



COMUNE DI SASSARI

Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: VARIANTE AL PUC N. 11 – RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA PER DECADENZA VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO AREA VIALE UMBERTO - VIA FANCELLO - ADOZIONE PRELIMINARE -

Sessione straord. urgente convocazione prima seduta pubblica

L'anno duemilaventidue addì ventiquattro del mese di febbraio

in Sassari e nella sala delle adunanze del Consiglio previ avvisi, diramati a termini di regolamento, si è riunito il Consiglio di questo Comune e sono intervenuti i Signori:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
Alivesi Manuel	P	-	Di Guardo Grazia Rita	P	-	Panu Antonio	-	A
Andria Mariolino	-	A	Fundoni Carla	-	A	Pinna Fabio	-	A
Bisail Marco	-	A	Gavini Giambattista	P	-	Posadinu Teresa G.	P	-
Brianda Mariano G. A.	-	A	Ginesu Francesco	-	A	Profili Gian Carlo	P	-
Campus Gian Vittorio (Sindaco)	P	-	Luisi Christian	P	-	Rizzu Massimo	-	A
Carta Pasquale Antonio	P	-	Manca Marco	-	A	Serra Gian Carlo	-	A
Deiana Daniele	-	A	Masala Giuseppe	-	A	Sias Federico	P	-
Deiana Giuseppe	P	-	Mascia Giuseppe	-	A	Sini Enrico	P	-
De Martis Sofia	P	-	Masia Giovanni A. A.	P	-	Toschi Pilo Sebastiano	-	A
Demurtas Pietro	-	A	Murru Maurilio	P	-	Ventura Giommara	-	A
Desole Andrea	P	-	Orunesu Virginia Lucia	P	-	Zallu Patrizia	P	-
Dettori Marco	-	A	Palopoli Giuseppe	P	-			

Sono presenti le Assessorate: Arru, Corda, Masala e Useri e gli Assessori: Lucchi, Meazza, Mulas e Sassu.
È assente l'Assessore Sardara.

PRESIDENTE Dott. Maurilio Murru

con la partecipazione del
SEGRETARIO GENERALE Dott. Antonino Puledda

In continuazione di seduta, il Presidente posto in trattazione l'argomento in oggetto, cede la parola all'assessore all'urbanistica Lucchi per l'illustrazione.

L'Assessore all'urbanistica Lucchi illustra la proposta di deliberazione al Consiglio.

Per il contenuto dell'illustrazione, si rinvia alla registrazione su supporto informatico, che costituisce documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale.

Il Presidente, chiamato in qualità di scrutatore, il consigliere Luisi, in sostituzione del consigliere Brianda, già uscito dall'aula, poiché nessun Consigliere chiede di intervenire nel dibattito o per dichiarazioni di voto, invita il Consiglio a deliberare simultaneamente sulla proposta di deliberazione e sulla esecutività immediata della stessa.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta n. 12869 in data 16 dicembre 2021 di cui all'oggetto, presentata dall'Assessore all'urbanistica;

PREMESSO che nel Comune di Sassari è vigente il piano urbanistico comunale (PUC), adeguato al Piano paesaggistico regionale (PPR) e al Piano di assetto idrogeologico (PAI), approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 26.7.2012 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Sardegna (Buras) in data 11.12.2014;

RAPPRESENTATO quanto segue:

- con nota protocollo 90864 del 13.5.2021 la SGM S.r.l. ha presentato istanza di modificazione della destinazione urbanistica dell'area su cui insiste un edificio di sua proprietà (sito tra la via Umberto I e la via Fancello) da zona S2 (attrezzature di interesse comune quali ad es. attrezzature di servizio per la salute, per il culto, vita associativa, attività ricreative, pubblica sicurezza, uffici pubblici decentrati, spazi per centri sociali, biblioteche e centri culturali) a zona B (Ambiti di conferma, completamento, rigenerazione urbana), ritenendo che il PUC come sopra approvato avesse erroneamente destinato l'immobile in questione a servizi pubblici, invece di confermare la zona B prevista nel previgente Piano regolatore generale P.R.G.;
- con ulteriore nota protocollo 192353 del 12.10.2021, la stessa società, tramite il proprio consulente legale nel rinnovare detta istanza ha formalmente diffidato l'Amministrazione a provvedere con tempestività, considerando la previsione urbanistica della zona S2 quale vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto per decorso del termine quinquennale di validità;

VALUTATO che la destinazione urbanistica S2 in argomento impressa dal vigente PUC costituiva effettivamente un vincolo preordinato all'esproprio, per cui, in assenza della intervenuta dichiarazione di pubblica utilità e dell'avvio della procedura espropriativa, il vincolo medesimo deve intendersi decaduto in data 11.12.2019, ai sensi dell'articolo 9 del D.P.R. 327/2001;

RICORDATO come, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza i comuni siano tenuti:

- a ridotare di disciplina urbanistica tutte le aree interessate da vincoli espropriativi decaduti;

- a provvedere in maniera puntuale e tempestiva in occasione di specifiche richieste degli aventi titolo rispetto alle aree interessate alla intervenuta decadenza degli stessi vincoli;

SPECIFICATO che la ripianificazione delle dette aree deve essere operata tenendo in debito conto gli obiettivi e gli assetti generali e complessivi del vigente piano urbanistico; pertanto è possibile sia imprimere una nuova e diversa destinazione urbanistica agli immobili interessati (anche non necessariamente assecondando le richieste dei proprietari) ovvero confermarne la destinazione pubblicistica reiterando motivatamente il vincolo preordinato all'esproprio;

- in tale ultimo caso, ai sensi dell'articolo 39 del DPR 327/2001, dovrà essere corrisposta ai proprietari degli immobili un'indennità commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto;

ATTESO che:

- per l'immobile in parola venne rilasciata la concessione edilizia n. 355 del 1985, la quale prevedeva l'edificazione di un fabbricato ad uso uffici, negozi e relativi posti auto;
- nei primi anni 2000, epoca in cui venne avviato lo studio per la progettazione del PUC, l'edificio in argomento ospitava gli uffici della SIINOS, Ente gestore dell'acquedotto cittadino oltre ad alcuni uffici comunali, motivo per cui nello strumento urbanistico generale venne impressa all'immobile una destinazione compatibile con l'espletamento di servizi pubblici;

VERIFICATO che, l'istruttoria del Settore competente, ha evidenziato quanto in appresso:

- all'attualità non si svolgono all'interno dell'edificio attività direttamente collegate all'espletamento di servizi pubblici;
- non appare ragionevole ritenere sussistente un interesse attuale e concreto a vincolare l'immobile mediante una nuova previsione comportante l'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio, la quale sarebbe peraltro correlata alla corresponsione di una somma a titolo di indennizzo, ai sensi dell'articolo 39 del D.P.R. 327/2001 sopra richiamato;

REPUTATO pertanto che possa riqualificarsi l'area in questione, nell'ambito dei servizi generali anche di natura privata, a zona G1.4 (Attività direzionali ed uffici), attribuendole dunque una vocazione conforme alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata;

CONSIDERATO nel contempo che la descritta espunzione dell'immobile dalle aree destinate a spazi pubblici comporta il reperimento di nuove aree da destinare a standard, così da mantenere bilanciato il rapporto tra carico urbanistico e servizi pubblici;

RILEVATO al riguardo che l'edificio di proprietà comunale denominato "Padiglione Tavolara", esteso per mq. 3.388 e ricadente in zona G1 si presta ad essere destinato anche a zona S2, senza modifica della destinazione pubblicistica ad esso già impressa – anzi con destinazioni d'uso idonee a consentire anche utilizzazioni ulteriori rispetto alla precedente;

RITENUTO opportuno pertanto ripianificare in zona G1.4 anche l'area da ultimo menzionata;

EVIDENZIATA la necessità di provvedere alla approvazione di una variante al vigente PUC finalizzata a superare le criticità fin qui descritte mediante:

- la ripianificazione e riqualificazione delle indicate aree interessate alla decadenza di pregressi vincoli espropriativi;
- l'individuazione delle nuove aree da destinare a standard al fine del dovuto prescritto bilanciamento tra carico urbanistico e servizi pubblici;

AVUTO riguardo agli elaborati di variante, come predisposti dal competente Settore, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, di seguito elencati:

1. Relazione illustrativa variante;
2. Tavola 5.5.13 Vigente;
3. Tavola 5.5.13 Variante;
4. Tavola 5.6.10 Vigente;
5. Tavola 5.6.10 Variante;
6. Tavola 5.13.1 Vigente;
7. Tavola 5.13.1 Variante;
8. Tavola 5.13.4 Vigente;
9. Tavola 5.13.4 Variante;
10. Tavola 5.23.1 Vigente;
11. Tavola 5.23.1 Variante;

ATTESTATO che gli elaborati di variante sopra riportati sono contenuti in apposito supporto informatico costituente documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;

PRECISATO che la presente variante sarà sottoposta all'attenzione della competente autorità ambientale di cui al D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., individuata nella Provincia di Sassari, ai fini della verifica di assoggettabilità a V.A.S. (valutazione ambientale strategica);

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio sulla regolarità tecnica e l'attestazione di non rilevanza contabile da parte del Responsabile del servizio finanziario;

RIFERITO che sulla proposta di deliberazione è stato esperito, con esito favorevole, il controllo concomitante di regolarità amministrativa a cura del Segretario generale;

VISTI:

- il parere favorevole espresso dalla 3^a commissione consiliare permanente in data 22.2.2022;
- l'articolo 20 della L.R. Sardegna n. 45/1989 e ss.mm.ii.;
- l'articolo 42 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

RICONOSCIUTA la propria competenza alla luce delle vigenti disposizioni normative, statutarie e regolamentari;

RAVVISATA l'opportunità, di procedere conseguentemente all'adozione preliminare della variante in argomento composta dagli elaborati grafici e documentali precedentemente elencati, in sintonia con la proposta tecnica avanzata dagli uffici;

VISTO l'esito unanime della votazione, espressa per chiamata nominale e accertata con l'assistenza della scrutatrice, la consigliera Di Guardo e degli scrutatori, i consiglieri Palopoli e Luisi, presenti 18, votanti e favorevoli 18,

DELIBERA

1. di fare proprie le premesse narrative, descrittive e motivazionali al presente dispositivo, ritenendole qui integralmente trasposte;
2. di prendere atto delle risultanze istruttorie riportate nel preambolo e in particolare della necessità di provvedere alla approvazione di una variante al vigente PUC finalizzata a superare le criticità sopra descritte mediante:
 - la ripianificazione e riqualificazione dell'indicata area interessata dalla decadenza di pregressi vincoli espropriativi;
 - l'individuazione delle nuove aree da destinare a standard al fine del dovuto prescritto bilanciamento tra carico urbanistico e servizi pubblici;
3. di procedere all'esito del dibattito consiliare sull'argomento, all'adozione in via preliminare ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale Sardegna n. 45/1989 e ss.mm.ii., della variante al PUC n. 11 secondo le proposte motivate formulate dagli uffici recante le seguenti modifiche:
 - Area Padiglione Tavolara, da zona G1 a zona S2;
 - Area viale Umberto I - via Fancello, da zona S2 a zona G1.4;
4. di dare atto che:
 - la variante in argomento si compone dei seguenti elaborati, come predisposti dal competente Settore, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:
 1. Relazione illustrativa variante;
 2. Tavola 5.5.13 Vigente;
 3. Tavola 5.5.13 Variante;
 4. Tavola 5.6.10 Vigente;
 5. Tavola 5.6.10 Variante;
 6. Tavola 5.13.1 Vigente;
 7. Tavola 5.13.1 Variante;
 8. Tavola 5.13.4 Vigente;
 9. Tavola 5.13.4 Variante;
 10. Tavola 5.23.1 Vigente;
 11. Tavola 5.23.1 Variante;
 - tali elaborati sono contenuti in apposito supporto informatico costituente documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;
 - detta documentazione sarà depositata entro 15 giorni dalla data della presente deliberazione presso la segreteria comunale e pubblicata sul sito *web* istituzionale;
 - dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante la pubblicazione di idoneo avviso presso l'albo pretorio *on line* del Comune, nella pagina iniziale del sito *web* istituzionale e nel BURAS;
 - entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione di tale avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione degli atti adottati e presentare proprie osservazioni in forma scritta;
 - il Consiglio comunale potrà accogliere o respingere le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, potrà deliberare

- l'approvazione definitiva del PUA di cui in oggetto, entro la data di 12 mesi dalla presente deliberazione;
- fino all'entrata in vigore della variante in argomento continua ad applicarsi la disciplina di salvaguardia di cui all'articolo 12, comma 3, del D. Lgs. n. 380/2001;
5. di demandare al Dirigente del Settore pianificazione urbanistica tutti gli adempimenti necessari a dare esecuzione al presente atto.

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'esito unanime della votazione, espressa per chiamata nominale e accertata con l'assistenza della sopra citata scrutatrice e dei sopra citati scrutatori, presenti 18, votanti e favorevoli 18,

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm. e ii., riconosciuta l'urgenza di assicurare il sollecito dispiegamento delle sue finalità.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Pubblicata all'albo del Comune dal al

senza opposizioni.

Sassari,

IL SEGRETARIO GENERALE

Letto ed approvato in seduta del

con deliberazione n.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE

F/TO **MURRU**

IL SEGRETARIO GENERALE

F/TO **PULEDDA**

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario generale sottoscritto certifica che la presente deliberazione trovasi in corso di pubblicazione all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi dal al

Sassari,

IL SEGRETARIO GENERALE