



Comune di Palau

Provincia di Sassari – Zona Omogenea Olbia – Tempio

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 14 DEL 28/01/2025

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE PUNTA SARDEGNA -
ATTUAZIONE SENTENZA DEL TAR 187/2010 - PRESA IN
CARICO OPERE DI URBANIZZAZIONE CON RELATIVE
AREE DI PERTINENZA

L'anno **2025** addì **28** del mese di **gennaio** alle ore **12:30** nella Casa Comunale si è riunita la Giunta Comunale presieduta da **Francesco Giuseppe Manna** nella sua qualità di **Sindaco**.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti / assenti:

FRANCESCO GIUSEPPE MANNA	Presente
FABRIZIO ASOLE	Presente
FABRIZIO AISONI	Presente
PAOLA ESPOSITO	Assente
GIULIA PARISI	Presente

Assiste alla seduta il Segretario Generale, Maurizio Guadagno.

Constatata la legalità dell'adunanza per il numero degli intervenuti il Presidente dichiara aperta la seduta.



LA GIUNTA

vista la proposta di deliberazione n° 241 del 28/01/2025 avente ad oggetto: “PIANO DI LOTTIZZAZIONE PUNTA SARDEGNA - ATTUAZIONE SENTENZA DEL TAR 187/2010 - PRESA IN CARICO OPERE DI URBANIZZAZIONE CON RELATIVE AREE DI PERTINENZA”, allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale;

considerato che sulla stessa sono stati acquisiti i preventivi pareri di cui all'art.49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

con voti unanimi;

DELIBERA

per le motivazioni nella stessa esplicitate,

- di approvare la proposta di deliberazione n° 241 del 28/01/2025 avente ad oggetto: “PIANO DI LOTTIZZAZIONE PUNTA SARDEGNA - ATTUAZIONE SENTENZA DEL TAR 187/2010 - PRESA IN CARICO OPERE DI URBANIZZAZIONE CON RELATIVE AREE DI PERTINENZA”, allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale;

- di dare mandato al Responsabile del Settore per i successivi atti di gestione;

- di dichiarare, con separata e successiva votazione ad esito favorevole, uguale alla precedente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n° 267/2000, con la seguente motivazione: atto propedeutico ai successivi adempimenti.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

Proposta n. 241 del 28/01/2025

Assessore competente:	FRANCESCO GIUSEPPE MANNA
Settore competente:	Settore Urbanistica
Ufficio Proponente:	Settore Urbanistica
Responsabile:	GIOVANNI TIVEDDU
Responsabile del Procedimento	Giovanni Tiveddu

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE PUNTA SARDEGNA - ATTUAZIONE SENTENZA DEL TAR 187/2010 - PRESA IN CARICO OPERE DI URBANIZZAZIONE CON RELATIVE AREE DI PERTINENZA

Vista la convenzione in data 15.06.1977, rogito dr Emilio Acciario, registrata a Tempio Pausania il 09.01.1978, n. 101, mod. 2, vol. 115, relativa al Piano di Lottizzazione denominato "Punta Sardegna";

visto il verbale di collaudo del 29.07.1999, con il quale l'Ing. Franco Pintus "..... vista la richiesta del privato ad accollarsi l'ordinaria e straordinaria manutenzione....." collaudava le "infrastrutture primarie relative all'Anglo Italiana della Punta Sardegna, poiché conformi alla convenzione stipulata tra i Lottizzanti e l'Amministrazione Comunale, ed alle tavole di progetto allegata alla stessa";

richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 14.03.2007, con la quale si è stabilito "di non approvare il verbale di collaudo del 29.07.1999, con il quale l'Ing. Franco Pintus collaudava le infrastrutture primarie relative all'Anglo Italiana della Punta Sardegna, in quanto non tiene conto in alcun modo delle difformità presenti nello stato di fatto delle infrastrutture, così come risulta dal verbale delle operazioni di verifica e relativo corredo documentale redatto dai tecnici del Comune in data 12.03.2007, e della conseguente violazione degli impegni assunti dal lottizzante con la convenzione in data 15.06.1977, rogito dr. Emilio Acciario;

richiamata la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna numero 187/2010, pronunciata sul ricorso numero 688 del 2005 proposto dalla Anglo Italiana della Punta Sardegna s.r.l per l'annullamento, fra l'altro, della deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 14.03.2007, nella quale si precisa che: "Il Consiglio Comunale di Palau, debba in primo luogo acquisire tutte le opere di urbanizzazione conformi al Piano ed alla Convenzione di lottizzazione. In relazione alle altre, prima di acquisirle formalmente, dovrà approvare una variante al Piano di lottizzazione, al fine di regolarizzare, ove possibile, le opere non conformi al Piano vigente, ma comunque funzionali alle necessità dell'insediamento realizzato, nonché prevedere, sempre in variante, la realizzazione delle opere mancanti (tra cui i parcheggi);

dato atto che il Consiglio Comunale con deliberazione numero 24 del 20 maggio 2020 (pubblicata sul BURAS n. 33 parte III dell'11 giugno 2020) adottava il progetto di variante al Piano di Lottizzazione;

vista l'ordinanza emessa dal TAR Sardegna Sez. II n. 591 in data 13 agosto 2021, che forniva ulteriori elementi di interpretazione sulla precedente sentenza n. 187/2010. In particolare, il TAR Sardegna con la citata ordinanza n. 591 dava atto dei seguenti aspetti:

- a) vi è l'obbligo del Comune di prendere immediatamente in carico le opere di urbanizzazione conformi al piano di lottizzazione, senza tenere in conto eventuali prescrizioni tecniche più



- stringenti intervenute dopo la stipula della convenzione, sempreché l'opera risulti concretamente idonea all'uso;
- b) devono essere considerate irrilevanti eventuali difformità tra il luogo di materiale collocazione dell'opera e quanto previsto dal titolo edilizio e/o paesaggistico, ponendo in atto le procedure per sanare le eventuali difformità previa approvazione di una variante, sempreché l'opera risulti concretamente idonea all'uso;
 - c) in caso di difformità sostanziali e/o mancanze, gli interventi necessari a risolvere le eventuali criticità, competono al Comune (salvo diverso accordo con i lottizzanti e proprietari delle aree edificabili), fermo restando che il peso economico degli eventuali interventi potrà poi essere spostato sui lottizzanti e proprietari di aree edificabili, "previa infruttuosa o insufficiente escussione della fidejussione";
 - d) è fatta comunque salva la possibilità che, in relazione al punto c), le parti individuino soluzioni differenti in via conciliativa mediante convenzioni alle quali dovranno aderire tutti gli interessati;
 - e) prima di procedere all'approvazione della variante di Piano di Lottizzazione, il Comune dovrà sottoporre alle controparti un elenco dettagliato delle opere rientranti nelle diverse categorie: conformi, formalmente difformi ma idonee allo scopo, difformi in modo sostanziale e/o mancanti, al fine di garantire il contraddittorio;
 - f) la conclusione del procedimento di che trattasi dovrà intervenire entro 150 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza. In assenza la controversia sarà decisa dal Collegio con nomina di un commissario ad acta (compresa la nomina di un C.T.U.) con addebito di spese, presumibilmente molto elevate, a carico delle parti;

considerato che, in attuazione delle ulteriori indicazioni del TAR Sardegna di cui all'ordinanza n. 591 in data 13 agosto 2021, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 18.01.2022 veniva approvata la variante al Piano di Lottizzazione Punta Sardegna che fornisce chiare indicazioni sui seguenti aspetti:

- 1) rappresentazione grafica dello stato di fatto, ante sottoscrizione della lottizzazione, sia in riferimento agli immobili che alle infrastrutture già esistenti, anche in riferimento alle strade all'epoca già esistenti. Nel citato elaborato vengono altresì indicate le arterie stradali militari, i beni demaniali e/o gli immobili militari/demaniali già, storicamente, esistenti ante lottizzazione;
- 2) rappresentazione grafica delle strade e dei parcheggi realizzati successivamente nell'ambito dell'intervento di lottizzazione, sia conformi sia non conformi ma sostanzialmente idonee all'utilizzo;
- 3) rappresentazione grafica dei parcheggi da completare/realizzare per soddisfare gli standards di lottizzazione, cercando di utilizzare comunque delle aree destinate a standards;
- 4) rappresentazione grafica delle aree destinate a standards e per le quali non è stato ancora definita una destinazione d'uso;
- 5) quantificazione dei costi necessari ed indispensabili per il completamento/realizzazione dei parcheggi e dei tratti di strade di lottizzazione non realizzati e/o non ultimati per complessivi € 280.000,00 (importo comprensivo di iva e somme per imprevisti), precisando che i parcheggi complessivi previsti nel Piano di Lottizzazione ammontano a mq 6.874,00 e sono tutti oggetto di lavori (nuova realizzazione e/o completamento) e le strade da completare ammontano a mq 2.839,22 (ml 654,02);
- 6) le infrastrutture, quali condotte idriche, fognarie, impianti di sollevamento, visto che non sono allo stato facilmente valutabili in termini di conformità urbanistica e/o perfetta idoneità all'utilizzo, ma che comunque garantiscono i servizi per le quali sono state realizzate, non vengono rappresentate nella variante di che trattasi e saranno oggetto di valutazione in contraddittorio con le parti per la loro presa in carico secondo lo stato di fatto;
- 7) la rete elettrica e la rete telefonica sono già in carico ai rispettivi gestori nello specifico ENEL e TELECOM con indicazione, concordemente alle indicazioni del TAR Sardegna, delle seguenti categorie di opere:
 - a) Opere di urbanizzazioni conformi al piano di lottizzazione;



- b) Opere di urbanizzazioni non conformi al piano di lottizzazione ma funzionali allo scopo;
- c) Opere di urbanizzazioni mancanti e/o incomplete e da realizzare e/o ultimare;

vista l'ordinanza del Tar della Regione Sardegna n. 490/2024 con la quale vengono formulati ulteriori chiarimenti e richieste istruttorie, disponendo il deposito, a firma del responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Palau o suo delegato o sostituto, di una dettagliata relazione, corredata della documentazione di riferimento, relativa alla acquisizione delle opere di urbanizzazione del comparto Punta Sardegna da presentare presso la Segreteria del TAR entro e non oltre la data del 30 novembre 2024;

dato atto che, con detta ordinanza si prevede in caso di condotte omissive o sostanzialmente elusive del giudicato della parte pubblica determinerebbe, oltre alla nomina di un tecnico esterno con addebito delle relative spese, l'insorgere di possibili responsabilità erariali e penali dei funzionari competenti sulla vicenda in esame;

considerato che, a seguito della corrispondenza intercorsa ed interlocuzione diretta con la Soc. Anglo Italiana, in qualità di lottizzante per definire le modalità per l'immediata presa in carico delle infrastrutture, sono stati raggiunti i seguenti obiettivi:

- a. individuazione degli standard, strade e parcheggi di lottizzazione come risulta dalla Planimetria generale delle cessioni (allegato 1) e dalla Tabella riepilogativa cessioni (allegato 2);
- b. avvio dei frazionamenti delle aree oggetto di cessione da parte di Anglo Italiana per quanto concerne standard, parcheggi e strade;
- c. richiesta a soggetti diversi della cessione delle aree standard secondo gli obblighi di convenzione;
- d. individuazione lotti, con relativi dati catastali e proprietà, interessati dal passaggio delle condotte, come da elaborato di riepilogo (allegato 3);
- e. acquisizione atti di compravendita dei lotti interessati dal passaggio delle condotte con indicazione della relativa servitù, forniti da parte di Anglo Italiana;
- f. comunicazione a tutti i proprietari interessati della presenza su aree di proprietà della servitù di condotta idrica e fognaria;
- g. richiesta ad Anglo Italiana della definizione della servitù pubblica di condotta per consentire la successiva acquisizione delle infrastrutture idriche e fognarie;

dato atto che, con la Determinazione del Settore Urbanistica n. 37 del 2024 è stato conferito Incarico ad un tecnico esterno per la presentazione delle istanze catastali con le quali si richiede l'attribuzione dei numeri mappale alle particelle "strade", del comparto di lottizzazione Punta Sardegna, così come individuate con riordino fondiario del 2024;

considerato che:

- a seguito delle diverse interlocuzioni e sopralluoghi, in data 10.07.2023 con nota Prot. 106631 ABBANO SPA ha trasmesso lo stato di consistenza delle infrastrutture del comparto (allegato 4) con il Piano degli interventi.

- a seguito della corrispondenza intercorsa nel periodo dal 29 gennaio 2024 al 27 novembre 2024 con EGAS, Ente di Governo dell'Ambito della Sardegna, e con ABBANO SPA, sono stati definiti i seguenti accordi:

- ✓ ABBANO SPA con nota del 25.11.2024 prot. 185201 ha trasmesso il Piano degli interventi (allegato 5), rivisto secondo gli accordi intercorsi fra le parti, dove si distinguono le opere di adeguamento, da eseguire a breve termine subito dopo il trasferimento di gestione nell'ambito del servizio idrico integrato al gestore unico ABBANO SPA, da quelle di efficientamento da eseguirsi in un lasso di tempo superiore.
- ✓ EGAS ha dato riscontro ad ABBANO, con nota in data 27 novembre 2024, condividendo il piano degli interventi e precisando che gli uffici daranno corso alla stesura dell'atto di



trasferimento delle reti idrico fognarie nell'ambito del servizio idrico integrato al gestore unico;

considerato che, con nota prot. 2230 del 29.11.2024 si è provveduto a trasmettere al TAR Sardegna la relazione tecnica, con i relativi allegati, redatta secondo le previsioni dell'ordinanza n. 490/2024 del 24/06/2024, dove si assumono i seguenti impegni:

- I. acquisizione delle infrastrutture già disponibili, relative a strade, parcheggi e illuminazione pubblica, nel mese di gennaio 2025, a seguito della definizione delle pratiche catastali in corso, per l'attribuzione dei numeri mappale alle particelle strade, e sottoscrizione del relativo atto con la Società Anglo Italiana della Punta Sardegna SR;
- II. sottoscrizione, entro il mese di gennaio 2025, con EGAS e ABBANOVA SPA dell'atto di trasferimento delle infrastrutture ed impianti idro-potabili e fognarie al servizio della lottizzazione Punta Sardegna con la definizione delle attività da seguire nella fase di acquisizione che precede la fase di gestione delle infrastrutture;
- III. acquisizione delle ulteriori aree standard e di strade e parcheggi oggetto di completamento, come da deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 18/01/2022, non appena approvati i relativi frazionamenti, risultano in corso di definizione da parte della Società Anglo Italiana della Punta Sardegna SRL, e comunque entro e non oltre il mese di marzo 2025;

vista:

- la bozza dell'atto pubblico per la presa in carico opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione Punta Sardegna con relative aree di pertinenza, in attuazione della sentenza del TAR Sardegna 187/2010, redatta dall'ufficio tecnico comunale;
- l'atto di trasferimento di gestione delle infrastrutture idro-potabili, al servizio della Lottizzazione Punta Sardegna, all'ENTE DI GOVERNO DELL'AMBITO DELLA SARDEGNA e quindi al gestore unico ABBANOVA SPA, con la definizione delle attività da eseguire nella fase di acquisizione che precede la fase di gestione delle infrastrutture;

visto il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

PROPONE DI DELIBERARE

- di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di procedere in attuazione della sentenza del TAR Sardegna 187/2010 e delle successive ordinanze, la numero 591 in data 13 agosto 2021 e numero 490/2024 del 24/06/2024, alla presa in carico delle opere di urbanizzazione della Lottizzazione Punta Sardegna, così come di seguito:
 - acquisizione delle infrastrutture già disponibili, relative a strade, parcheggi e illuminazione pubblica, a seguito della definizione delle pratiche catastali, per l'attribuzione dei numeri mappale alle particelle strade esistenti, e sottoscrizione del relativo atto con la Società Anglo Italiana della Punta Sardegna SRL;
 - acquisizione, attraverso la sottoscrizione con EGAS e ABBANOVA SPA dell'atto di trasferimento delle infrastrutture ed impianti idro-potabili e fognarie al servizio della lottizzazione Punta Sardegna, come da stato di consistenza (allegato 4), con la definizione delle attività da eseguire nella fase di acquisizione che precede la fase di gestione delle infrastrutture da parte del gestore unico del servizio idrico integrato ABBANOVA SPA;
 - acquisizione delle ulteriori aree standard e di strade e parcheggi oggetto di completamento, come da deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 18/01/2022, non appena approvati i relativi frazionamenti, che risultano in corso di definizione da parte della Società Anglo Italiana della Punta Sardegna SRL, e comunque entro e non oltre il mese di marzo 2025;



- di approvare la bozza dell'atto pubblico per la presa in carico opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione Punta Sardegna con relative aree di pertinenza e servitù di condotta, in attuazione sentenza del TAR Sardegna 187/2010, redatta dall'ufficio tecnico comunale, che si allega alla presente (allegato 6);
- di condividere lo schema dell'atto di trasferimento di gestione delle infrastrutture ed impianti idro-potabili (allegato 7), al servizio della Lottizzazione Punta Sardegna, all'ENTE DI GOVERNO DELL'AMBITO DELLA SARDEGNA e quindi al gestore unico ABBANOA SPA con la definizione delle attività da eseguire nella fase di acquisizione che precede la fase di gestione delle infrastrutture, dando atto che, in caso si modifiche sostanziali apportate dagli Enti citati, l'atto dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale;
- di dare atto che, alla complessiva spesa di € 20.000 annui per la manutenzione delle strade e illuminazione pubblica del Piano di Lottizzazione Punta Sardegna, si farà fronte con i fondi assegnati nel PEG al Settore Lavori Pubblici;
- di dichiarare, con separata e successiva votazione ad esito favorevole, uguale alla precedente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n° 267/2000, con la seguente motivazione: atto propedeutico ai successivi adempimenti.

Redattore: GIOVANNI TIVEDDU



Comune di Palau

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco

Francesco Giuseppe Manna

Documento firmato digitalmente

Il Segretario Generale

Maurizio Guadagno

Documento firmato digitalmente