

# STORIOGRAFIA Lottizzazione “ LUPI “

## AREE di CESSIONE

Il sig Antonio Lupi nel 1986 chiede ed ottiene che la sua proprietà in località Mariotti, pari a Mq 32.673 distinta al F.66 mappali 40 – 63 – 83, sia trattata con piano particolareggiato.

Il Consiglio comunale approva accettando il Piano di utilizzo proposto con deliberazione N°75 del 9.4.1989, mediante cessione gratuita di aree per **mq. 26.748 libere da pesi e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli da utilizzare anche per l'edificazione di edifici dirigenziali.**

Il piano comprendeva tre comparti edificatori denominati “A” “B” “C”

**In data 20.09.1989 con atto De Rosa Rep. N°100.377 viene stipulata la convenzione ove si assumono i reciproci impegni**

L'obbligo di cessione doveva trasferirsi agli aventi causa in caso di cessione delle aree a terzi. La volumetria consentita a fronte delle cessioni sarebbe dovuta essere di complessivi MC.75.000.

**Con Atto del 10.07.1991 Notaio De Rosa Rep.N°108.615 Lupi vende a Soc. Sequoia di Giorico e Rina costruzioni la parte edificabile del comparto “B” con i relativi obblighi generali di cessione.**

**In data 11.10.1991 con atto De Rosa Rep.N°109.345 viene stipulata la CONVENZIONE per la cessione di parte delle aree e precisamente:**

F. 66 mappali	498 (ex 63d)	mq.	1466
	499 (ex 63e)	mq.	354
	503 (ex 474 ex 63)	mq.	252
	473 (ex 63)	mq.	309
	40	mq.	11527
	470 (ex 40)	mq.	550
	471 (ex 40)	mq.	1579
	472 (ex 40)	mq.	79

**Totale mq. cessione del 11.10.1991.....16.134**

**N.B. tutte le aree vengono cedute libere e franche da pesi e vincoli di sorta e trascrizioni pregiudizievoli**

**Con atto del 04.05.1992** la SEQUOIA srl vende a 2T Costruzioni di Tilloca Raimondo

**In data 22.10.1993** con atto De Rosa Rep.N°118.009 viene stipulata la **CONVENZIONE per la cessione di parte delle aree e precisamente:**

**parte LUPI**

F. 66 mappali 500 (ex 199/A ex 63)	mq.	253
501 (ex 199/B ex 63)	mq.	32

**Totale mq. ceduto da Lupi.....285**

**N.B.** tutte le aree vengono dichiarate cedute libere e franche da pesi e vincoli di sorta e trascrizioni pregiudizievoli

**Parte RINA Costruzioni**

F.66 mappali 496/8 (ex 63)	mq.	313,65	*
496/9 (ex 63)	mq.	761	**
496/10(ex 63)	mq.	215,80	*
496/11 (ex 63)	mq.	182,60	**

**Totale mq. "ceduti" da RINA Costruzioni.....1473,05 -**

**Totale mq. utili al fine della Cessione come da Convenzione generale.....943,60**

**Parte 2T Costruzioni**

F. 66 mappali 511/01(ex 63)	mq.	1619	*
511/02 (ex 63)	mq.	460	*

**Totale mq. "ceduti" da 2T Costruzioni.....2079**

**Totale mq. utili al fine della Cessione come da Convenzione generale..... 0**

**N.B.** le aree contrassegnate con \* pur dichiarate cedute, sono classificate come porzioni dell'area di sedime dei fabbricati adibiti a cortili **con vincolo** in favore dei cedenti di mantenere e fare costruzioni al di sotto del suolo (496/8 e 511/02). Ovvero le parti cedenti si riservano il diritto di servitù perpetua di passo carrabile e pedonale(496/10 e 511/01) **NON SONO, pertanto, libere da vincoli e quindi non possono essere CONSIDERATE UTILI ai fini della Cessione come da Convenzione generale.**



N.B. Le aree contrassegnate con \*\* pur essendo indicate come adibite a cortili non hanno alcun vincolo in favore dei cedenti e sono **considerate utili** ai fini della cessione.

Alla data della suddetta CONVENZIONE per la Cessione del 22.10.1993, pertanto, sono state utilmente cedute aree per **Mq. 17.362,60**.

RESTANO DA CEDERE PER IL COMPLETAMENTO delle cessioni previste nella Convenzione del 1989 **Mq. 9385,40**

Con atto del 01 giugno 2001 rep. N° 140.848 Lupi vende a SO.FIN.GI srl, le rimanenti aree della lottizzazione e specificatamente i Comparti “A” e “C” con i conseguenti oneri di cessione delle aree residue, sino al completamento delle superfici convenzionate pari a Mq. 26.748.

Nell'atto stranamente viene dichiarato che le aree cedute sono quantificate in **mq.19.971**, tale affermazione si pone in contrasto con quanto dichiarato nella convenzione del 22.10.1993(ultima) in cui lo stesso Notaio indicava una cessione complessiva pari a **mq.19.070**.

Anche tale dichiarazione, tuttavia, commetteva, in quell'occasione, l'errore di sommare cessioni **non utili** (perché non libere da vincoli) ai fini della convenzione del 1989.

In effetti a quella data, le aree cedute realmente secondo le prescrizioni della Convenzione del 1989 assommano a mq.17.362,60, per cui al completamento delle cessioni delle superfici convenzionate pari a mq. 26.748, calcolate bene le cessioni di aree, libere da vincoli e

servitù e operate prima della vendita alla SO.FIN.GI. srl, **mancono** ancora **mq.9385,40** che devono essere reperite nei comparti “C” ed “A”

**Con pratica edilizia n°21/2001** la SO.FIN.GI. srl richiede l'edificazione del comparto “C” che ottiene con la concessione n°207/2001 del 17.07.2001, che voltura la precedente concessione N°180 del 21.06.2001.

Nella pratica viene affermato che dovrà applicarsi una cessione di aree pari a **mq. 2772** circa, ma la relativa convenzione non viene depositata in comune prima del rilascio della concessione, tanto che in data 15.01.2004 il Tecnico Istruttore che esamina una variante in corso d'opera alla concessione edilizia N° 207/2001, pur esprimendo parere favorevole a calce dello stesso in data 23.02.2004, annota testualmente **”Favorevole a condizione che prima del rilascio della concessione venga formalizzata la cessione delle aree al Comune come da Convenzione. “**

In ogni caso **con atto del 18.06.2004 Notaio DeRosa rep.148577**, viene effettuata la cessione dei diritti reali a titolo gratuito del mappale 156 Foglio 66 per **mq.2772**.

A questo punto si deve confermare che per l'edificazione del comparto “A” la SOFINGI deve cedere al Comune di Alghero aree per **Mq. 6613,40**

La relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale del 13.06.2005, a corredo della pratica edilizia N°239/2005 per l'edificazione del Comparto " A ", indica la superficie da cedere in mq. 4005 inferiore di mq. 2508,40 rispetto a ciò che prevede la convenzione generale del 1989.

L'affermazione del Tecnico, evidentemente, non tiene conto, nella fase conclusiva, di tutti gli atti intercorsi e si richiama solamente a quanto contenuto nelle relazioni di parte che sono inesatte, per cui considerato che il comparto "A" ha una superficie complessiva di mq.6346 circa, allo stato non esiste possibilità edificatoria giacché l'intero lotto dovrebbe essere ceduto.

## Considerazioni Finali

Sulla base delle suddette considerazioni compiute sulla lettura degli atti pubblici depositati e delle concessioni edilizie rilasciate si può affermare che:

- nell'atto del 22.10.1993 il Notaio Rogante, pur avendo dato atto che "*nelle cessioni alcune aree risultano, come in atto specificato, soggette a diritti reali dei cedenti*" e pertanto non conteggiabili nelle reali cessioni, ha, tuttavia, commesso un errore sul calcolo delle superfici realmente cedute che ha indicato in Mq. 19.070 invece che in Mq. 17.362,60.
- La prova che il Notaio nello stipulare aveva intenzione di escludere dalle aree di cessione le aree vincolate, è manifestata dal fatto che, ove non avesse voluto escluderle, avrebbe dovuto indicare tutte le aree dichiarate cedute con detto atto, le cui superfici assommavano a mq. 19.977 (vedi studio della LARITER).

- Non averle indicate in tale quantità, è la dimostrazione che egli, **anche perché nell'occasione gli era stato fatto notare dal rappresentante del Comune**, non voleva e non doveva conteggiarle.... **Ma ha sbagliato nel calcolo!**
- Il tecnico istruttore e la Commissione Edilizia, proprio nell'occasione presieduta personalmente dal **Sindaco Avv. Marco Tedde**, nella loro istruttoria preliminare, atteso che la richiesta edificatoria del lotto "A" riguardava **l'ultimo tassello della lottizzazione**, necessariamente avrebbero dovuto istruire ed esaminare la pratica edilizia in maniera complessiva, prima di interventi irreversibili.
- Cioè, si sarebbe dovuto, facendo rispettare le prescrizioni della Convenzione approvata dal Consiglio Comunale nel 1989, eseguire materialmente la contabilità finale delle cessioni desumendole dagli atti pubblici, si sono invece colpevolmente del tutto trascurati gli atti in possesso del Comune e ci si è adagiati sui dati forniti nella relazione della SO.FIN.GI che riportava parametri non coerenti con gli atti pubblici ed in palese violazione delle prescrizioni della convenzione e quindi in danno della cosa pubblica e del pubblico interesse.

Occorre, tuttavia, riportare tutto **a legalità**, impedendo che la comunità di Alghero possa essere depauperata di un valore rilevante, mettendo in essere in sede di **AUTOTUTELA** i seguenti atti:

- 1) annullamento della concessione rilasciata;
- 2) attivazione delle procedure secondo le previsioni di cui all'art. 5 della Convenzione 20 settembre 1989, per ripetute violazioni della norma di cui all'ultimo capoverso dell'art. 2 stessa convenzione.

Alghero 19.01.2006



Avv. Giulio Spanu Consigliere Nazionale del PSDAZ\_\_\_\_\_

Avv. Claudio Montalto consigliere comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Prof. Pino Tilloca Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Dott. Carlo Sechi Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Prof. Ombretta Armani Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Sig. Vittorio Curredda Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Sig. Giovanni Cherchi Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Sig. Tonio Bassu Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

AL SINDACO del COMUNE DI  
**ALGHERO**



AI DIRIGENTE  
Settore EDILIZIA PRIVATA  
Del COMUNE DI  
ALGHERO

Ogg. :Concessione Edilizia N° 411 del 28.12.2005 rilasciata in data ----- alla SO.FIN. GI. srl

I sottoscritti rappresentanti politici e consiglieri del Comune di Alghero

Vista la Concessione edilizia rilasciata alla SO.FIN.GI N°411 in data\_28.12.2005

Vista la Convenzione del 20.09.1989 rep.N°100.377;

Vista la Convenzione del 11.10.1991;

Vista la Convenzione del 22.10.1993;

Visto l'atto pubblico del 01 giugno 2001 rep. N° 140.848;

**CHIEDONO**

anche ai sensi e per gli effetti dell'art.328 C.P. che le SS.LL. per le loro rispettive competenze dispongano in sede di **autotutela** previa immediata sospensiva, **la revoca della concessione** edilizia rilasciata alla SO.FIN.GI. srl e di cui al N°411 del\_28.12.2005 e ciò per tutte le considerazioni che vengono effettuate nell'allegata relazione che sottoscritta viene allegata al presente atto.

Nel caso il provvedimento di revoca non venga tempestivamente e ritualmente adottato, la pratica verrà trasmessa al sig: Procuratore della Repubblica per i provvedimenti di sua competenza.

Si chiederà,inoltre, nelle forme e procedure di rito inoltre, che venga disposta una commissione d'inchiesta per accertare eventuali responsabilità per omissioni, ovvero negligenze, verificatesi nel corso del intero procedimento amministrativo.

Alghero 19.01.2006

Avv. Giulio Spanu Consigliere Nazionale del PSDAZ\_\_\_\_\_

Avv. Claudio Montalto consigliere comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Prof. Pino Tilloca Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Dott. Carlo Sechi Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Prof. Ombretta Armani Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

Sig. Vittorio Curredda Consigliere Comunale di Alghero\_\_\_\_\_

