

Letto, approvato e sottoscritto.

seguono le firme

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Il Sindaco | Il Segretario Comunale |
| <i>F.to Costantino Palmas</i> | <i>F.to Donatella Mei</i> |

per copia conforme all'originale

Il Funzionario Incaricato

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

prot. n. 5417 Del 6 Luglio 2009

ATTESTA

- che la presente deliberazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Ente dal 6 Luglio 2009 per quindici giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari.

Settimo San Pietro, li 6 Luglio 2009

Il Segretario Comunale
F.to Donatella Mei



COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO PROVINCIA DI CAGLIARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

| | | |
|----------------|----------|---|
| N. 25 | OGGETTO: | Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su aree appartenenti al comparto C/1 del P.U.C. finalizzata all'adozione di un piano di zona. |
| 19 Giugno 2009 | | |

L'anno **duemilanove** il giorno **dicianove** del mese di **Giugno** alle ore **16.20** nella sala delle adunanze del Comune di Settimo San Pietro, con l'assistenza del Segretario Comunale **Dott.ssa Donatella Mei**;

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica, di prima convocazione, presieduto dal **Sig. Costantino Palmas**, nella sua qualità di Sindaco, e con l'intervento dei Signori:

| | | | Presente | Assente |
|-----------------|-------------------|-------------|-----------|----------|
| <i>Palmas</i> | <i>Costantino</i> | Presidente | X | |
| <i>Aledda</i> | <i>Salvatore</i> | Consigliere | X | |
| <i>Billai</i> | <i>M. Barbara</i> | Consigliere | X | |
| <i>Corona</i> | <i>Enrico</i> | Consigliere | X | |
| <i>Dessi</i> | <i>Franco</i> | Consigliere | X | |
| <i>Marci</i> | <i>Luciano</i> | Consigliere | X | |
| <i>Milia</i> | <i>Cristina</i> | Consigliere | | X |
| <i>Murgia</i> | <i>Gian Paolo</i> | Consigliere | X | |
| <i>Puddu</i> | <i>Gian Luigi</i> | Consigliere | X | |
| <i>Pusceddu</i> | <i>Massimo</i> | Consigliere | X | |
| <i>Tolu</i> | <i>Efisio</i> | Consigliere | | X |
| <i>Uras</i> | <i>Pieraldo</i> | Consigliere | X | |
| <i>Deiana</i> | <i>Esiodo</i> | Consigliere | | X |
| <i>Atzeri</i> | <i>Benvenuto</i> | Consigliere | | X |
| <i>Putzu</i> | <i>Achille F.</i> | Consigliere | X | |
| <i>Trudu</i> | <i>Giuseppe</i> | Consigliere | X | |
| <i>Pisu</i> | <i>Osvardo</i> | Consigliere | | X |
| TOTALE | | | 12 | 5 |

Partecipano gli Assessori tecnici: **Aresu Franco Luigi, Puliga Antonio e Mura Salvatore**

Risultato legale il numero degli intervenuti,

L'ass.re Mura espone il contenuto della proposta che prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su alcune aree ricadenti nel comparto C/1, per le quali i proprietari, debitamente informati, non hanno fornito alcuna risposta circa la volontà di copianificare.

Il cons.re Putzu ritiene che oggi l'unico modo per acquisire aree sia quello di raggiungere l'accordo con i proprietari, attribuendo all'area il valore venale; cita a tal proposito diverse sentenze della CEDU che in ogni caso riconoscono al proprietario il diritto al valore di mercato del bene, che costituisca un serio ristoro per la perdita subita, anche se è stato dichiarato ai fini ICI un valore inferiore; ribadisce che l'unica possibilità di evitare un contenzioso è quello di contrattare con il privato, giungendo all'accordo sul prezzo di cessione.

Il segretario comunale interviene precisando quale sia la portata giuridica delle pronunce della CEDU, e delle successive modifiche normative statali, che hanno innovato per quanto riguarda la determinazione dell'indennizzo, mantenendo inalterati i principi in materia di finalità dell'esproprio, il quale opera in nome di un interesse pubblico e prevede all'interno del suo procedimento la possibilità di un accordo di cessione bonaria; il mancato accordo tra le parti, tuttavia, non preclude, a differenza di un negozio giuridico di compravendita, l'acquisizione dell'immobile da parte delle P.A.

Il cons.re Putzu chiede, pur prendendo atto che l'avvio del procedimento è avvenuto correttamente, che l'Amm.ne faccia ogni sforzo possibile per contattare tutti proprietari interessati, per sapere se hanno intenzione o no di opporsi al vincolo, e riporti successivamente la questione all'attenzione del C.C.

L'ass.re Aresu ricorda che si cerca comunque in ogni caso di trovare l'accordo con il proprietario, anche recentemente si è ricorsi all'arbitrato per la determinazione del prezzo di cessione del monte granatico, ma se non si raggiunge l'accordo, questo non può essere un impedimento per la realizzazione di un'opera pubblica.

Il cons.re Pusceddu premette che l'Amm.ne deve sempre agire nel rispetto scrupoloso della normativa vigente, apprezza l'iniziativa che si sta avviando che tende a dare una risposta al problema della casa di molti cittadini; concorda con il cons.re Putzu che si debba fare ogni sforzo possibile per trovare l'accordo con i proprietari, incentivandoli alla pianificazione per la parte di loro competenza; auspica infine che ci sia un intervento della Regione, per far fronte ai costi di urbanizzazione e delle altre opere necessarie, visto che i comuni sostengono oneri elevati per l'acquisizione delle aree. In passato questo comune ha ottenuto alcuni finanziamenti di questo tipo, ma per richiedere finanziamenti alla RAS è necessario avere gli espropri avviati e le procedure corrette.

Segue quindi un breve intervento del cons.re Murgia ed una replica dell'ass.re Mura, il quale auspica che le osservazioni di carattere giuridico del cons.re Putzu, non siano in realtà un tentativo di contrastare una volontà politica, cioè di andare a realizzare un nuovo piano di zona, perché questa scelta in passato ha funzionato, consentendo a molte famiglie non abbienti di costruirsi una casa; è importante quindi cercare di ottenere finanziamenti pubblici per la realizzazione delle infrastrutture, che permetterebbero di abbattere i costi dei lotti.

Il Sindaco ribadisce che si è cercato di coinvolgere tutti i proprietari del comparto e chi era interessato alla realizzazione della lottizzazione ha presentato la sua proposta di copianificazione, ma in ogni caso si farà un ulteriore tentativo di contattare i proprietari che non hanno dato alcuna risposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **Visto** il D.Lgs. 267/2000, testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali;
- **Visto** il vigente P.U.C. del Comune di Settimo S. Pietro;
- **Vista** la L.R. 22.12.1989, n. 45 e le successive modifiche e integrazioni;
- **Visto** il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e ss.mm.ii.
- **Considerato** che all'interno della zona di espansione C/1 del P.U.C. è presente la superficie residuale di 25.855 mq tuttora non pianificata, catastalmente individuata al Foglio 13 con i seguenti mappali:
 - 277 di mq 5.605;
 - 261 di mq 8.645
 - 232 di mq 380 (superficie presuntiva - da frazionare);
 - 249 di mq 2.065
 - 250 di mq 2.490
 - 251 di mq 3.390
 - 265 di mq 3.280
- **Rilevato** che a distanza di più di dieci anni dall'adozione del Piano Urbanistico Comunale non è stata ancora presentata alcuna proposta di pianificazione della suddetta area;
- **Considerato** che l'Amministrazione Comunale è intenzionata a realizzare un *piano di zona* ex articolo 3 della L. 167/1962 e successive mm.ii., allo scopo di definire urbanisticamente il tassello mancante (che crea problemi anche alla viabilità dei comparti limitrofi) e dare risposta alle centinaia di richieste di aree edificabili pervenute negli ultimi mesi;
- **Ricordato** che l'articolo 3 comma 2 della L. 167/1962 prevede che "le aree da comprendere nei piani (di zona) sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, con preferenza di quelle in espansione dell'aggregato urbano";
- **Vista** la deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 13/03/2009 con la quale è stata programmata l'attuazione di un piano di zona P.E.E.P. ai sensi della L. 167/1962 e ss.mm.ii. nelle aree non pianificate del comparto C/1, distinte in catasto al Foglio 13 con i seguenti mappali: 277, 232/parte, 249, 250, 251, 265, 261 di complessivi 25.855 mq, previa apposizione del *vincolo preordinato all'esproprio* ai sensi del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.;
- **Viste** le comunicazioni di avvio del procedimento di apposizione del vincolo prot. 2618 del 03.04.2009, trasmesse ai proprietari delle aree;

- **Dato atto** che il 27.04.2009 (prot. 3250) hanno risposto congiuntamente le ditte: Deiana Teresa, Pilleri Marco, Pilleri Giuseppe, Marcialis Carla, Marcialis Sergio, Coroneo Luciana, Deiana Agatina, Deiana Giovanna, Deiana Teresina e Deiana Francesco, proprietari e/o comproprietari delle particelle: 277 e 261, chiedendo che non venga apposto su tali aree il vincolo preordinato all'esproprio nonché di poter pianificare il sub – comparto interessante i terreni di loro proprietà, impegnandosi entro 45 giorni dall'accoglimento della proposta a presentare lo studio di massima e lo stralcio attuativo;
- **Visto** il riscontro del proprietario dell'area al F. 13 mapp. 232, Sig. Paolo Musiu, che con nota prot. 4018 del 21.05.2009 dichiara di non opporsi all'apposizione del vincolo e di essere l'unico possessore dell'area da espropriare;
- **Considerato** che la superficie delle particelle 277 e 261 è di complessivi mq 14.250, quindi superiore al minimo necessario (10.000 mq) per la predisposizione di un piano attuativo ex art. 11 delle norme tecniche di attuazione del P.U.C.;
- **Ritenuto** che tale proposta sia accoglibile, in quanto:
 - verrebbe raggiunto il principale obiettivo dell'amministrazione, ossia completare le previsioni dell'attuale PUC per il comparto C/1 stimolando la partecipazione dei soggetti privati;
 - il 40% della volumetria residenziale del sub – comparto privato sarà comunque ceduto per *edilizia residenziale pubblica* (E.R.P.), come previsto dalle norme di attuazione del P.U.C.;
- **Considerato** che invece sulle aree restanti, identificate catastalmente al Foglio 13 con i mappali 232, 249, 250, 251, 265 non essendo pervenuta alcuna risposta dai proprietari, si rende necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio con pianificazione a cura dell'Amministrazione Comunale;
- **Acquisiti** i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

Sentiti gli interventi riportati nel resoconto del dibattito qui allegato;

Con n.10 voti favorevoli e n.2 contrari (Putzu e Trudu);

DELIBERA

- **Di prendere** atto della premessa;
- **Di controdedurre** alla richiesta prot. 3250/2009 delle ditte: Deiana Teresa, Pilleri Marco, Pilleri Giuseppe, Marcialis Carla, Marcialis Sergio, Coroneo Luciana, Deiana Agatina, Deiana Giovanna, Deiana Teresina e Deiana Francesco, accogliendo la proposta di copianificazione dell'area costituita dalla particelle F: 13 mapp. 261 e 277, a condizione che:
 - entro 45 giorni dalla esecutività della presente gli interessati facciano pervenire una proposta di piano generale, esteso a tutti i mappali elencati in premessa. Il piano dovrà essere redatto con particolare attenzione alle problematiche idrogeologiche dovute alla presenza del Rio Cungiaus, individuando le necessarie misure di protezione delle abitazioni;
 - le aree che ospiteranno la volumetria da cedere al comune, pari al 40% del subcomparto costituito dai mappali 261 e 277, dovranno essere posizionate senza soluzione di continuità a confine con le altre aree su cui dovrà pianificare l'amministrazione, allo scopo di attuare due sub – comparti funzionali e distinti;
 - le spese per la realizzazione del ponte sul *Rio Cungiaus* e per la protezione degli argini del canale dovranno essere sostenute dal comune e dal sub-comparto F. 13 mapp. 261-277 in proporzione alle rispettive superfici;
 - il valore delle aree residenziali contenenti il 40% della volumetria per P.d.Z., da cedere al comune, sarà commisurato al corrente valore I.C.I. per aree in zona "C" non urbanizzate;
- **Di apporre** il vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di un Piano di Zona ex L. 167/1962 e ss.mm.ii. sulle seguenti aree del comparto C/1 del P.U.C.:
 - F: 13 mapp. 232 di mq 380 (superficie presuntiva - da frazionare);
 - F: 13 mapp. 249 di mq 2.065
 - F: 13 mapp. 250 di mq 2.490
 - F: 13 mapp. 251 di mq 3.390
 - F: 13 mapp. 265 di mq 3.280
- **Di dare atto** che l'apposizione del presente *vincolo preordinato all'esproprio* non costituisce variante al P.U.C., in quanto non sono interessati i parametri urbanistici del comparto C/1 né le relative norme di attuazione;
- **Di dare atto** che, ai sensi del 2° comma dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001 la durata del vincolo espropriativo, dal momento della efficacia della presente delibera, è di cinque anni, e che entro il medesimo termine deve essere emanato l'atto che comporta la dichiarazione di pubblica utilità;
- **Di dichiarare, con n.10 voti favorevoli e n.2 contrari (Putzu e Trudu)**, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;