

Letto, approvato e sottoscritto.

seguono le firme

Il Sindaco	Il Segretario Comunale
<i>Fto Costantino Palmas</i>	<i>Fto Donatella Mei</i>



COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO PROVINCIA DI CAGLIARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

per copia conforme all'originale

Il Funzionario Incaricato

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

prot. n. 11037 del 09 Dicembre 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 09 Dicembre 2009 per quindici giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari.

Settimo San Pietro, li 09 Dicembre 2009

Il Segretario Comunale
Fto Donatella Mei

N. 45	OGGETTO:	Adozione di una variante alle norme di attuazione del P.U.C. .
30 Novembre 2009		

L'anno **duemilanove** il giorno **trenta** del mese di **Novembre** alle ore **18.30** 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>Maria 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>Efsio</i>	Consigliere	X	
<i>Uras</i>	<i>Pieraldo</i>	Consigliere	X	
<i>Deiana</i>	<i>Esiado</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>Ovaldo</i>	Consigliere		X
TOTALE			15	2

Partecipano gli Assessori tecnici: **Mura Salvatore**

Risultato legale il numero degli intervenuti,

L'Assessore Mura presenta la proposta chiarendo che le motivazioni per cui si rinuncia alla volumetria in questione sono legate al mancato accordo con i proprietari sul prezzo di cessione delle aree.

Il Consigliere Deiana propone di dare una diversa destinazione a quel 40% di volumetria.

I Consiglieri Marci e Pusceddu evidenziano la esosità del prezzo richiesto per quelle aree a fronte dell'esiguità dei lotti che si ricaverebbero per rispondere al fabbisogno abitativo; è quindi giusto che quei terreni rimangano ai proprietari e il Comune farà altre scelte.

Il Sindaco e l'Assessore Mura concludono la discussione rilevando l'atteggiamento di assoluta indisponibilità dei proprietari nel capire l'importante finalità della cessione delle aree; ciò ha costretto l'Amministrazione a malincuore a rinunciare a questa scelta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **Visto** il D.Lgs. 267/2000, testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali;
- **Visto** il Regolamento edilizio e le norme di attuazione del P.U.C.;
- **Premesso che:**
 - sulla base della L.R. n.23 dell'11 ottobre 1985, art. 33 modificato dall'art. 6 della L.R. n. 21 del 19 febbraio 1986 successivamente sostituito dall'art. 40 della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, i Comuni della Sardegna hanno la facoltà, nell'approvare i piani attuativi riguardanti zone residenziali, di riservare una quota dal 40 al 70% della volumetria realizzabile da destinare ad edilizia economico popolare ai sensi della L. 167 del 18 aprile 1962 e successive modificazioni. Nell'ipotesi di piani attuativi di iniziativa privata i proponenti devono prevedere di destinare la percentuale determinata dai Comuni ad EEP mentre la valutazione del costo di tali aree viene effettuata secondo le disposizioni vigenti in tema di espropriazioni ed il relativo importo viene compensato, fino alla concorrenza, con gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuta dai proponenti;
 - l'articolo 11 (zona "C") comma 5° delle norme di attuazione del vigente P.U.C. prevede: "Nei comparti n. 1,7,18, una quota pari almeno al 40% del volume residenziale edificabile, deve essere destinato a interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) da realizzare in apposite aree, idoneamente individuate nella zonizzazione, per l'acquisto delle quali l'Amministrazione Comunale può esercitare il diritto di prelazione";
 - nel comparto C/7 (parte) è stata approvata definitivamente la lottizzazione "Le Spighe d'Orzo" (deliberazioni del C.C. 27 del 24.07.2007 e n. 37 del 30.09.2008) riservando la quota del 40% di volumetria residenziale ad interventi di *edilizia residenziale pubblica*, per complessivi n. 8 lotti;
 - con la citata delibera C.C. n. 27 del 24.07.2007 è stata dichiarata la pubblica utilità del Piano, ai sensi del D.Lgs 327/2001, ed è stato allegato il *piano particellare di esproprio e la stima delle aree*;
 - le somme per l'esproprio delle *aree urbanizzate*, indicate nel piano particellare, sono state calcolate con l'articolo 37 del D.Lgs 327/2001, ossia a circa la metà del valore venale;
- **Ricordato** che l'articolo 2, comma 89 della legge n. 244 del 2007 (finanziaria 2008), ha modificato il suddetto art. 37 del D.Lgs 327/2001, stabilendo che *l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento*;
- **Dato atto** che l'intervento di che trattasi non ricade nella fattispecie di "riforma economico sociale", e che pertanto l'indennità di esproprio delle aree urbanizzate deve essere pari al loro valore venale;

- **Vista** la richiesta prot. 2851 del 16.10.2009 con la quale le ditte lottizzanti chiedono che l'indennità di esproprio dei lotti urbanizzati venga adeguata al valore di mercato, proponendo la somma di €165/mc, pari ad €360/mq;
- **Verificato** preliminarmente che i lotti E.R.P. della lottizzazione "Le Spighe d'Orzo" sono posizionati in modo tale da non consentire la loro urbanizzazione mediante stralcio funzionale dal resto del piano;
- **Considerato** che:
 - la modifica all'articolo 37 del D.Lgs 327/2001 rende allo stato attuale difficile, in quanto non economico, procedere ad un esproprio delle aree urbanizzate da parte del Comune;
 - è necessario dare risposte ai lottizzanti del Piano "Le Spighe d'Orzo", che si trovano in una situazione di incertezza operativa in quanto il Comune ha un interesse affievolito ad acquisire il 40% dei volumi con destinazione E.R.P. ad un prezzo pari a quello di mercato ed i lottizzanti non possono utilizzare in proprio le aree vincolate;
 - il costo delle aree E.R.P. urbanizzate, che il comune acquisirebbe con esproprio, ricadrebbe interamente sugli assegnatari dei lotti, i quali si troverebbero a sostenere lo stesso costo dei lotti residenziali privati (valore di mercato), rendendo di fatto inesistente il vantaggio "sociale" dell'assegnazione di un lotto di edilizia residenziale pubblica;
 - alle suddette condizioni venga meno l'interesse da parte dell'amministrazione comunale alla quota del 40% di volumetria per E.R.P. nella lottizzazione "Le Spighe d'Orzo";
- **Ritenuto** altresì che l'obbligo di valutare il costo delle aree con le disposizioni vigenti in materia di esproprio renda non più utile la riserva del 40% di volumetria per E.R.P., in quanto le aree dovrebbero essere cedute (dal Comune, da eventuali Cooperative o dagli stessi Lottizzanti) al valore di mercato e quindi si annullerebbe, per gli assegnatari, l'abbattimento dei costi determinato con la previgente normativa;
- **Considerato** che per far cessare l'obbligo di riserva del 40% della volumetria residenziale occorre variare le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
- **Acquisiti** i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, che si riportano in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Con n. 12 voti favorevoli e n. 3 astenuti (Deiana, Putzu, Trudu);

DELIBERA

- **Di prendere atto** della premessa;
 - **Di adottare** una variante all'articolo 11 (zona "C") comma 5° delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, con la seguente formulazione:

"Nei comparti n. 1,7,18, **ad eccezione del sub-comparto C/7 interessato dal Piano di Lottizzazione "Le Spighe d'Orzo", approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 27/2007**, una quota pari almeno al 40% del volume residenziale edificabile, deve essere destinato a interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) da realizzare in apposite aree, idoneamente individuate nella zonizzazione, per l'acquisto delle quali l'Amministrazione Comunale può esercitare il diritto di prelazione";
 - **Di dare atto** che il procedimento di variante seguirà l'iter previsto dalla L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989;
 - **Di dare atto** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;
- Di dichiarare, con n. 12 voti favorevoli e n. 3 astenuti (Deiana, Putzu, Trudu),** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.