



## COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

### Deliberazione del Consiglio Comunale

Numero 34 Del 28/07/2020

Oggetto: Modifica della destinazione d'uso di tre unità immobiliari, da servizi strettamente connessi con la residenza a residenziale, edificate all'interno del Piano di Zona Su de Canelles - Lotto B2 parte, tra via Via Dei Ginepri e Vico Lussu

#### 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	NO
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 20**

**Totale Assenti 3**

**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

SCHIRRU PAOLO NICOLA

MELIS GIULIO

## IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ing. Riccardo Paschina in prosecuzione di seduta, verificato il numero legale, apre la discussione sul settimo punto iscritto all'ordine del giorno avente ad oggetto: "Modifica della destinazione d'uso di tre unità immobiliari, da servizi strettamente connessi con la residenza a residenziale, edificate all'interno del Piano di Zona Su de Canelles - Lotto B2 parte, tra via Via Dei Ginepri e Vico Lussu".

*Si dà atto che sono rientrati in aula i Consiglieri Zaher, Olla, Puddu e Tuveri, i presenti sono venti.*

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

Non essendoci richieste di intervento il Presidente dà lettura del deliberato della proposta e la mette ai voti, accertando, con l'aiuto degli scrutatori designati, il seguente esito:

*Si dà atto che è assente il Consigliere Lai, i presenti sono diciannove.*

Presenti: diciannove;

Voti favorevoli: diciannove;

Voti contrari: nessuno;

Astenuti: nessuno.

La proposta è approvata all'unanimità 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 71 del 22/10/2019, a firma del Sindaco, avente ad oggetto “Modifica della destinazione d’uso di tre unità immobiliari, da servizi strettamente connessi con la residenza a residenziale, edificate all’interno del Piano di Zona Su de Canelles - Lotto B2 parte, tra via Via Dei Ginepri e Vico Lussu”;

### **PREMESSO CHE:**

- La LR 23/1985 e ss.mm.ii., all’art. 11 comma 2, definisce *“servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell’abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all’interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.”*
- L’art. 16, comma 1, lettera c), della LR1/2019 ha aggiunto, all’art. 11 della LR23/1985, il comma 2 bis, dopo il comma 2, prevedendo che: *“Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all’interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.”*
- Con istanza Prot. 16082 del 15/04/2019 e successive integrazioni Prot. 26436 del 27/06/2019, il Sig. Testa Sandro, legale rappresentante della società “Testa Carlo Giorgio s.r.l.”, con sede in Via Peretti n. 2 – 09047 Selargius (CA), ha presentato istanza per la modifica della destinazione d’uso di tre unità immobiliari esistenti, da servizi strettamente connessi con la residenza (SSCR) a residenziale, ai sensi dell’art. 11, commi 2 e 2 bis della L.R. n. 23 del 11/10/1985 – unità immobiliari edificate tra Via Dei Ginepri e Vico Lussu - area ricadente in zona urbanistica omogenea classificata “C1.5” del vigente PUC, all’interno del Piano di Zona denominato “Su de Canelles” - Lotto “B2” (parte), interamente destinato a SSCR, identificate catastalmente al NCEU al foglio 40, particella 3323, sub. 2 e 3; particella 3324, sub. 3.

## CONSIDERATO CHE:

- Con deliberazione di CC n. 49 del 06/05/1999 è stata adottata definitivamente la variante di assestamento vigente del Piano di Zona Su de Canelles.
- L'intervento proposto dalla ditta Testa Carlo Giorgio s.r.l è stato realizzato nel Piano di Zona Su de Canelles;
- Un fabbricato è stato edificato sulla base della Concessione Edilizia n° 21/2008, della DUAAP lavori completamento n° 1330 del 26/09/2012 e DUAAP in variante n° 73 del 12/03/ 2014 rilasciate alla Ditta Testa Carlo Giorgio dei f.lli Testa snc, mentre l'altro fabbricato è stato edificato sulla base della Concessione Edilizia n°34 del 17/03/2008, DUAAP per i lavori di completamento n° 1327 del 24/08/2012 e della DUAAP di variante n° 74 del 14/03/2014 rilasciate alla Ditta SIRTE.
- La variante è costituita dai seguenti elaborati:
  1. *Relazione tecnica – altri\_allegati1.pdf.p7m*
  2. *Tavola n. 1 – inquadramento territoriale - altri\_allegati5.pdf.p7m*
  3. *Tavola n. 2 – piante, prospetti e sezioni approvate - altri\_allegati6.pdf.p7m*
  4. *Tavola n. 3 – piante, prospetti e sezioni di progetto - altri\_allegati7.pdf.p7m*
- Trattasi di fusione (da tre a due unità immobiliari) e contestuale cambio d'uso da SSCR a residenziale.
- Sul volume totale posseduto dal richiedente, è stata riservata la quota minima di un quarto, la quale manterrà obbligatoriamente la destinazione a SSCR.
- Il Servizio edilizia privata in data 19/07/2019 ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni alla trasformazione dei volumi connessi in volumi per edilizia: *“Dopo il conseguimento della deliberazione di consiglio comunale e preliminarmente alla presentazione della pratica edilizia tramite il portale telematico dello SUAPE, dovrà essere sottoscritta nuova convenzione per l'edilizia economica popolare (EEP) con il Comune di Selargius”.*
- In data 12/11/2019 la commissione consiliare competente in materia urbanistica ha esaminato l'istanza. Da uno dei componenti della commissione sono state poste alcune problematiche inerenti la concreta applicazione della norma. In particolare è stato osservato che, in generale, il mantenimento del 5% dei volumi connessi in ogni singolo non è garanzia di per sé stessa di una effettiva utilizzazione dei volumi e conseguentemente dell'impossibilità di garantire servizi privati ai cittadini residenti nella lottizzazione. Inoltre si sottolineava la necessità di verificare la permanenza del 5% della volumetria nell'intero piano attuativo nel quale ricade l'intervento proposto;

- In data 13/01/2020 prot. 1598 l'amministrazione comunale ha posto un quesito alla Regione Autonoma della Sardegna Assessorato agli Enti Locali Finanza e Urbanistica per avere dei chiarimenti in ordine alla concreta applicabilità della norma. Alla data odierna l'assessorato per l'urbanistica non avendo dato alcun riscontro si rende necessario adottare un criterio prudenziale al fine di garantire il 5% della volumetria nell'intero piano attuativo e imporre la conversione della volumetria connessa assegnata al singolo lotto nel limite massimo del 75% del volume connesso assegnato;
- Il tecnico istruttore ha condotto una verifica su tutto il piano per individuare le conversioni dei volumi connessi sinora attuati con le diverse leggi che si sono susseguite dalla Lr 12/2011, pervenendo al seguente prospetto:

Dati estratti dal Piano di Zona denominato "SU DE CANELLES" - DCC N. 49 DEL 06/05/1999			
N.O.	Descrizione Volumi P.d.Z.	Ripartizione volumi in mc	Percentuali%
1	VOLUME PER RESIDENZE (ABITATIVO + NON RESIDENZIALE)	63.680,00	67,15
2	Volumi per Servizi Connessi	21.665,00	22,85
3	Volumi per servizi pubblici	9.483,00	10,00
	Totale	94.828,00	100,00

Nel Piano di zona "Su de Canelles" è stato rilasciato un solo titolo edilizio per una volumetria di 616,81.

Volumi convertiti		
ESTREMI PRATICA	TITOLARE	volume SSCR convertito in residenziale
SUAPE N. 1878 DEL	SEICO SRL	616,81
	<b>TOTALE</b>	<b>616,81</b>

In conseguenza della conversione l'attuale distribuzione dei volumi del PdZ "Se de Canelles" risulta il seguente:

Piano di Zona denominato "SU DE CANELLES"			
N.O.	Descrizione Volumi P.d.Z.	Ripartizione volumi in mc	Percentuali%
1	VOLUME PER RESIDENZE (ABITATIVO + NON RESIDENZIALE)	64.296,81	67,80
2	Volumi per Servizi Connessi	21048,19	22,20
3	Volumi per servizi pubblici	9.483,00	10,00
	Totale	94.828,00	100,00

- L'intervento richiesto, come emerge anche dalla relazione motivata, ricade in zone sufficientemente servite da servizi privati e comporta la conversione di una volumetria pari a mc. 644,85. In conseguenza la distribuzione dei volumi risulta così fatta:

Piano di Zona denominato "SU DE CANELLES"			
N.O.	Descrizione Volumi P.d.Z.	Ripartizione volumi in mc	Percentuali%
1	VOLUME PER RESIDENZE (ABITATIVO + NON RESIDENZIALE)	64.941,66	68,48
2	Volumi per Servizi Connessi	20.403,34	21,52
3	Volumi per servizi pubblici	9.483,00	10,00
	Totale	94.828,00	100,00

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

- È stata disposta l'istruttoria integrativa in data 04 maggio 2020
- la conversione dei volumi oggetto della richiesta rientra nei parametri stabiliti dalla norma;
- La commissione consiliare ha esaminato la nuova proposta in data 24/07/2020;

**ACQUISITO** sulla proposta il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art 49 del D.lgs

267/00 da parte del Direttore dell'Area 5 e di non dover acquisire il parere di regolarità contabile in quanto non necessario e dovuto.

#### **VISTO:**

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

L'art. 20 e 21; della LR 45/89 e ss.mm.ii.;

L'art 11 della LR 23/85 e ss.mm.ii.;

**VISTO** l'esito della votazione;

## **DELIBERA**

- **di accogliere** la richiesta di cui al Prot16082 del 15/04/2019 e successive integrazioni Prot. 26436 del 27/06/2019, del Sig. Testa Sandro, legale rappresentante della società "Testa Carlo Giorgio s.r.l.", con sede in Via Peretti n. 2 – 09047 Selargius (CA), per la modifica della destinazione d'uso di tre unità immobiliari esistenti, da servizi strettamente connessi con la residenza (SSCR) a residenziale, ai sensi dell'art. 11, commi 2 e 2 bis della L.R. n. 23 del 11/10/1985 – unità immobiliari edificate tra Via Dei Ginepri e Vico Lussu - area ricadente in zona urbanistica omogenea classificata "C1.5" del vigente PUC, all'interno del Piano di Zona denominato "Su de Canelles" - Lotto "B2" (parte), interamente destinato a SSCR, identificate catastalmente al NCEU al foglio 40, particella 3323, sub. 2 e 3; particella 3324, sub. 3.
- **di approvare**, ai sensi dell'art. 11 commi 2 e 2bis della LR 23/1985 e ss.mm.ii, la conversione dei volumi del Piano di Zona Su de Canelles, la cui variante di

assestamento vigente è stata adottata definitivamente con deliberazione di CC n. 49 del 06/05/1999.

- **Che** la variante è costituita dai seguenti elaborati:

*1. Relazione tecnica – altri\_allegati1.pdf.p7m*

*2. Tavola n. 1 – inquadramento territoriale - altri\_allegati5.pdf.p7m*

*3. Tavola n. 2 – piante, prospetti e sezioni approvate - altri\_allegati6.pdf.p7m*

*4. Tavola n. 3 – piante, prospetti e sezioni di progetto - altri\_allegati7.pdf.p7m*

- **Di stabilire** che dopo il conseguimento della deliberazione di consiglio comunale e preliminarmente alla presentazione della pratica edilizia tramite il portale telematico dello SUAPE, dovrà essere sottoscritta nuova convenzione per l'edilizia economica popolare (EEP) con il Comune di Selargius.
- **Di dichiarare** con separata votazione ai sensi dell'art. 134 del Dlgs 267/00 l'immediata esecutività.

	<b>Comune di Selargius</b>	<b>Numero</b> <b>34</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