

OGGETTO: REGOLAMENTAZIONE DELLO STANDARD URBANISTICO (O DI SERVIZIO PUBBLICO) DI TIPO SOCIALE (EX LEGGE 244/277 ART.1, COMMI 258-259) IN AGGIUNTA AGLI STANDARD DI CUI AL D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (DECRETO FLORIS) – VARIANTE ALLE N.T.A. DEI P.R.U. “SU PLANU”, “ IS CORRIAS” E “PALUNA S.LUSSORIO – SU TREMINI DE BASCIU”

L'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO CHE:

- per l'esecuzione dei piani attuativi in base al Decreto Floris il D.A. 22/12/1983 n. 2266 che mutua i contenuti minimi degli standard urbanistici stabiliti con il DM 1444 del 1968, sancisce che per ogni abitante insediabile devono essere ceduti gratuitamente almeno 18 metri quadrati per abitante oltre le superfici per la viabilità pubblica;
- L'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, che preveda:
 - 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
 - 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
 - 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- Con la legge 244/2007 art. 1 commi 258, 259 è stato modificato il DM 1444/1968.
 - a) **Comma 258:** “ *Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale”.*

- b) **Comma 259:**” *Ai fini dell’attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell’ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258. >>*;

CONSIDERATO CHE:

- Il Comune di Selargius, al pari dei comuni della conurbazione cagliaritano, è a forte tensione abitativa ragione per la quale si rende necessario che il Comune si doti di strumenti che, nelle more dell’esecutività del PUC e della sua attuazione, siano in grado di dare una risposta al fabbisogno di abitativo soprattutto per quelle fasce deboli;
- Con deliberazioni del Consiglio Comunale nn° 108, 109 e 110 del 29.07.1991 sono stati definitivamente adottati i Piani di Risanamento Urbanistico, rispettivamente “Paluna San Lussorio – Su Tremini de Basciu”, “Su Planu” e “Is Corrias”, entrati in vigore il 25 febbraio 1992 con la pubblicazione sul B.U.R.A.S.;
- Per tutti i P.R.U. citati è prevista la destinazione del 10% della volumetria per interventi di edilizia sovvenzionata o convenzionata o più genericamente per edilizia economica e popolare. In particolare la norma prevista nei piani vigenti è la seguente:

a) l’art. 6 delle Norme di Attuazione del PRU **“Su Planu”** e l’art. 7 delle Norme di Attuazione del **PRU “Is Corrias”**, prevede: *“Ogni comparto è tenuto, in via prioritaria, a cedere al Comune il 10% dell’area e dei volumi previsti per residenze, al fine di adibirli alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare. La valutazione di tali aree è effettuata in conformità al disposto dei commi 6° e 7° dell’art. 33 della legge regionale 23/85. In alternativa, è data facoltà ai convenzionanti, qualora l’amministrazione comunale non abbia già attivato o programmato per tali aree e volumetrie interventi di edilizia economica e popolare, di proporre la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata ai sensi e per gli effetti del disposto dell’art. 8 della legge 10/77, e comunque previa favorevole deliberazione del Consiglio Comunale. In tal caso dovrà essere stipulata con i convenzionanti apposita convenzione ai sensi dell’art. 8 della legge 10/77. La convenzione dovrà avere le seguenti caratteristiche fondamentali:*

- *durata pari a trenta anni e non annullabile;*
- *cessione obbligatoria delle unità immobiliari costruite solo a soggetti aventi i requisiti previsti dal regolamento comunale per l’assegnazione delle aree di edilizia economica e popolare nei PEEP; i requisiti dei soggetti individuati dai convenzionanti devono essere certificati dall’amministrazione comunale;*

La cessione degli alloggi a soggetti non in possesso dei requisiti di cui sopra e non autorizzata dall’amministrazione comunale sarà considerata nulla e qualora non si provveda a regolarizzare la procedura entro i termini stabiliti dall’amministrazione comunale, comunque non superiori a 90 giorni, si potrà procedere all’acquisizione degli alloggi al patrimonio comunale”;

c) Le Norme di Attuazione del PRU “**Paluna San Lussorio – Su Tremini de Basciu**” prevedono un **articolo unico**: “i volumi ed i relativi sedimi previsti per l’edilizia economica e popolare previsti nei comparti 1 - 2 - 4 e 6 devono essere ceduti gratuitamente all’Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 24/12/2007, n. 244 comma 258. Relativamente ai comparti 5 e 7 è consentita la realizzazione degli interventi direttamente dai compartisti fermo restando l’obbligo della cessione degli alloggi realizzati al prezzo “convenzionato” che verrà determinato dall’Amministrazione Comunale in base alle leggi vigenti, ed alla verifica della sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dal vigente regolamento comunale per l’assegnazione delle aree nei Piani di Zona approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 02.02.2004 così come modificato dalle deliberazioni Consiliari n. 26 del 04/03/2004 e n. 118 del 17/12/2008;

- Si rende necessario uniformare le norme dei Piani di Risanamento per evitare una disparità di trattamento;
- L’amministrazione comunale oggi, in base al mutato quadro normativo in ordine ai costi di esproprio, non può affrontare l’onere di acquisizione delle aree per la realizzazione degli interventi di edilizia economica e popolare;
- L’amministrazione comunale ha già saturato tutti i Piani Zona ex lege 167/1962, mentre i piani di risanamento devono essere ancora ultimati;
- Ai sensi dell’art. 33 “Reperimento aree per l’edilizia economica e popolare”, della Legge regionale 23/85 comma 5°, come modificato dalla L.R. 22 dicembre 1989, n° 45, l’amministrazione debba, contestualmente all’approvazione di piani attuativi di risanamento, approvare piani di edilizia economica e popolare tali da soddisfare il fabbisogno abitativo pari alla volumetria dell’edificato abusivo presente nei piani di risanamento;

CONSIDERATO che si rende necessario dotare l’amministrazione comunale di uno strumento urbanistico che possa dare risposte concrete alla domanda di fabbisogno abitativo;

RICHIAMATO il “Regolamento Comunale per l’assegnazione delle aree a destinazione residenziale nei Piani per l’Edilizia Economica e Popolare”, art. 4, 8° comma approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 142 del 29 settembre 2000, con il quale il Consiglio Comunale ha confermato quanto previsto nei PRU assoggettando le volumetrie di che trattasi con la stessa regolamentazione dell’edilizia E.E.P. (L. 167/62 con successive modifiche ed integrazioni);

RITENUTO necessario provvedere in merito prevedendo, nelle Norme di Attuazione dei Piani di Risanamento Urbanistico “Paluna San Lussorio – Su Tremini de Basciu”, “Su Planu” e “Is Corrias”, quali oneri di urbanizzazione primaria le aree da destinare a standard sociale avente la seguente formulazione:

Articolo unico :

- 1) **Ogni comparto o unità di intervento, è tenuto, ex Legge 244/2007, art. 1 , commi 258 e 259, a cedere gratuitamente al Comune il 10% dei volumi previsti per le residenze**

e la relativa superficie del lotto per poterla realizzare, al fine di destinarli alla realizzazione di interventi di edilizia per la realizzazione di alloggi da assegnare a canone calmierato, concordato e sociale;

2) *Ogni articolo delle N.T.A. in contrasto con il presente è abrogato>>;*

3) La presente norma si applica a tutti gli interventi, previsti nei piani di risanamento urbanistico, che alla data di adozione della presente variante non sia stata adottata la variante di assestamento del relativo comparto.

DATO ATTO che la presente proposta è pubblicata nel sito Web del comune nella sezione trasparenza, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 33/2013, art. 39;

DATO ATTO che la modifica agli articoli delle norme dei PRU modificati come sopra sarà costituisce variante urbanistica ai sensi della LR 45/89 art. 20 e 21;

ACQUISITO sulla presente proposta di deliberazione il parere di regolarità tecnica reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 da parte del Direttore Area 5;

PROPONE

AL CONSIGLIO COMUNALE LA SEGUENTE DELIBERAZIONE:

DI Adottare ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 della Legge Regionale 22.12.1989, n° 45, la modifica alle Norme di Attuazione dei Piani di Risanamento Urbanistico "Paluna San Lussorio – Su Tremini de Basciu", "Su Planu" e "Is Corrias", introducendo il seguente articolo :

Articolo unico :

- 1) *Ogni comparto o unita di intervento, è tenuto, ex Legge 244/2007, art. 1 , commi 258 e 259, a cedere gratuitamente al Comune il 10% dei volumi previsti per le residenze e la relativa superficie del lotto per poterla realizzare, al fine di destinarli alla realizzazione di interventi di edilizia per la realizzazione di alloggi da assegnare a canone calmierato, concordato e sociale.*
- 2) *Ogni articolo delle N.T.A. in contrasto con il presente è abrogato>>;*
- 3) *La presente norma si applica a tutti gli interventi, previsti nei piani di risanamento urbanistico, che alla data di adozione della presente variante non sia stata adottata la variante di assestamento del relativo comparto.*

DI STABILIRE che gli atti di cui alla presente variante sia data notizia mediante: deposito presso la Segreteria del Comune; sito Web del Comune; mediante manifesti affissi nel centro abitato; Albo pretorio On line del Comune e pubblicazione nel BURAS, in modo entro i 60 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione gli interessati possono presentare in forma scritta osservazioni;

DI PRECISARE che la modifica agli articoli delle norme dei PRU modificati come sopra sia pubblicato all'albo pretorio per trenta giorni consecutivi e che il termine per la presentazione delle osservazioni sia di trenta giorni a decorrere da quello ultimo di pubblicazione; le varianti alla norme entreranno in vigore con la pubblicazione sul BURAS della deliberazione di adozione definitiva.

