

Al Sig. Sindaco del COMUNE DI PALAU

P.za Popoli d'Europa

07020 PALAU (SS)

OGGETTO: PUC VAS PARTECIPATO – PROPOSTA E MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
Progetto immobile prima casa per residente – distante oltre 300 mt dal mare
mia prot. Gen. N. 0002121 a del 2.2.2010
part. catastale 1137 zona F2 (lottizzazione Mursal) – Barrabisa - Angolo Azzurro.

RIF.TO: Mie lettere prot. 0001993 A del 4.2.2011 – osservazioni PUC 2010 e prot. 0018531 del
9.11.2015 – osservazioni PUC 2015.

Io sottoscritto Gianfranco Bettinsoli nato a Gardone V.T. (BS) il 4.5.1940 e residente in Palau – località Porto Pollo – Via Dune di Porto Pollo – Traversa Porto Puddu 40B, nella mia qualità di proprietario della particella catastale 1137 (lottizzazione Mursal) – Barrabisa/Angolo Azzurro e in considerazione del percorso partecipato promosso dall'Amministrazione Comunale di Palau, volto a condividere il processo di pianificazione territoriale, fa presente quanto segue:

PREMESSO CHE

- Nel certificato di destinazione urbanistica, relativo alla particella catastale 1137 – foglio 1, rilasciato dal Comune di Palau in data 10.7.2008 al Tribunale di Tempio Pausania, tra l'altro, si evidenzia: *"..... parte zona F2 lotto denominato B1/8 della superficie di mq 1910 per un volume edificabile pari a mc 475) in virtù della convenzione con il Comune di Palau del 20.07.1977....."*.
- Appena acquisita la proprietà del terreno, con mia lettera prot. Gen. 0002121 A del 2.2.2010 ho presentato relativo progetto per concessione di casa di civile abitazione (prima casa per residente).
- Con vostra lettera R.N.N. 1440 del 22.10.2010 è stato dato diniego di concessione edilizia, adducendo la motivazione che il potenziale volumetrico era stato esaurito, ciò senza che negli ultimi 20 anni fosse stato eseguito alcun intervento edilizio nel lotto denominato B1/8.
Di quanto sopra non era stato informato il Tribunale di Tempio P., il quale ha proceduto all'asta del 20.10.2009 per la vendita della particella 1137 considerando nella perizia e nella valorizzazione 475 mc edificabili.
Sono da tenere in debito conto le considerazioni riportate nello stralcio della relazione di consulenza per il Tribunale di Tempio Pausania a pag. 13 – cap. C) allegato (pag. 1 e 13)
- Con mie lettere Prot. 0001993 A del 4.2.11 – osservazioni al PUC 2010 e Prot. 0018531 del 9.11.2015: PUC 2015 e successive comunicazioni ho chiesto il riesame del mio progetto presentato con prot. Gen. N. 0002121 a del 2.2.2010, proponendo di destinare parte dei miei terreni relativi alla particella 1137 e limitrofi, parte a verde e parte per ampliare fino a circa 2500 mq il parcheggio, tenendo anche conto che non esistono parcheggi, se non abusivi, lungo la strada Via Angolo Azzurro fino al mare che dista oltre 300 mt.

CHIEDO

- ❖ Eventuale incontro per chiarimenti e/o esaminare congiuntamente le eventuali problematiche da superare.

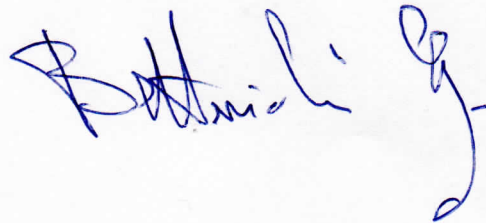
- ❖ Sia ripristinata la disponibilità di volumetria edificabile nella particella catastale 1137, come attestato nel certificato di destinazione urbanistica del Comune di Palau sopra citato rilasciato al Tribunale di Tempio P. e allegato.
- ❖ Venga riesaminato il mio progetto sopra citato del 2.2.2010 e successive proposte, sia data autorizzazione a procedere per la costruzione.

Allegati:

- A. Estratto planimetria catastale con evidenziata part. 1137
- B. 2008 07 10 Certificato destinazione urbanistica del Comune di Palau
- C. 2010 02 02 Istanza prot. 0002121 A per concessione prima casa residente
- D. 2011 02 04 Mia prot. 0001993 A e relativi allegati
- E. 2013 01 30 Stralcio relazione peritale per il Tribunale di Tempio P. (pag. 1 e 13)
- F. 2022 07 15 Visura catastale mappale 1137

Con osservanza.

Palau, 23/07/2022



GIANFRANCO BETTINSOLI

Via Dune di Porto Pollo- Trav. Porto Puddu 40B - 07020 – PALAU (SS)

Email: gianfranco.bettinsoli@gmail.com

PEC: angoloazzurrosporting@pec.it

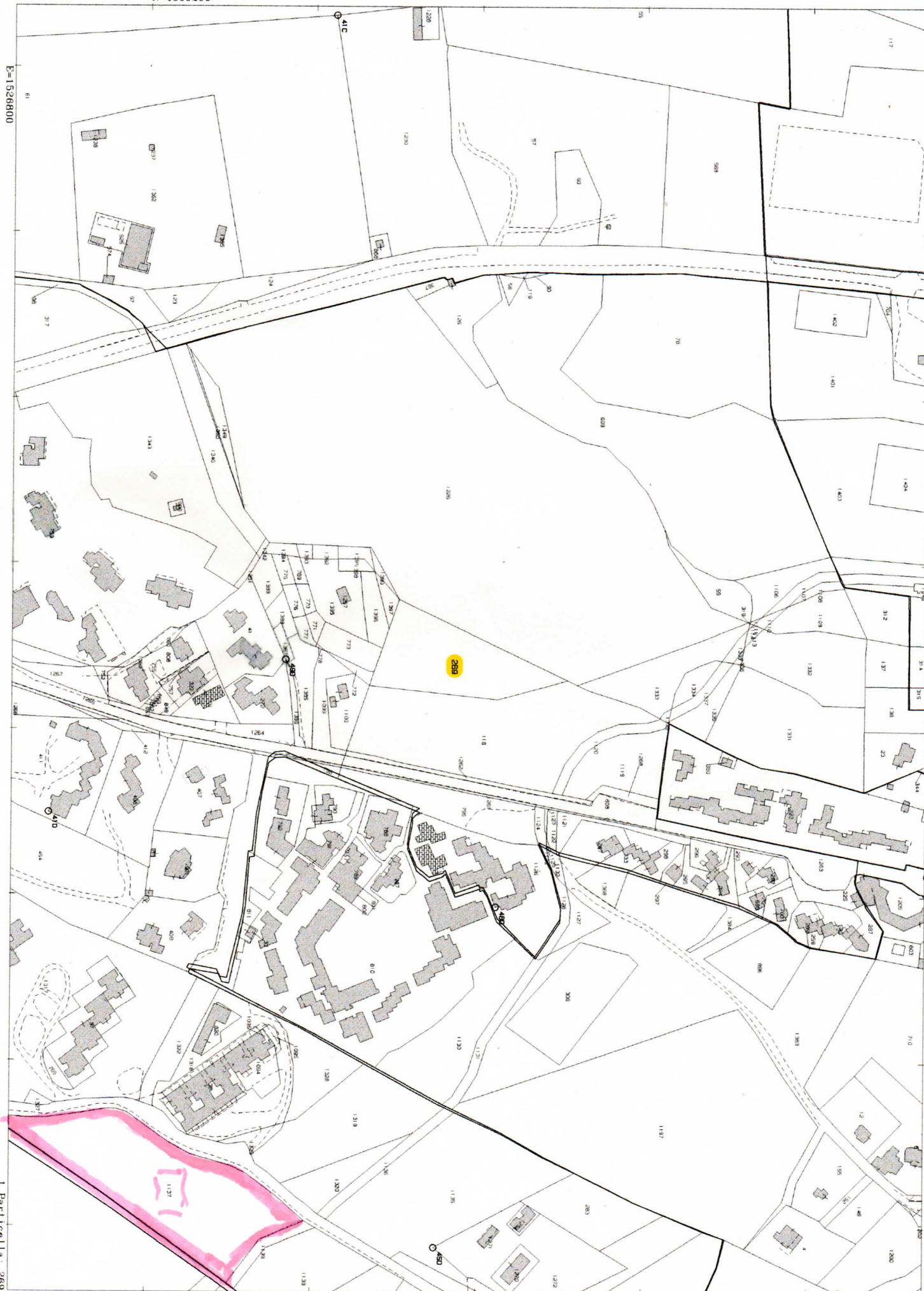
Cell.: 3392138992

N=4559200

E=1526800

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

Vis. tel. (0.90 euro)

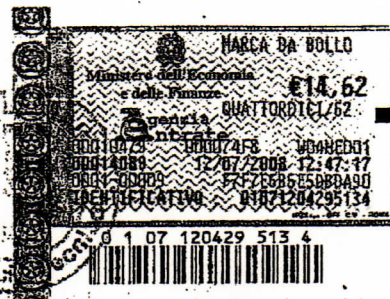
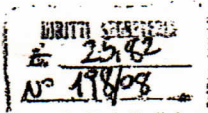




COMUNE DI PALAU

(PROVINCIA DI OLBIA-TEMPIO)

Ufficio Tecnico



Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica.

Il Responsabile del Servizio

A norma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, a richiesta dell'Ing. Mula Francesca, depositata in data 08/05/08 con prot. N. 7279, residente a Tempio Pausania in Via G. Demartis, in qualità di C.T.U. nominata dal Tribunale di Tempio Pausania, sulla base delle planimetrie fornite e degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

CERTIFICA

Che, sulla base dello **strumento urbanistico vigente** i terreni siti in questo Comune allibrati in catasto al foglio 1, mappali 612, 616, 617, 623, 1137, 1138, 1139 facenti parte del **Piano di Lottizzazione convenzionato "MURSAL"** hanno la seguente destinazione urbanistica:

mappale 616: in zona H3 assoggettata a vincolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 10/76;

mappale 617: parte zona E1 di rispetto dei caratteri morfologici esistenti, parte ricompresa in zona H3 di cui al punto precedente;

mappali 612, 623, 1138, 1139: zona E1 di rispetto dei caratteri morfologici esistenti;

mappale 1137: parte zona E1 di rispetto dei caratteri morfologici esistenti;

parte parcheggio (da cedersi al Comune in virtù della convenzione del 20.07.1977);

parte zona F2 lotto denominato B1/8 (della superficie di mq. 1910 per un volume edificabile pari a mc. 475);

parte in strada di lottizzazione;

parte in zona F2 lotto B2 (attrezzature comunitarie);

parte in zona F1 lotto B6 (attrezzature comunitarie);

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i suddetti terreni sono le seguenti:

ZONE "F1" I.F. 1,00 mc/mq – R.C 1/3 mq/mq – H max ml. 5,70

ZONE "F2" I.F. 0,25 mc/mq – R.C 1/5 mq/mq – H max ml. 3.00

Detti terreni sono interessati dalla delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 18.12.2003 che si allega in copia. L'attuazione della stessa è legata alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale (v. art.15 comma 7).

ZONE "E1" DI RISPETTO DEI CARATTERI MORFOLOGICI ESISTENTI: Dette zone sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura e vi sono vietati in assoluto piani di lottizzazione ed opere di urbanizzazione dei terreni. Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, laddove si intravedano i presupposti di lottizzazione di fatto, sono possibili dinieghi di concessione, nonché



COMUNE DI PALAU

(PROVINCIA DI OLBIA-TEMPIO)

Ufficio Tecnico

l'applicazione dei provvedimenti previsti dal precitato articolo, ivi compresa l'acquisizione di diritto dell'area lottizzata o urbanizzata al patrimonio disponibile del Comune.

L'indice fondiario massimo per le residenze agricole, commisurate alle effettive esigenze è di 0,01 mc.\mq. ed il rapporto di copertura, per la stessa zona, è 1/150 mq.\mq. ed altezza massima di ml. 4,00, per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si fa riferimento alle norme tecniche di attuazione del vigente P. di F.

- In base al Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con delibera n. 20 del 24/05/05, ma non ancora in vigore, detti terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:

mappali 616, 617, 623, 1138, 1139: zona G7.1 (attrezzature per la balneazione) di cui all'art. 44 delle N.T.A. del citato Piano

mappale 1137: parte G14.E di cui all'art. 58 delle N.T.A. del citato Piano

parte H2 fascia di rispetto stradale di cui all'art. 61 delle N.T.A. del citato Piano

parte attrezzature comunitarie

parte parcheggi

parte in F1.2 (sup. fondiaria di lottizzazione) di cui all'art. 81 delle N.T.A. del citato Piano.

mappale 612: zona G13.2 di cui all'art. 57 delle N.T.A. del citato Piano

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le suddette zone vengono allegate in copia.

- Che in base al Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla Giunta Regionale in data 05/09/06, con delibera n. 36/7, detti terreni, ricadono nell'ambito del Paesaggio Costiero n. 17 "Gallura Nord Orientale" all'interno della fascia costiera di cui agli artt. 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano e gli interventi attuabili sono quelli disciplinati dagli artt. 11, 12, 15 delle stesse, che si allegano in copia.

Si rilascia il presente certificato in bollo ed a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Palau, li 10/07/08



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

EP



Codice Amministrazione: c_g258

Prot. Generale n: 0001993 A

Data: 04/02/2011 Ora: 10:40

Classificazione:

Al Sig. **SINDACO COMUNE PALAU**

P.za Popoli d'Europa

07020 PALAU

p.c.: Arch. COLOMBO - Palau

Palau, ...4...Febbraio 2011

OGGETTO: - **Osservazioni al PUC/PUL di Palau DIC. 2010**

- Prot. Generale N. 0002121A del 2.2.2010 progetto immobile prima casa.

Io sottoscritto Gianfranco Bettinsoli nato a Gardone V.T. (BS) il 4.5.40 e residente in Palau località Porto Pollo, desidero riassumere di seguito la situazione relativa al progetto in oggetto e porre alla Vs. attenzione una proposta da inserire nel nuovo PUC che ritengo potrebbe sanare l'attuale situazione a mio parere anomala.

PREMESSO CHE

1. in data 10.07.2008 il Comune di Palau ha emesso il "Certificato di Destinazione Urbanistica" in cui è riportato chiaramente, relativamente alla particella catastale 1137 **"zona F2 per un volume edificabile pari a mc 475"** e che detta dicitura è riportata integralmente nella perizia del Tribunale Civile di Tempio Pausania per il provvedimento n. 02/2007 precisando esplicitamente che la valutazione tiene conto dei sopra citati 475 mc edificabili.
2. Indotto da quanto sopra, ho partecipato all'asta pubblica ed, in forza del **"Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Tempio"** n. 35/2010 del 22.4.2010 a cui è allegato quale parte integrante il predetto **"Certificato di Destinazione Urbanistica"** emesso dal Comune di Palau, ho acquisito la piena proprietà del terreno relativo alla particella catastale 1137.
3. in relazione a quanto sopra, **con un notevole impegno economico**, ho fatto eseguire il progetto per immobile da destinare in parte a mia nuova residenza prima casa; progetto presentato al Comune di Palau con Prot. Generale n. 0002121A in data 02.02.2010.
4. con Vostra lettera pratica 50/2010 ED02772F – R.N.N.1440 datata 22.10.2010 è stato dato il **diniego di concessione edilizia** n. 2/2010 adducendo quale motivazione che il potenziale volumetrico del lotto è stato esaurito.
5. dalla Tabella pag. 58 **Lottizzazione Centritur Mursal - zona P.d.F. - F1.2** – della "Tav. A - Relazione Illustrativa – Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. e al P.A.I." risultano:

- Cubatura massima ammessa	mc 41617
- Cubatura residua	mc 2596
- Cubatura residua residenziale	mc 165

Pertanto, salvo errata interpretazione, risulta ancora una disponibilità volumetrica nella Lottizzazione Mursal, e quindi nella particella 1137 di mia proprietà.

6. con Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale Delibera n. 59 del 18.12.2003 è stata approvata la **riconversione** del potenziale volumetrico di mc 1109 previsti sul lotto B2, di mia proprietà, in mc destinati a strutture alberghiere (bar, camere, ecc.).

Inoltre nella stessa delibera si prendono in considerazione mc 6498, derivanti dalla superficie fondiaria allora di proprietà Mursal, ed oggi per circa un terzo, di mia proprietà.

PROPONGO CHE

- a) Il terreno indicato come **B2** nella sopra citata Delibera n. 59 del 18.12.2003 pari a **mq 2239** e metà del lotto **B6** (già citato nei documenti in premessa) pari a mq 1330 : 2 = **mq 665**, colorato in **"verde"** nello stralcio di planimetria allegata, sia adibito esclusivamente a verde "privato". senza volumetria.
- b) Il **Park** indicato nel sopradetto stralcio planimetrico **B6** di 948 mq sia ampliato aggiungendo allo stesso altri 1000 mq facenti parte del mappale 1137 di mia proprietà, come di massima indicato in **"rosso"** nello stralcio planimetrico già citato.

Quanto sopra per incrementare la possibilità di sosta delle autovetture, particolarmente numerose nei mesi estivi, evitare il parcheggio selvaggio, considerando che non sono esistenti altri Park fino alla spiaggia distante circa 350 mt.

CHIEDO

- Che quanto **proposto nei punti a) e b)** precedenti (destinazione a verde "privato" del **lotto B2 mq 2239 e del lotto B6 mq 665**) nonché l'ampliamento del Park da circa **948 mq a 2000 mq** utilizzando circa 1000 mq di mia proprietà (mappale 1137) sia inserito e specificatamente identificato nel Piano Urbanistico Comunale PUC 2010.
- Che la locale Commissione Edilizia, **cortesemente riesami** il progetto in oggetto Prot. Generale n. 0002121A del 2.2.2010 e tenendo conto di tutta la situazione, nonché delle proposte sopra esposte verifichi la possibilità di concedere **parere favorevole al rilascio di concessione edilizia** per la costruzione di abitazione destinata a **residenza personale prima casa**.
- Un incontro preliminare per eventuali suggerimenti, chiarimenti e/o esaminare congiuntamente problematiche da superare.

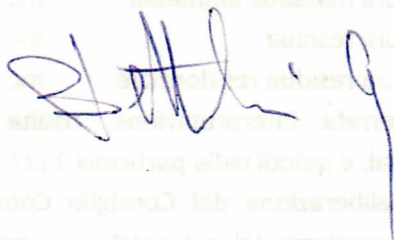
Confidando nell'accoglimento di quanto richiesto ed in attesa di un cortese riscontro porgo cordiali saluti.

Allegati:

- Stralcio planimetria B.07 – Ambito Palau Ovest PUC 2010 - zona residenziale Angolo Azzurro
- Stralcio planimetria Lottizzazione Centritur Mursal - Angolo Azzurro – particella mappale 1137 con varianti proposte

GIANFRANCO BETTINSOLI

Cellul: 3392138992 – Email: g.bettinsoli@alice.it



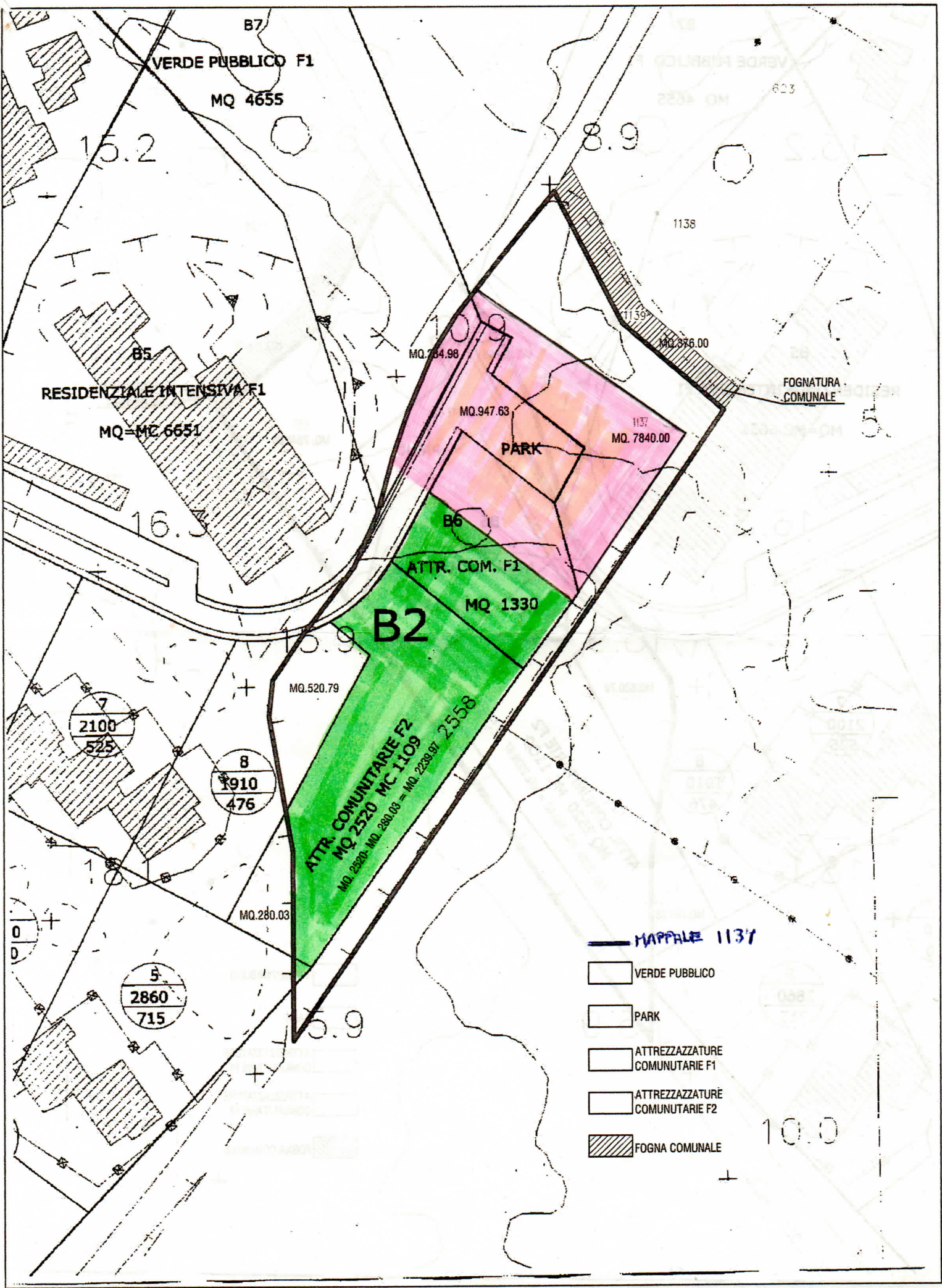
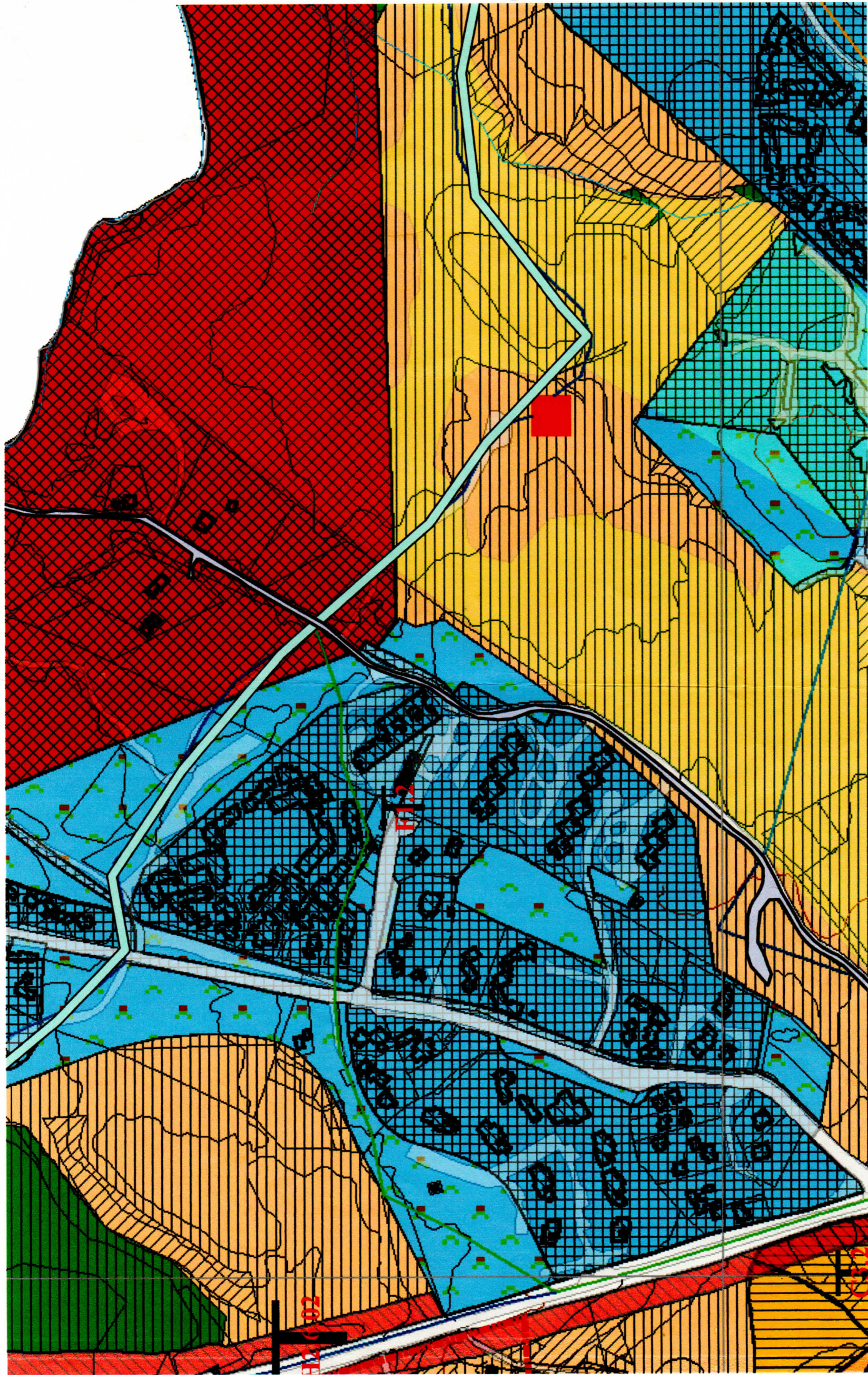


Fig. 07 CARTOGRAFIA AMBITO PALAU OVEST





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA CIVILE N. 632/2011 R.G.

Promossa da:

BETTINSOLI Gianfranco, rappresentato dall'Avv. Giovanni Azzena.

Contro

RAU ARTE DOLCARIA + 3, rappresentati dall'Avv. Lina Giagheddu.
ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V., rappresentata dall'Avv. Franco Fara.

e Contro

EQUITALIA SARDEGNA SPA, rappresentata dall'Avv.
ARREDAMENTI DE BLASI, rappresentati dall'Avv. Sebastiano Pes.
CONDOMINIO ANGOLO AZZURRO, rappresentato dall'Avv. Paola Palitta.
ARNEG SPA, rappresentata dall'Avv. Graziella Putzu.
TONDINI SPA, rappresentata dall'Avv. Graziella Putzu.

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 24 ottobre 2012, il Giudice Istruttore del Tribunale di Tempio Pausania, Dr. Riccardo Massera, nominava il sottoscritto: Arch. Diego E. Franchi, nato a Tempio Pausania (OT) il 30.10.1952 e ivi residente in via Stazione Vecchia n. 18, con studio professionale in C.so Matteotti n. 57, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n. 54 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nella stessa, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

QUESITO UNO:

Presa visione dei luoghi, della documentazione prodotta nel presente procedimento e di quella acquisita al fascicolo dell'esecuzione n. 2/07 R.G., nonché di quella che riterrà opportuno acquisire presso i pubblici uffici, verifichi il C.T.U. la fondatezza delle lagnanze di parte attrice, e in caso positivo stimi l'effettivo valore del bene oggetto di aggiudicazione;

- C) **ASSENZA DI VOLUMETRIA EDIFICABILE:** Il signor Bettinsoli, sulla base del certificato di destinazione urbanistica prot. n. 198/08 rilasciato dal Comune di Palau in data 10.07.2008, allegato alla perizia di stima, ha partecipato all'asta, soprattutto per una legittima aspettativa sulla edificabilità della porzione del lotto B1/8 di sua proprietà e ha presentato un progetto per la edificazione della volumetria ivi riconosciuta, pari a mc. 475. Il Comune ha negato la concessione edilizia affermando che non esiste alcun residuo volumetrico nella porzione di proprietà del richiedente, trattandosi di lotto urbanisticamente saturo. **LE CONSIDERAZIONI GIURIDICHE RELATIVE ALLE AFFERMAZIONI DEI DUE DOCUMENTI IN OGGETTO (Certificato D.U. e Diniego C.E.) A FIRMA DEL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI PALAU (Dott. Giovanni Tiveddu), ESULANO DAI QUESITI POSTI AL CTU.** Sicuramente le affermazioni del CTU nella sua perizia di stima (n. 02/2007) derivano dalle dichiarazioni errate, incongruenti e fuorvianti del certificato citato, però anch'esse, a mio avviso, doverosamente da verificare, hanno contribuito al convincimento dell'edificabilità della porzione del lotto di proprietà.
- 5d) **INGERENZA ALTRUI NEL TERRENO (Concessione demaniale):** il sig. Bettinsoli si è reso aggiudicatario all'asta pubblica del Tribunale di Tempio Pausania in base ad un prezzo posto a base del relativo verbale d'asta, stabilito dalla perizia citata, e quindi sia nel verbale di aggiudicazione, che nel relativo decreto di trasferimento degli immobili, non si fa cenno a particolari limitazioni del diritto di proprietà, servitù o altri obblighi, né vengono precisate alcune situazioni negative rivelatesi solo successivamente. Nel prendere possesso del lotto 616 la proprietà ha notato all'interno alcune attrezzature di carattere balneare quali: un campetto di pallavolo, una baracca di ricovero attrezzi ed attrezzature nautiche e balneari, infrastrutture idriche e serbatoi per il lavaggio delle attrezzature, reti elettriche di servizio agli spazi di recreazione e di manutenzione; infatti su un tratto di quel terreno, acquistato all'asta pubblica libero da persone, cose e servitù, negli anni precedenti era stato utilizzato da terzi in forza di una concessione demaniale, scaduta nel 2009 e rinnovata con provvedimento del Comune di Palau del 2010. Inoltre all'interno del lotto è presente una stazione di sollevamento, con relative tubazioni interrato, per il pompaggio liquami fognari alla dorsale Comunale, da attribuire ad altre proprietà.
- D) Il sig. Bettinsoli si ritrova in pratica espropriato di una importante parte del terreno (acquistato, senza vincoli alcuni), anzi della parte migliore perché quella che accede al mare. Inoltre, risulta rilasciata dal Demanio Marittimo nel 2010 una concessione per l'installazione di boe e mare che prevede "un punto d'appoggio a terra" che va a gravitare anch'esso sullo stesso mappale 616. Tale situazione, oltre che limitativa e riduttiva del diritto di proprietà, costituisce anche un impedimento per l'impossibilità di un ricavo economico diretto.
- E) **SPESE:** il sig. Bettinsoli ha presentato al Comune di Palau un regolare progetto edilizio per realizzare nella parte edificabile del lotto 1137, per la realizzazione di una residenza bifamiliare con l'utilizzo dei 475 metri cubi citati e specificati nella

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **15/07/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/07/2022

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

Foglio 1 Particella 1137

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,05

agrario Euro 2,02

Particella con qualità: PASCOLO di classe 4

Superficie: 7.840 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 16/06/2006 Pratica n. SS0104660 in atti dal 16/06/2006 (n. 104660.1/2006)

> **Dati identificativi**

Comune di PALAU (G258) (SS)

Foglio 1 Particella 1137

FRAZIONAMENTO del 16/06/2006 Pratica n. SS0104660 in atti dal 16/06/2006 (n. 104660.1/2006)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 4,05

agrario Euro 2,02

Particella con qualità: PASCOLO di classe 4

Superficie: 7.840 m²

FRAZIONAMENTO del 16/06/2006 Pratica n. SS0104660 in atti dal 16/06/2006 (n. 104660.1/2006)

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

> **1. BETTINSOLI Gianfranco**
(CF BTTGFR40E04D918K)

nato a GARDONE VAL TROMPIA (BS) il 04/05/1940

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 bene personale (deriva dall'atto 1)

1. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/03/2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 35 - AG Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione Volume 4349 n. 2643 registrato in data 28/04/2010 - Voltura n. 6533.1/2011 - Pratica n. SS0064586 in atti dal 02/03/2011

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

**Data: 15/07/2022
Ora: 08:05:38
Numero Pratica: T8109/2022
Pag: 2 - Fine**

Tributi speciali: Euro 0,90