



**COMUNE DI SINNAI**  
PROVINCIA DI CAGLIARI

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>N° 50</b> <b>Data 28/11/2012</b>	<b>OGGETTO:</b>	<b>ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI ZONA "SA PIRA" AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 DELLA L.R. 22/12/1989, N. 45 E SS.MM..</b>
--	-----------------	---

L'anno Duemiladodici, il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 16,00 e prosiegua nella Sala delle Adunanze Consiliari, alla prima convocazione in sessione straordinaria ed in seduta pubblica, si è riunito, ai sensi delle vigenti norme di legge, il Consiglio Comunale. Procedutosi all'appello nominale risultano:

CONSIGLIERI	P	A	CONSIGLIERI	P	A
1. M. BARBARA PUSCEDDU (Sindaco)	X		12. Fabrizio PEDDITZI	X	
2. Alessandro ANEDDA	X		13. Nicola ZUNNUI	X	
3. Marco ASUNI	X		14. Paolo Flavio ZEDDA		X
4. Paride CASULA	X		15. Andrea ATZENI		X
5. Antonello COCCO	X		16. Massimo LEBIU		X
6. Giovanni COCCO	X		17. Giulio LOBINA	X	
7. Gianluigi CORDA		X	18. Massimiliano MALLOCCI	X	
8. Maurizio DESSALVI	X		19. Federico MALLUS	X	
9. Maurilio FLORIS		X	20. Salvatore PODDA		X
10. Luca MANNU	X		21. Mauro SPINA	X	
11. Francesco ORRU'	X				

Presenti: n. 15
Assenti n. 6

Sono presenti gli Assessori Signori: Giuseppe FLORIS, Massimo LEONI, Giuseppe MELIS, Alessandro ORRÙ, Andrea ORRÙ.

Presiede la seduta Giovanni COCCO nella qualità di Presidente del Consiglio con l'assistenza del Vice Segretario Generale Dott. Raffaele Cossu.

**Il Presidente**, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione iscritta all'ordine del giorno e dotata dei pareri previsti dall'art. 49 del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267.

Risultano nominati scrutatori i Consiglieri Signori:  
- Fabrizio Pedditzi                      - Maurizio Dessalvi                      - Massimiliano Mallocci.

Si dà atto che durante la trattazione del presente argomento si assentano i Consiglieri Antonello Cocco e Mauro Spina, oltre ai Consiglieri Gianluigi Corda, Maurilio Floris, Paolo Flavio Zedda, Andrea Atzeni, Massimo Lebiu. Quindi i presenti sono **13**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione avente per oggetto "ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI ZONA "SA PIRA" AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 DELLA L.R. 22/12/1989, N. 45 E SS.MM.", predisposta a cura del Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia Pubblica, Ingegnere Silvia Serra;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica inserito nella stessa proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267;

SENTITA l'illustrazione dell'Assessore competente Avvocato Andrea Orrù alla quale seguono gli interventi dei Consiglieri riportati nel verbale dell'adunanza al quale si rinvia;

RITENUTO di provvedere all'approvazione dell'allegata proposta;

CON VOTAZIONE espressa per alzata di mano il cui esito viene così accertato e proclamato dal Presidente:

Presenti: n. 13

Voti favorevoli: n. 13

Voti contrari: n. 0

Astenuti: n. 0

### DELIBERA

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente per oggetto "ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI ZONA "SA PIRA" AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 DELLA L.R. 22/12/1989, N. 45 E SS.MM.", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Giovanni COCCO

IL Vice SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Raffaele Cossu

#### PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ DELL'ATTO

La presente deliberazione è stata affissa oggi all'albo pretorio, ove resterà per 15 giorni, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 13.12.1994 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, con contestuale trasmissione ai Capigruppo consiliari.

Sinnai, 03/12/2012

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Raffaele Cossu

#### CERTIFICO CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

è divenuta esecutiva il giorno \_\_/\_\_/2012, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Sinnai, \_\_/\_\_/2012

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Raffaele Cossu



**COMUNE DI SINNAI**  
PROVINCIA DI CAGLIARI

**SETTORE URBANISTICA ED  
EDILIZIA PUBBLICA**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>OGGETTO:</b>	<b>ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI ZONA "SA PIRA" AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 DELLA L.R. 22/12/1989, N. 45 E SS.MM..</b>
-----------------	---

### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

#### **Premesso che:**

- l'ambito urbanistico del Piano di Zona (P.d.Z.) o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) denominato "Sa Pira" è stato delimitato originariamente con deliberazione della Giunta Municipale n. 536 del 23/12/1977 con i poteri del Consiglio Comunale, ratificata dal Consiglio con deliberazione n. 20 del 01/03/1978 e ricade in zona urbanistica "C" di espansione residenziale, così come individuata nell'allora vigente Programma di Fabbricazione e così come individuata, nella sua ultima stesura, nel Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 31/05/1982, contro dedotta con deliberazione n. 66 del 11/06/1982, rese esecutive, ha adottato il P.d.Z. in località "Sa Pira" poi approvato con Decreto dell'Assessore agli EE.LL., Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 1112/U del 24/06/1983 e poi oggetto di successive varianti;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 10/07/1992 è stata approvata una prima variante non sostanziale al Piano di Zona divenuta esecutiva con nota del CO.CI.CO. n. 9743 del 12/10/1992;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1996 è stata adottata una variante non sostanziale al Piano di Zona il cui contenuto principale può essere così sintetizzato:
  - eliminazione della tipologia del tipo isolato a palazzina e approvazione per gli stessi lotti, di quella a schiera della tipologia esistente; sono stati adottati due tipi edilizi principali: un tipo plurifamiliare, su due o tre piani fuori terra più eventuale seminterrato o pilotis, a seconda dell'andamento del terreno, adottato per la realizzazione di interventi da parte di cooperative, ed un secondo tipo per abitazioni singole, a schiera su due piani;
  - individuazione di una zona per l'ubicazione dei servizi strettamente connessi con la residenza;
  - approvazione di una nuova tipologia così composta:
    - ✓ al piano terra volumi per servizi strettamente connessi con la residenza;
    - ✓ al piano primo volumi per l'abitazione;
  - ridistribuzione dei servizi conseguenti a nuova dislocazione degli stessi e omogeneizzazione dei dati catastali con quelli cartografici;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29/10/1997, così come integrata con deliberazione del C.C. n. 30 del 22/04/1999 è stato approvato il Programma di Recupero Urbano ai sensi della Legge 493/93 finanziato per l'importo di € 1.000.000.000 e riguardante anche i Piani di Zona "Bellavista" e "Via Libertà";
- le previsioni del Piano di Zona e del Programma di Recupero Urbano non hanno trovato completa attuazione, con particolare riferimento alle volumetrie ancora in capo all'Amministrazione comunale e

destinare alla realizzazione dei servizi strettamente connessi con la residenza; la mancata assegnazione di tali volumetrie ha determinato un mancato introito per le casse comunali; infatti, il quadro finanziario del Piano prevedeva una spesa per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per la sua completa attuazione, da coprire anche con gli introiti dalla cessione dei volumi di cui sopra ancora in capo all'Amministrazione comunale;

**Considerato** che al fine di definire gli aspetti finanziari dei P.E.E.P., l'Amministrazione comunale ha dato mandato al Settore Urbanistica lo studio delle problematiche dei Piani di Zona affinché suggerissero possibili soluzioni;

**Richiamata** la propria deliberazione in data odierna avente ad oggetto "*Approvazione indirizzi e criteri per la trasformazione del regime vincolistico nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. – Cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter - Criteri per l'assestamento finanziario dei Piani di Zona Visti i seguenti elaborati predisposti dall'ufficio per la risoluzione delle problematiche di carattere prettamente finanziario dei P.E.E.P.*";

**Richiamate** le disposizioni legislative e giurisprudenziali seguenti:

- art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23/12/1998 n. 448 così come integrato e modificato, in ultimo, dalle seguenti disposizioni:
  - comma 3 bis dell'art. 5 della L. 106/2011 (conversione in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) che introduce i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della Legge 448/1998, di seguito riportati:
    - ✓ «49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;
    - ✓ 49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.;"
  - comma 16 undecies dell'art. 29 del D.L. 29/12/2011 n. 216 (cd Decreto Milleproroghe 2011) coordinato con la Legge di conversione 24/02/2012, n. 14, che stabilisce che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23/12/1998 n. 448, è stabilita dai Comuni;
- la Legge Regionale n. 12 del 30/06/2011, pubblicata sul BURAS in data 05/07/2011, all'art. 18, comma 32 prevede che: *In deroga alla normativa regionale e comunale, nei piani di lottizzazione e nei piani di zona già convenzionati è consentito in tutto o in parte convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza realizzate o da realizzare, di cui all'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30.12.1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale n. 3 del 2008 in materia di edilizia agevolata;*
- la Legge Regionale 21/11/2011 n. 21, pubblicata sul BURAS in data 29/11/2011, art. 21 che integra il comma 32 dell'art. 18 della L.R. 30/06/2011, n. 12 aggiungendo il seguente periodo: "*Lo strumento attuativo si considera automaticamente variato all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività da parte degli aventi diritto*";

- con Sentenze della Corte Costituzionale nel 2007 è stata dichiarata l'incostituzionalità dell'art. 5-bis L. 359/92 e, in via sequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327 del 2001 modificato, pertanto, con Legge n. 244 del 2007 (art. 2, comma 89);
- il parere delle sezioni riunite della Corte dei Conti reso con deliberazione n. 5/2011/PAR in data 12/01/2011 stabilisce che in fase di determinazione del corrispettivo di cambio di regime giuridico non si possa far più riferimento al prezzo di esproprio di cui all'art. 5-bis della L. 359/92 ma si debba tener conto del valore venale delle aree ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni in materia di espropriazioni;
- il riferimento di base per la determinazione del costo di cambio regime giuridico è il valore di mercato delle aree, come indicato dalle sezioni riunite della Corte dei Conti;
- lo stesso costo di acquisizione delle aree in procedura espropriativa secondo la normativa oggi vigente si ritiene debba essere presa a riferimento per la determinazione del prezzo di assegnazione dei lotti liberi;

**Ritenuto che:**

- ✓ il quadro di riferimento normativo su richiamato, abbia determinato una radicale nuova impostazione delle procedure di trasformazione del regime giuridico di assegnazione con nuove possibilità sia per i cittadini che per la Pubblica Amministrazione per quanto concerne le volumetrie residenziali e per servizi strettamente connessi con la residenza nei P.E.E.P. e negli interventi ad essi assimilabili anche al di fuori dei P.E.E.P.;
- ✓ il periodo di crisi economica renda estremamente difficoltoso assegnare la volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza ancora in carico al Comune di Sinnai, determinando nel contempo un mancato introito per le casse comunali;
- ✓ sia opportuno permettere la riconversione di tale volumetria in residenziale abitativo, onde evitare di consumare ulteriore territorio con la trasformazione urbanistica di nuove aree per tale finalità, e assegnare i lotti a soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolari a prezzi più vantaggiosi di quelli al libero mercato;

**Visto** il progetto di variante al Piano di Zona, costituito dagli elaborati elencati nel dispositivo di cui alla presente deliberazione;

**Visti:**

- ✓ l'art.14 del D.L. 28/02/1983, n. 55, convertito, con modificazioni, nella legge 26/04/1983, n. 131 recita testualmente: "*I comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità qualità di aree fabbricabili da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18/04/1962, n.167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22/10/1971, n. 865, e 05/08/1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o fabbricato*";
- ✓ l'art. 172, comma 1 lett. C) del D. Lgs. 267/2000 stabilisce che al Bilancio è allegata la deliberazione da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio di previsione, con la quale i Comuni verificano la quantità e la qualità delle aree e dei fabbricati da destinare secondo quanto dispone l'art. 14 del D.L. 55/83 sopra richiamato;
- ✓ il D. Lgs. 18.08.2000, n 267 e ss.mm.;

**Acquisito** il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Pubblica, reso ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

## **PROPONE DI DELIBERARE**

- 1. Le premesse** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2. Di adottare**, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii., la variante sostanziale al Piano di Zona "Sa Pira", costituita dagli elaborati di seguito elencati:
  - Relazione illustrativa;

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola 1 – localizzazione PdZ su stralcio Piano Urbanistico Comunale – zona urbanistica C1c;
- Tavola 2 – zonizzazione PdZ su base catastale;
- Tavola 3 – zonizzazione: verifica standard urbanistici;
- Tavola 4 – localizzazione lotti su rilievo aerofotogrammetrico anno 2009;
- Tavola 5 – localizzazione lotti su stralcio foto aerea anno 2009;
- Tavola 6 – piano volumetrico nuovi lotti residenziali;

**3. Di stabilire** che la presente deliberazione, in uno con il progetto di variante allegato, sia pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Sinnai e depositato presso la Segreteria del Comune, in visione del pubblico, per trenta giorni consecutivi e che dal trentesimo giorno, per ulteriori trenta giorni, sia data la possibilità ai cittadini e a chiunque ne abbia interesse di presentare osservazioni;

**4. Di dare atto** che del presente provvedimento e dell'avviso di deposito si dovrà dare ampia pubblicità con pubblicazione per estratto su uno dei quotidiani a tiratura regionale, all'Albo Pretorio, sul sito istituzionale del Comune e con l'affissione di manifesti;

**5. Di dare atto** che la presente variante diventerà esecutiva dopo l'adozione definitiva e la successiva pubblicazione per estratto sul BURAS ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.;

**6. Di demandare** a successivo atto di Giunta Comunale, qualora non di competenza del responsabile del Settore tecnico preposto, in quanto trattasi di atto gestionale in attuazione dei criteri di cui alla deliberazione in data odierna avente ad oggetto "Approvazione indirizzi e criteri per la trasformazione del regime vincolistico" nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della legge 448/98 e ss.mm.ii. – Cancellazione del regime vincolistico ai sensi dei commi 49-bis e 49-ter - Criteri per l'assestamento finanziario dei Piani di Zona Visti i seguenti elaborati predisposti dall'ufficio per la risoluzione delle problematiche di carattere prettamente finanziario dei P.E.E.P.", l'approvazione della tabella definitiva di ripartizione per unità immobiliare dei corrispettivi di cessione delle aree (nuovi lotti o cambio di regime giuridico di assegnazione).

Data 23.11.2012	<b>Il Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia Pubblica</b>
	<b>F.to Ing. Silvia Serra</b>

<b>PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA</b> <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> <b>- FAVOREVOLE -</b>	
Data 23.11.2012	<b>Il Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia Pubblica</b>
	<b>F.to Ing. Silvia Serra</b>

<b>PER COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO.</b>	
Sinnai, 03/12/2012	<b>IL FUNZIONARIO INCARICATO</b> Cardia