

Ill.mo sig. Sindaco  
Spett.le Amministrazione Comunale di Oristano

E per competenza spett.le Dirigente Settore Sviluppo del Territorio  
Ing. Giuseppe Pinna

Oggetto: Proposta di monetizzazione di aree cedute per standard di lottizzazione  
**Terza integrazione alla proposta prot. 10696 del 21/02/2018**

I sottoscritti

- **Caterina Fadda**, nata a Nuoro il 05/03/1967 e residente in via Lepanto 146,  
09170 Oristano (OR);

- **Mauro Usai**, nato a Cagliari il 27/07/1963 e residente in via Martignano 19,  
09170 Oristano (OR);

in qualità di legali rappresentanti e soci amministratori con poteri di firma congiunta della società:

- **MACAT S.r.l.**, con sede in Oristano via Dei Muratori s.n., proprietaria del lotto distinto in Catasto di Oristano al F° 3 mappale 425, via dei Muratori con ulteriore accesso parcheggi dalla via Cagliari, dove è operativa una media struttura di vendita (Supermercato della catena Eurospin)

premesse che:

1) hanno inviato in data 21/02/2018 a Codesta spett.le Amministrazione una proposta di retrocessione di alcune aree di cessione delle lottizzazioni Artigianali e Commerciali "Oristano Nord" e "Consorzio Pontixeddu" con monetizzazione delle stesse;

2) hanno ricevuto in data 12/06/2018 la nota del Dirigente Settore Sviluppo del Territorio, comunicante motivi ostativi alla formulazione di un parere favorevole all'accoglimento della predetta proposta;

3) hanno integrato in data 16/06/2018 la proposta di monetizzazione con una proposta di permuta dell'area di pubblica utilità con la realizzazione di un'opera di pubblica utilità di pari valore;

4) hanno ricevuto per le vie brevi una comunicazione dell'Ufficio Tecnico sulle modalità di calcolo delle aree da destinare a parcheggio e servizi di uso pubblico, che determinano una riduzione della necessità di incremento dell'area esterna a disposizione dell'immobile;

5) hanno pertanto rimodulato la proposta di modifica tenendo conto di tali più favorevoli modalità di reperimento delle superfici di parcheggio, che a fronte di una riduzione delle aree a standard di 367 mq prevede una cessione da parte di Macat di una porzione fronte strada di 75 mq per un saldo netto di mq 292 da acquisire ed una porzione di 448 mq di aree standard residue.

6) Tale proposta è stata trasmessa al protocollo in data 25/07/2018;

7) La proposta è stata esaminata in data 09 ottobre 2018 in un incontro presso l'ufficio del Dirigente del Servizio Tecnico ing. Giuseppe Pinna che ha riscontrato l'accettabilità della proposta sotto il profilo urbanistico-edilizio, alla presenza anche del Tecnico incaricato e della Committenza;

7) Sempre per le vie brevi, sono stati informati di un sostanziale favorevole indirizzo dell'Amministrazione alla valutazione di una riconversione dell'area pubblica necessaria all'ampliamento dell'immobile mediante monetizzazione utile alla realizzazione di un'altra opera di pubblico interesse e di pari valore;

tutto quanto sopra premesso, con la presente

#### TRASMETTONO

Ulteriori n° 2 copie della tavola 2, come trasmessa il 25/07/2018, nonché n° 3 copie della Relazione illustrativa, aggiornata alla situazione di progetto dell'ultima proposta sopra detta.

Si confermano e precisano le seguenti condizioni a cui la proposta è soggetta:

- 1) La sottoscritta società conferma la disponibilità a lasciare l'uso pubblico del parcheggio tra il fabbricato ampliato e la via dei Muratori, senza interporre recinzioni anche provvisorie
- 2) Al fine di non creare una riduzione degli standard urbanistici complessivi la Società propone a compensazione della suddetta superficie di 292 mq in prima ipotesi la monetizzazione, in subordinata ipotesi l'esecuzione delle opere, inclusi gli oneri tecnici relativi, necessarie alla realizzazione di uno standard, di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, ritenute di maggiore interesse pubblico, in un sito da definirsi a cura dell'Amministrazione, ovvero ancora la cessione di un immobile, comunque del valore massimo lordo di euro 50.224,00, così determinato (in ossequio alle linee guida per la monetizzazione degli standard ed applicando il prezzo ai fini IMU di aree in zona D2\* attuata):

€ 220,00 x 60% x 292 mq = € 38.544,00

€ 40,00 x 292 mq = € 11.680,00

Totale € 50.224,00

I sottoscritti confermano di essere consapevoli che la richiesta implica l'impegno ulteriore, da parte di questa società, a sostenere gli oneri e le spese connessi, derivanti dai necessari atti amministrativi, tecnici e catastali, incluse le interlocuzioni ed accordi con l'ENEL riguardanti la traslazione della Cabina di Trasformazione, oneri inclusi a carico dei proponenti.

Confidando con quanto sopra esposto di aver fornito una proposta meritevole di conseguire il positivo accoglimento della richiesta, porgono

ossequiosi saluti

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **Premesse e quadro delle esigenze**

La presente relazione accompagna l'istanza della società Macat s.r.l. volta alla monetizzazione con retrocessione delle aree destinate a spazi pubblici per standard di lottizzazione ubicati nella via dei Muratori a Oristano.

La predetta società è proprietaria di un lotto destinato nel suo complesso ad un'unica attività commerciale, costituito dalla Media Struttura di Vendita denominata "Eurospin". Il lotto, di forma alquanto complessa, è distinto al Catasto di Oristano al F° 3 mappale 425, derivante dalla fusione di più lotti originari.

Detti lotti originari insistevano parte nelle aree della Lottizzazione "Consorzio Pontixeddu" e parte nella Lottizzazione "Oristano Nord", successiva alla prima. Questa conformazione che a prima vista può apparire bizzarra, deriva dal fatto che il precedente proprietario del lotto 425 inizialmente era intenzionato ad aderire alla lottizzazione "Consorzio Pontixeddu", e pertanto i suoi lotti erano stati inseriti nello studio urbanistico, mentre al momento di presentare la stessa vi fu un ripensamento, al quale però non conseguì una rivisitazione progettuale. Tale fatto venne emendato dalla successiva stesura ed approvazione della Lottizzazione "Oristano Nord", che armonizzò i lotti adiacenti con lo studio urbanistico della precedente lottizzazione.

In particolare, osservando unitariamente le due lottizzazioni (vedasi Tav. 1), esse individuarono uno spazio di cessione lungo la via dei Muratori di poco meno di complessivi 750 mq circa per standard di urbanizzazione (essenzialmente parcheggi), all'interno dei quali fu poi individuato un lotto ove ubicare la necessaria cabina secondaria Enel.

Tutta la predetta superficie, insieme con quella privata del lotto 425 tra i lotti 409 e 423 del F° 3, venne pavimentata per uso carrabile di sosta autoveicoli dai richiedenti, in occasione della realizzazione del punto vendita. Tale parcheggio quindi ha carattere pubblico, indistintamente per le superfici effettivamente pubbliche e per quella privata.

Le mutate esigenze commerciali rendono indispensabile per un punto vendita dotarsi di servizi aggiuntivi che in tutte le strutture concorrenti ormai sono usuali e senza le quali il punto vendita rischia di perdere "appeal" commerciale.

Si tratta nella fattispecie dei reparti di macelleria, pescheria e gastronomia "serviti", ovvero con le zone di preparazione retrostanti ed i banchi refrigerati e/o riscaldati lato pubblico.

Inoltre, l'attuale punto vendita soffre per avere spazi di magazzino insufficienti rispetto alla mole di prodotti trattati.

Per tutte le suesposte esigenze, si rende indispensabile un ampliamento della struttura, che - stante la situazione edificatoria del lotto - non può che avvenire in avanzamento verso la via dei Muratori.

Questa soluzione implica che:

- Le porzioni di cessione delle lottizzazioni vengano riacquisite dalla società richiedente con procedura di monetizzazione e retrocessione;
- La porzione ceduta a suo tempo a "E-distribuzione" (ENEL) venga permutata con analoga area a bordo strada.

A tale ultimo scopo sono stati intrapresi informali contatti con gli uffici competenti di ENEL Distribuzione che hanno confermato la fattibilità dell'operazione, con spese a totale carico del richiedente.

### **Soluzione prospettata**

Facendo riferimento alla tavola 2, la soluzione tecnica proposta è geometricamente piuttosto semplice, ovvero una realizzazione di una campata di edificio verso la via dei Muratori, previa acquisizione di parte delle suddette aree pubbliche con parziale permuta di una porzione di proprietà della società, nonché permuta dell'area per il riposizionamento della cabina elettrica.

Il tutto per una superficie pubblica residua di 448 mq e per una superficie che passa da pubblica a privata pari a 292 mq, al netto della parziale permuta di 75 mq per ottenere una forma regolare.

Il nuovo posizionamento della cabina ENEL sarà lievemente traslato sia verso la Via dei Muratori che verso la via Cagliari per dar modo, da un lato, di conservare l'accesso carrabile presente nel lotto adiacente (ABC Studio) e dall'altro di garantire l'accesso diretto alla zona retrostante il fabbricato Eurospin, parzialmente adibita a parcheggio clienti.

Dal punto di vista urbanistico, la perdita della funzione di parcheggio pubblico sarà puramente formale, in quanto di fatto tale destinazione permarrà su tutta la fascia frontistante la via dei Muratori, come già avviene oggi, in quanto il reperimento dei parcheggi incrementali per la clientela verrà ubicato nella medesima posizione in cui attualmente insiste lo spazio pubblico di parcheggio, sempre senza realizzare una recinzione a strada e quindi fruibile nelle 24 ore.

Pertanto l'interesse pubblico sarà ugualmente soddisfatto e di contro il Comune si sgraverà dell'onere della manutenzione e controllo di parte delle opere, avendo il vantaggio economico della corresponsione del corrispettivo per la monetizzazione delle aree utilizzabile al fine di realizzare altrove standards pubblici compensativi e più urgenti ovvero, qualora fosse un'opzione preferita, il conseguimento di un'altra forma di perequazione

che l'Amministrazione Comunale vorrà indicare (acquisizione di opere o immobili di pari valore).

Dal punto di vista delle esigenze di ampliamento della Società richiedente, nella tavola vengono esplicitati, con schemi di massima, gli ampliamenti di cui potrà godere l'esercizio commerciale per effetto dell'operazione descritta.

Nella medesima tavola è anche illustrato un calcolo di verifica della rispondenza di tutte le tipologie di spazi esterni di parcheggio, di movimentazione merci e di spazi destinati ad uso pubblico.



Nella Tavola 3 è riportata la situazione catastale con l'individuazione delle porzioni da assoggettare a retrocessione e permuta per finalizzare l'intervento richiesto.

A seguito dell'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale ed una volta definito con Enel Distribuzione l'accordo di permuta per lo spostamento della cabina di trasformazione, verrà dapprima definita catastalmente e finalizzata la stipula per la retrocessione delle aree comunali, e successivamente definita la permuta di quelle interessate dallo spostamento della cabina.

Il tecnico incaricato  
Ing. Gianni Porcu