



# COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 19 del 25.06.2019

COPIA

**Oggetto: Variante alla lottizzazione convenzionata "Angius e più" in zona G1\* località Cortexandra. Proponenti società EDILREI srl - EU.DE. srl - Gessa Maria Laura**

L'anno duemiladiciannove il giorno venticinque del mese di giugno, nella sede comunale, alle ore 18:45, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

SECCI MARIA PAOLA	P	CARDIA MARIA FABIOLA	P
CINELLI MARCO	P	PILI VANINA	P
DEMEGLIO PAOLA	P	MEREU MARTINA	P
LEDDA IGNAZIA	P	SPIGA MARIO	P
MUSCAS LUCIANO	P	PIERETTI RICCARDO	P
SCHIRRU GIAN FRANCO	P	ASUNIS LUANA	A
SERRAU MARIO ALBERTO	P	ARGIOLAS FRANCESCO	P
CRISPONI ANNETTA	P	RIJO ELISABETH	P
MURA IGINO	A	IBBA GIOVANNI	P
MURA MICHELA	A	LOCCI IGNAZIO	P
SERRA FRANCESCO	A		

Totale Presenti: 17

Totali Assenti: 4

Il Presidente MUSCAS LUCIANO, assume la presidenza.

Partecipa la Segretaria Generale GALASSO MARGHERITA.

Risultano presenti gli assessori: ZANDA ELISEO - PETRONIO LAURA - BULLITA MASSIMILIANO - SECHI ROSALIA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso che** la società EUDE srl e più ha presentato l'istanza in data 29/01/2019 registrata al protocollo n. 3158, integrativa e parzialmente sostitutiva di quella ricevuta in data 30/08/2018 \_prot.23674 relativa ai lavori di variante al *piano di lottizzazione* convenzionato "ANGIUS e più"*stralcio attuativo, in zona G1\** località Cortexandra del vigente PUC;

**Dato atto che** a corredo dell'istanza è allegato lo schema di convenzione, ricevuto in data in data 25/10/2018 protocollo 28829, con il quale si regolamentano i rapporti negoziali fra il lottizzante e il comune, in riguardo al completamento delle opere di urbanizzazione primarie e al riordino territoriale e fondiario delle aree costituenti il comparto di zona G1\*;

**Considerato che** la lottizzazione iniziale ed una successiva variante planovolumetrica, risultano regolarmente approvate dal Consiglio Comunale e per le stesse sono state stipulate le convenzioni di attuazione, l'ultima convenzione risale al 2007, giusto rogito di rep. n. 165313/31784, registrato a Cagliari il 31/07/2007;

**Dato atto che** nella relazione tecnica e nella tavola 3, rispettivamente si esplica l'exkursus della lottizzazione e della variante, e la dimostrazione del riepilogo dei parametri urbanistici ed edilizi che sono stati oggetto delle proposte di assetto territoriale;

**Considerato che** con il riordino territoriale operato in occasione del vigente Piano Urbanistico Comunale, i piani attuativi muniti di relativa convenzione sono stati confermati, mantenendo per essi il quadro normativo antecedente l'adozione del PUC;

**Verificato** inoltre che, alla tavola n.9 del PUC, vengono riepilogati con la relativa distinta dei parametri urbanistici ed edilizi, le suddette lottizzazioni e, nello specifico di quella in esame, la distinta della volumetria massima insediabile;

**Atteso che:**

- le Norme di Attuazione del PUC contengono all'allegato n. 3, recependole integralmente, le norme dei piani delle aree attestata sulla S.S. 131, regolarmente approvate e vigenti dal 3 settembre 2002. Nello specifico dell'areale di zona G1\* (al quale si riferisce la lottizzazione in esame) viene indicato al Titolo VII, articolo 19, che la Sottozona G1\* comprende servizi commerciali e direzionali interessati da Piani Attuativi approvati in aree in prossimità della ex S.S. 131, ai quali si opera un rimando alle norme di cui all'art. 17 del richiamato allegato;
- al Titolo XII, l'art. 23 intitolato "NORME TRANSITORIE" riporta "Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del P.U.C.. Sono altresì fatti salvi i piani attuativi per i quali il Consiglio Comunale abbia già deliberato l'approvazione alla data di adozione del P.U.C.. Tali piani hanno (o avranno) una durata massima di 10 anni dalla data di stipula della convenzione e potranno essere variati, nell'ambito di tale periodo, solo sulla base della normativa vigente e di quella in adozione al momento dell'esame della variante. In ogni caso si applica la normativa di cui alla Legge 1902/1952 e successive modifiche e integrazioni";
- l'allegato n. 3 all'art.1 intitolato "VALIDITÀ DELLE NORME", riporta "Le presenti norme tecniche di attuazione definiscono, per il settore territoriale interessato dalla variante, le aree attestata sulla S.S. 131, l'assetto urbanistico, la viabilità, le destinazioni d'uso, la normativa edificatoria e gli standards urbanistici delle diverse zone"; al successivo punto 2 dal titolo Ambito territoriale di riferimento, si specifica "Inoltre il Piano ricomprende le aree dei Piani Particolareggiati di Moriscau, Cortexandra, Magangiosa e del P.I.P. di Moriscau di cui costituisce variante e dei Piani di lottizzazione di iniziativa privata che il Piano recepisce. Questi sono:.....P.L. in località "Cortexandra" (Zona G1\*)";
- all'art.13.1 intitolato "SOTTOZONA G1\*: Servizi Commerciali e Direzionali interessati da piani attuativi approvati", si specifica "Comprende gli ambiti sui quali sono vigenti piani attuativi approvati, per i quali si prescrive il completamento delle previsioni di

*Piano Attuativo, che sono quindi integralmente confermate dalla presente norma. In quest'ottica vigono indici, standard e normative edilizie conformi ai Piani Attuativi validamente approvati o adottati alla data dell'adozione del presente Piano”;*

**Accertato che** la giurisprudenza formatasi su sentenze del Consiglio Di Stato ha sancito che le lottizzazioni previste dall'articolo 28 della legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e le relative Convenzioni sono assimilate ai piani particolareggiati di cui all'articolo 16 della L.U.1150/42, (cfr CDS Sez. V, 30 aprile 2009 n. 2768), ma si distinguono da questi ultimi in quanto non si prevedono azioni espropriative che, ai sensi del successivo articolo 17, devono attuarsi in un arco temporale di 10 anni. L'assunto termine decennale alle lottizzazioni d'iniziativa privata, dal legislatore, è inteso riferibile all'obbligazione convenzionale a carico del lottizzante per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie ed eventualmente secondarie necessarie per rendere attuabili gli interventi edilizi nei lotti fondiari. Con questo principio giurisprudenziale si stabilisce che non è conseguibile un titolo edilizio ad edificare se il lotto non è urbanizzato o se per lo stesso non sia stato conseguito il titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione. (Cfr CDS Sez IV Sentenza N. 02045/2012);

**Atteso che** il decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 [Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia], convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, all'articolo 30, comma 3 bis, prevede *“il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni”.*

**Dato atto che**, con Determinazione del Responsabile del Settore Lavori Pubblici ed Espropriazioni, n. 263 del 21/02/2012, si è proceduto all'approvazione del certificato di collaudo tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione primarie a servizio del piano di lottizzazione convenzionata “Angius e piu”;

**Dato atto che** le entità delle opere di urbanizzazione primarie (verde e parcheggio) previste in completamento dall'attuale proposta di variante attengono esclusivamente all'armonico disegno urbanistico previsto dal piano attuativo, recepito dal PUC, ma non risultano necessarie all'utilizzo edificatorio dell'area fondiaria residuale.

**Accertato che con l'istanza da ultimo presentata in data 29/01/2019 registrata al protocollo n. 3158 , viene previsto** il completamento dello sfruttamento volumetrico, dettato dal quadro normativo, con l'esclusione di volumi a destinazione residenziale, confermando in sostanza lo stesso parametro edificatorio già convenzionato ma in differente soluzione planivolumetrica;

**Accertato** inoltre che la variante contempla anche il recepimento della cessione della viabilità, a servizio degli interventi edilizi residenziali già realizzati, e il completamento delle opere di urbanizzazione primarie insistenti nel tassello antistante la ex S.S. 131, nonché la regolarizzazione delle cessioni già effettuate con le precedenti convenzioni ma non volturate all'Agenzia delle Entrate.

**Appurato che** si propone la variante al tipo edilizio e la suddivisione in tre distinti lotti, con una diversa soluzione planivolumetrica, mantenendo invariato il carico urbanistico complessivo.

**Dato atto che** in relazione ai volumi di nuova realizzazione devono essere fatti salvi gli adempimenti in ordine all'applicazione delle tabelle parametriche per la quantificazione degli oneri concessori, da corrispondere secondo le modalità deliberate dalla Giunta Municipale o in tutto o in parte in esecuzione di opere di urbanizzazione;

**Considerato che** nel tassello in cui si prevede il completamento delle opere di urbanizzazione primarie, costituite dalla sistemazione a verde e parcheggi, il Comune di Sestu di concerto con la Città Metropolitana di Cagliari ha individuato un sito per posizionare le colonnine di ricarica per veicoli alimentati ad energia elettrica e sono inoltre stati individuati due stalli per il servizio di Car Sharing.

**Atteso che** per le opere di urbanizzazione primarie in esecuzione diretta, per una previsione di spesa pari a € 115.756,84, devono essere prestate le garanzie fideiussorie da parte di primaria compagnia di Assicurazioni o da istituto bancario.

**Accertato che** risultando verificati gli standard di lottizzazione, in conformità alle norme settoriali della sottozona G1\*.

**Rilevato che** in funzione della variazione del tipo edilizio, del completamento volumetrico e della variazione della superficie fondiaria per effetto della cessione della viabilità a servizio degli edifici Assi Casa e OPE, la variante s'inquadra quale "variante essenziale", da esaminarsi ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 45/89 in doppia lettura;

**Dato atto che** l'istanza è stata portata all'attenzione della Commissione edilizia, rispettivamente convocata per il giorno 27/11/2018 e per il 30/11/2018, in ordine alla iniziale proposta e rispettivamente in data 19/02/2019, in data 20/02/2019 e in data 29/03/2019 per l'esame complessivo incluse le integrazioni e sostituzioni, senza che sia stato possibile conseguire il parere consultivo per mancanza del numero legale dei componenti la Commissione;

**Accertato che** in assenza del parere della Commissione, il funzionario responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata SUAPE, nonché presidente della Commissione Edilizia, ai sensi dell'articolo 7 del vigente Regolamento Edilizio ha adottato l'atto.

**Preso atto che** la pratica è stata esaminata dalla Commissione Tutela Ambiente e Territorio, nella seduta del 20/06/2019, conseguendo il parere favorevole come risultante dal verbale di seduta.

**Ritenuta** l'istanza meritevole di approvazione.

**Vista** la legge regionale 22.12.1989, n. 45 e segnatamente l'articolo 20 commi 2 e 3 come sostituiti dall'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2015, n° 8.

**Acquisito**, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, che si riporta in calce;

Sentita l'esposizione dell'argomento fatta dall'assessore Bullita, come riportata nel verbale integrale della seduta;

Sentito l'intervento del Consigliere Mura Igino, e la replica dell'assessore, come riportata nel verbale integrale della seduta;

Sentita la dichiarazione del Consigliere Mura Igino, che non parteciperà al voto, per le motivazioni riportate nel verbale integrale, e si allontana dai banchi del Consiglio;

Consiglieri presenti 17

Con n. 13 voti favorevoli, n.4 voti contrari, e Consiglieri: Crisponi Annetta, Rijo Elizabeth, Cardia Maria Fabiola, Spiga Mario

#### DELIBERA

Di adottare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.20 della L.R. n°45/89, come modificato dall'articolo 18 della L.R. n.8 del 23/04/2015, la variante al Piano di lottizzazione in zona G1\* località Cortexandra inerente il completamento volumetrico e la variazione del tipo edilizio, il riordino delle cessioni e il completamento delle urbanizzazioni primarie, Proponente società EU.DE. srl e più, con le prescrizioni richiamate in narrativa, composto dalle seguenti tavole grafiche e dattiloscritte.

All. A Relazione Urbanistica;

All. B Computo metrico estimativo;

All. C Schema di Convenzione;

Tav. 1 Cartografia e stralcio del PUC;

Tav. 2 Zonizzazione approvata;

Tav. 3 Planovolumetrico approvato;

Tav. 4 Zonizzazione in variante;

Tav. 5 Planovolumetrico in variante;  
Tav. 6 Particolari costruttivi O.U.;  
Tav. 7/A Tipologia lotto 1;  
Tav. 7/B Tipologia lotto 2;  
Tav. 7/C Tipologia lotto 3.

Successivamente, su proposta del Presidente

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con n. 13 voti favorevoli, n.4 voti contrari, e Consiglieri: Crisponi Annetta, Rijo Elizabeth, Cardia Maria Fabiola, Spiga Mario

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del citato D.Lgs. 267/2000.

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

**Regolarità tecnica: FAVOREVOLE**

Data 20/06/2019

IL RESPONSABILE  
F.TO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.TO LUCIANO MUSCAS

LA SEGRETARIA GENERALE  
F.TO MARGHERITA GALASSO

**ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 25/06/2019 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **02/07/2019** al **17/07/2019** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 02/07/2019, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 17/07/2019

LA SEGRETARIO GENERALE  
F.TO MARGHERITA GALASSO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 02.07.2019