

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COMUNE DI TORTOLI'

ORIGINALE

Affissa all'Albo Pretorio
il

**ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA DI PARTE DEL P.E.E.P. "IS TANAS" IN
ZONA G9.**

Nr. Progr. **48**

Data 03/08/2009

Seduta Nr. 8

Adunanza STRAORDINARIA, Seduta di PRIMA Convocazione in data 03/08/2009 Ore 09:30

Il SINDACO ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE Solita sala delle Adunanze, oggi 03/08/2009 alle Ore 09:30 in adunanza Straordinaria di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e nei termini previsti dallo Statuto Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza	
Lepori Elena Marcella	SINDACO	Presente	
Ladu Antonio Ignazio	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente	
Marras Florio	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Carta Sebastiano	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Lai Beniamino	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Nieddu Antonello	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Deiana Mario	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Murru Daniele Serafino	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Deiana Ennio Marco	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Iampo Giovanna	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Muceli Silvio	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Mascia Giorgio	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente	
Ammendola Nicola Francesco	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente	
Lerede Domenico	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Murreli Francesco	CONSIGLIERE COMUNALE	Presente	
Mascia Ennio	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente	
Mascia Fausto	CONSIGLIERE COMUNALE	Assente	
Totale Presenti	12	Totale Assenti	5

Assenti giustificati i signori:

LADU ANTONIO IGNAZIO; MASCIA GIORGIO; AMMENDOLA NICOLA FRANCESCO; MASCIA ENNIO; MASCIA FAUSTO

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Sig. VELLA MARIA TERESA

In qualità di SINDACO, il Sig. LEPORI ELENA MARCELLA assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

PREMESSO CHE:

1. Nel Piano Regolatore Generale Comunale sono state individuate all'interno del Piano di Risanamento denominato "Is Tanas" alcune aree destinate a interventi per l'edilizia economica e popolare (Piano P.E.E.P.) per una superficie complessiva di mq. 27.272, suddivise in due sub comparti, A e B;
2. la Società Immobiliare 3000 s.r.l. con sede a Nuoro in via Veneto 14 è proprietaria dei terreni ricadenti nel Comune di Tortolì in località Is Tanas e distinti in Catasto al Foglio 3 mappali 23,101,1270,1412,1414, individuati nello strumento urbanistico comunale come rappresentato e attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato da questo Comune in data 30 aprile 2007 con il n. 107 che viene di seguito riportato in forma sintetica:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE in mq	DESTINAZIONE
3	23	19.783	Per circa 900 mt in zona G (attrezzature di iniziativa pubblica su scala territoriale), per circa 515 in viabilità di PRU Is Tanas, per circa mq. 5.182 in zona S1 del PRU, la restante parte in zona PEEP Is Tanas
3	101	6.325	Per circa mq. 1.100 in zona H2 (fascie di rispetto – fasce costiere), la restante parte in zona G (attrezzature di iniziativa pubblica su scala territoriale)
3	1270	1.360	Per circa mq. 166 in S3 del PRU Is Tanas, la restante parte in zona E1 (aree agricole e silvopastorali)
3	1412	1.070	In zona E1 (aree agricole e silvopastorali)
3	1414	385	Per circa mq. 10 in zona E1 (aree agricole e silvopastorali), la restante parte in zona S3 del PRU Is Tanas

3. È intenzione del Comune di Tortolì acquisire le aree relative al Piano per l'Edilizia Economico e Popolare sub comparto B e quelle della zona S1e S3 del Piano di Risanamento di Is Tanas, al fine di dare attuazione al piano di edilizia economica e popolare rispondendo alla forte domanda di alloggi di tale fattispecie;
4. al fine di attuare le volontà di questa Amministrazione comunale sono stati avviati una serie di incontri con i rappresentanti della Società Immobiliare 3000 volti a individuare un possibile accordo che fosse condiviso da entrambe le parti interessate;
5. in data 30 gennaio 2008 la Immobiliare 3000 s.r.l. ha presentato formale proposta di accordo, protocollata al n. 2219 del 01 febbraio 2008, nella quale si proponeva la cessione bonaria delle aree del P.E.E.P. dietro un corrispettivo in danaro determinato in misura di 150,00 euro/mq; inoltre veniva proposta la cessione delle aree S1 e S3 del P.R.U. in cambio di una trasformazione urbanistica della zona G che prevedesse la realizzazione di volumi destinati in parte ad attività commerciali e in parte a servizi di interesse generale di iniziativa privata, con un indice fondiario di 3,00 mc/mq e un rapporto di copertura pari a 0,5.
6. l'Ufficio tecnico comunale ha valutato la proposta della Immobiliare 3000 s.r.l. eseguendo una propria valutazione e ritenendo congruo un valore di espropriazione delle aree PEEP e della zona S1 del PRU pari a Euro/mq 98,00, derivato dal valore di mercato, stimato in 130,00, con la decurtazione del 25% previsto dalla normativa in materia; relativamente alla trasformazione della zona G, che attualmente prevede il solo intervento di iniziativa pubblica, è stato stimato un valore di trasformazione di 160,00 Euro/mq, successivamente ridotto a Euro/mq 154,5, al fine di definire l'accordo;
7. in data 01.02.2008 l'Ufficio tecnico, con nota prot. N. 2299 ha comunicato la propria valutazione riportata al punto 6;

8. con propria nota del 04 febbraio 2008, protocollata in Comune al N. 2987 del 08 febbraio s.m. la Immobiliare 3000 s.r.l. dichiara di accettare le condizioni di cui alla proposta del Comune di Tortolì comunicate con nota prot. N. 2299/2008.
9. successivamente alla presentazione della suddetta lettera si sono tenuti ulteriori incontri per rivedere in parte la proposta di accordo, alla luce degli aspetti puramente fiscali non presi inizialmente in considerazione che comportavano per l'Ente il riconoscimento dell'IVA calcolata in euro 345.313,29;
10. a seguito di tale problematica, si è deciso di rinunciare all'acquisizione di una parte del PEEP per circa 3000 mq., trasformarla in zona G ed assegnarle un indice di 2,529 mc/mq e allo stesso tempo, al fine di compensare le aree sottratte al PEEP, è volontà del Comune procedere all'acquisizione anche dell'area agricola contigua al PEEP sopra indicata per una superficie complessiva di mq. 2274 ad un valore di €/mq 6,59, per un valore complessivo di 15.000,00 Euro c.t.;

VISTA la bozza dello schema di accordo preliminare teso a definire i rapporti tra il Comune di Tortolì e la società Immobiliare 3000 finalizzati all'acquisizione delle aree da destinare a Piano per l'edilizia economica e Popolare in località Is Tanas, costituito da n. 12 articoli;

RITENUTO necessario riportare in sintesi il contenuto della suddetta bozza dello schema di accordo:

- La società Immobiliare 3000 s.r.l. si impegna a cedere al Comune di Tortolì una superficie complessiva di mq. 16.424 che individua parte del PEEP di Is Tanas e parte delle zone S1 e S3 del PRU; La cessione avverrà dietro un corrispettivo in danaro pari a Euro/mq 98,00 corrispondente a Euro **1.609.552,00**.
Tra le parti si conviene che per la cessione volontaria, considerato che il D.Lgs. 8 giugno 2001 n. 327 agli art.ii 37 e 45, così come modificati dalla Legge 244 del 27 dicembre 2007 (finanziaria 2008) prevede un aumento del 10% dell'indennità, viene riconosciuto un incremento del 7,27 % pari a **€117.014,43**.
- La società Immobiliare 3000 s.r.l. si impegna a cedere al Comune di Tortolì le aree relative alla zona E1 per una superficie complessiva di circa mq. **2.274**, dietro un corrispettivo in danaro pari a Euro/mq 6,59 corrispondente a Euro **15.000,00**.
- Il Comune di Tortolì si impegna ad elaborare una variante urbanistica alle norme di attuazione del PRG, che interesserà la sola zona G di proprietà della Immobiliare 3000 s.r.l., individuata in località Is Tanas avente una superficie di mq. 6.125 prevedendo una sua trasformazione sempre in zona G avente lo stesso "peso urbanistico", ma nella quale sarà consentito l'intervento diretto da parte del privato per la realizzazione di volumi destinati a servizi generali, come descritti dal D.A. 20 dicembre n. 2266/U, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali ecc....., consentendo anche la realizzazione di strutture commerciali nei limiti e con le prescrizioni, oltre che della normativa urbanistica vigente, anche delle norme in materia commerciale stabilite sia dalla L.R. n. 5 del 18 maggio 2006 e s.m.i, che dalla Deliberazione di Giunta Regionale 29 dicembre 2000 n. 55/108 e s.m.i.. La variante alle norme di attuazione dovrà prevedere l'indice massimo fondiario di 3,00 mc/mq e un rapporto di copertura massimo di 0,5. Per questa trasformazione è stato determinato un valore di **€ 946.312,50 ;**
- Il Comune di Tortolì si impegna a trasformare in zona G 3.000 mq ricadenti nel PEEP e contigui all'attuale zona G, nel nuovo PUC in corso di definizione, assegnandole un indice di 2,529 mc/mq e con

le destinazioni d'uso e rapporto di copertura indicati all'art. 1, per la quale è stato convenuto un valore di trasformazione stimato in **€ 390.730,50**;

- Le parti danno atto che il presente contratto è sottoposto alle seguenti condizioni sospensive:
 - 1) che l'Organo deliberativo competente del Comune di Tortolì adotti entro il 30 luglio 2008, la variante alla zona G;
 - 2) che la Regione Autonoma della Sardegna approvi, entro 150 giorni la variante di cui sopra;
 - 3) che il provvedimento di cui alla precedente punto 2) sia pubblicato tempestivamente sul B.U.R.A.S.;
 - 4) che il Responsabile del Servizio Urbanistica, provveda entro 30 gg dall'accertamento delle entrate derivanti dalla alienazione della farmacia comunale di Arbatax con atto pubblico, ad impegnare le somme, garantendo in tal modo la copertura finanziaria della presente trattativa.
- Le parti procederanno alla stipula del rogito di cessione delle aree fabbricabili per circa 16.424 mq e delle aree agricole per circa mq. 2274, solo dopo che si sia avverata l'ultima fra le due condizioni poste al precedenti punti 3) e 4) entro 30 giorni dall'avverarsi dell'ultima fra le due e comunque non prima del 01.12.2008 e non oltre il 31.12.2008; ai soli fini della determinazione dell'importo dovuto dal Comune, si precisa che la somma è determinata quale differenza fra il valore di cessione delle aree fabbricabili e di quelle agricole, aumentato delle relative imposte, ed il valore di trasformazione della zone G e il valore di trasformazione di parte del PEEP in zona G. Il pagamento di quanto dovuto, determinato in **Euro 749.836,72** andrà effettuato contestualmente alla stipula degli atti con cui la parte cedente trasferisce la proprietà dei beni immobili alla parte acquirente, semprechè a tali date il Comune abbia già incassato, almeno per la parte da riversarsi alla Immobiliare 3000 S.R.L., il corrispettivo di cessione della Farmacia Comunale.
- Resta inteso tra le parti che qualora l'approvazione del PUC relativo alla trasformazione dell'area di mq. 3000, da area PEEP a zona G, non avvenga entro il 30 giugno 2009, la parte acquirente verserà nei successivi 60 giorni l'ulteriore importo di **Euro 345.313,29** corrispondente all'IVA dovuta per legge sulle aree edificabili;

DATO ATTO che in data 31 marzo 2009 è stato stipulato l'atto pubblico relativo alla prima fase dell'accordo, con il quale il Comune di Tortolì ha acquisito mq. 11.701 del PEEP di Is Tanas e rimane da concludere la seconda fase, con la cessione delle restanti zone S1, S3 e aree agricole, e la redazione della variante urbanistica di circa 3.000 mq del PEEP in zona G;

RIMARCATO che nell'accordo era stato previsto che la variante relativa ai 3000 mq. avvenisse contemporaneamente alla redazione del redigendo Piano urbanistico Comunale e comunque entro la data del 31 settembre 2009 e che i tempi per l'adozione del PUC seppure in dirittura d'arrivo, non sono certi, si ritiene necessario, al fine di rispettare gli accordi presi con la società Immobiliare 3000, anticipare i tempi per la redazione della suddetta variante;

DATO ATTO che l'Ufficio tecnico ha predisposto gli elaborati necessari per procedere alla adozione della variante urbanistica che interessa 3.000 mq dell'attuale zona PEEP, in zona G9 identica a quella contigua che è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2008, procedendo alla elaborazione;

VISTI gli elaborati da presentare per l'adozione della variante urbanistica, secondo quanto previsto nell'accordo, allegati alla presente deliberazione, rappresentati da :

- relazione tecnica descrittiva;
- norme di attuazione;
- planimetrie generali;
- studio di compatibilità paesaggistica;
- PRG attuale;
- Variante PRG

RICHIAMATA la precedente delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 08/10/2008 di approvazione dell'accordo pubblico-privato per l'acquisizione delle aree in località "Is Tanas" e la successiva delibera n. 93 del 22.12.2008 di approvazione definitiva;

RITENUTO, nel rispetto degli accordi presi, procedere alla approvazione della variante urbanistica di parte del PEEP "Is Tanas", in zona G9, nelle more dell'approvazione del redigendo Piano Urbanistico comunale;

UDITA l'illustrazione della presente proposta di deliberazione da parte del Sindaco

UDITO il consigliere Murreli Francesco chiedere alcuni chiarimenti tecnici in ordine alla destinazione di alcune aree, ricomprese nel piano, per edilizia scolastica, al quale risponde l'Assessore Muceli precisando che l'iniziativa per la realizzazione di edifici da destinare ad edilizia scolastica può essere anche privata;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Con la seguente votazione espressa in modo palese secondo i termini di legge

Con voti n. 10 favorevoli;

n. 2 contrari (Murreli e Lerede)

DELIBERA

DI DICHIARARE le premesse parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

DI ADOTTARE la variante urbanistica di parte del PEEP "Is Tanas", in zona G9, rappresentata negli elaborati allegati alla presente deliberazione, rappresentati da :

- relazione tecnica descrittiva;
- norme di attuazione;
- planimetrie generali;
- studio di compatibilità paesaggistica;
- PRG attuale;
- Variante PRG

DI DARE ATTO che per l'approvazione della variante verrà seguita la procedura prevista dagli art. 20 e 21 della L.R. 45/89;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 48 DEL 03/08/2009

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Lepori Elena Marcella

IL SEGRETARIO COMUNALE

VELLA MARIA TERESA

Attesto che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo comunale il e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Data

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, (T.U.E.L.) il giorno

- dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4°)
- sono decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3°)

Data

COMUNE DI TORTOLI'

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera nr. **48** Data Delibera **03/08/2009**

OGGETTO

ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA DI PARTE DEL P.E.E.P. "IS TANAS" IN ZONA G9.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere : FAVOREVOLE
	Data 21/07/2009 IL Responsabile Cerina Mauro
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere :
	Data