



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Deliberazione del Consiglio Comunale

Numero 59 Del 25/10/2016

Oggetto: Variante al PRG per la trasformazione di una area con destinazione urbanistica S2, compresa tra la via Tazzoli, Grandi e San Luigi, in S4 Parcheggi.

Copia

L'anno 2016 addì 25 del mese di Ottobre convocato per le 18.30 nella sala delle adunanze, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal Vigente Regolamento del Consiglio Comunale, si è riunito alle ore 19.00 il Consiglio Comunale in seduta Ordinaria di Seconda convocazione.

Presenti:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>
CAPPAI GIAN FRANCO	Sindaco	NO	MELIS ANDREA	Consigliere	SI
AGHEDU ALESSANDRO	Consigliere	SI	MELIS ANTONIO	Consigliere	SI
CADDEO IVAN	Consigliere	NO	NOLI CHRISTIAN	Consigliere	SI
CIONI RICCARDO	Consigliere	SI	PALMIERI GIULIANO	Consigliere	SI
CONTU MARIANO	Consigliere	SI	PERRA MARIA FULVIA	Consigliere	SI
CORDA RITA	Consigliere	SI	PIBIRI SIMONE	Consigliere	SI
DEIANA BERNARDINO	Consigliere	SI	PIRAS LUIGI	Consigliere	AG
DELPIN DARIO	Consigliere	SI	PORCU GIORGIA	Consigliere	NO
FELLECA ROBERTO	Consigliere	SI	SANVIDO FERRUCCIO	Consigliere	SI
GESSA LUIGI	Consigliere	SI	SCHIRRU PAOLO NICOLA	Consigliere	SI
LILLIU FRANCESCO	Consigliere	SI	VARGIU VANESSA	Consigliere	SI
MADEDDU ROBERTO	Consigliere	SI	ZAHER OMAR	Consigliere	SI
MAMELI GABRIELLA	Consigliere	SI			

Totale Presenti 21

Totale Assenti 3

Totale Assenti Giustificati 1

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa SESTA CARLA

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, la Dott.ssa MAMELI GABRIELLA, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e chiama a fungere da scrutatori i signori:

VARGIU VANESSA GRECA RITA

AGHEDU ALESSANDRO

LILLIU FRANCESCO

LA PRESIDENTE

In prosecuzione di seduta, dopo aver nominato scrutatori i Consiglieri Vargiu, Aghedu e Lilliu, la sospende per alcuni minuti. Alla ripresa dei lavori, apre il primo punto avente per oggetto: “Variante al PGR per la trasformazione di un’area con destinazione urbanistica S2, compresa tra la via Tazzoli, Grandi e San Luigi, in S4 parcheggi”, già illustrata nel corso dell’ultima seduta di Consiglio. Pertanto dichiara aperto il dibattito.

Si dà atto che esce il Consigliere Deiana. Presenti 20.

Il Consigliere Sanvido, dopo un breve excursus sull’iter della pratica, esprime le proprie perplessità sul contenuto della proposta, sia in merito alla congruità del prezzo, sia sulle finalità dell’operazione. Ritiene, infatti, che la vendita serva più a ripianare deficit di bilancio che a realizzare i parcheggi e a migliorare la viabilità. Reputa che continuando con i ribassi il provvedimento favorirà solo i privati, pertanto l’operazione non deve essere fatta perché il ricavato non garantisce di poter raggiungere gli obiettivi. Propone di ritirare la pratica e di recuperare dai piani di risanamento le risorse necessarie a coprire i disavanzi del bilancio.

Si dà atto che esce il Consigliere Delpin. I presenti sono 19.

Il Consigliere Lilliu concorda con il Consigliere Sanvido, benchè sia favorevole all’acquisizione del lotto in via Metastasio per migliorare la viabilità come specificato nella premessa, esprime dubbi sulle ricadute dell’alienazione in assenza di una stima giurata del bene, il cui valore, a suo avviso, deve essere salvaguardato per evitare che la diminuzione del prezzo impedisca la realizzazione dei progetti. Presenta una proposta, sperando che sia condivisa, di rimandare la pratica agli Uffici per una perizia giurata del bene, prevedendo un limite alla riduzione del suo valore.

Il Consigliere Zaher ricorda di aver detto anche in passato che questa operazione consentirà la realizzazione del completamento della viabilità di Su Planu.

L’Assessore Concu dà lettura di quanto indicato in delibera circa le opere di realizzare.

Il Consigliere Lilliu precisa che intendeva riferirsi al valore del bene da alienare.

La Consigliera Corda esprime la preoccupazione sull’eventualità che il valore del bene possa diminuire.

Il Consigliere Sanvido chiede quale sia il valore al di sotto del quale non si possa scendere e chiede che il Segretario si pronunci sul contenuto della proposta in tal senso.

Il Segretario Generale, su richiesta della Presidente, dopo aver premesso che la proposta in esame riguarda la variante urbanistica; circa il valore del bene da alienare, sottolinea che è quello indicato nell’importo a base d’asta, che è stato stimato dagli Uffici secondo determinati parametri e non discrezionalmente.

Il Consigliere Sanvido chiede quale sia la cifra minimale attribuita al bene da alienare.

La Consigliera Corda evidenzia che nella proposta è indicato l’importo a base d’asta ma non è regolamentato il ribasso, esprime la preoccupazione che, in assenza di una perizia, si possa favorire una speculazione.

Il Consigliere Zaher rileva che la proposta menziona l'acquisto del lotto ma non la volontà di realizzare la viabilità. Chiede, perciò, la garanzia che anche nel caso in cui si abbassi il valore, l'intervento per migliorare la viabilità verrà realizzato. Voterà a favore solo se avrà rassicurazioni in merito.

Il Vice Sindaco Concu precisa che l'atto in cui si dibatte del valore del bene è un altro e che il prezzo di mercato dell'area è stato determinato in 2.400.000,00 euro. Precisa che la proposta in discussione è una semplice variante urbanistica e rimanda ad altra deliberazione pubblicata anche nel sito del Comune per la determinazione del prezzo.

Il Consigliere Lilliu chiede di poter fare dichiarazione di voto. Non può partecipare al voto perché il valore non è ancorato a importi certi ma a un valore di mercato. Chiede che la proposta venga rimandata agli Uffici per la valutazione, poiché anche se la pratica in esame è una variante urbanistica, è direttamente collegata alla alienazione del bene.

La Consigliera Corda dichiara di non partecipare al voto poiché ci sono incertezze sul valore del bene.

Il Consigliere Sanvido dichiara di non partecipare al voto perché non ha certezza rispetto alla congruità dei prezzi e al valore minimo del bene, ma soprattutto perché si potrebbe favorire un'operazione speculativa.

Il Consigliere Melis Antonio esprime anch'egli perplessità per come la pratica è stata predisposta e per le risposte insoddisfacenti, non esiste garanzia che gli obiettivi saranno raggiunti. Dichiara che non parteciperà al voto.

Si dà atto che escono i Consiglieri: Sanvido, Lilliu, Melis Antonio, Melis Andrea, Schirru e la Consigliera Corda. Risulta assente il Consigliere Zaher. Presenti 12.

La Presidente, chiuso il dibattito, dopo aver sostituito come scrutatore il Consigliere Lilliu, assente, con il Consigliere Cioni, dà lettura del dispositivo; quindi, mette in votazione la proposta accertando, con l'ausilio degli scrutatori designati, il seguente esito:

Presenti	12
Voti favorevoli	12
Voti contrari	//
Astenuti	//

Si approva.

Appresso, la Presidente mette in votazione l'immediata esecutività dell'atto che viene approvata all'unanimità.

Si dà atto che rientrano in aula i Consiglieri: Corda, Zaher, Lilliu, Sanvido. Presenti 16.

Per quanto non riportato, si fa espresso riferimento al verbale integrale di seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- La ditta Antonio Puddu Costruzioni Srl, con nota Prot. 13729 del 16/05/2012 ha avanzato istanza per il trasferimento di volumetria, avvalendosi della disposizione contenuta nella L.R. 4/09 e ss.mm.ii. In particolare, del comma 3 dell'art. 5 che prevede: *“Nel caso di immobili insistenti ... (omissis) ... in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto è consentita, previa approvazione da parte del consiglio comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli stessi ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area ..omissis... con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al comune per destinarlo a finalità pubbliche”*.
- La proposta della ditta prevedeva la demolizione del fabbricato sito nella via Gallus angolo via Tazzoli ed il trasferimento della volumetria, compresa di premio volumetrico, nel lotto compreso tra la via Metastasio e la Via Simon Mossa in località Su Planu. Al fine di attuare l'intervento succitato, l'Amministrazione ha posto in essere tutti gli atti amministrativi necessari, in particolare:
 - Con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 27 del 01.07.2014 e n° 39 del 22.09.2014 è stata definitivamente adottata la variante di assestamento complessivo del *Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu*.
 - Con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 28 del 01.07.2014 e n° 40 del 25.09.2014 è stata definitivamente adottata la variante di assestamento complessivo del Piano di Lottizzazione APICE in località Su Planu.
 - Con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 29 del 01.07.2014 e n° 41 del 22.09.2014 è stata definitivamente adottata ex art. 20 LR 45/89, il trasferimento della volumetria dell'immobile sito nella via Gallus angolo via Tazzoli, in area ubicata nel lotto 3 Unità di intervento 9 del P.R.U. Su Planu, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L. R. 4/2009 e ss.mm.ii;
 - Per consentire il trasferimento delle volumetrie presenti nel complesso immobiliare, privato, compreso tra la via Gallus e la Via Tazzoli, si è creato, operando una riduzione dello standard urbanistico del Piano di risanamento di Su Planu, un lotto di mq 1.813,08 privo di volumetria di PRU.

Considerato che:

- A seguito della conclusione del lungo iter del procedimento, alla fine del mese di dicembre 2015 la ditta Puddu nel prendere atto che permanevano diversi problemi che limitavano la fruibilità del trasferimento dei diritti reali del lotto cedente e alla sopraggiunta crisi del mercato immobiliare, ha comunicato alle parti di non essere più interessato all'intervento. Le ditte proprietarie dei volumi che dovevano essere trasferiti nel lotto L3 in località Su Planu ha dato incarico a tecnici di propria fiducia per individuare un altro soggetto, differente dalla ditta Puddu, per portare avanti l'intervento originario. Dopo diversi mesi di attesa l'Amministrazione non avendo alcun riscontro concreto, ha dovuto comunicare il venir meno anche del suo interesse, onde poter gestire al meglio il patrimonio immobiliare non necessario alle attività istituzionale e di valorizzarlo ai sensi dell'art. 58 del legge 133/2008. I beni non strumentali ai fini istituzionali devono essere alienati e/o valorizzati e non possono rimanere vincolati “sine die” a momenti/eventi decisionali non dipendenti dalla

volontà del Comune.

- Il Comune di Selargius è proprietario di un immobile già destinato a cinema posto nella via Tazzoli e denominato ex “Cinema Astra”. Tale immobile non risulta più strumentale ai fini dell’amministrazione comunale in quanto una medesima struttura con annessa piazza e centro di aggregazione sono stati realizzati nel maggior complesso della piazza Si e Boi. Con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 14/06/2016 il Consiglio Comunale ha ritenuto di inserirlo nel sesto piano di riordino e valorizzazione e alienazione immobiliare ai sensi dell’articolo 58 della legge 06 agosto 2008 n. 133, decretando la realizzazione del parcheggio e trasferendo i volumi nel già previsto lotto nel PRU di Su Planu. La valorizzazione dell’immobile come indicato, consente nell’economia generale dell’amministrazione comunale, di non disperdere il gran lavoro di pianificazione urbanistica del precedente intervento e di ottenere gran parte dei vantaggi per la collettività del precedente intervento, nel dettaglio:
 - Si ottiene l’affrancamento del complesso storico, architettonico e monumentale della chiesa intitolata alla Vergine Assunta e del sito culturale e storico e archeologico della P.zza Si e Boi. Infatti è prevista la demolizione di un immobile di proprietà comunale (ex Cinema Astra) ricadente in zona S2 del PRG vigente e area S2 del PUC adottato. Tale volume ha una consistenza volumetrica tale da penalizzare sotto il profilo delle visuali e degli scorci il bene sopra richiamato. Si vedano a tal fine le foto allegate dalle quali è evidente che la ciminiera è occlusa da tale volume. Anche le rifiniture non sono di pregio e partecipano allo stato di degrado urbanistico delle condizioni al contorno del bene che si vuole affrancare. Attualmente la struttura esistente si presenta come un rudere tale da sconsigliarne una ristrutturazione. Inoltre la funzione originaria è venuta meno con la realizzazione del teatro ubicato nel complesso denominato “Si e Boi”.
 - Al fine di verificare la sussistenza dei presupposti normativi di applicabilità dell’art. 38 L.R. n° 8/2015 *Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica*, sono stati valutati i seguenti elementi:
 - a) L’area sulla quale insiste il fabbricato in demolizione è distinta al N.C.E.U. al Foglio 43 mappali 5312 – 5314 – 5316 – 5319 -5321, ha una superficie catastale di mq 872,00 e reale di mq 869,00 (tale differenza, che non ha alcuna incidenza ai fini dell’attuazione del trasferimento della volumetria, rientra comunemente nella tolleranza di legge).
 - b) Il fabbricato in esame è stato edificato in epoca antecedente al 1967, ha una consistenza volumetrica pari a circa 5.857 mc. ed è stato oggetto dopo l’acquisto da parte del Comune di Selargius (atto Rep. 16787 del 12.06.1984) di due interventi finalizzati alla ristrutturazione del cinema/teatro e suo ampliamento per la realizzazione di locali destinati a sede di associazioni culturali.
 - c) Il lotto derivante dalla demolizione dei volumi, così come indicato nei punti precedenti, ricade nel P.R.G. vigente in area di standard S “Aree per le attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino o di settore urbano” sottozona S2 “Zona per attrezzature collettive”.
 - d) La volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato ed il relativo incremento del 40% (ai sensi dell’art. all’art. 38 c.2 della L. R. n° 8/2015), per un totale di mc 8.200,00 circa, sarà trasferita in un’area avente una superficie di mq 1.813,08 sita nella via Montanaru angolo via Loni, per la quale sono ancora in corso le procedure per la definitiva identificazione catastale.
 - e) Il lotto ricevente la volumetria succitata pari a mc 8.200,00 ma che verrà contenuta nei mc. 8.043,83 corrispondenti alla volumetria di trasferimento approvata con deliberazione di

Consiglio Comunale n° 41 del 25.09.2014, è ricompreso nel *Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu*, Unità di Intervento n° 9 -Lotto 3, ricadente in zona omogenea C di espansione residenziale -sottozona C1 del P.R.G. vigente.

- f) L'intervento in oggetto ricade nella fattispecie di cui all'art. 38 della Legge Regionale n° 8 del 23.04.2015 poiché prevede un intervento di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione di edificio ricadente in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, ubicato in un'area necessaria per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, spazi da destinare alla realizzazione di un'opera pubblica in particolare un parcheggio. Inoltre l'edificio previsto in demolizione è fatiscente, privo di aspetti da preservare sia sotto il profilo storico artistico che architettonico, ed essendo prospiciente il complesso "Si' e Boi" la sua demolizione consente oggettivamente di affrancare il complesso monumentale paesaggistico architettonico, archeologico della Chiesa Maria Vergine Assunta e della P.za Si è Boi e la riqualificazione del centro storico e abitato nel suo complesso.
- g) Nell'area che risulterà libera a seguito della succitata demolizione, verrà realizzato un parcheggio pubblico in ampliamento di quello esistente migliorando così la fruibilità di tutto il compendio. Si è pertanto predisposta la presente variante urbanistica allo strumento vigente trasformando l'intero compendio ricompreso tra la via Tazzoli, la via Grandi e la via San Luigi ed il perimetro del centro storico con la sola esclusione dell'area ove insiste la scuola materna M.V. Assunta (via San Luigi), consistente in parcheggi, da S2 in S4. Trattandosi di variante connessa all'opera pubblica la dichiarazione di pubblica utilità deliberata dal consiglio comunale produrrà gli effetti dell'art.1 comma della LR 32/1996 "*Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche*".
- h) La realizzazione del fabbricato nel lotto 3 Unità di Intervento n° 9, dovrà essere conforme alle prescrizioni dell'art. 58 c. 9 della L.R. 8/2015.
- i) Infine l'immobile denominato "Ex cinema Astra" di proprietà del Comune di Selargius, è stato inserito nel Piano di Riordino e Alienazioni immobiliari ex art. 58 della Legge n° 133/2008, con la previsione che il volume in esso contenuto sarà de localizzato in località Su Planu mantenendo l'area la caratteristica di patrimonio indisponibile. In tal modo, grazie al combinato disposto del citato art. 58 della L. n° 133/2008 e art. 38 L.R. n° 8/2015, sarà possibile attuare l'intervento di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione, della volumetria inerente l'edificio attualmente esistente sul lotto in esame e procedere all'alienazione della suddetta volumetria che verrà localizzata nell'Unità di Intervento n° 9 -Lotto 3 del *Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu*.
- E' palese che l'intervento di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione dell'Ex Cinema Astra, così come proposto, porterà innegabili vantaggi diretti e positivi riscontri per tutta la comunità selargina perché consentirà la valorizzazione dei beni storico, monumentali paesaggistici e di archeologia industriale del complesso "Chiesa Maria Vergine Assunta – Piazza Si 'e Boi". Non meno importanti saranno i benefici economici per l'amministrazione comunale che, deriveranno dalla vendita a libero mercato del lotto n° 3 nel P.R.U. Su Planu - U.I. n° 9, benefici che incideranno positivamente sul raggiungimento degli obiettivi previsti dalla Legge 28.12.2015 n° 208 (Legge di stabilità 2016). L'importo posto a base d'asta sarà pari a € 2.400.000. La stima è stata fatta considerando la volumetria realizzabile, pari a mc. 8.032, come appartenente alla zona "B" a concessione diretta, pertanto per l'intervento edilizio dovranno essere corrisposti gli oneri concessori previsti per la zona "B". Dei € 2.400.000 circa, ricavati dalla vendita della volumetria, € 700.000,00 circa dovranno essere utilizzati per la demolizione dell'ex Cinema Astra e per la realizzazione del parcheggio pubblico.

- L'operazione urbanistico finanziaria consente di raggiungere anche i benefici per la comunità di Su Planu. Una parte delle risorse saranno destinate all'acquisto del lotto interposto tra la via Metastasio e la Via Simon Mossa. Come detto il collegamento viario consente oltre che il collegamento pedonale anche quello dei mezzi pubblici e privati. Questa è un'esigenza particolarmente sentita dai residente del Quartiere di Su Planu;
- Si rende necessario attuare la variante urbanistica in modo tale che si sancisca il fatto che la volumetria destinata a servizi S2 dell'ex cinema Astra non potrà più essere utilizzata e che la destinazione d'uso che consente tale perdita definitiva è quella di Parcheggio S4;
- Prima della deliberazione di adozione definitiva si rende necessario acquisire il nulla osta di non assoggettabilità a verifica preventiva del rapporto ambientale preliminare, previsto dal D.lgs 152/2006 art. 13, in quanto le linee guida regionali, trattandosi di opera pubblica puntuale incapace di incidere sul carico urbanistico, ne escludono la sottoposizione a verifica;
- Di dare altresì atto che non necessita di studio di compatibilità idrogeologica in quanto l'area non è interessata da alcun livello di pericolosità idraulica e geologica;
- La variante al PRG può essere attuata in deroga al disposto dell'art. 18 comma 1 lett. c punto "2" della LR 8/2015 in quanto finalizzata alla realizzazione di un' opera pubblica (parcheggio)

Per quanto su premesso e considerato, ritenuto di dover provvedere in merito;

Acquisito il parere della commissione consiliare urbanistica in data 04/10/2016.

Acquisito il parere di regolarità tecnica del direttore area 5 Urbanistica Edilizia e Sportello Unico ai sensi dell'art. 49 del TUEEL 267/00. Di dare atto che non è necessario il parere di regolarità contabile non comportando il presente atto maggiori entrate e/o uscite

Visti:

- La LR 45/89 art. 20;
- Il DGR n. 36/7 del 5/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del giorno 8/09/2006 di approvazione del PPR.
- Il PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, redatto ai sensi della legge 18/05/1989 n. 183, art. 17, comma 6 ter D.L. 180/98 e successive modificazioni e integrazioni, aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21/03/2008 e le relative Norme di Attuazione;
- Il Dlgs 152/2006 art. 13;
- LR 8/2015;

Visti gli esiti delle votazioni;

DELIBERA

Di adottare ai sensi dell'art. 20 della LR 45/89 la variante urbanistica composta da i seguenti elaborati:

- 1) All. A – Relazione;
- 2) All. B – Rapporto ambientale preliminare;
- 3) Tav 1 - PRG stato attuale;
- 4) Tav 1- PRG stato di progetto;

Di procedere alla pubblicazione della variante secondo quanto disposto dall'art. 20 della LR 45/89;

Di dare atto che dalla vendita dei volumi ubicati nel lotto L3 di Su Planu si attueranno i seguenti interventi:

- 1) Per €. 700.000,00 i lavori di demolizione dei volumi del cinema Astra e la realizzazione nell'area di sedime dei parcheggi pubblici;
- 2) Per €. 240.000, 00 per l'acquisto del lotto di terreno compreso tra la via Simon Mossa e la Via Metastasio per consentire l'attuazione delle varianti già approvate dal Consiglio Comunale per il collegamento delle zone del quartiere di Su Planu;

Di dichiarare, con votazione separata, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 34 del TUEELL 267/00.

	Comune di Selargius	Numero 59	Data 25/10/2016
--	----------------------------	---------------------	---------------------------

Letto confermato e sottoscritto

F.TO IL PRESIDENTE
MAMELI GABRIELLA

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
SESTA CARLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente delibera verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 31/10/2016 al 15/11/2016 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma - 1°, della L. R. n. 38/1994.

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
Carla Sesta

Selargius, 31/10/2016

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Ai sensi dell'art. 134 commi 3° e 4° del D.Lgs 267/2000

Divenuta esecutiva:

Immediatamente esecutiva.

Decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione

F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
SESTA CARLA

Copia ad uso amministrativo per la pubblicazione all'Albo Pretorio