

SGM S.R.L.  
P.zza Segni, 1 - Sassari  
Sgm-srl1@pec.it

Comune di Sassari  
al Settore AGTP, Servizio del Consiglio comunale,  
piazza del Comune, 1  
SASSARI  
pec: protocollo@pec.comune.sassari.it

OGGETTO: Osservazione Variante al PUC - Variante al PUC n. 11 – Riclassificazione urbanistica per decadenza vincolo preordinato all'esproprio Area Viale Umberto - Via Fancello - Adozione preliminare. **Pubblicazione** Bollettino n.14 - Parte III del 31/03/2022.

**Il Sottoscritto dott. Sergio Rossati in nome e per conto della SGM S.r.l., in qualità di legale rappresentante, proprietaria dell'area su cui insiste l'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 108 Mapp 173,**

**PREMESSO CHE**

con istanza del 13/5/2021 per conto della SGM S.r.l., è stato chiesto all'Amministrazione Comunale di procedere con urgenza alla riclassificazione urbanistica dell'area in questione, sul presupposto alternativo che l'attuale previsione contenuta nel PUC fosse frutto di un errore materiale (com'è evidente, alla luce di quanto rappresentato nella nota trasmessa all'Amministrazione dalla quale si evince che l'errore riguardava aver scambiato la destinazione d'uso a Servizi Connessi con la residenza con servizi pubblici), o comunque di un vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto per effetto del decorso del termine quinquennale. Peraltro, la SGM rilevava come tale erronea indicazione cartografica contenuta nel PUC era - ed è - foriera di gravissimi danni patrimoniali in capo alla società, oltre a risultare del tutto priva di qualunque ragionevolezza, considerato che coinvolge una modestissima porzione superficiaria, a fronte di un fabbricato sovrastante che è stato legittimamente realizzato in forza di specifici titoli all'interno di una zona B come servizi connessi con la RESIDENZA, attraverso i quali è stata impressa una destinazione d'uso incompatibile con la "previsione" in contestazione.

**PROPONE LA SEGUENTE OSSERVAZIONE** alla variante adottata in data 24.02.2022 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 relativa alla Variante al PUC n. 11 – Riclassificazione urbanistica per decadenza vincolo preordinato all'esproprio Area Viale Umberto - Via Fancello.

**Ebbene, pur avendo proceduto ad adottare una variante invece di dare corso a quanto richiesto ossia di riportare l'area alla sua precedente zonizzazione (zona omogenea B) con la**

quale si erano ottenuti tutti i titoli edilizi legittimanti la costruzione dell'edificio si propone una classificazione in zona G.

La giustificazione che ne viene data di tale scelta si basa sul presupposto errato dell'appartenenza dell'edificio ad una destinazione d'uso commerciale ed uffici compatibili con tale zona.

Si prosegue pertanto nell'errore già contestato in fase di predisposizione del PUC di non riconoscere che l'edificio in questione è stato realizzato in zona B ed è da inserire nella destinazione d'uso dei servizi connessi alla residenza che per loro natura giuridica possono trovare collocazione solo in zone urbanistiche omogenee A, B e C e che pertanto niente avevano a che fare prima con la zona S (in fase di adozione del PUC) e con la zona G ora in variante.

Ciò considerato, la SGM sr.l., rivolge formale richiesta di modifica della variante di cui all'oggetto inserendo l'area correttamente in zona omogenea B.

La corretta individuazione della destinazione d'uso è fondamentale in quanto l'art 11 della Legge Regionale 23/85 individua le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:

- a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica

Rilevando che la Legge permette sempre il passaggio all'interno della stessa categoria funzionale è palese che l'edificio ha la potenzialità di modificare la destinazione d'uso in tutto o in parte in residenziale mentre questa possibilità è preclusa in zona omogenea G, infatti tali zone per loro natura giuridica comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, riservati a servizi di interesse generale e/o sovracomunale, quali strutture cimiteriali, per lo sport e le attività ricreative, mercati generali, depuratore, impianto di potabilizzazione, serbatoi idrici, e simili che niente hanno a che vedere con i titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione dell'edificio in oggetto.

  
Dott. Sergio Rossati  
**SGM S.R.L.**  
R.zza Segni 1 - SASSARI  
P.Iva 02715070906  
sgm-srl1@pec.it