



## COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

### Deliberazione del Consiglio Comunale

Numero 33 Del 28/07/2020

Oggetto: Cambio di regime giuridico dall'Art. 18 della L.R. 30/6/2011 n. 12 e s.m.i. a quello definito dalla citata modifica dell'art. 11 della L.R. 23/85 commi 2 e 2bis, attraverso l'approvazione della modifica della destinazione d'uso.

#### Copia

L'anno 2020 addì 28 del mese di Luglio 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 19.35 il Consiglio Comunale in seduta Ordinaria di Prima convocazione.

#### Presenti:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>
CONCU PIER LUIGI	Sindaco	SI	OLLA FRANCESCA	Consigliere	SI
AMBU PIERPAOLO	Consigliere	SI	ONANO NICOLA	Consigliere	SI
ARGIOLAS CLAUDIO	Consigliere	SI	PALMIERI GIULIANO	Consigliere	SI
ARGIOLAS MARIANO	Consigliere	SI	PASCHINA RICCARDO	Consigliere	SI
COLOMBU ANDREA	Consigliere	AG	PIRAS LUIGI	Consigliere	NO
CONTU MARIA CHIARA	Consigliere	SI	PUTZU GIANLUCA	Consigliere	SI
DEIANA SIMONE	Consigliere	SI	RAGATZU RITA	Consigliere	SI
LAI MARCO	Consigliere	SI	PUDDU VALERIA	Consigliere	SI
LILLIU FRANCESCO	Consigliere	NO	SCHIRRU PAOLO NICOLA	Consigliere	SI
MAMELI MARIANNA	Consigliere	SI	TUVERI MARIO	Consigliere	SI
MELIS GIULIO	Consigliere	SI	VARGIU VANESSA	Consigliere	SI
MELONI LUIGI	Consigliere	SI	ZAHER OMAR	Consigliere	SI
NOLI CHRISTIAN	Consigliere	AG			

**Totale Presenti 21**

**Totale Assenti 2**

**Totale Assenti Giustificati 2**

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa SESTA CARLA

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, l'Ing. PASCHINA RICCARDO, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e chiama a fungere da scrutatori i signori:

MAMELI MARIANNA

OLLA FRANCESCA

MELIS GIULIO

## IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ing. Riccardo Paschina in apertura di seduta, verificato il numero legale, convoca una conferenza dei capigruppo nella quale si concorda di esaminare le interrogazioni di cui ai punti primo e quinto dell'ordine del giorno e di seguito le pratiche urbanistiche. Il Presidente, dopo aver dato corso alle citate interrogazioni, apre la discussione sul sesto punto iscritto all'ordine del giorno avente ad oggetto: "Cambio di regime giuridico dall'Art. 18 della L.R. 30/6/2011 n. 12 e s.m.i. a quello definito dalla citata modifica dell'art. 11 della L.R. 23/85 commi 2 e 2bis, attraverso l'approvazione della modifica della destinazione d'uso".

*Si dà atto che dopo l'appello sono entrati la Consigliera Olla ed i Consiglieri Zaher e Schirru, e di seguito il Consigliere Ambu, i presenti sono ventuno.*

Illustra la proposta il Direttore dell'Area 5, ing. Pierpaolo Fois.

Il Presidente nomina gli scrutatori nelle persone delle Consigliere Mameli e Olla e del Consigliere Melis.

Di seguito il Presidente concede una breve sospensione, su richiesta del Consigliere Zaher.

Riprendono i lavori ed interviene la Consigliera Olla la quale segnala come non le siano chiari i riferimenti normativi.

Prende la parola la Consigliera Puddu per chiedere conferma se sia vero che i fabbricati sono terminati e di seguito interviene il Consigliere Zaher il quale, nell'evidenziare come, per quanto visto personalmente, lo stabile gli risulti essere già finito, esprime i propri dubbi.

Prende la parola il Consigliere Tuveri il quale manifesta la sua preoccupazione per chi a suo tempo abbia contratto un preliminare a prezzi calmierati che oggi potrebbe trovarsi di fronte ad un prezzo non più tale.

Interviene il Consigliere Schirru il quale non ravvede, nella scelta di tenere o meno nel mercato una fetta di edilizia agevolata, un problema di natura urbanistica quanto di natura politica e, per tale motivo, preannuncia la sua astensione.

Interviene nuovamente l'ing. Fois per fornire le risposte richieste.

Prende la parola il Consigliere Zaher per esprimere la dichiarazione di voto a nome anche degli altri Consiglieri del Partito Democratico, preannunciando come non parteciperanno al voto poiché nutrono ancora molti dubbi.

*Si dà atto che escono dall'aula i Consiglieri Onano, Olla, Zaher, Tuveri e Puddu, i presenti sono sedici.*

Il Presidente sostituisce come scrutatore la Consigliera Olla, che ha lasciato l'aula, con il Consigliere Schirru e, non essendoci altre richieste di intervento, dà lettura del deliberato della proposta e la mette ai voti, accertando, con l'aiuto degli scrutatori designati, il seguente esito:

Presenti: sedici;

Voti favorevoli: quattordici;

Voti contrari: nessuno;

Astenuti: due (Schirru e Putzu).

La proposta è approvata a maggioranza dei votanti.

Di seguito, il Presidente mette ai voti l'immediata esecutività della delibera, che è approvata all'unanimità.

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

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTA** la proposta di Delibera di Consiglio Comunale numero 37 del 23/06/2020, a firma del Sindaco, avente ad oggetto "Cambio di regime giuridico dall'Art. 18 della L.R. 30/6/2011 n. 12 e s.m.i. a quello definito dalla citata modifica dell'art. 11 della L.R. 23/85 commi 2 e 2bis, attraverso l'approvazione della modifica della destinazione d'uso".

### **PREMESSO CHE:**

- 1) Con istanza in modalità cartacea del 12/08/2019 prot. 32791 e in modalità digitale del 05/09/2019 prot. 35117, i sigg. Alessandra Puddu, in qualità di amministratore unico della Società Antonio Puddu Costruzioni Srl, con sede in Cagliari – Via

Garavetti 14 e, per delega allegata alla presente, per conto dei signori: - CARBONI MARIA GESUINA; - CARBONI GIULIA; CARBONI VINCENZA,- CARBONI MARIA LUIGIA; SECCI VINCENZO, in qualità di Amministratore della Società “Spazio Moda di Secci Vincenzo & Mascia Sabrina S.n.c.” hanno richiesto il passaggio dall’attuale regime giuridico dettato dall’Art. 18 della L.R. 30/6/2011 n. 12 e s.m.i. a quello definito dalla citata modifica dell’art. 11 della L.R. 23/85 commi 2 e 2bis, attraverso l’approvazione della variante urbanistica per la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza in volumetrie residenziali, nella misura indicata nel progetto allegato alla presente, per gli immobili distinti in catasto al 42 MAPPALE 3252 particelle (18-19-20-21-22-23-25-26 -27-77-79-80)

- 1) La motivazione espressa nella richiesta è da ricercare nella maggiore flessibilità garantita dalla nuova disposizione che consente di assecondare le esigenze di acquisto/locazione di una più ampia fascia di soggetti.
- 2) Immobile oggetto dell’istanza è ubicato nella Via Gallura Angolo via Goceano e ricade nella zona urbanistica omogenea C di espansione residenziale Piano di Risanamento Urbanistico “Is Corrias” UCR n° 5 Comparto Sud Lotto N. 8;
- 3) Il piano di risanamento urbanistico ha una volumetria così suddivisa:

A.0	Volumi per residenze e Ss.c.r.	517.591,00 MC
A.1	Volumi Residenza	406.016,60 MC
A.2.	Volumi connessi	111.574,40 Mc
B.0	Volumi artigianali e commerciali	126.017,00 MC
C.0	Volumi generali	56.675,00 MC
D.0	Volumi servizi pubblici	74.236,00 MC
E.0	Volumi per servizi uso pubblico	29.410,00 MC
	Volumetria totale realizzabile	<b>803.929,00 MC</b>

- 4) Come si evince dal precedente punto “3” il Piano di Risanamento Urbanistico di Is Corrias Su Pezzu ha previsto volumi connessi per un totale di metri cubi pari a 294.266,40 così suddivisi:

A.2.	Volumi connessi	111.574,40 Mc
B.0	Volumi artigianali e commerciali	126.017,00 MC
C.0	Volumi generali	56.675,00 MC
	Volumetria totale volumi connessi	294.266,40MC

- 5) Prima dell’entrata in vigore del DPGR n° 78 del 2018 nelle zone C, nella famiglia dei volumi connessi vi rientravano i volumi commerciali e artigianali e uffici a prescindere dalla loro dimensione. Infatti sino al mese di agosto del 2018 rientravano nella fattispecie dei volumi connessi anche le medie strutture di vendita

con superficie superiori ai 500 mq sino al limite massimo previsto di 2500 mq, ovvero uffici di qualunque dimensione purché computati in conto del 20% dei volumi totali di una lottizzazione.

- 6) In data 13/01/2020 con prot. 0001598 l'amministrazione comunale di Selargius, ha posto un quesito alla Direzione Regionale per l'Urbanistica per avere dei chiarimenti ordine agli effetti prodotti dal DPGR 78/2018 con il combinato disposto dell'art. 2/bis della L.R. 23/85. Allo stato attuale, non essendo pervenuto alcun riscontro da parte della Regione Sardegna, ai fini dell'esame delle istanze per la conversione dei Volumi Connessi in Volumi residenziali è necessario analizzare le istanze, in modo prudenziale, tenendo conto dei rapporti dichiarati come volumi connessi nelle tabelle secondo la denominazione originaria. Pertanto ai soli fini della determinazione della volumetria massima convertibile in una lottizzazione è necessario effettuare una riparametrazione dei volumi connessi a mezzo di tabella fittizia. Pertanto avremo:

A.1	Volumi Residenza	406.016,60 MC	70,59%
A.2.	Volumi connessi	111.574,40 Mc	19,41%
C.0	Volumi servizi pubblici	57.510.00 MC	10,00%
	Volumetria totale realizzabile	575.101.10 MC	100,00%

- 7) Sulla scorta della su riportata ripartizione dei volumi, la percentuale dei volumi connessi che dev'essere garantita è pari al 5% del volume totale, pertanto avremo:

Volumi connessi minimi per residenze, Ss.c.r. =  $575.101.10 * 0.05$  MC = 28.755,05 MC

Ai sensi dell'art. 11 comma 2/bis i volumi connessi da garantire nel Piano attuativo di "Is Corrias Su Pezzu Mannu è pari a mc. 28.755,05. Conseguentemente la quota dei volumi convertibili in residenza per l'intero piano sarà pari al complemento a 100 di 111.574,40 mc:

Totale volumi convertibili:  $(111.574,40 \text{ MC} - 28.755,05 \text{ MC}) = 82.819,34 \text{ MC}$

## CONSIDERATO CHE

- 8) Agli 82.819,34 MC occorre detrarre le volumetrie che dal 2011 sono state convertite:

Comparto UCR 5 Est - Lotto L 8	8.465,24	Mediante P.U. n 236 del 12/09/2017, ai sensi dell'Art. 18 L.R. n. 12/2011.
Comparto UCR 2 Est - Lotto L 12 C	138,96	Mediante P.D.C. n. 67 del 02/11/2017 ai sensi della L.R. 8/2015.

Comparto CR 2 Est - Lotto L 12 C	118,37	Mediante DUA. N. 853 del 08/03/2016 ai sensi della L.R. 8/2015.
Comparto UCR 2 Est – Lotto 12 B	211,14	Mediante DUA. N. 854 del 08/03/2016 ai sensi della L.R. 8/2015.
Comparto UCR 2 Est – Lotto 12 B	333,59	Mediante DUA. N. 864 del 15/03/2016 ai sensi della L.R. 8/2015.
TOTALE	9.267,30	

La volumetria convertibile nel Piano di risanamento urbanistico di Is Corrias Su Pezzu Mannu è pari a:

Volumetria residua convertibile è data:  $82.819,34 \text{ mc} - 9.267,30 \text{ mc} = 73.552,04 \text{ mc}$

- 9) Come emerge dall'istanza è stato richiesto la conversione delle volumetrie del comparto UCR 5 lotto 8, inizialmente destinate ad attività commerciali e convertite in volumetrie abitative ai sensi dell'Art. 18 L.R. n. 12/2011 a mezzo di P.U. n 236 del 12/09/2017.
- 10) Prima della conversione delle volumetrie ex art. 18 LR 12/2011 il comparto UCR 5 lotto 8 aveva una volumetria complessiva così articolata:

Volumetria totale UCR n. 5 Comparto Sud di piano		percentuali
Volumi residenziali	32.659,20	63,00 %
Volumi pubblici	5.184,00	10,00 %
Volumi commerciali	13.996,80	27,00 %
Totale	51.840,00	100,00 %

- 11) In assenza di indicazioni operative, da parte della Regione Sardegna, sulla modalità di conversione dei volumi connessi si ritiene che le istanze debbano rispondere a due limiti. Il primo è che la conversione non produca una diminuzione dei volumi connessi al di sotto del limite minimo 5% previsto per legge sull'intero piano. Il secondo dovrà rispondere al criterio di equità, in base al quale, l'istante può convertire solo il 75% dei volumi connessi di sua proprietà per evitare di elidere le quote di altri potenziali soggetti interessati.

- 12) Per il comparto UCR 5 la trasformazione della quantità massima dei volumi porterebbe al seguente prospetto:

Volumetria totale UCR n. 5 Comparto Sud di piano		
Volumi residenziali	44.064,00	85,00%
Volumi pubblici	5.184,00	10,00%
Volumi commerciali 5% del totale	2.592,00	5,00%
Totale	51.840,00	100,00%

13) La proposta progettuale prevede che oltre agli **8.465,24** già convertiti in volumi abitativi con la LR12/2011 si converta anche un'ulteriore quota parte dei volumi del lotto L8 pari a mc. **654,50**, per un totale di mc. **9.119,74**, come da tabella sotto riportata:

Volumi per il quale si chiede il cambio di destinazione d'uso Comparto UCR 5 Est - Lotto L8	654,50	Istanza Prot. 32791 del 12/08/2019
Volumi per il quale si chiede il cambio di regime da Art. 18 L.R. 12/2011 ad Art. comma 2 bis L.R. 23/85 Comparto UCR 5 Est - Lotto L8.	8.465,24	Istanza Prot. 32791 del 12/08/2019
Totale volumi da convertire	9.119,74	

14) A fronte dei 13.996,80 mc la conversione dei 9.119,74 comporta una distribuzione della volumetria come da tabella di seguiti riportata:

Volumetria totale UCR n. 5 Comparto Sud di piano		Percentuale
Volumi residenziali	41.778,94	81,00%
Volumi pubblici	5.184,00	10,00%
Volumi commerciali residui	4.877,06	9,00%
Totale	51.840,00	100,00%

Come si può osservare la quantità dei volumi destinati a volumi connessi nel comparto UCR 5 è pari a 4.877,06 mc che è superiore al minimo pari a **2.592,00 mc** come riportato al precedente punto "12"

15) A seguito della conversione dei volumi connessi del comparto UCR5 lotto 8 La quantità complessiva convertita nell'intero Piano di Risanamento Urbanistico è data da:  $9267,30 + 654,50 = 9.921,80$  mc. Conseguentemente la distribuzione complessiva dei volumi della tabella "fittizia" risulta:

	Ripartizione volumi	Ante intervento	Post intervento	% post int
A.1	Volumi Residenza	406.016,60 MC	415.938,40	72,32%
A.2.	Volumi connessi	111.574,40 Mc	101.652,60	17,68%
C.0	Volumi servizi pubblici	57.510,00 MC	57.510,10	10,00%
	Volumetria totale realizzabile	575.101,10 MC	575.101,10	100,00%

Come si evince, anche dopo la conversione dei **9.921,80 mc** nel PRU Is Corrias Su Pezzu Mannu, sarà garantita una percentuale di volumi connessi superiore al 5% e ciò in aggiunta ai volumi commerciali e artigianali dei quali non si è tenuto conto in attesa di precise indicazioni da parte della Regione Autonoma della Sardegna Assessorato all'Urbanistica e Enti locali.

#### **DATO ATTO CHE:**

- 16) sulla proposta è stata fatta l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento in data 17/06/2020 che si allega alla presente per farne parte integrale e sostanziale del presente atto;
- 17) La proposta è stata esaminata dalla commissione urbanistica consiliare in data 24/07/2020. Durante la discussione è stata sollevata la problematica inerente l'esistenza di una norma specifica che consentisse il cambio di regime giuridico dei volumi abitativi ottenuti dalla conversione dei volumi connessi ai sensi della LR 12/2011 e che questi, con delibera di consiglio comunale potessero divenire volumi abitativi ai sensi della LR 1/2019 che ha modificato l'art. 11 della LR 23/1985. Tale problematica, nella relazione di istruttoria è stata affrontata evidenziando il fatto che il passaggio da volumi abitativi a volumi connessi, senza opere è considerata edilizia libera e che pertanto chiedere ai richiedenti tale passaggio per poi far deliberare il consiglio comunale, configurava una violazione del principio generale di non aggravio del procedimento sancito dalla Legge 241/1990;
- 18) In un'ottica di rassicurare i commissari, il direttore d'Area 05, comunicava che nella stessa giornata avrebbe inviato una pec per richiedere agli istanti di rinunciare al provvedimento di conversione dei volumi connessi in abitativi oppure di inviare una DUA, a zero giorni, per la conversione dei realizzandi alloggi abitativi in volumi connessi in modo che i commissari potessero meglio inquadrare la fattispecie normativa come immediatamente aderente ai commi 2 e 2/bis art. 11 della LR 23/1985 come modificata dalla LR 1/2019. La tempestività della richiesta era d'obbligo in considerazione del fatto che l'istanza è stata presentata nell'agosto 2019 e la stessa pratica assieme ad altre si è dovuta sospendere l'istruttoria in attesa di chiarimenti da parte della Regione in relazione alle modalità applicative dell'art. 2 e 2/bis della Legge Regionale 23/1985;
- 19) Con nota prot. 28932 del 24/07/2020 il Direttore d'area 05 inviava agli istanti la nota con la quale si richiedeva di agire secondo le due ipotesi emerse in commissione urbanistica;
- 20) Con nota inviata a mezzo pec del 27/07/2020 registrata al prot. 29108 del 28/07/2020 gli istanti hanno dato riscontro alla nota del 24/07/2020 a mezzo di parere legale dello studio Vignolo-Massa. In tale parere si evidenzia oltre al principio del non aggravio del procedimento, anche il fatto che la LR 1/2019 ha

abrogato il comma 32 della LR 12/2011 ed ha ricondotto in un alveo di conformità ai principi generali delle diritto urbanistico le modifiche dei volumi connessi riconducendole alla competenza dei consigli comunali e non come avveniva con la LR 12/2011 in base alla quale il rilascio di un titolo edilizio comportava la variante al piano attuativo e allo strumento generale la cui competenza è sempre stata in capo consiglio comunale. Nel parere si evidenzia che il consiglio può in ogni caso approvare una variante urbanistica al comparto del piano attuativo su richiesta degli utenti che nel caso specifico si configura quale rinuncia implicita al PU 236/2017;

#### **RITENUTO DI DOVER PROVVEDERE IN MERITO:**

21)accogliendo l'istanza presentata in modalità cartacea il 12/08/2019 prot. 32791 e in modalità digitale il 05/09/2019 prot. 35117;

22)Viste le integrazioni presentate dagli istanti con il parere reso dallo studio legale Vignolo Massa, del 27 protocollato in data 28/07/2020 al n° 29108.

**ACQUISITO** sulla proposta il parere ex art. 49 del D.lgs 267/00 da parte del direttore Area 5, Ing. Pierpaolo Fois e di non dover acquisire il parere di regolarità contabile non comportando il presente provvedimento incremento o diminuzione di entrata;

#### **VISTO**

L'art. 42 del D.lgs 267/00;

L'art. 11 della LR 23/85;

L'art. 18 della LR 12/2011

**VISTO** l'esito della votazione

### **DELIBERA**

1) Di accogliere l'istanza del 05/09/2019 prot. 35117, di conversione dei volumi connessi con la residenza ai sensi del comma 2/bis dell'art. 11 LR 23/1985 composta dai seguenti elaborati:

n.o	Elaborato	Descrizione	Prot.	Data
1	Allega A	Relazione	32791	12/08/2019
2	TAV 01	PLANO VOL. CONVENZ.	32791	12/08/2019
3	TAV 02	PLANO VOL. VARIANTE	32791	12/08/2019
4	TAV. 03	VARIANTE ART. 2/BIS LR23/85	32791	12/08/2019

2) Di dare atto che la ripartizione volumetrica a seguito dell'accoglimento dell'istanza è così articolata:

	Ripartizione volumi	Ante intervento	Post intervento	% post int
A.1	Volumi Residenza	406.016,60 MC	415.938,40	72,32%
A.2.	Volumi connessi	111.574,40 Mc	101.652,60	17,68%
C.0	Volumi servizi pubblici	57.510.00 MC	57.510,10	10,00%
	Volumetria totale realizzabile	575.101.10 MC	575.101,10	100,00%

Con separata votazione ai sensi dell'art. 134 del Dlgs. 267/00 si dichiara l'immediata esecutività.

	<b>Comune di Selargius</b>	<b>Numero</b> <b>33</b>	<b>Data</b> <b>28/07/2020</b>
--	----------------------------	----------------------------	----------------------------------

Letto confermato e sottoscritto

F.TO IL PRESIDENTE  
PASCHINA RICCARDO

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 04/08/2020 al 19/08/2020 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma - 1°, della L. R. n. 38/1994.

**F.TO IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
GIANCASPRO MARIA LAURA

Selargius, 04/08/2020

---

---

### 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