

RELAZIONE TECNICA

Risultanze topografiche/catastali rilievi PUNTA SARDEGNA - PORTO RAFAEL – PALAU

Il sottoscritto Geom. Francesco Napoli, nato a Oristano il 07/01/1975 C.F. NPLFNC75A07G113Q libero professionista regolarmente iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati della Provincia di Cagliari al n°3048, redige la presente relazione tecnica sulla base dei rilievi topografici eseguiti personalmente nel Comune di Palau – Località PUNTA SARDEGNA - PORTO RAFAEL.

Premessa:

Il presente incarico ha per oggetto l'espletamento del servizio di rilievo topografico propedeutico allo studio per la sovrapposizione delle strade esistenti sul Piano di Lottizzazione di Punta Sardegna. I rilievi sono stati eseguiti con strumentazione topografica GPS Survey Modello E300 Pro Matricola E31P3A2201653H con utilizzo della rete ITALPOS.

Oggetto del rilievo:

Costituiscono oggetto del rilievo le strade della lottizzazione Punta Sardegna. compreso il tratto di strada militare che conduce dalla "Fortezza Monte Altura" al "Faro di Punta Sardegna".

Inquadramento catastale della zona del rilievo

La zona oggetto del rilievo ricade in vari allegati e sviluppi del **Foglio 3** del Comune di Palau. Il foglio 3 non esiste più come documento unico, ma è stato suddiviso in Allegati e Sviluppi come da tabella che segue:

Foglio	Allegato	Sviluppo	Mappale
3	E	Z	989
3	E	Z	1683
3	E	Z	1002
3	E	Z	997
3	E	Z	987
3	E	Z	1630
3	E	Z	1628
3	E	Z	1625
3	E	Z	1626
3	E	Z	1624
3	E	Z	1174
3	E	Z	1203
3	E	Z	1202
3	E	Z	750
3	E	Z	1330
3	E	Z	20
3	E	Z	1181
3	E	Z	1180
3	E	Z	984
3	E	-	1425
3	E	-	1284
3	E	-	1343
3	A	-	246
3	A	-	1724
3	A	-	72
3	A	-	1215

3	A	-	1396
3	C	-	925
3	C	-	603
3	D	Z	15
3	D	Z	419
3	D	Z	1132
3	D	Z	759
3	D	Z	1365

I sopra elencati mappali rappresentano le aree all'interno delle quali ricadono le sedi stradali di lottizzazione che per poter essere univocamente identificate, al fine dell'acquisizione da parte del Comune di Palau, devono essere sottoposte a frazionamento.

Si espongono nel seguito gli aspetti di dettaglio di cui si dovrà tenere conto nella redazione delle pratiche Pre.Geo./Doc.Fa. e che sono emersi a seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito del presente incarico.

L'esposizione che segue prenderà in considerazione i mappali raggruppati nelle seguenti zone omogenee:

ALLEGATO E SVILUPPO Z

ALLEGATO E

ALLEGATO A

ALLEGATO C

ALLEGATO D SVILUPPO Z

ALLEGATO E SVILUPPO Z

In questa porzione di territorio mappali interessati da frazionamenti sono:

- 989
- 1683
- 1002
- 997

I suddetti mappali risultano, dalle visure catastali e fatte salve eventuali verifiche da effettuare presso la Conservatoria dei registri immobiliari, intestati alla *“ANGLO ITALIANA DELLA PUNTA SARDEGNA S.R.L. sede in MILANO (MI)” P.IVA 02470480159*”.

Non si rilevano particolari criticità.

Relativamente ai mappali:

- 987

Il mappale 987 risulta privo di intestazione catastale e allibrato alla categoria “strada privata”.

Si rende necessario, al fine di risalire all'ultima ditta catastale, reperire l'intestazione ante impianto meccanografico mediante la consultazione di microfilm.

Relativamente ai mappali:

- 1630
- 1628
- 1625
- 1626
- 1624
- 1174

Dalla sovrapposizione del rilievo topografico con le mappe catastali e con la Tavola n.5 del Piano di Lottizzazione (allegata alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale) si evince che verranno frazionati i mappali suddetti, tutti intestati a soggetti privati.

Non si rilevano particolari criticità.

Relativamente ai mappali:

- 1203
- 1202
- 750
- 1330

I suddetti mappali risultano edificati e pertanto censiti al catasto edilizio urbano. Su tali particelle **sarà necessario** operare catastalmente secondo le direttive della Circolare n.11/E del 08/05/2023 che prevede lo stralcio di porzioni di “ente urbano” e successiva pratica Doc.Fa

Relativamente ai mappali:

- 20

Il mappale 20 risulta in qualità Ente Urbano ma di fatto di proprietà della Regione Autonoma della Sardegna in quanto occupato da fabbricati pertinenziali alla “vedetta” di Punta Sardegna. In questo caso specifico è stato accertato come una porzione della strada esistente occupi il mappale 20. Al fine di trattare catastalmente la particella 20 **si rende necessario**, in collaborazione con la Regione Autonoma della Sardegna, definire, contestualmente al frazionamento dell’ente urbano”, la pratica Doc.Fa. delle pertinenze edificate e mai censite al catasto urbano.

Relativamente ai mappali:

- 1181
- 1180
- 984

Per i suddetti mappali, in qualità Ente Urbano, privi di fabbricati sovrastanti, **si rende necessario** effettuare riallineamento al catasto dei terreni con assegnazione in visura dell'ultima ditta catastale reperibile presso gli uffici.

ALLEGATO E

In questa porzione di territorio mappali interessati da frazionamenti sono:

- 1425

Il mappale risulta , dalle visure catastali e fatte salve eventuali verifiche da effettuare presso la Conservatoria dei registri immobiliari, intestato alla “ANGLO ITALIANA DELLA PUNTA SARDEGNA S.R.L. sede in MILANO (MI)” P.IVA 02470480159”.

Non si rilevano particolari criticità.

Relativamente ai mappali:

- 1284

Su tale particelle insiste un fabbricato di proprietà della “ANGLO ITALIANA DELLA PUNTA SARDEGNA S.R.L. sede in MILANO (MI)” P.IVA 02470480159”.

Il mappale è diviso in 3 subalterni di cui uno identifica, al catasto urbano la porzione di strada.

In questo caso specifico, la strada è stata frazionata solo al catasto edilizio urbano. Considerato che la normativa catastale, prevede il frazionamento anche al Catasto terreni, **si rende necessario**

effettuare, ora per allora un frazionamento Pre.Geo. per allineare la mappa catastale dei terreni con l'elaborato planimetrico del mappale 1284.

Relativamente ai mappali:

➤ 1343

Particella intestata a privati.

Il mappale risulta edificato e pertanto censito al catasto edilizio urbano. Su tali particelle **sarà necessario** operare catastalmente secondo le direttive della Circolare n.11/E del 08/05/2023 che prevede lo stralcio di porzioni di “ente urbano” e successiva pratica Doc.Fa.

ALLEGATO A

In questa porzione di territorio mappali interessati da frazionamenti sono:

- 246
- 1724
- 72

I suddetti mappali risultano, dalle visure catastali e fatte salve eventuali verifiche da effettuare presso la Conservatoria dei registri immobiliari, intestati alla “*ANGLO ITALIANA DELLA PUNTA SARDEGNA S.R.L. sede in MILANO (MI)” P.IVA 02470480159*”.

Non si rilevano particolari criticità.

Relativamente ai mappali:

➤ 1215

Particella edificata intestata a privati.

Il mappale risulta edificato e pertanto censito al catasto edilizio urbano. Su tali particelle **sarà necessario** operare catastalmente secondo le direttive della Circolare n.11/E del 08/05/2023 che prevede lo stralcio di porzioni di “ente urbano” e successiva pratica Doc.Fa.

Relativamente ai mappali:

➤ 1396

Particella intestata a “La Maddalena srl” ex proprietà Anglo Italiana. Tale particella identifica un tratto stradale in maniera univoca.

Non risulta più di proprietà della Società Lottizzante pertanto per tale porzione stradale, almeno attualmente, sono da valutare i termini e le modalità con le quali effettuare la cessione a favore del Comune di Palau, ove possibile.

ALLEGATO C

In questa porzione di territorio mappali interessati da frazionamenti sono:

- 925
- 603

I suddetti mappali risultano, dalle visure catastali e fatte salve eventuali verifiche da effettuare presso la Conservatoria dei registri immobiliari, intestati alla “*ANGLO ITALIANA DELLA PUNTA SARDEGNA S.R.L. sede in MILANO (MI)” P.IVA 02470480159*”.

Non si rilevano particolari criticità.

ALLEGATO D SVILUPPO Z

In questa porzione di territorio mappali interessati da frazionamenti sono :

➤ 15

Mappale 15 intestato alla Regione Autonoma della Sardegna interessato da frazionamento Pre.Geo. Si tratta di una porzione di strada bianca utilizzata per l'accesso alla spiaggia.

Non si rilevano particolari criticità.

Relativamente ai mappali:

➤ 419

Mappale 419 intestato alla “Anglo Italiana...” interessato da frazionamento Pre.Geo. **Non si rilevano particolari criticità.**

Relativamente ai mappali:

➤ 1132

➤ 759

➤ 1365 (Condominio Baia di Nelson – definire se deve essere frazionata la strada che dalla spiaggia della Baia di Nelson conduce alla Strada Militare)

Sui mappali 1132, 759 e 1365 risultano edificati vari fabbricati e l'area di sedime della strada andrebbe a ridurre l'attuale area comune pertinenziale dei fabbricati. Pertanto, **si rende necessario**, oltre alla pratica Pre.Geo., predisporre pratiche Doc.Fa. per riduzione del bene comune.

Considerazioni sull'elaborazione dei rilievi effettuati:

STRADE REALIZZATE DALLA SOCIETA' LOTTIZZANTE

In ogni Sviluppo e/o Allegato è emerso come, fatto salve le tolleranze catastali, come la sagoma catastale della strada abbia una buona corrispondenza con le mappe wegis rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Sassari e che pertanto tali particelle (strade) debbano essere acquisite per intero non essendo necessario alcun frazionamento. Dalle informazioni ottenute per le vie brevi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, **si rende comunque necessario**, ai fini della trascrizione, attribuire alle varie “strade”, distinte per allegato e sviluppo, un numero univoco di mappale. Trattandosi di un caso atipico si rende necessario accordare la procedura catastale da seguire.

PUNTI FIDUCIALI

Il rilievo topografico è stato effettuato in appoggio ad una rete di Punti Fiduciali.

Si rende però necessario evidenziare che almeno 10 punti fiduciali non risultano accessibili in quanto oramai ricadenti all'interno di proprietà private inaccessibili. Probabilmente all'epoca della loro istituzione le aree erano libere ed accessibili, per poi diventare intercluse, a seguito dell'edificazione dell'abitato di PUNTA SARDEGNA - PORTO RAFAEL.

E' importante evidenziare quanto sopra in quanto sarà comunque necessario procedere all'istituzione di nuovi punti fiduciali previo annullamento di quelli non più accessibili.

SISTEMA GEOGRAFICO DI RIFERIMENTO

La mappa originaria del Foglio 3 di Palau, in coordinate Cassini Soldner, è stata frazionata in vari allegati e sviluppi, che riportano il sistema di riferimento geografico Gauss Boaga. Tale precisazione è fondamentale in quanto una parte dei punti fiduciali sono ancora in coordinate Cassini Soldner.

Il software Pre.Geo. non gestisce l'elaborazione di Punti Fiduciali con coordinate “miste”. Il libretto delle misure dei frazionamenti, che si andranno a presentare, deve comprendere punti fiduciali ricadenti tutti nel sistema di riferimento Gauss Boaga. Pertanto è necessario premettere che vi saranno delle tempistiche obbligate per le quali sarà necessario prima procedere agli aggiornamenti delle coordinate dei p.f. (da Cassini Soldner a Gauss Boaga), per poi procedere alla presentazione

dei frazionamenti.

DEFRAMMENTAZIONE DELLE MAPPE

La sovrapposizione dei rilievi topografici con le mappe digitali ha evidenziato come in alcuni casi vi siano delle differenze tra lo stato reale dei luoghi e la mappa catastale. Queste sono dovute ad esempio a piccole nicchie (inferiori a 1 mq) realizzate a bordo strada per incassare cassette di utenze (enel, acqua, etc), presenza di siepi di spessore notevole, etc.

Al fine di deframmentare le mappe catastali e sempre all'interno delle tolleranze catastali si eviterà di deframmentare la mappa limitando i frazionamenti alle sole particelle elencate nella presente relazione.

TRATTAMENTO PRE.GEO. ENTE URBANO

Le particelle del catasto edilizio urbano che saranno oggetto di Pratica Pre.Geo. saranno trattate con assegnazione di numero di mappa univoco (e diverso dal fabbricato oggetto di modifica). Il mappale derivante dal frazionamento, effettivamente occupato dalla strada, sarà trattato con Modello 26T affinché venga riallibrato al catasto dei terreni.

DOC.FA.

Successivamente ed immediatamente dopo all'approvazione delle pratiche Pre.Geo. (solo per quelle che hanno trattato "enti urbani") si renderà necessario predisporre nuova pratica Doc.Fa. dell'immobile oggetto di stralcio della porzione di area occupata da strada.

In tale casistica si rende necessario reperire le planimetrie degli immobili e predisporre la variazione Doc.Fa., concordando con l'Agenzia del Territorio di Sassari a quale titolo il Comune di Palau procede alla modifica della planimetria dell'immobile privato.

Riepilogo anomalie/criticità:

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che alla data odierna, nell'ottica della necessaria stipula del rogito notarile delle aree interessate, le anomalie e le criticità meritevoli di approfondimento e risoluzione siano le seguenti:

1. Una vasta zona oggetto del rilievo ricomprende delle strade catastali, che seppur bene identificate graficamente negli estratti wegis, sono prive di numerazione e sono allibrate al catasto dei terreni con il mappale "strade". Sentita per le vie brevi l'Agenzia delle Entrate di Sassari - Servizio Territorio, è stato confermato che la particella "strade" comprende, come estensione riportate in visura, l'intera superficie delle strade di Palau.

In tale ipotesi, le strade oggetto di rilievo e di cessione a favore del Comune, non avendo un numero univoco che le identifica, non sarebbero trascrivibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, né volturabili presso il Servizio Territorio (ex catasto) dell'Agenzia delle Entrate di Sassari.

Nella prospettata ipotesi di stipula di un atto pubblico tra il Comune e i lottizzanti, si evidenzia che la cessione della proprietà delle aree al Comune non potrà realizzarsi in mancanza dei relativi identificativi catastali da indicare obbligatoriamente sia nel titolo che nella nota di trascrizione, ai sensi dell'articolo 2659 del codice civile."

2. Alcuni tratti stradali non ricadono nella particella "strade" ma risultano identificati solo graficamente senza alcun riscontro numerico/letterario. Anche in questo caso l'acquisizione dell'area è fattibile solo dopo aver formulato istanza catastale per l'allineamento della mappa catastale.
3. Numerosi mappali da frazionare ricadono nella qualità catastale "ente urbano" e **non hanno alcuna correlazione con il catasto dei fabbricati**. Tali mappali, dovranno essere oggetto anche di pratica Doc.Fa anche al Catasto Urbano.
4. Occorrerà riallibrare i terreni da "ente urbano" a catasto terreni limitatamente ai casi in cui

sopra non vi siano fabbricati.

5. Occorrerà ultimare la procedura catastale da “ente urbano” a “fabbricato” nel caso in cui al di sopra del terreno vi sia effettivamente un fabbricato da censire, fatte salve tutte le procedure da mettere in atto nel caso in cui l’area da frazionare si sovrapponga a pertinenze di fabbricati ad essi graffiati.
6. Si evidenzia inoltre che nell’ambito dei rilievi è stata ricompresa anche la strada militare “Monte Altura Punta Sardegna”, oggetto di proposta di concessione a titolo gratuito da parte dell’Agenzia del Demanio al Comune di Palau ai sensi del DPR 296/2005 art.10 (prot.1390/2016).
7. Si precisa che in fase di elaborazione definitiva della pratica Pre.Geo. potrebbe emergere la necessità di non trattare alcune dei mappali sovrastanti in quanto durante la creazione della procedura di aggiornamento il software adatta le linee di frazionamento sempre nel rispetto delle tolleranze catastali.

Palau 29/05/2024

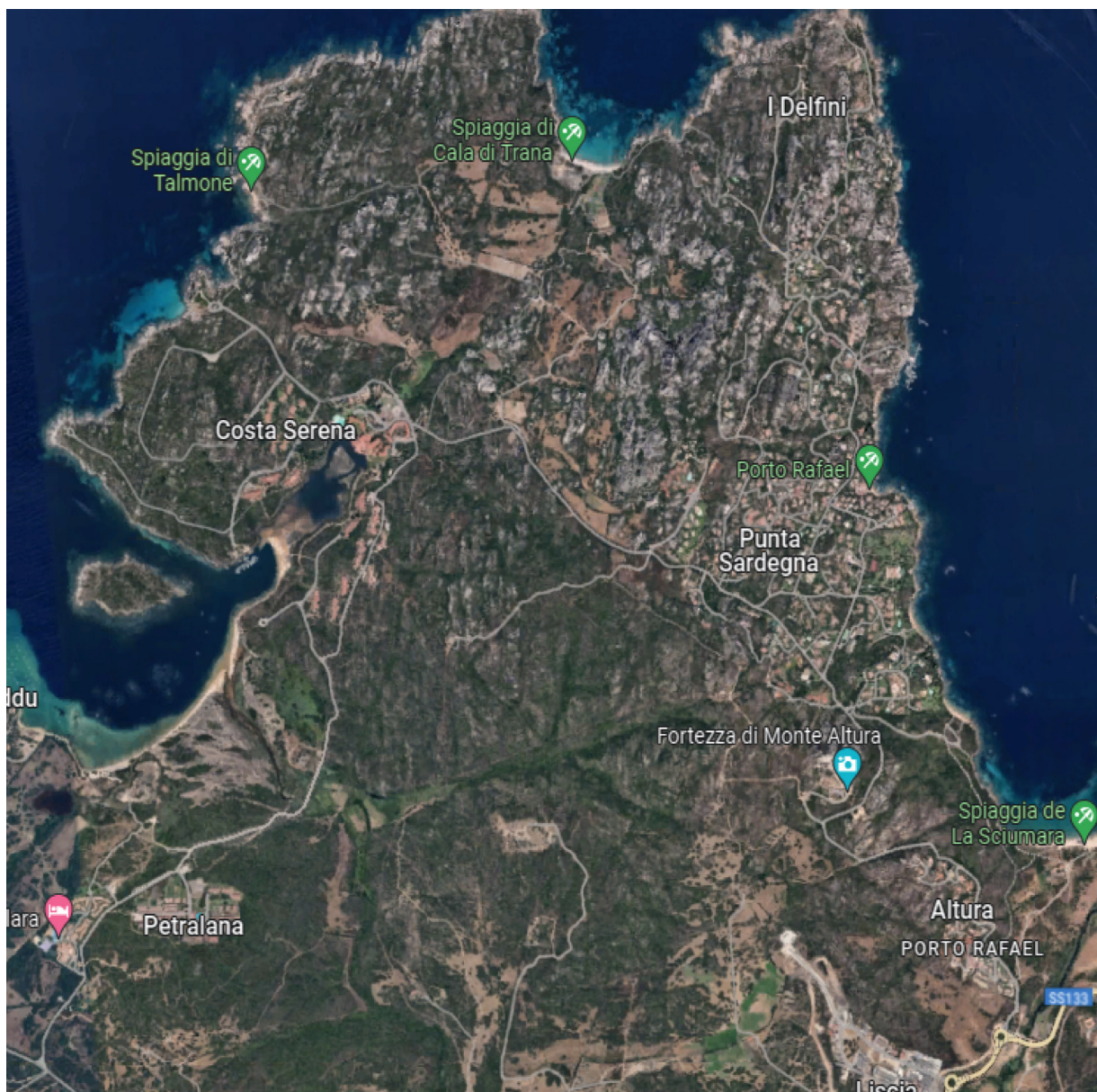
Allegati :

- Tavola 5 Piano di Lottizzazione con sovrapposto stato reale
- Visure catastali

COMUNE DI PALAU
Provincia di Olbia Tempio

GEOM. FRANCESCO NAPOLI

VIA BARAGGE ANGOLO VIA DEI CISTI - PALAU CELL.3477992311 GEOMETRAPALAU@GMAIL.COM



PROGETTISTA: GEOM. FRANCESCO NAPOLI
COMMITTENTI: COMUNE DI PALAU

RELAZIONE TECNICA

DATA: 29/05/2024

Geom. Francesco Napoli