

Tribunale di Tempio Pausania

CONCORDATO PREVENTIVO N.3/2011

S & A IMMOBILIARE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE

Relazione peritale

Il C.T.U.

Ing. Mauro Scanu

SOMMARIO

PARTE PRIMA - Conferimento Incarico Professionale.....	3
PARTE SECONDA - Premessa	4
PARTE TERZA – Visure catastali	5
PARTE QUARTA – Analisi della documentazione urbanistico-edilizia e delle cessioni effettuate....	6
PARTE QUINTA - Svolgimento Operazioni Peritali	10
PARTE SESTA – La cessione delle volumetrie.....	11
PARTE SETTIMA – Risposta ai quesiti.....	14
Punto 1 - Effettiva volumetria edificabile di pertinenza della società S&A IMMOBILIARE S.r.l.	14
Punto 2 - Natura e destinazione d'uso della volumetria edificabile potenziale e residua secondo gli attuali strumenti urbanistici e paesaggistici	14
Punto 3 - Esistenza di aree di terzi inedificate su cui poter trasferire la volumetria edificabile	15
Punto 4 - Presenza di vincoli e/o limiti che in qualche modo possano precludere il trasferimento a terzi e l'utilizzo della volumetria edificabile.....	16
Punto 5 - Presenza di operatori del settore cui poter offrire in vendita la volumetria edificabile	16
PARTE SETTIMA – Conclusioni.	17
ELENCO DEGLI ALLEGATI PER L'INTERA PROCEDURA	18

PARTE PRIMA - Conferimento Incarico Professionale

Il Liquidatore Giudiziale Rag. Franco Denti, in data 14.09.2020 ha domandato specifica autorizzazione al Giudice Delegato Dr. Costanza Teti, che ha concesso quanto richiesto in data 23.09.2020, e quindi nominato il sottoscritto esperto Ing. Mauro SCANU, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2147, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio tecnico nel Comune di Olbia (OT) alla Via Mosca n. 109, per rispondere ai quesiti posti affinché fornisca indicazioni circa la concreta possibilità di collocare sul mercato la volumetria residua insistente su tre lotti di terreno, e precisamente sui lotti n. 8, 4 tris e 1/9/4 bis del Piano di lottizzazione "Tanca Manna" località Tanca Manna nel Comune di Palau fornendo specifiche informazioni circa:

- l'effettiva volumetria edificabile di pertinenza della società S&A IMMOBILIARE S.r.l.;
- la natura e la destinazione d'uso della volumetria edificabile secondo gli attuali strumenti urbanistici e paesaggistici;
- l'esistenza di aree di terzi inedificate su cui poter trasferire la volumetria edificabile;
- la presenza di vincoli e/o limiti che in qualche modo possano precludere il trasferimento a terzi e l'utilizzo della volumetria edificabile;
- la presenza di operatori del settore cui poter offrire in vendita la volumetria edificabile.

PARTE SECONDA - Premessa

Premesso che, in relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha proceduto, preliminarmente, al recupero della documentazione catastale, nonché di quella urbanistico - edilizia relativa agli immobili siti nel Comune di Palau (SS), segnatamente distinti al Nuovo Catasto Edile Urbano (Allegati A1 – A10):

- Comune di Palau Fg 6, Allegato B, mappale 3269
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3276
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3626
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3627
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3623
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3713
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3714
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3724
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3730
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3733

Al Comune di Palau sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica dei predetti immobili e l'Attestazione della volumetria residuale.

In questa fase il Comune di Palau aveva in corso di predisposizione del nuovo Piano Urbanistico Comunale che avrebbe potuto modificare in modo sostanziale il destino delle volumetrie residue nelle aree oggetto della presente Relazione; infatti:

- con delibera di Giunta Comunale n. 162 del 15.12.2020 sono state definite le Linee di indirizzo per la redazione del piano urbanistico comunale (PUC) in adeguamento al piano paesaggistico regionale (PPR) e al piano di assetto idrogeologico (PAI);
- con determinazione n.17 del 10.03.2021 è stata affidata la redazione e aggiornamento delle carte di analisi (o di base) e di sintesi (o derivate), di competenza dell'agronomo, del piano urbanistico comunale (P.U.C.) del Comune di Palau in adeguamento al piano paesaggistico regionale (P.P.R.) e al piano di assetto idrogeologico (P.A.I.);
- con determina N. 31 del 22.06.2021 è stata affidata la redazione del piano urbanistico comunale (P.U.C.), in adeguamento al piano paesaggistico regionale (P.P.R.) e al piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) e degli elaborati per la procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.);
- con pubblicazione sul sito istituzionale del 03.02.2022 ed ancora in corso l'Amministrazione Comunale ha promosso un processo di trasparenza e condivisione delle attività necessarie per la redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

PARTE TERZA – Visure catastali

Descrizione catastale degli immobili: Terreni e Fabbricati Immobili siti nel Comune di Palau:

- Comune di Palau Fg 6, Allegato B, mappale 3269
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3276
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3626
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3627
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3623
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3713
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3714
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3724
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3730
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3733

ATTUALE PROPRIETARIO: S & A IMMOBILIARE s.r.l. - In Liquidazione - In Concordato Preventivo con sede in PALAU, C.F.: 02079980906

Le Visure storiche sono inserite negli allegati A1 – A7 mentre le planimetrie catastali risultano negli allegati A8 – A10.

PARTE QUARTA – Analisi della documentazione urbanistico-edilizia e delle cessioni effettuate

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si rileva che:

“I mappali di cui al:

- Foglio 6 mappali 3269-3276-3627-3713-3714-3724-3730-3733: Zona “B”, Lotto 1/9 parte, ricadenti in parte all’interno dell’ambito edificabile ed in parte all’esterno di tale area, come riportato con linea tratteggiata nella Tav. 5 del Planivolumetrico;
- Foglio 6 mappali 3623: Zona “B”, Lotto 4 tris;
- Foglio 6 mappali 3626: Zona “B”, Lotto 8, parte all’interno e parte all’esterno dell’ambito edificabile riportato con linea tratteggiata nella Tav. 5 del Planivolumetrico, parte in percorsi/camminamenti d’uso pubblico e parte in viabilità;

Le prescrizioni urbanistiche relative ai suddetti lotti sono le seguenti:

- i.f. (reale): 2,58 mc/mq;
- R.C. ½ mq/mq;
- Volume residenziale massimo = 77%
- Volume servizi minimo = 23%
- H. max Lotto 1/9 parte = 2 piani (h. max. mt 6,00)/ 3 piani (h max 9 metri).
- H. max Lotto 4 tris = 2 piani (h. max. mt 6,00).
- H. max Lotto 8 = 2 piani (h. max. mt 6,00).

I suddetti terreni NON ricadono nelle aree percorse da incendi così come individuate negli allegati alla delibera del C.C. numero 33 del 08.10.2008; i suddetti terreni NON ricadono nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico; i suddetti terreni NON ricadono nelle aree sottoposte a vincolo PAI.

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. 12, 15 delle stesse, che si allegano in copia.

Si precisa inoltre che l’intero territorio Comunale ricade in ambito soggetto a Vincolo Paesaggistico per effetto del D.M. del 12.05.1966 emanato ai sensi della L. 29.06.1939, n° 1497.”

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dall’Attestazione della volumetria residuale si deduce la seguente corrispondenza tra mappali e Lotti di realizzazione del Piano di Lottizzazione:

- Comune di Palau Fg 6, Allegato B, mappale 3269 – lotto 1 – 9 – 4 bis
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3276 – lotto 1 – 9 – 4 bis
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3626 – lotto 8
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3627 – lotto 1 – 9 – 4 bis
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3623 – lotto 4 tris
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3713 – lotto 1 – 9 – 4 bis
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3714 – lotto 1 – 9 – 4 bis
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3724 – lotto 1 – 9 – 4 bis
- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3730 – lotto 1 – 9 – 4 bis

- Comune di Palau Fg 6, Allegato B mappale 3733 – lotto 1 – 9 – 4 bis

Sulla base delle certificazioni rilasciate dal Comune di Palau la capacità edificatoria sui lotti in esame e i volumi autorizzati risultano dalle indicate autorizzazioni per l'edificazione:

- **Lotto 1/9/4bis:** Il Volume edificabile da P. di L. è pari a mc. 30.127 (Delibera di Consiglio Comunale n° 82 del 06.09.1990), Mc. 23.197,79 per Residenze mc. 6.929,21 per Servizi, con un conseguente indice fondiario pari a 2,58/mq. L'indice fondiario di riferimento di 2,58 mc/mq, rapportato alla reale superficie del lotto determina un volume massimo ammissibile di mc. 29.995,64 di cui mc. 23.096,65 per Residenze e mc. 6.898,99 per Servizi; l'edificazione è avvenuta attraverso numero di interventi Edilizi come di seguito riportati:

INTERVENTO 1

- In data 19.08.2005 è stata rilasciata la C.E. 41/05 riguardante i lotti 8, 4 tris e 1/9/4bis, per complessivi mc. 8.328,69 Residenziali e mc. 2.765,53 Commerciali, di tali volumi mc. 1.279,98 per Residenze interessano specificamente il lotto 1/9/4bis: sulla tabella allegata alla tav. 24 della C.E. 41/05 vengono indicati mc. 2315,86, tuttavia con le successive concessioni 42/05 e 43/05 vengono stralciati circa mille metri cubi, di conseguenza la concessione 41/05 si riferisce ai restanti 1279,98 metri cubi);
- in data 23.09.2005. è stata rilasciata la C.E. 49/05 di voltura della precedente concessione 41/05, senza modifica di indici o parametri;
- in data 12.02.2008 è stata rilasciata la A.E. 9/2008 finalizzata alla demolizione delle opere eseguite in difformità dalla C.E. 41/05 ed alla successiva e coerente ricostruzione in base ai titoli abilitativi rilasciati;
- in data 14.10.2008 è stata rilasciata la C.E. 75/2008 di proroga della precedente 49/05;
- in data 13.07.2009 è stata rilasciata la C.E. 40/2009 di variante alla concessione n° 41/05 e successive 49/05 e 75/2008. senza aumento di volumi (incrementa unicamente la superficie coperta per mq. 5,60).

INTERVENTO 2

- in data 29.10.2007 è stata rilasciata la C.E. 49/2007 con la quale vengono assentiti complessivamente mc. 10.644,57;
- in data 11.02.2008 è stata rilasciata la C.E. 09/2008 di voltura della precedente concessione n. 49/2007;
- in data 19.05.2011 è stata rilasciata la C.E. 22/2011 per l'esecuzione di varianti in corso d'opera alla C.E. 09/2008, per un volume complessivo pari a mc. 10.822,31 di cui mc. 10.077,70 per Residenze e mc. 744,61 per Servizi;
- in data 08.03.2012 è stata rilasciata la C.E. 10/2012 di proroga della C.E. 22/2011;
- in data 07.02.2013 è stata rilasciata la C.E. 07/2013 di ulteriore proroga delle precedenti concessioni n. 22/2011 e 10/2012.

INTERVENTO 3

- in data 07.04.2010 è stata rilasciata la C.E. 18/2010 per un volume complessivo di mc. 8.696,99 di cui mc. 8.188,79 per Residenze e mc.

508,20 per Servizi in data 19.08.2010 è stata rilasciata la C.E. 33/2010 di voltura della precedente C.E.18/2010;

- in data 06.10.2011 cori Provvedimento prot. n. 18234/2011 (S.U.A.P.) è stata autorizzata la variante alle C.E. 18/2010 e 33/2010 per un volume complessivo pari a mc. 9.269,29 di cui mc. 8.195,63 per Residenze e mc. 1073,66 per Servizi;
- in data 26.09.2012 con Provvedimento n. 26/2012 (S.U.A.P.) è stata autorizzata la variante alla C.E. 33/2010 senza incremento di volumetria;
- in data 02.03.2013 è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 63/2013 in sanatoria per modifiche interne alle unità 28/29/32.

INTERVENTO 4

- in data 19.08.2005 è stata rilasciata la C.E. 42/05 per un volume residenziale pari a mc. 522;
- in data 13.05.2008 è stata rilasciata la C.E. a sanatoria n. 30/2008 per il mantenimento dei piani seminterrato e terra ed eliminazione del piano primo, rispetto a quanto autorizzato con le Concessioni n. 42/05 e 43/05;
- in data 07.01.2009 è stata rilasciata la C.E. 01/2009 (che supera la predetta concessione 42/05) per un volume complessivo di mc. 1.126,73 di cui mc. 1.022,05 per Residenze e mc. 104,68 per Servizi.

INTERVENTO 5

- in data 19.08.2005 è stata rilasciata la C.E. 43/05 per un volume residenziale pari a mc. 513,87;
- in data 13.05.2008 è stata rilasciata la C.E. a sanatoria n. 30/2008 per il mantenimento dei piani seminterrato e terra ed eliminazione del piano primo, rispetto a quanto autorizzato con le Concessioni n. 42/05 e 43/05;
- in data 07.01.2009 è stata rilasciata la C.E. 02/2009 (che supera la predetta concessione 43/05) per un volume complessivo di mc.1.094,79 di cui mc. 959,78 per Residenze e mc. 135,01 per Servizi.

il volume complessivo assentito sul lotto è pari a mc. 23.593,10 di cui mc. 21.535,14 per Residenze e mc. 2.057,96 per Servizi; il volume residuo è pari a mc. 6.402,54 di cui mc. 1.561,51 per Residenze e mc. 4.841,03 per Servizi

- **Lotto 4 tris:** Il Volume edificabile da P. di L. (mc. 7.628 totali dell'originario lotto 4, ai quali vengono sottratti mc. 3.506 del lotto 4 bis, anch'esso generato dal lotto 4 in virtù della Delibera di Consiglio Comunale n' 82 del 06.09.1990) è pari a mc. 4.122 suddiviso in Mc. 3.173,94 per Residenze mc. 948,06 per Servizi. Tuttavia, la potenzialità volumetrica effettiva, scaturita dalla reale superficie del lotto, coincide con un volume massimo ammissibile di mc. 4.241,52 di cui mc. 3.265,97 per Residenze e mc. 975,55 per Servizi; l'edificazione è avvenuta attraverso gli interventi edilizi come di seguito riportati:

- In data 19.08.2005 è stata rilasciata la C.E. 41/05 riguardante i lotti 8, 4 tris e 1/9/4bis, per complessivi mc. 8.328,69 Residenziali e mc. 2. 765,53 Commerciali, di tali volumi mc. 3.066,35 per Residenze e mc. 767.44 per Commerciale interessano specificamente il lotto 4 Tris;
- in data 23.09.2005 è stata rilasciata la C.E. 49/05 di voltura della precedente concessione 41/05, senza modifica di indici o parametri;
- in data 21.12.2007 è stata rilasciata la C.E. 65/2007 che supera le predette concessioni. con la quale vengono _assentiti complessivamente mc.

3.686,96 di cui mc. 2.941,80 per Residenze e mc. 745, 16 per Servizi connessi con la funzione residenziale;

- in data 14.10.2008 è stata rilasciata la C.E. 76/2008 di proroga della predetta concessione n. 65/07;
- in data 13.07.2009 è stata rilasciata la C.E. 39/2009 di variante delle predette concessioni n. 65/07 e 76/08, che non determina incremento di volumi (incrementa unicamente la superficie coperta per mq. 41,25);

Il volume complessivamente assentito sul lotto è pari a mc. 3.686,96 di cui mc. 2.941,80 per Residenze e mc. 745,16 per Servizi; il volume residuo è pari a mc. 554,56 di cui mc. 324, 17 per Residenze e mc. 230,39 per Servizi;

- **lotto 8:** Il Volume edificabile è pari a mc. 6.605, di cui mc. 5.085,85 per Residenze (77%R) e mc. 1.519, 15 per Servizi (23%S); l'edificazione è avvenuta attraverso gli interventi edilizi come di seguito riportati:

- In data 19.08.2005 è stata rilasciata la C.E. 41/05 riguardante i lotti 8, 4 tris e 1/9/4bis, per complessivi mc. 8.328,69 Residenziali e mc. 2. 765,53 Commerciali, di tali volumi mc. 3.982 36 con destinazione Residenziale e mc. 1.999.09 con destinazione Commerciale, interessano specificamente il lotto 8;
- in data 23.09.2005 è stata rilasciata la C.E. 49/05 di voltura della precedente concessione 41/05, senza modifica di indici o parametri;
- in data 21.12.2007 è stata rilasciata la C.E. 66/2007 che supera le predette concessioni, con la quale vengono assentili complessivamente mc. 5.803,88 di cui mc. 1.821,90 per Servizi connessi con la funzione residenziale e mc. 3.981,98 per Residenze;
- in data 14.10.2008 è stata rilasciata la C.E. 77/2008 di proroga della predetta concessione n. 66/07;
- in data 13.07.2009 è stata rilasciata la C.E. 38/2009, di variante delle predette concessioni n. 66/07 e 77/08, in base alla quale i volumi in progetto definitivi risultano pari a mc. 4.797,09 per Residenze e mc. 938,39 per Servizi.

Il volume complessivamente assentito sul lotto è pari a mc. 5.735,48 di cui mc. 4.797,09 per Residenze e mc. 938,39 per Servizi; il volume residuo è pari a mc. 869,52 di cui mc. 288,76 per Residenze e mc. 580,76 per Servizi;

Risulta inoltre che sono state cedute le seguenti volumetrie con gli atti indicati:

- Rinuncia sfruttamento edilizio di cubatura a destinazione residenziale (mc. 450) a favore Allegra S.r.l.- Notaio Papaccio 29.01.2008 - Rep. 67530 Racc. 25348;
- Rinuncia sfruttamento edilizio di cubatura a destinazione servizi (mc. 2000) a favore LA Maddalena S.p.A.- Notaio Papaccio 13.07.2010 - Rep. 72811 Racc. 29308, con rinuncia sfruttamento edilizio di cubatura (Servizi mc. 2000);
- Rinuncia sfruttamento edilizio di cubatura a destinazione residenziale (mc. 250) a favore OBA s.r.l. - Notaio Papaccio 17.05.2011 - Rep. 74372 Racc. 30535.

Il volume ceduto ammonta pertanto complessivamente a 700 mc destinati a Residenze e 2.000 mc a Servizi.

PARTE QUINTA - Svolgimento Operazioni Peritali

In relazione a quanto sopra, io sottoscritto ing. Mauro SCANU, C.T.U. incaricato, alle ore 15.00 del giorno 27.02.2021 ed alle ore 15.00 del 24.11.2023 mi sono recato sui luoghi oggetto di accertamento, riscontrando che i beni immobiliari sopradescritti, consistono in una serie di immobili inseriti nella "Tanca Manna" località Tanca Manna nel Comune di Palau.

PARTE SESTA – La cessione delle volumetrie

La cosiddetta cessione della cubatura rappresenta un metodo per spostare i diritti edificatori da un'area all'altra nell'ambito di un territorio comunale. I vantaggi di questo metodo sono molti, primo tra tutti la massimizzazione delle rendite fondiari e dei diritti edificatori. Principalmente lo scopo è quello di concentrare le volumetrie di una o più aree contermini verso una, per sviluppare una operazione immobiliare di maggior rilevanza che altrimenti non sarebbe stata possibile effettuare mantenendo diffuse le volumetrie in situ.

La cessione di cubatura è, pertanto, il contratto, tendenzialmente oneroso, tra due o più proprietari di aree limitrofe, mediante il quale uno cede agli altri, in tutto o in parte, un volume del proprio spazio edificabile: il cedente si impegna a non costruire nella parte di volumetria ceduta e i cessionari possono chiedere alla p.a. locale il rilascio di un provvedimento abilitativo edilizio maggiorato in ragione della parte di volumetria acquistata.

È una operazione che deve comunque conformarsi allo strumento urbanistico comunale. Il trasferimento di volumetrie è l'operazione che trasporta il volume dall'area di "decollo" per collocarla nell'area di "atterraggio".

L'operazione può presentare diverse criticità o limiti, primo tra tutti l'eccessiva concentrazione volumetrica o superamento degli indici massimi consentiti dallo strumento urbanistico comunale (Piano Urbanistico Comunale).

Infatti, con "l'atterraggio" di eccessiva volumetria è possibile superare il rispetto degli indici e capacità ammissibili prevista dalla zonizzazione, ad esempio:

- volumetria e indice fabbricabilità;
- superficie coperta, e quindi rapporto di copertura;
- distanze minime dai confini;
- distanze minime da costruzioni;
- distanze minime da fasce stradali;
- altezza massima;
- numero massimo dei piani;
- rapporto di permeabilità;
- insufficiente dotazioni di parcheggi;
- carente dotazione degli standard urbanistici;

La procedura di trasferimento delle cubature è stata applicata per molto tempo come procedura negoziale di natura privatistica; in seguito, è stata riconosciuta formalmente e tipizzata con L. 106/2011.

Con essa nasceva contestualmente il vincolo di asservimento volumetrico di un lotto nei confronti di un altro.

Anche prima dell'approvazione della norma, la giurisprudenza si era già consolidata sui requisiti e sulla corretta applicazione dell'istituto negoziale. Infatti, era emerso il problema di poter aggirare i limiti previsti dalla pianificazione territoriale del Comune, e a tal proposito in materia di vincolo di asservimento a scopo edificatorio la giurisprudenza ha reiterato i

principi fondamentali della cessione di cubatura (Cons. Stato n. 3637/2000, Cass. Pen. V. n. 40178/2018 Cass. Pen. III n. 8635/2015).

Pertanto, i presupposti dell'accordo di cessione dei volumi sono:

1. coinvolgimento di più proprietari;
2. trasferimento di cubatura tra aree contigue, anche solo funzionalmente;
3. conformità urbanistica, in quanto la convenzione deve riguardare aree che presentano la medesima vocazione, non può alterare la densità edilizia di una certa zona e deve rispettare l'eventuale vincolo edilizio posto dallo strumento urbanistico generale.

È la giurisprudenza amministrativa ad ammetterlo "in presenza di particolari condizioni e limiti, per cui può avvenire solo tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica, in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico.

Tali fondi, inoltre, devono essere contigui, nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, sussista pur sempre, comunque, una effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti".

L'istituto affonda le proprie radici nel diritto vivente quando, accanto agli accordi volti alla urbanizzazione e riqualificazione urbana, si sono diffuse forme di "micropianificazione ad iniziativa privata", ossia accordi tra privati con cui il proprietario di un fondo cede la capacità edificatoria di quest'ultimo in favore di un altro soggetto che, in tal modo, può ottenere dal Comune il rilascio di un permesso di costruire "maggiorato" rispetto a quello che avrebbe potuto chiedere ab origine.

Di conseguenza, la capacità edificatoria assegnata dal piano (c.d. cubatura), può essere incrementata tramite l'utilizzo dei diritti edificatori inerenti un altro fondo.

Come spiegato dalle sentenze amministrative citate, si tratta di "un accordo tra proprietari di aree contigue, aventi la stessa destinazione urbanistica, in forza del quale il proprietario di un'area cede una quota di cubatura edificabile sul suo fondo per permettere all'altro di disporre della minima estensione di terreno richiesta per l'edificazione, ovvero di realizzare una volumetria maggiore di quella consentita dalla superficie del fondo di sua proprietà". La giurisprudenza amministrativa da tempo aveva indicato le condizioni essenziali per una corretta applicazione della procedura di asservimento del vincolo di cessione cubature:

- reciproca prossimità: i fondi interessati dalla cessione devono essere dotati del requisito necessario della contiguità (vicinanza);
- omogeneità urbanistica: devono essere caratterizzati dalla stessa destinazione d'uso territoriale;
- omogeneità edificatoria: i fondi devono avere identico indice di fabbricabilità originario;

Nella cessione di cubatura le aree interessate dall'asservimento devono essere contigue. Si tratta di un concetto oggetto di particolare attenzione da parte della giurisprudenza (T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, sent. 19 luglio 2016, n. 1675; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, sent. 7 novembre 2014, n. 2684; T.A.R. Puglia, sez. III Lecce, sent. n. 776 del 7 maggio 2012.), anche di recente (T.A.R. Puglia, Lecce, sez. I, sent. 26 ottobre 2018 n. 1594; T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, sent. 2 ottobre 2018, n. 5737; Corte di Cassazione, sez. III pen., sent. 16 novembre 2018, n. 51833.), secondo cui la contiguità non richiede necessariamente la comunione di uno o più confini ma una effettiva vicinanza.

Sul piano degli effetti, la cessione comporta la perdita, nella sfera giuridica del cedente, di tutta o parte della cubatura assegnata al proprio fondo, che viene assimilato alle aree effettivamente edificate.

Le medesime conseguenze derivano dalla c.d. concentrazione di volumetria, la quale tuttavia non si costituisce mediante un negozio tra il titolare del fondo cedente e il proprietario del fondo cessionario, bensì mediante un atto di asservimento dell'unico proprietario di una parte d'area in favore della concentrazione dell'edificabilità sulla restante parte.

L'istituto è stato oggetto di un intervento legislativo specifico operato con D.L. 70/2011 convertito nella legge 106/2011, che ha introdotto il comma 2 bis all'art. 2643 del codice civile, aggiungendo tra gli atti soggetti a trascrizione "i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

Pertanto, al fine di verificare la concreta possibilità di tale operazione occorre verificare:

1. la reale disponibilità volumetrica iniziale dei lotti in esame;
 2. quale quota della volumetria iniziale dei lotti è stata utilizzata e, quindi, quale sia quella residua;
 3. l'esistenza di lotti in grado di accogliere le volumetrie disponibili e che ricadono nelle condizioni innanzi indicate;
- e, infine, determinare il valore delle volumetrie cedibili.

PARTE SETTIMA – Risposta ai quesiti.**Punto 1 - Effettiva volumetria edificabile di pertinenza della società S&A IMMOBILIARE S.r.l.**

Dall'attestazione della cubatura residua si desume la volumetria edificabile di pertinenza della società S&A IMMOBILIARE S.r.l. che risulta essere:

Lotto	Potenzialità totali mc	Potenzialità residenze mc	Potenzialità servizi mc
1/9/4 bis	29.995,64	23.096,65	6.898,99
4 tris	4.122,00	3.173,94	948,06
8	6.605,00	5.085,85	1.519,15
Totali	40.722,64	31.356,44	9.366,20

Punto 2 - Natura e destinazione d'uso della volumetria edificabile potenziale e residua secondo gli attuali strumenti urbanistici e paesaggistici

La natura e destinazione d'uso della volumetria edificabile potenziale e residua secondo gli attuali strumenti urbanistici e paesaggistici al netto dei provvedimenti autorizzativa rilasciati dal Comune di Palau, pertanto, risulta:

Lotto	Potenzialità totali mc	Potenzialità residenze mc	Potenzialità servizi mc	Volume totale realizzato mc	Volume totale realizzato residenze mc	Volume totale realizzato servizi mc	Differenza totale mc	Differenza residenze mc	Differenza servizi mc
1/9/4 bis	29.995,64	23.096,65	6.898,99	23.593,10	21.535,14	2.057,96	6.402,54	1.561,51	4.841,03
4 tris	4.122,00	3.173,94	948,06	3.686,96	2.941,80	745,16	435,04	232,14	202,90
8	6.605,00	5.085,85	1.519,15	5.735,48	4.797,09	938,39	869,52	288,76	580,76
Totali	40.722,64	31.356,44	9.366,20	33.015,54	29.274,03	3.741,51	7.707,10	2.082,41	5.624,69

Dalla potenzialità residua devono essere inoltre, dedotte le volumetrie cedute con gli atti indicati dal 2008 al 2011 per cui si ottiene:

Lotto	Potenzialità totali mc	Potenzialità residenze mc	Potenzialità servizi mc	Volume totale realizzato mc	Volume totale realizzato residenze mc	Volume totale realizzato servizi mc	Differenza totale mc	Differenza residenze mc	Differenza servizi mc
1/9/4 bis	29.995,64	23.096,65	6.898,99	23.593,10	21.535,14	2.057,96	6.402,54	1.561,51	4.841,03
4 tris	4.122,00	3.173,94	948,06	3.686,96	2.941,80	745,16	435,04	232,14	202,90
8	6.605,00	5.085,85	1.519,15	5.735,48	4.797,09	938,39	869,52	288,76	580,76
Sommano	40.722,64	31.356,44	9.366,20	33.015,54	29.274,03	3.741,51	7.707,10	2.082,41	5.624,69
Volumetria ceduta 1/9/4 bis				2.700,00	700,00	2.000,00			
Totale	40.722,64	31.356,44	9.366,20	35.715,54	29.974,03	5.741,51	5.007,10	1.382,41	3.624,69

Dalla precedente tabella si deduce pertanto che le volumetrie residuali dei lotti in esame dedotti da quelle originarie i volumi realizzati e quelli ceduti risultano essere: 1.382,41 mc per le residenze, 3.624,69 mc per servizi per un totale di 5.007,10 mc.

Punto 3 - Esistenza di aree di terzi inedificate su cui poter trasferire la volumetria edificabile

Preso atto di quanto visto nella "PARTE SESTA – La cessione delle volumetrie" è possibile, nel caso concreto in esame, procedere alla cessione delle volumetrie nelle tre ipotesi di seguito indicate e con le seguenti indicazioni operative specifiche:

1. Volumetria nello stesso lotto urbanistico. Nessuna modifica al Piano di Lottizzazione già approvato: la cessione può avvenire in modo diretto;
2. Volumetria da spostare all'interno dello stesso Piano di Lottizzazione. In tal caso è necessaria la variante al Piano di Lottizzazione in rispetto dell'indice massimo consentivo zona urbanistica B - Decreto Floris mc. 3/mq - indice in PDL mc. 2,58/mq) o per cambio di destinazione d'uso; tale variante va proposta al Comune di Palau e deliberato dal Consiglio Comunale;
3. Volumetrie da spostare all'interno del territorio comunale. È necessario che nello strumento di pianificazione generale (P.U.C. in elaborazione) sia prevista l'utilizzabilità della perequazione urbanistica allargata o ristretta da ratificare con ulteriore delibera del Consiglio Comunale e con la firma di un accordo tra Comune e privati.¹

Le tre ipotesi hanno modi di fattibilità molti diversi:

1. occorre solo cedere i volumi ed approvare i permessi di costruire nel lotto in acquisizione dei volumi;
2. occorre predisporre una variante al Piano di Lottizzazione e quindi, avere il rilascio dei permessi di costruire nel lotto in acquisizione dei volumi;
3. occorre avere l'adozione e l'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale comunale (P.U.C.) nel quale dovrà essere prevista la perequazione urbanistica, almeno ristretta, e procedere alla stipula dell'accordo che dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale.

Allo stato attuale nel breve periodo (inferiore a due anni) appaiono praticabili le ipotesi indicate con i numeri 1. e 2.

¹ la perequazione è una tecnica urbanistica volta ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità apposti al fine di garantire all'amministrazione la disponibilità di spazi da destinare ad opere collettive.

Si distingue tra perequazione ristretta e perequazione allargata.

La prima (ristretta) è riferita ai comparti oggetto degli strumenti urbanistici attuativi; la seconda (allargata) è riferita tendenzialmente a tutto il territorio comunale.

La perequazione non solo si pone a valle della pianificazione generale, ma - soprattutto - coinvolge unicamente alcuni particolari ambiti del territorio, (generalmente) ordinati in comparti.

Le aree di terzi, come osservabile dalle planimetrie allegate ("Allegato C1 - Pdf vigente-costa est", "Allegato C2 - Ortofoto dell'ambito", "Allegato C3 - Planimetria lottizzazione" ed ("Allegato C4 - Sovrapposizione volo planimetria volumi"), risultano tutte quelle che sono all'interno del Piano di Lottizzazione approvato.

Al fine della determinazione del prezzo di mercato delle volumetrie sono state condotte indagini specifiche presso tecnici ed agenzie immobiliari. Le indagini sono state condotte mediante interviste ed hanno riguardato circa 30 operatori del mercato immobiliare locale con le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta di volumi da destinare a residenze e/o servizi nella fascia costiera ed hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

Tipologia	Valore Mercato (€/mc)		
	Min	Max	Medio
Residenziale	120,00	180,00	150,00
Servizi	100,00	140,00	120,00

Pertanto, sulla base delle volumetrie disponibile ed utilizzando i valori medi indicati si ottiene:

Tipologia	Valore Mercato complessivo dei volumi cedibili		
	Volumi	Valore Mercato (€/mc)	Valore parte
Residenziale	1.382,41	150,00	€ 207.361,50
Servizi	3.624,69	120,00	€ 434.962,80
Totali	5.007,10		€ 642.324,30

Punto 4 - Presenza di vincoli e/o limiti che in qualche modo possano precludere il trasferimento a terzi e l'utilizzo della volumetria edificabile

I vincoli e/o limiti esistenti all'interno delle ipotesi indicate sono esclusivamente quelle presenti all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica

Punto 5 - Presenza di operatori del settore cui poter offrire in vendita la volumetria edificabile

La volumetria edificabile per volumetrie da destinare alla residenza e/o servizi sono tutti i proprietari delle aree, anche edificate, che ricadono all'interno del Piano di lottizzazione.

PARTE SETTIMA – Conclusioni.

In considerazione delle operazioni svolte e delle valutazioni espresse si ha che l'operazione di cessione delle volumetrie residue relative agli immobili siti Piano di lottizzazione "Tanca Manna" località Tanca Manna nel Comune di Palau é fattibile nei confronti degli immobili ricadenti all'interno del medesimo lotto urbanistico ovvero della stessa lottizzazione.

Pertanto, avendo così portato a termine l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione di perizia, ringraziando per la fiducia accordatami e allo stesso tempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Bibliografia

- *Brescia Gennaro – Manuale del perito e del consulente tecnico nel processo civile e penale – Maggioli editore;*
- *Aleo Massimo – Il nuovo manuale del CTU – Grafill Editore*
- *Moro Visconti Giorgio; Moro Visconti Roberto; Dossena Vittoria D.- La valutazione degli immobili. Metodi e principi. Disposizioni normative - Maggioli editore*
- *Carnevali Leo; Curatolo Massimo; Palladino Licia - Stima degli immobili: metodologia e pratica – DEI Editore*
- *N. Irti, Prefazione al volume "Amministrazione pubblica e diritto privato" di V. Cerulli Irelli, Torino 2011; G .P. Cirillo, Prefazione alla prima edizione del volume "Diritto civile pubblico", direkta, Roma 2012.*
- *Ceccherini, Asservimento di area edificabile cessione di cubatura, in Nuova giurisprudenza civile commerciale, 2009,II 557;*
- *Felis, Superficie e fattispecie atipiche. La cessione di cubatura, in Contratto impresa, 2011,632 ss.*
- *G. Trapani, Dalla cessione di cubatura alle operazioni sui crediti di cubatura: evoluzione o mutazione del diritto?, In studi e materiali del CNN I', 2011;*
- *Bartolini, Profili giuridici del c. d, credito di volumetria, in Riv. Giur.Urbanistica, 32 2007,304;*
- *S. De Paolis, Riflessioni in tema di trasferimento di volumetria, in Riv. Giur. Dzia, 2011,0 5,199.*
- *R. Galli, Nuovo corso di diritto amministrativo, Tomo II, Vicenza, 2016;*
- *A. Bifani Sconocchia, Atto di asservimento e vincolo di inedificabilità di cui all'art. 33 comma 1 lett. d) l. 47/1985. Nota a Cons. Stato, sez. VI, 9 febbraio 2016, n. 547, in Riv. Giur. edilizia, fasc. 4, 2016, p. 531;*

ELENCO DEGLI ALLEGATI PER L'INTERA PROCEDURA

Allegati A - Agenzia del territorio

- Allegato A1 - DOC_1355214483;
- Allegato A2 - DOC_1370130031;
- Allegato A3 - DOC_1370130856;
- Allegato A4 – Mappale 3257 SOPP (3714);
- Allegato A5 - Mappale 3258 SOPP(VARI);
- Allegato A6 - Mappale 3259 SOPP(VARI)
- Allegato A7 - Mappale 3730;
- Allegato A8 - PALAU_F06;
- Allegato A9 - PALAU_F06_A3_parte_alta;
- Allegato A10 - PALAU_F06_A3_parte_bassa.

Allegati B - Comune di Palau

- B1 - CDU - Comune di Palau rilasciato 27.06.2022;
- B2 - CDU - Comune di Palau rilasciato 11.01.2024.

Allegati C - Elementi cartografici

- C1 - PdF vigente-costa est
- C2 - Ortofoto dell'ambito
- C3 - Planimetria lottizzazione
- C4 - Sovrapposizione volo planimetria volumi

Allegato D - Fotografie