività nel lungo periodo, "fonte di elusione ed evasione prodotte da occultate proprietà"!!!!!!

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto Luigi Castagna, in nome e per conto e nella qualità di amministratore unico di Artemia Immobiliare Srl,

CHIEDE

la piena ricomprensione nel PUC, attualmente in fase di studio definitivo, con la conferma della destinazione urbanistica di origine e mantenimento dei diritti acquisiti dalla proprietà, controparte delle convenzioni col Comune di Palau, di cui sopra.

Con osservanza, distinti saluti e auguri di sereno 2022,

Artemia Immobiliare Srl
L'Amministratore unico
(Dr, Luigi Castagna)