



ALLEGATO ALLA DELIBERA

DI ..... N. .... DEL .....

*COMUNE DI SELARGIUS*  
*Città Metropolitana di Cagliari*

*Assessorato all'Urbanistica*

*AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE*

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO  
IN ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE N.T.A. DEL P.P.R.

**VARIANTE N.1**

Relazione

*Elaborato N. 1*

*Data: Dicembre 2014*

*Agg.: Luglio 2018*

*Direttore d'Area:* Dott. Ing. Pierpaolo Fois

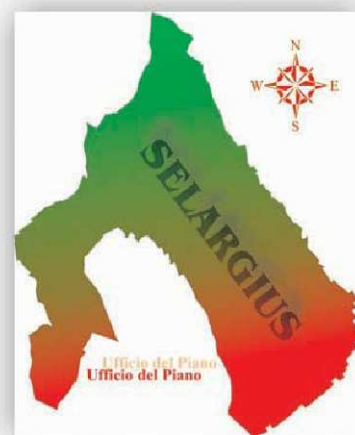
*Staff del Sindaco:*

Dott. Ing. Maura Salis

*Tecnici dell'Area 5:*

Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Geom. Raffaele Cara



*Il Sindaco*  
*(Pier Luigi Concu)*





**COMUNE DI SELARGIUS**  
(Provincia di Cagliari)  
AREA A 5 “Urbanistica – Edilizia - SUAPE”

# **Piano Particolareggiato del Centro Storico**

in adeguamento all’art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.

## **Variante N.1**

<b>RELAZIONE</b>
------------------





Il Piano particolareggiato vigente, approvato Deliberazioni di Consiglio Comunale n°2 del 29/01/2015 e n°3 del 03/02/2015, è entrato in vigore con la pubblicazione sul BURAS n°49 parte III del 05/11/2015.

Con la presente variante urbanistica n°1 al Piano Particolareggiato del Centro Storico si propone la riclassificazione di un'unità edilizia (lotto) di proprietà privata (Casa Cara) ricadente nel Centro Storico del Comune di Selargius, da Zona A (lotto) ad area per standard pubblici S2, da acquisire al patrimonio Comunale, mediante procedura espropriativa, al fine di poterla destinare a sede definitiva dell'Ecomuseo del Paesaggio. Lo studio di fattibilità economico e finanziario è stato redatto grazie al finanziamento ottenuto dalla Regione Autonoma della Sardegna, relativo allo Studio di Fattibilità per la gestione integrata dei servizi culturali paesaggistici e ambientali architettonici, archeologici, antropologici, ecc. tra i Comuni di Selargius, Monserrato, Quartucciu e Settimo San Pietro.

Infatti nel mese di gennaio 2010 i Sindaci dei Comuni di Settimo San Pietro, Selargius, Monserrato e Quartucciu hanno firmato il protocollo d'intesa per la presentazione, alla Regione Sardegna – Assessorato EE.L.L., Finanze e Urbanistica, della richiesta di un finanziamento per la predisposizione di uno studio di fattibilità per la costituzione dell'Ecomuseo del Paesaggio, dando mandato al Sindaco del Comune di Selargius di presentare l'apposita istanza.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n°55 del 12/05/2016 è stato approvato lo Studio di Fattibilità, che ha previsto interventi ed iniziative materiali ed immateriali coinvolgendo la popolazione e le associazioni locali.

Il Patto per lo Sviluppo della Regione Sardegna è stato sottoscritto il 29/07/2016, successivamente riprogrammato. All'interno dell'articolata cornice del Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC) è prevista la stipula dei "Patti per il Sud", accordi interistituzionali a livello politico, tra Governo, Regioni e Città Metropolitane.

Il Comune di Selargius è stato inserito nel Patto per lo Sviluppo della Città Metropolitana di Cagliari, sottoscritto in data 17/11/2016, tra gli altri, per l'intervento di realizzazione dell'Ecomuseo del Paesaggio con un importo di €. 1.800.000,00 a valere sul Fondo per lo Sviluppo e la Coesione.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°27 del 04/05/2017:

- è stata autorizzata l'acquisizione al patrimonio Comunale dell'immobile posto in Selargius, via Fratelli Bandiera n°16-18, di proprietà degli eredi di "Cara Enrico" per l'importo di euro 600.000, dando mandato al Direttore dell'Area 5 affinché attivi ogni procedura necessaria per richiedere la congruità del prezzo all'Agenzia delle Entrate di Cagliari - sezione Territorio di Cagliari secondo la stima allegata alla deliberazione;
- è stato dichiarato l'acquisto dell'immobile indispensabile per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali locali e per soddisfare interessi pubblici generali per la valorizzazione e tutela del patrimonio storico archeologico, culturale, antropologico ambientale paesaggistico dei Comuni aderenti allo Studio dell'Ecomuseo del Paesaggio (Selargius, Monserrato, Quartucciu e Settimo San Pietro);
- è stato dichiarato indilazionabile l'acquisto in quanto il suo differimento nel tempo comprometterebbe il raggiungimento degli obiettivi istituzionali assunti con la firma del Piano



Integrato di Sviluppo Urbano (Pisu Ecomuseo del Paesaggio) e del Patto per il SUD sottoscritto con i Comuni della Città Metropolitana di Cagliari per la gestione integrata dei servizi di promozione dei territori.

Nel frattempo:

- il Comune di Monserrato si è ritirato dal progetto ed al suo posto ha chiesto di potervi aderire il Comune di Dolianova. Sono in atto le procedure perché il Comune di Dolianova possa partecipare al percorso per l'istituzione dell'ecomuseo del paesaggio ai sensi dell'art. 11 della LR 14/2006;
- il Direttore dell'Area 5 ha attivato le procedure per richiedere all'Agenzia delle Entrate di Cagliari la congruità del prezzo stimato dal Comune di Selargius;
- in data 23/04/2018 prot. 16107, a seguito di firma dell'accordo disciplinante i rapporti tra l'amministrazione comunale e l'Agenzia delle Entrate, quest'ultima ha trasmesso, previo sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, la perizia sul valore dell'immobile. Il criterio di stima utilizzato dall'Agenzia dell'Entrate è stato quello del Valore Venale di mercato, determinando così un importo pari a €. 306.616,07 con un alea di +/-15%;
- in data 21/05/2018 prot. 19433 il Direttore Area 5, ritenendo che nella stima non si fosse tenuta in debita considerazione l'effettiva potenzialità edificatoria del lotto, ha richiesto un supplemento di istruttoria;
- in data 30 maggio 2018 prot. 20850 è stata inviata via PEC la perizia dell'Agenzia delle Entrate agli eredi Cara, per il tramite di uno degli eredi, l'ing. Paolo Diana;
- in data 29/06/2018 prot. 25265 l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso la nuova stima determinando il nuovo valore con il criterio di trasformazione pervenendo ad un importo pari a €. 320.900,00, il quale risulta compreso, trattandosi di stima, tra, euro 260.000 ed euro 352.000,00.


Pertanto si è reso necessario predisporre una variante al Piano Particolareggiato del centro Storico per rendere coerente l'area d'intervento con la normativa urbanistica ed edilizia dell'opera pubblica in progettazione e inserita nel programma triennale delle opere pubbliche per le annualità 2018-2019.

Nello specifico l'immobile è identificato al catasto fabbricati al Foglio 41, particella 582 sub 1 graffato ai sub 2 e sub 3. Trattasi dell'unità edilizia n°18 dell'isolato E del Piano Particolareggiato, ubicata in Via Fratelli Bandiera n°16-18, avente superficie grafica da di 1.105,46 mq.

Essendo il Comune di Selargius classificato Comune di classe I, ai sensi del D.A.EE.LL. n.2266/U del 22/12/1983, poiché ha una popolazione di poco inferiore ai 30.000 abitanti, deve essere prevista una quantità minima di spazi pubblici S pari a 18 mq/ab, ripartiti in:

- Aree S1 - attrezzature per l'istruzione (4,5 mq/ab);
- Aree S2 - attrezzature di interesse comune (2,0 mq/ab);
- Aree S3 - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (9,0 mq/ab);
- Aree S4 - parcheggi pubblici (2,5 mq/ab).

In base al Piano Particolareggiato vigente la dotazione di standard S2 per la sola Zona A, considerando gli abitanti insediabili, è complessivamente rispettata:

	<p>Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.</p> <p><u>Variante N.1</u> <b>Relazione</b></p>
--	--

Area Standard S2 di Zona A da PPCS (mq/ab)	Dotazione Floris (mq/ab)	Abitanti insediabili (n°)	Servizi minimi (mq)	Servizi PPCS (mq)
<b>S2</b>	2	3.667	7.334	24.763,5

A seguito delle modifiche sulla destinazione dell'unità edilizia 18 dell'isolato E, vi sarà un aumento di aree S2 da 24.764 mq a 25.869 mq, pertanto la dotazione minima prevista dalla Legge è ovviamente sempre rispettata.

Tenuto conto degli abitanti calcolati per il dimensionamento del PUC e dell'aggiunta tra le aree S2 di Zona A del lotto in Centro storico (ex Casa Cara) da acquisire al patrimonio comunale, gli standard pubblici aggiornati complessivi per la Zona A sono quindi i seguenti:

ZONA	AREA	DOTAZIONE FLORIS (mq/ab)	ABITANTI (n°)	SERVIZI MINIMI (mq)	SERVIZI PUC (mq)	DIFFERENZA SUPERFICIE SERVIZI (mq)
A	S1	4,5	3.667	16.502	6.537	-9.965
	S2	2	3.667	7.334	25.869	18.535
	S3	9	3.667	33.003	44.921	11.918
	S4	2,5	3.667	9.168	1.067	-8.100
<b>TOTALE</b>		<b>18</b>	<b>3.667</b>	<b>66.006</b>	<b>78.394</b>	<b>12.388</b>

La superficie fondiaria del Piano Particolareggiato conseguentemente diminuisce da 251.816 mq a **250.711 mq**, pertanto il volume da piano varia da 755.449 mc a 752.133 mc e gli abitanti insediabili variano da 3.667 a 3.651, tenuto conto della densità insediativa pari a 206 mc/ab.

Poiché trattasi della variante n°1 al Piano Particolareggiato, che va ad incrementare lo standard urbanistico previsto nel PUC, si dovrà tenere conto dei codici già attribuiti alle aree S2 sia di Zona A che di Zona B. I codici di Zona A comprendono i numeri da 1 a 17 e quelli di Zona B comprendono i numeri da 18 a 27, pertanto il codice identificativo univoco attribuito nella presente variante alla nuova area standard, da utilizzare sia nel Piano Particolareggiato che nel PUC, è **S2.28**, secondo le specifiche regionali di adeguamento dei PUC al PPR e al PAI.

Seguendo gli stessi criteri utilizzati per altre case private acquisite nel passato al patrimonio comunale, che hanno conservato la denominazione della famiglia proprietaria in origine, per l'area S2.28 si propone la denominazione nei piani urbanistici comunali di **ex Casa Cara**.

Si allegano alla presente relazione (Elab.1):

- Elab. 2 - *Zonizzazione ante variante, beni storico culturali e aree a rischio archeologico* (identico all'elaborato 8 allegato alle deliberazioni di C.C. 2/2015 e 3/2015);
- Elab. 3 - *Zonizzazione variante 1, beni storico culturali e aree a rischio archeologico* (aggiornamento dell'elaborato 8 allegato alle deliberazioni di C.C. 2/2015 e 3/2015, poiché



Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.

Variante N.1

***Relazione***

ritenuto il più significativo (tra tutti quelli del Piano Particolareggiato) ai fini della presente variante, ciononostante i restanti elaborati dello stesso Piano si ritengono aggiornati conseguentemente;

- Elab. 4 - *Planimetria catastale e piante stato di fatto della sede dell'Ecomuseo del Paesaggio.*

Tale variante, come detto, incrementa lo standard urbanistico dei servizi che già risultavano garantiti nel Piano Urbanistico Comunale, che analogamente si ritiene interamente aggiornato conseguentemente.

### **Quadro Economico**

L'intervento in oggetto prevede un investimento complessivo di 1.800.000,00€ così ripartito:

Acquisto dell'immobile	352.000,00 €
Lavori, sicurezza e somme a disposizione dell'Amm.ne	1.323.059,80 €
Arredi e forniture	124.940,20 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.800.000,00 €</b>

Segue il dettaglio.



Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento all'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.

Variante N.1

**Relazione**

QUADRO ECONOMICO				
	quantità	unità	prezzo unitario	prezzo
Acquisto immobile		a corpo		€ 352.000,00
<b>ACQUISTO IMMOBILE</b>				<b>€ 352.000,00</b>
<b>Opere di restauro e accrescimenti</b>				
Restauro edificio	512	mq	€ 1.400,00	€ 716.800,00
Accrescimenti edificio	100	mq	€ 1.400,00	€ 140.000,00
<b>Sistemazioni esterne</b>				
	583	mq	€ 120,00	€ 69.960,00
TOTALE LAVORI				€ 926.760,00
ONERI DELLA SICUREZZA (5%)				€ 46.338,00
ARROTONDAMENTO				-€ 38,20
TOTALE LAVORI E SICUREZZA				<b>€ 973.059,80</b>
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE (IVA, spese tecniche, ecc.)				<b>€ 350.000,00</b>
<b>TOTALE LAVORI, SICUREZZA E SOMME A DISPOSIZIONE</b>				<b>€ 1.323.059,80</b>
<b>Acquisto e restauro arredi antichi</b>				
Mobili antichi		a corpo		€ 50.000,00
<b>Acquisto altri arredi e forniture</b>				
Arredo per uffici (scrivanie, sedie, ecc.), forniture (hardware, software, ecc.), tende, Arredi per esterni				€ 52.410,00
a corpo				
TOTALE ARREDI E FORNITURE				<b>€ 102.410,00</b>
IVA (22%)				<b>€ 22.530,20</b>
<b>TOTALE ARREDI E FORNITURE</b>				<b>€ 124.940,20</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.800.000,00</b>