

# COMUNE DI TEULADA

Provincia di Cagliari



**COPIA**

N. 2 del 27/02/2007

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE seduta straordinaria pubblica

**OGGETTO: SITAS SPA. PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI COMPARTO "E" Malfatano sub- COMPARTI E1-d, E1-e,f, E1-g, E1-c,h, E1-i. . PROROGA DEI TERMINI DELLE CONVENZIONI**

L'anno DUEMILASETTE, il giorno VENTISETTE del mese di FEBBRAIO alle ore 18,20 nella Sala Consiliare del Municipio convocato nei modi e termini di legge si è riunito, in prima convocazione il Consiglio comunale. La seduta è pubblica.

Assume la presidenza il sindaco **ALBAI GIOVANNI**.

Partecipa alla seduta il segretario comunale **PODDA dr. SIRO** che procede all'appello nominale al quale risultano:

<b>ALBAI</b> Giovanni	P		
<b>LAI</b> Marina	P	<b>SERAFINI</b> Alessandro	P
<b>LOI</b> Ignazio Mariano	P	<b>MELIS</b> Beniamino	P
<b>TANAS</b> Antonio Fernando	P	<b>BOI</b> Gianfranco	P
<b>MANAI</b> Giacomo	A	<b>PIRAS</b> Cristoforo Luciano	P
<b>MULAS</b> Antonio Massimo	P	<b>MURGIA</b> Bruno	p
<b>DI GIOVANNI</b> Pietro Paolo	P	<b>MOCCI</b> Salvatore	P
<b>MURA</b> Roberto	A	<b>VIRDIS</b> Mariano	P
<b>BUSELLU</b> Giovanni Antonio	P	<b>ZEDDA</b> Francesco	P
		<b>PRESENTI</b> 15	<b>ASSENTI</b> 2

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il presidente dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a deliberare sull'argomento in oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA** la proposta di deliberazione a firma del Responsabile del Settore Urbanistica n. 2 del 20/02/2007 reg. settore n. 12 del 20/02/2007 reg. generale come di seguito riportata:

---

**Vista** la nota prot. 889 del 01.02.07 della SITAS Spa con la quale è chiesta la proroga di cinque anni del termine previsto dalle convenzioni urbanistiche dei 5 Piani di Lottizzazione turistico ricettivo in loc. Malfatano, Cala Antoni Areddu e Sa Calarza, stipulate in data 27.02.02 rep. n. 46401, 46402, 46403, 46404, 46405;

**Richiamate** le deliberazioni n. 9-10-11-12-13 del 21.03.01 con le quali il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato i Piani di Lottizzazione turistico ricettivo dei sub-comparti E1-d, E1-e,f, E1-g, E1c,h ed E1-i, in loc. Malfatano, Cala Antoni Areddu e Sa Calarza, classificati dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in zona "F" turistica;

**Dato atto** che in data 27.02.02 sono state stipulate le relative convenzioni urbanistiche contenenti la disciplina e le obbligazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dei P. di L., ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni;

**Preso atto** del deposito da parte della SITAS Spa delle polizze fideiussorie in ordine alle obbligazioni assunte con le citate convenzioni urbanistiche;

**Dato atto** che in capo alla SITAS Spa in data 07.04.04 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 23 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dei sub-comparti E1-d, E1-e,f, E1-g, e che le stesse opere sono in fase di avanzata realizzazione;

**Evidenziato** che ai sensi dell'art. 10 delle convenzioni stipulate il 27.02.02 rep. n. 46401, 46402, 46403, 46404, 46405, le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate, collaudate e cedute al Comune entro il termine di cinque anni dalla data delle trascrizioni avvenute il 12.03.02;

**Preso atto** del decorso del termine di cinque anni previsto dall'art. 10 delle citate convenzioni e del mancato completamento, collaudo e cessione al Comune delle opere di urbanizzazioni primaria;

**Preso atto** delle motivazioni e dei contenuti della richiesta trasmessa dalla Sitas in data 01.02.07, a sostegno della richiesta di proroga di un ulteriore quinquennio;

**Accertato** che nel periodo trascorso dalla stipula delle convenzioni (27.02.02) alla richiesta di proroga (01.02.07), non sono intervenute modificazioni del Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 07.12.99;

**Preso atto** che in data 08.09.06 nel BURAS n. 30, sono stati pubblicati gli atti relativi all'approvazione definitiva del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.06;

**Evidenziato** che dalla data di definitiva approvazione del P.P.R., si applicano le norme ivi contenute che sono immediatamente vincolanti sulle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali e di altri atti di pianificazione ad incidenza territoriale;

**Dato atto** che l'art. 15 ( Ambiti di paesaggio costieri – disciplina transitoria ) delle norme di attuazione del P.P.R. prevede, per i comuni dotati di P.U.C., la realizzazione degli interventi contenuti negli strumenti urbanistici attuativi, approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del PPR ( 24.05.06), da sottoporsi ad intesa di cui all'art. 11 delle stesse norme, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del P.P.R. stesso;

**Riscontrato** che i cinque P. di L. della SITAS Spa, rientrano nella casistica prevista dall'art. 15 delle norme del PPR, in quanto sono approvati e convenzionati in data antecedente l'adozione del PPR e relativamente ai sub-comparti E1-d, E1-e,f, E1-g, sono in fase di avanzata realizzazione le opere di urbanizzazione primaria, previste dai P. di L. convenzionati il 27.02.02 repertori n. 46402, 46403, 46404;

**Evidenziato** che il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi programmati dai P. di L. (strutture alberghiere, servizi e residenze) sono da assoggettare alle procedure per il raggiungimento dell'intesa tra la Regione, la Provincia ed il Comune, di cui al comma 4 dell'art. 15 delle norme del P.P.R.;

**Rilevato** che la circolare regionale n. 550/Gab/2006, esplicativa delle norme del PPR, è esaustiva circa la fattibilità degli interventi programmati da lottizzazioni come quelle in specie, previo positivo raggiungimento dell'intesa prevista dall'art. 11 delle norme;

**Preso atto** delle motivazioni contenuto della richiesta SITAS dalla quale emerge in maniera dettagliata come i lunghi e laboriosi procedimenti burocratici intrapresi verso i diversi competenti Assessorati Regionali, peraltro a perfetta conoscenza dell'ufficio perché partecipati direttamente, hanno determinato una consistente dilatazione dei

tempi per l'ottenimento di pareri, nulla osta e autorizzazioni previste dalla normativa per la realizzazione degli interventi esecutivi;

**Precisato** che per gli interventi programmati dai P. di L. dei sub-comparti E1-c,h ed E1-i, pur approvati e convenzionati il 27.02.02 ( rep. n. 46405 e 46401), alla data di adozione del P.P.R. ( 24.05.06) non erano conclusi i procedimenti burocratici propedeutici al rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione primaria;

**Evidenziato** che in conseguenza della realizzazione di importanti opere di urbanizzazione primaria, risulta evidente la volontà della SITAS di portare a termine gli interventi programmati dai P. di L. convenzionati;

**Ritenuto** di condividere le motivazioni contenute nella nota SITAS a sostegno della proroga del termine per la ultimazione delle opere di urbanizzazione;

**Precisato** inoltre che la tempistica, prevista dalle norme del P.P.R. per il raggiungimento dell'intesa quale presupposto per il conseguente rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi programmati dai P. di L., non appare di certa individuazione;

**Rilevato** che la stessa SITAS in sede di stipula delle convenzioni, aveva concordato con l'Amministrazione Comunale, un termine decisamente inferiore ( 5 anni) rispetto al termine massimo di 10 anni, previsto dalla legge urbanistica fondamentale (art. 28 della L. 1150/42);

**Ritenuto** opportuno proporre la proroga dei termini delle citate convenzioni, consentendo, un ulteriore quinquennio per la ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, nei limiti totali del decennio previsto dall'art. 28 della L. 1150/42;

**Considerato** che in presenza di richiesta di proroga dei termini della convenzione per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, non si ravvisano motivazioni d'interesse pubblico tali da poter indurre l'Amministrazione Comunale a realizzare d'ufficio le opere di urbanizzazione primaria non ancora completate, in sostituzione della società proponente;

**Ritenuto** di accogliere, per le motivazioni su esposte, la richiesta di proroga, proponendo di fissare al 12.03.2012 il nuovo termine per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, così come richiesto dalla SITAS Spa;

**Precisato** che in seguito della proroga dei termini, è necessario procedere alla modifica dell'art. 10 delle convenzioni precedentemente stipulate e all'adeguamento delle garanzie finanziarie in rapporto ai dati di costo aggiornati delle opere di urbanizzazione programmate;

**Vista** la legge urbanistica n. 1150/42 e s.m.i.;

**Visto** il vigente Piano Urbanistico Comunale;

**Visti** i Piani Attuativi convenzionati in data 27.02.02;

**Visto** il Piano Paesaggistico Regionale;

**Visto** il D.Lgs n. 267/2000;

#### **PROPONE**

**di prorogare** al 12.03.2012 il termine fissato dall'art. 10 delle convenzioni urbanistiche in premessa citate, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dai piani di lottizzazione turistico alberghiero della SITAS Spa, dei sub-comparti E1-d, E1-e,f, E1-g. E1c,h ed E1-i, in loc. Malfatano, Cala Antoni Areddu e Sa Calarza;

**di confermare** ogni altro patto contenuto nelle convenzioni urbanistiche dei P. di L. citati, stipulate il 27.02.02 trascritte il 12.03.02, repertori n. 46401, 46402, 46403, 46404, 46405;

---

**Il Presidente** illustra al Consiglio la proposta in oggetto precisando che la proroga dei termini delle convenzioni richiesta dalla Società lottizzate, rientra nelle facoltà dell'Amministrazione. Precisa che le convenzioni prevedevano la conclusione dei lavori autorizzati, nei cinque anni ormai trascorsi, ma che per vicissitudini procedurali diverse e, qualche ritardo imputabile alla Società, non hanno consentito la realizzazione completa di quanto previsto. La proroga richiesta di ulteriori cinque anni può essere favorevolmente accolta, nell'interesse generale di vedere conclusi i lavori e poter avviare le procedure previste dai Piani Paesaggistici Regionali, per ciò che riguarda le costruzioni. Invita quindi il tecnico comunale Urru Alberto responsabile del Settore Urbanistica, ad illustrare i dettagli tecnici della proposta.

**Il Tecnico Urru**, relaziona in ordine allo specifico della proposta e, illustra complessivamente al Consiglio l'iter procedurale seguito, lo stato di attuazione dei lavori soffermandosi anche ai futuri adempimenti tecnici da espletare in accordo con la Regione, secondo le nuove regole imposte dai Piani Paesaggistici Regionali.

**INTERVIENE** il consigliere **MULAS** (Gruppo Maggioranza): chiede al tecnico se possano rilevarsi negligenze da parte della Società nel mancato completamento delle opere nei cinque anni di durata della convenzione e se la proroga di cinque anni possa ritenersi congrua, soprattutto nella considerazione del nuovo iter imposto dai Piani Paesaggistici Regionali.

**Il tecnico** riferisce che il periodo di proroga richiesto (cinque anni), potrebbe essere adeguato in relazione ai tempi procedurali propri del Comune, mentre per quanto riguarda la tempistica delle nuove procedure dei Piani Paesaggistici, non si hanno ancora casi di riferimento, per cui non si può dare una risposta certa. Quanto al mancato completamento dei lavori ritiene, che le motivazioni addotte dalla Società, specie per i tempi richiesti dai pareri extra comunali, comprese le commissioni ministeriali ed europee, cui sono stati sottoposti i progetti e relazioni, siano attendibili.

**INTERVIENE** il consigliere **TANAS** (Gruppo Maggioranza): chiede al tecnico quale sia la percentuale di lavori realizzata in questo quinquennio.

**Il tecnico** precisa che non sono agli atti dati ufficiali di stima delle opere realizzate, ma si può ragionevolmente ritenere che sia stato realizzato il 50% del previsto.

**INTERVIENE** il consigliere **MOCCI** (Gruppo Minoranza): riferendosi al precedente termine stabilito in convenzione (cinque anni) precisa che al momento di approvare le convenzioni, anziché fissare il limite massimo di dieci anni, si concordò con la Società un termine più breve, valutando i tempi procedurali propri del Comune e, "scommettendo in positivo", fatti salvi i procedimenti esterni, si ritenne che detto arco temporale, per quanto ristretto, potesse fungere da reciproco stimolo a concludere le opere di urbanizzazione per proseguire quindi con la restante realizzazione. Ritiene che questo Piano di lottizzazione sarà probabilmente il primo ad seguire le nuove norme Regionali e, pertanto, potendo diventare oggetto di discussione fra le varie componenti, sia a livello di Conferenza di Servizi che di Giunta Regionale, potrebbe avere tempi oggi non stimabili.

**Il Presidente** considerato che non vi sono ulteriori richieste di intervento, conclude la discussione con una propria valutazione relativa al mancato completamento delle opere previste in questo quinquennio, per cause imputabili alla Società lottizzante, probabilmente di natura finanziaria, nella considerazione che quanto in programma, poteva certamente essere realizzato nei cinque anni previsti. Pone quindi l'argomento in votazione:

**PRESENTI 15 VOTANTI 15**

Con voti **UNANIMI favorevoli** espressi per alzata di mano

**DELIBERA**

**DI FARE** propria la proposta in premessa

**DI PROROGARE** al 12.03.2012 il termine fissato dall'art. 10 delle convenzioni urbanistiche in premessa citate, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dai piani di lottizzazione turistico alberghiero della SITAS Spa, dei sub-comparti E1-d, E1-e,f, E1-g, E1c,h ed E1-i, in loc. Malfatano, Cala Antoni Areddu e Sa Calarza;

**DI CONFERMARE** ogni altro patto contenuto nelle convenzioni urbanistiche dei P. di L. citati, stipulate il 27.02.02 trascritte il 12.03.02, repertori n. 46401, 46402, 46403, 46404, 46405;

**IL PRESIDENTE** propone separata votazione per l'immediata esecutività

**PRESENTI 15 VOTANTI 15**

Con voti **UNANIMI favorevoli** espressi per alzata di mano

**DELIBERA**

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi di legge.

letto approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

F.TO ALBAI

**IL SEGRETARIO COM.LE**

F.TO PODDA

---

**PARERI EX ART. 49 T.U. D.LGVO 267/2000**

Sulla presente proposta sono espressi, ai sensi dell'art. 49 T.U. D.Lgs 267/2000, i seguenti pareri:

**REGOLARITA' TECNICA -**

parere\_\_favorevole\_\_\_\_\_

Il Responsabile del Settore interessato

F.TO URRU

---

**ATTESTATO DI CONFORMITA'**

(Ai sensi dell'art. 97 comma 2 T.U. n.267 18/08/2000)

Ai sensi dell'art. 97 comma 2 T.U. n.267 18/08/2000, ATTESTO che la su estesa deliberazione è conforme alle leggi, statuto e regolamenti.

Il Segretario comunale

F.TO dr. Podda Siro

---

**ATTESTO** che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 06/03/2007 prot. 1975 e che in pari data e protocollo è stata inviata ai Capi Gruppo consiliari.

lì, 06/03/2007

Il Segretario comunale

F.TO dr. Podda Siro

**PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO**

lì, 06/03/2007

**L'IMPIEGATO DELEGATO**