



CITTA' DI CARBONIA

(Provincia di Carbonia-Iglesias)

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera N° 36 del 02-08-2011

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI ZONA "SA PERDA BIANCA". APPROVAZIONE.

L'anno **duemilaundici** il giorno **due** del mese di **Agosto** alle ore **18:30**, nella Sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in seduta straordinaria, di prima convocazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Composto dai Signori:

N.	Cognome e Nome	Presente	Assente	N.	Cognome e Nome	Presente	Assente
1	CASTI GIUSEPPE	X		21	SPANU GIOVANNI		X
2	MORITTU PIETRO	X		22	VARGIU ANTONIO UMBERTO	X	
3	POGGI MARIA LUISA	X		23	MURRU MARCO	X	
4	FANTINEL FEDERICO	X		24	SESTU MATTEO	X	
5	CABIDDU FULVIO	X		25	CONCAS ROBERTO	X	
6	GRUSSU CINZIA	X		26	ZONCHELLO ALBERTO	X	
7	USAI MASSIMO	X		27	ARRU GIANLUCA	X	
8	CAGGIARI ANTONIO LUIGI	X		28	LOI MARCO	X	
9	FRATERNALE IVONNE	X		29	MACRI VITTORIO	X	
10	CICILLONI FRANCESCO	X		30	USAI FABIO	X	
11	CUCCU IGNAZIO	X		31	PORCU MARIO	X	
12	ARU EFISIO	X		32	MASCIA SALVATORE	X	
13	MELONI ORLANDO	X		33	USALA ANNALISA	X	
14	MATTEU AMEDEO	X		34	TROILO ARTURO	X	
15	FENU MATTEO	X		35	MEREU ANTONIO		X
16	PODDA GIANCARLO	X		36	FELE FRANCESCO		X
17	ANGIONI ROBERTA	X		37	STIVALETTA MICHELE	X	
18	COTZA ROBERTO	X		38	CARTA ANTONIO SALVATORE	X	
19	TRESALLI ALESSANDRA	X		39	PANIO VINCENZO ANTONIO	X	
20	PORCU PIERANGELO	X		40	GIBILLINI ROBERTO		X
				41	SANTEUFEMIA GIUSEPPE	X	

Num. Presenti: 37 - Num. Assenti: 4

Assessore non Consigliere Comunale, convocato a partecipare senza diritto di voto e senza concorrere a determinare il numero legale per la validità della riunione

MARONGIU MARIA	Presente	GALIZIA MARCO	Presente
AMORINO LUCIA	Presente	MANCA FRANCESCO	Presente
DESOGUS FABIO	Presente	PITZALIS LORIANA	Presente
ESU MAURO	Presente	PUDDU GIAMPAOLO	Presente

Partecipa alla seduta il Segretario Generale : **NARDONE FRANCO**

Il Presidente : **CUCCU IGNAZIO** constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull' oggetto sopra indicato.

Il Presidente introduce il punto all'ordine del giorno relativo alla proposta di deliberazione n. 13 del 22.07.2011, redatta dall'Ufficio Urbanistica, avente per oggetto "Variante al Piano di Zona 'Sa Perda Bianca'. Approvazione. " allegato "A", parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.

Espone l'assessore Esu. Dichiaro che la proposta in oggetto rappresenta un secondo passaggio davanti al Consiglio Comunale ed è stata ampiamente dibattuta nella commissione competente. Afferma che al fine di rendere più appetibili al mercato i lotti del piano di zona, si rende necessaria la variante oggetto della proposta attraverso la modifica delle tipologie abitative e, pertanto, dalle case a schiera si passa alle bifamiliari. Afferma che alcuni lotti in cui sono previste abitazioni monofamiliari si trasformeranno in bifamiliari. Dichiaro che verrà risistemato anche il verde. Rileva, inoltre che il progetto presenta una piccola correzione, che non abbisogna di ripercorrere lo stesso iter burocratico seguito nella prima votazione, inerente la presenza di una cabina dell'Enel che ha comportato una risistemazione dei lotti. Sottolinea che la variante è stata concordata con il commissario liquidatore della Cooperativa in liquidazione e ha visto il parere favorevole della Cooperativa. Ritengo che la variazione apportata al piano di zona un miglioramento delle condizioni dei lotti rispetto al mercato. Rileva che l'approvazione della variante rappresenta la fase conclusiva di una vicenda molto lunga e travagliata che risale al 1990 e ha visto nell'anno 2007 la revoca del diritto di superficie nei confronti della Cooperativa. Afferma che, una volta approvata la variante, l'Amministrazione comunale potrà procedere alla vendita dei lotti a condizioni di mercato più favorevoli per gli acquirenti. Dichiaro che successivamente si addiverrà alla cessazione del contenzioso che dovrà essere regolamentato da una convenzione condivisa dalle parti, che riguarda tutta quell'area della Città.

Il consigliere Morittu chiede la sospensione della seduta per dieci minuti.

Il Presidente accorda la sospensione alle ore 20,05.

Alle ore 20,20 riprende la seduta. Il Presidente invita il segretario a procedere all'appello nominale. **Risultano presenti 33 consiglieri, assenti 8 (Spanu – Loi – Zonchello – Usala – Mereu – Fele – Gibillini – Santeufemia).**

Il consigliere Mascia dichiara che la vicenda in oggetto risale a molti anni e vede coinvolti centinaia di cittadini che con i propri risparmi hanno investito per l'acquisto di un'abitazione. (entrano i consiglieri Usala, Zonchello e Loi: presenti 36) Dà atto al Sindaco, all'epoca assessore all'Urbanistica, di aver lavorato per dare una soluzione definitiva alla vicenda molto contorta e delicata che potrebbe compromettere la proprietà. Rileva che è tutt'ora pendente un ricorso al TAR contro la delibera del 2007 con la quale l'Amministrazione Comunale revocava il diritto di superficie alla cooperativa. Dichiaro che la proposta di variante è ineccepibile da un punto di vista tecnico ma presenta delle incongruenze in quanto la variante può essere proposta dal soggetto che ne abbia titolo, ma allo stato attuale la proprietà dei lotti è ancora della Cooperativa Rinascita in liquidazione. Afferma che viene dato per certo che non esistono altri interlocutori nella vicenda, ma la Banca Intesa è invece un interlocutore principale in quanto vanta dei crediti consistenti nei confronti della Cooperativa Rinascita, garantiti da un'ipoteca di primo grado. Sostiene che ad oggi i terreni oggetto della variante non sono gravati da ipoteca ma lo potrebbero essere. Ritengo che se l'Amministrazione Comunale quattro anni fa avesse venduto i lotti alla Cooperativa Rinascita, questa avrebbe completato le opere di urbanizzazione e non sarebbe incorsa in pignoramenti. Propone il rinvio della proposta ad altro Consiglio Comunale e chiede un'audizione con il commissario liquidatore davanti alla commissione consiliare competente al fine di condividere le scelte operate con la presente proposta. Ritengo che la variante doveva essere sottoscritta dal legale rappresentante della cooperativa Rinascita che è la proprietaria dei terreni.

Il consigliere Caggiari dichiara che l'argomento in discussione è stato lungamente dibattuto con l'assessore Esu e l'Ing. funzionario preposto dell'Ufficio Tecnico. Rileva che quello odierno è il secondo passaggio in Consiglio comunale, ritiene che l'Amministrazione comunale abbia valutato oculatamente tutti gli aspetti della vicenda e la commissione competente ha di conseguenza approvato in tutti i particolari la risoluzione proposta dall'Amministrazione. Auspica che con il voto odierno si risolvano i diversi problemi patiti da molte famiglie.

Il consigliere Sestu concorda con quanto dichiarato dal consigliere Mascia in relazione alle perplessità manifestate per la presenza di un contenzioso, ma esiste un accordo di massima tra la cooperativa e l'Amministrazione Comunale. Concorde, se ritenuto utile, un ulteriore passaggio della proposta nella competente commissione.

Il consigliere Vargiu dichiara che nella commissione è stato affrontato con attenzione il problema ma, non essendoci atti relativi alla proprietà, è stata valutata da un punto di vista prettamente tecnico. Ritengo che la soluzione prospettata dall'Amministrazione sia più favorevole agli acquirenti e appetibile al mercato.

Il consigliere Porcu M. rileva che il problema non è nuovo ed è già stato discusso in Consiglio Comunale. Afferma che per consentire di recuperare i fondi il Consiglio approvò una delibera con la quale veniva autorizzata la cooperativa alla vendita di alcune aree, ma tale delibera venne ritenuta non applicabile dai funzionari e non fu riproposta al Consiglio

Comunale. Chiede che il precedente intervento dell'assessore Esu venga riportato integralmente in quanto voterà proprio sulla base delle assicurazioni espresse dall'assessore nel suo intervento, in particolare, quando afferma che la variante è stata concordata con la cooperativa, che se ne avvantaggia. Prende atto della differente posizione emersa tra l'Amministrazione Comunale e quanto dichiarato dal consigliere Mascia che ha rimarcato la presenza di un contenzioso sia davanti al TAR che davanti al Tribunale ordinario.

Il consigliere Panio dichiara di non avere competenze specifica nella materia ma apprezza l'impegno dell'Amministrazione nella risoluzione del problema; tuttavia se la proprietà dei terreni non risulta essere del Comune, l'atto che si vuole approvare potrebbe avere elementi di non legittimità. Chiede di avere dei chiarimenti in proposito.

Il Sindaco Casti dichiara che la vicenda ha dei risvolti molto pesanti con incontri molto aspri con i cittadini che fanno parte della cooperativa. Rileva che la prima fase è stata l'adozione della variante durante la quale non sono state presentate osservazioni, dopo i sessanta giorni di pubblicazioni già trascorsi. Afferma che, successivamente, seguirà l'approvazione definitiva prevista nell'odierna seduta. Afferma che tale percorso è stato tracciato con il liquidatore della cooperativa e rende più appetibili i lotti sul mercato per effetto della variante tipologica. Dichiara che successivamente ci sarà una terza fase, rappresentata dalla transazione tra la cooperativa e l'Amministrazione comunale, con la quale entrambe le parti rinunciano reciprocamente alla causa pendente con un accordo stragiudiziale che chiuderà la vicenda dal punto di vista legale. Evidenzia che la transazione verrà gestita da un notaio che ha accertato in maniera chiara ed inequivocabile l'inesistenza di iscrizioni ipotecarie gravanti sui terreni. Dichiara che, infine, verrà pubblicato il bando pubblico per la vendita delle aree, libere da ogni vincolo ipotecario, Ritiene che quella indicata sia l'unica percorribile per addivenire ad una soluzione soddisfacente per tutte le parti in causa

Il Presidente invita il consigliere Mascia ad esprimersi in relazione alla richiesta di riesame della proposta nella commissione competente.

Il consigliere Mascia non concorda su quanto dichiarato dal Sindaco in relazione al fatto che la soluzione prospettata sia l'unica percorribile. Ritiene che sarebbe stato più opportuno concedere alla cooperativa una proroga di un anno alla cooperativa che avrebbe in tal modo potuto realizzare le opere di urbanizzazione. Prende atto di ciò che si vuole approvare ma non ha chiaro se il provvedimento andrà in favore della cooperativa o meno e, per tali motivazioni dichiara che non parteciperà alla votazione.

Il consigliere Panio dichiara che non esistono motivi per votare contro il provvedimento, a condizione che gli relativi al bando e a seguire, vengano messi in campo solo dopo il perfezionamento dell'atto transattivo. Chiede, a nome dell'UDC, che questa condizione venga indicata nell'atto deliberativo, nel qual caso il suo gruppo voterà favorevole.

Il consigliere Porcu M. prende atto delle precisazioni date dal Sindaco sulla variante tipologica concordata con il liquidatore, finalizzata a risolvere i problemi della cooperativa. Dichiara che, sulla base di ciò, il gruppo PDL voterà a favore.

Esauriti gli interventi il Presidente, **nominati scrutatori i consiglieri Cabiddu, Grussu e Usai F.**, pone in votazione il punto all'ordine del giorno (**escono i consiglieri Sestu, Mascia, Stivaletta, Carta: presenti 32**)

La votazione, per appello nominale, ottiene il seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI	32
CONSIGLIERI ASSENTI – Santeufemia)	9 (Spanu – Fele – Mereu – Gibillini – Sestu – Mascia – Stivaletta - Carta
CONSIGLIERI VOTANTI	31
CONSIGLIERI ASTENUTI	1 (Tresalli)
CONSIGLIERI FAVOREVOLI	31

Pertanto

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti i pareri sulla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. – Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il T.U.E.L. – Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'esito della votazione;

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione n. 3 del 05/01/2011 redatta dall'Ufficio Segreteria avente per oggetto "Adesione al Consorzi proposta di deliberazione n. 13 del 22.07.2011, redatta dall'Ufficio Urbanistica, avente per oggetto "Variante al Piano di Zona 'Sa Perda Bianca'. Approvazione. " allegato "A", parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.

All. "A"

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Vista la Deliberazione C.C. n. 11 del 22/02/2011 recante: Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al Piano Paesaggistico Regionale. Presa d'atto verifica di coerenza R.A.S., con la quale si è approvato definitivamente il P.U.C. in adeguamento al P.P.R., pubblicato nel B.U.R.A S., Parte Terza n. 15 del 27/05/2011;

Richiamata la Deliberazione C.C. n. 245 del 10/02/1988 recante: *Approvazione Lottizzazione "Sa Perda Bianca"*;

Dato atto

- che il Comune di Carbonia, con Deliberazione della Giunta Municipale n. 369 del 03.04.1990 ha localizzato un programma di edilizia abitativa per la costruzione di alloggi ai sensi della Legge 865/1971 assegnando alla Società Cooperativa Edilizia "Rinascita", per le finalità di cui all'art. 35 della stessa Legge, l'area sita in Carbonia, distinta in Catasto al Foglio 23 Mappali 681, 677, 698, 685, 680, 691, 696, 689, 675, 699, 711, 670, 695, 688, 667, 679, 701, 706, 693, 682;
- che, a seguito della Deliberazione della Giunta Municipale n. 369 del 03.04.1990, tra il Comune di Carbonia e la Società Cooperativa edilizia "Rinascita", in data 03/10/1990 veniva stipulata la "Convenzione per la concessione in diritto di superficie su area localizzata ai sensi dell'art. 54 della Legge 865/1971 e per i fini di cui all'art. 35 della stessa legge", a rogito del Notaio Vittorio Loriga, Rep. 238845, Racc. 15073 con la quale il Comune di Carbonia, quale proprietario delle aree, concedeva alla Cooperativa in parola il diritto di superficie sulle aree di cui sopra al fine di realizzare l'intervento abitativo di edilizia economica e popolare, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Richiamate:

- la Deliberazione C.C. n. 11 del 29/01/1991 recante: *"Ratifica deliberazione G.M. n. 369 del 02/04/1990 Realizzazione programma abitativo Sa Perda Bianca – applicazione artt. 50 e 60 L. 865/71 e assegnazione aree Cooperativa Rinascita"*;
- la Deliberazione C.C. n. 23 del 26/03/1991 recante: *"Variante tipologica lottizzazione Sa Perda Bianca"*;

Rilevato che con nota prot. n. 11678 del 19/04/2007 (rep. Notifica n. 279 del 2007) l'Ufficio Patrimonio/Espropri/Politiche della Casa, accertato l'inadempimento della Cooperativa in parola, ha emanato nei suoi confronti il Provvedimento di decadenza dall'assegnazione del diritto di superficie nel Piano di Zona denominato "Sa Perda Bianca" (Carbonia 2,) disponendo il rilascio delle corrispondenti aree in favore del Comune libere da persone /cose e da qualsiasi gravame, peso, trascrizione o iscrizione pregiudizievole;

Considerato che l'Ufficio Patrimonio dovrà pubblicare un bando per l'assegnazione delle aree edificabili di cui sopra;

Rilevato che con Deliberazione di C.C. n° 85 del 12.10.2005 Questa Amministrazione ha individuato la tipologia di operatori aventi diritto alla presentazione di istanza di assegnazione in quella di "singoli cittadini", e solo ove residuassero lotti non assegnati questi possano essere assegnati alla categoria "Imprese di costruzioni e loro consorzi" e "Cooperative edilizie di abitazione a proprietà divisa e loro Consorzi";

Considerato che la categoria di operatori "singoli cittadini" ha maggiore interesse alla costruzione di alloggi di tipologie "isolate-binate" in luogo delle tipologie a schiera previste nel Piano di Zona vigente, per cui L'Amministrazione Comunale, su richiesta dell'Ufficio Patrimonio ritiene opportuno modificare la tipologia degli edifici in previsione nei lotti da assegnare;

Rilevato che la proposta avanzata dall'Ufficio Patrimonio è fattibile dal punto di vista tecnico, per cui è stata redatta la presente variante;

Considerato che la variante al Piano di Zona "sa Perda Bianca" è stata adottata con delibera C.C. n. 15 del 29/03/2011;

Rilevato che la variante ha comportato la modifica dell'ubicazione di alcune aree per standards nonché l'inserimento di due nuovi brevi tratti stradali, determinando così una variante di tipo sostanziale;

Preso atto che la variante al Piano di Zona "Sa Perda Bianca" è stata depositata per 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi presso l'Ufficio Segreteria a seguito di adeguata pubblicità tramite avviso nel quotidiano "Corriere dello Sport - Ed. Sardegna" e l'affissione di manifesti in città e frazioni;

Considerato che nei 30 (trenta) giorni successivi al periodo di pubblicazione non sono pervenute né opposizioni né osservazioni;

Considerato altresì che per mero errore materiale negli elaborati grafici della variante adottata non è stata indicata l'area di proprietà ENEL, sede della cabina di trasformazione di energia elettrica, ricadente all'interno dello standard destinato ad attrezzature di interesse comune nel Piano di zona vigente. Quindi a seguito di una corretta individuazione di tale area la stessa è stata classificata come standard per attrezzature di interesse comune e i lotti sono stati rimodulati in modo non apprezzabile per mantenere inalterato il dimensionamento del piano.

E' stato poi necessariamente previsto un ulteriore arretramento rispetto al confine stradale delle tipologie binate da edificare nei lotti 70 (a e b) e 74 (a e b), al fine di garantire sia una migliore fruibilità del lotto n. 70b che una contestuale corretta composizione urbanistica per l'intero isolato.

Il tutto mantenendo inalterate le superfici edificabili totali e garantiti i minimi di standards.

Preso atto che il progetto di variante al Piano di Zona "Sa Perda Bianca" redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale Area Urbanistica, Territorio Ambiente, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 1 – Zonizzazione vigente con indicazione delle aree oggetto di variante;
- Tav. 2 – Zonizzazione in variante;
- Tav. 3 – Planivolumetrico vigente delle aree oggetto di variante;
- Tav. 4 – Planivolumetrico in variante;

Visti lo Statuto, il Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune ed il Regolamento di contabilità comunale, il T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 e la normativa attualmente vigente nel settore urbanistico edilizio;

PROPONE

1. **Di approvare** la Variante al Piano di Zona "Sa Perda Bianca";
2. **Di dare atto** che il progetto di variante redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale Area Urbanistica, Territorio Ambiente è costituito dai seguenti elaborati, che rappresentano parte integrante e sostanziale della presente proposta di delibera:
 - Tav. 1 – Zonizzazione vigente con indicazione delle aree oggetto di variante;
 - Tav. 2 – Zonizzazione in variante;
 - Tav. 3 – Planivolumetrico vigente delle aree oggetto di variante;
 - Tav. 4 – Planivolumetrico in variante;
3. **Di conferire** alla delibera di approvazione della presente proposta il carattere di immediata esecutività.

L'Istruttore Direttivo Amm.vo
Dr.ssa Denise Delussu

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Territorio e Ambiente
Ing. Enrico Potenza

Il Dirigente U.T.C.
Ing. Giampaolo Porcedda

Visto: L'Assessore All'Urbanistica
Mauro Esu

PARERI SULLE PROPOSTE DI DELIBERAZIONE

Ufficio richiedente AMBIENTE

PARERE Favorevole SULLA REGOLARITA' TECNICA


Carbonia, li _____

Il Responsabile del Servizio


PORCEDDA GIAMPAOLO

PARERE Favorevole SULLA REGOLARITA' CONTABILE

Carbonia, li _____


Il Responsabile della Ragioneria

PILLOLA MARIA CRISTINA

ATTESTAZIONE SUGLI IMPEGNI DI SPESA

Si attesta che l'impegno di spesa di €. _____, trova regolare copertura

finanziaria nel cap. _____ - art. _____ Bilancio Anno _____ - _____

PARTE COMPETENZA

Parte Residui Anno _____

ove sono stanziati / conservati €. _____ e
risultano disponibili

€. _____

Carbonia, li _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario

PILLOLA MARIA CRISTINA

Letto, confermato e sottoscritto :

IL PRESIDENTE
IGNAZIO CUCCU

IL SEGRETARIO GENERALE

FRANCO NARDONE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale dal giorno
09 AGO 2011 al giorno 23 AGO 2011.

(art. 124, comma 1, del T.U. EE. LL.)

IL SEGRETARIO GENERALE

FRANCO NARDONE