



Comune di Porto Torres

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2024/654	23/08/2024	Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica Settore demanio e patrimonio

Proponente: Alessandro Carta

OGGETTO:

Modifica ed integrazione al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con deliberazione del C.C. n.73 del 29/12/2023, con contestuale variante al Piano Particolareggiato.

Il Dirigente dell'Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica su proposta dell'Assessore Alessandro Carta;

Premesso che il servizio patrimonio unitamente al competente servizio urbanistico ha avviato un'attività di ricognizione degli standard urbanistici a onde verificare il rispetto dei parametri quantitativi e qualitativi previsti dalla normativa vigente e valutare possibili azioni tese alla valorizzazione di tali beni;

Visto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari per l'anno 2024, redatto dal Servizio Patrimonio ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 212 del 23/10/2023 recepita con deliberazione consiliare n. 73 del 29/12/2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per gli esercizi 2024/2026;

Visto l'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, modificato dall'articolo 27, comma 7, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, rubricato «*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri Enti locali*» che specifica:

- al comma 1) quanto segue “*1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.”;

- al comma 2) quanto segue “**2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile**, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorso i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. **La deliberazione del consiglio comunale di approvazione**, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, **del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili**. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.”

Dato atto che:

- a) l'inserimento degli immobili nel citato Piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;
- b) tutti gli immobili inseriti in elenco non risultano strumentali all'esercizio delle finalità istituzionali dell'Amministrazione Comunale, per cui possono essere alienati, mediante le procedure previste dal citato regolamento e dalle disposizioni normative vigenti;

Preso atto della proposta di modifica a tale Piano predisposta congiuntamente dal Servizio Patrimonio e dal Servizio Urbanistica, in cui si prevede l'inserimento ai fini dell'alienazione, di una porzione di area attualmente destinata a Standard/Parcheggio, posta in Porto Torres, in zona semi-periferica, in prossimità della zona destinata alle attività produttive, in Viale delle Vigne, contraddistinta in Catasto Terreni con il Foglio 8 particella 4898;

Atteso che la suddetta modifica al piano delle alienazioni si rende opportuna in quanto:

- il Comune di Porto Torres, con atto di compravendita del 28/06/1999 repertorio n°156193, redatto dal dott. Luigi Maniga, cedeva alla società Conad “*il complesso immobiliare in Porto Torres, viale delle Vigne, costituito dal fabbricato adibito a mercato civico e da attiguo lotto di area, costituente pertinenza dello stesso fabbricato...*”
- è stata constatata l'effettiva difformità tra quanto rappresentato catastalmente e l'effettiva proprietà dei lotti talché è risultato necessario ricostruirne i reali confini analizzando gli atti di aggiornamento catastali e gli atti pubblici ed amministrativi che si sono succeduti negli anni, per la quale si rimanda all'asseverazione dal tecnico incarico dalla società;
- in data 01.02.2023 prot. GE/2023/0005175, e successiva integrazione in data GE 2023/0045653 del 17/10/2023, la Società Torres Superstore s.r.l in qualità di proprietaria, ha

formulato una richiesta di acquisizione di una porzione d'area di proprietà comunale, adiacente all'area già acquisita, distinta al catasto al foglio 8, mappale 4898, all'interno dell'ambito urbanistico destinato al Piano di Zona 167, della superficie di mq 6851;

- parte di tale area è attualmente in uso alla società in forza di una concessione permanente di suolo pubblico ed insiste su una parte di reliquato stradale identificato nella planimetria allegata Tavola A1;

- tale situazione scaturisce dalla modifica del tracciato viario che pur risultando identificata quale reliquato stradale, risulta di fatto area di sedime di parte del fabbricato in questione;

- il Comune di Porto Torres non ha alcun interesse a "ritenere" la predetta area ed il sedime stradale in trattazione in quanto è un reliquato di nessun interesse per la viabilità.

Ritenuto opportuno per l'Amministrazione Comunale accogliere le modifiche ed integrazioni del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, dando atto, altresì, che le suddette modifiche non comportano variazioni al bilancio annuale e pluriennale e che la valorizzazione, nel caso di specie, non può prescindere dall'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica;

Evidenziato che qualora la destinazione urbanistica impressa dal piano delle Alienazioni e Valorizzazioni costituisca modifica agli strumenti urbanistici, è necessaria l'applicazione del procedimento di variante secondo le specifiche norme vigenti in materia;

Visto il vigente P.R.G.C. approvato con Decreto Assessoriale N. 1571/U del 10/11/1982 e successive varianti, modifiche ed integrazioni;

Visto il vigente Piano di Zona (ex Legge n.167/62) Zona omogenea C167, comparto 5, per l'edilizia economica popolare del PRGC, approvato con D.P.G.R.S. n.11128/3053 del 17.10.1967, e successive varianti approvate con deliberazione del C.C. n. 02 del 12/01/1995 e con deliberazione del C.C. n. 55 del 15/05/1995;

Considerato che la realizzazione dell'area commerciale oggetto della variante al piano di zona è stato deliberato con l'atto di Consiglio Comunale n°55 del 15/05/1995- successivamente ceduta alla società Conad - non ha tenuto in debita considerazione il rapporto urbanistico tra il lotto di terreno su cui insistono le costruzioni per la loro forma, consistenza e dimensione;

Ritenuto opportuno procedere ad una variante al Piano di Zona (ex Legge n.167/62) Zona omogenea C167, comparto 5, avendo rilevato l'esigenza di aggiornare le previsioni urbanistiche alle necessità maturate in tempi recenti, ad una migliore lettura della situazione dei luoghi anche in relazione alle necessità di utilizzo da parte della cittadinanza, ovvero alla necessità di modificare la destinazione urbanistica dell'area, con un incremento della superficie a destinazione commerciale, non gravando di fatto sul tessuto urbanistico e sociale;

Tenuto conto che la variante in argomento, poiché non incide sugli standard se non in misura del tutto trascurabile, non modifica né il perimetro né gli indici di fabbricabilità e neanche il dimensionamento volumetrico del piano attuativo è da considerarsi variante semplificata ai sensi dell'art. 21 comma 2-bis della L.R. n.45/89 e ss.mm.ii;

Verificato che il cambio di destinazione urbanistica non comporta un'alterazione significativa degli standard urbanistici previsti dal Decreto Ass. EE.LL.FF.U 20.12.1983, n. 2266/U, in quanto le aree S3 destinate dal Piano di Zona C167 ad attrezzature e servizi pubblici hanno un dimensionamento tale per cui la loro detrazione comporta una modifica trascurabile delle aree a standard, e più precisamente una modifica del rapporto parametrico da 40,51 mq/ab a 40,06 mq/ab;

Dato atto che il rapporto delle aree destinate a standard a seguito della proposta di variante urbanistica in trattazione è comunque ben al di sopra del parametro di 9,00 mq/ab previsto quale valore minimo dal Decreto Ass. EE.LL.FF.U 20.12.1983, n. 2266/U;

Accertato che la proposta di variante è tesa a valorizzare e rifunzionalizzare l'intera area secondo precise destinazioni che di seguito si riportano:

- area contraddistinta in Catasto Terreni con Foglio 8 particella 4898 :

attuale destinazione: parte Zona "S3 (Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport)"; parte ricadente in "Viabilità".

modifica proposta: riperimetrazione del lotto commerciale "C167" senza incremento di volumetria

Visti gli elaborati tecnici allegati:

- Relazione di variante
- Tav1_stralcio PRGC;
- Tav2_piano attuativo 167_stato_attuale;
- Tav3_piano attuativo_pdz167_62_variante;
- Tav4_planovolumetrico_su ortofoto;

Preso atto che per le porzioni di beni demaniali (reliquati stradali) al fine della cessione è necessario provvedere alla preventiva sdemanializzazione, con il passaggio del bene in oggetto dal demanio pubblico comunale al patrimonio disponibile del Comune, secondo le procedure stabilite dal 2° comma dell'art. 829 del Codice Civile, per cui il provvedimento amministrativo di sdemanializzazione dei beni comunali deve essere pubblicato nei modi stabiliti per i regolamenti comunali.

Viste le "Disposizioni per la gestione dell'inventario mobiliare ed immobiliare del Comune Di Porto Torres" così come approvate con deliberazione del Consiglio comunale 10 febbraio 2021, n. 15, ed in particolare l'art. 32 ove si prevede che: "Il passaggio dei beni dalla categoria della demanialità a quella della patrimonialità, e dalla categoria della patrimonialità indisponibile a quella disponibile è possibile, tramite deliberazione del Consiglio comunale, quando i beni medesimi cessano dalla loro destinazione a finalità pubbliche; dell'avvenuta adozione del provvedimento è dato avviso presso l'albo pretorio comunale.",

Acquisito sulla proposta di deliberazione il parere favorevole circa la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica, attestante la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa.

Dato Atto che è stato acquisito sulla proposta di deliberazione il parere di regolarità contabile, in quanto la stessa comporta riflessi diretti ed indiretti sulla situazione finanziaria e patrimoniale dell'Ente.

VISTI:

- il D.Lgs. 267/2000;
- art. 58 del D.L. 112/2008;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

PROPONE

1. di adottare, ai sensi dell'art. 21 comma 2bis della L.R. n° 45/1989, la variante semplice al piano particolareggiato per la zona omogenea C167 del P.R.G.C;

2. di dare atto che la predetta variante è costituita dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale e che si allegano in formato digitale:

- Relazione di variante;
- Tav1_stralcio PRGC;
- Tav2_piano attuativo 167_stato_attuale;
- Tav3_piano attuativo_pdz167_62_variante;
- Tav4_planovolumetrico_su ortofoto;

3. di trasmettere copia della variante con i relativi allegati alla R.A.S. Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia - Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica per la Provincia di Sassari, per gli adempimenti ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. 28/1998;

4. di dare atto che si provvederà, successivamente all'approvazione ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. 28/1998, alla Pubblicazione dell'Approvazione della variante sul BURAS ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. 45/89;

5. di disporre che il presente provvedimento sarà assoggettato alle procedure finalizzate all'assolvimento degli obblighi in tema di trasparenza e di pubblicazione in adempimento al disposto di cui all'art. 39 del D.Lgs. n.33/2013 nella sezione "AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE", sezione "Pianificazione e governo del territorio", del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'albo pretorio online;

6. di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, la modifica e l'integrazione al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 29/12/2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per gli esercizi 2024/2026 prevedendo, in tal senso, quanto indicato nella tabella seguente:

Foglio	Mappale	Destinazione vigente	Destinazione di variante	Ubicazione
8	4898	Standard /parcheggio	Riperimetrazione lotto commerciale 167	Viale delle Vigne

7. di dare atto che il presente provvedimento amministrativo di sdeemanializzazione del bene identificato con Foglio 8 particella 4898, sarà pubblicato secondo le procedure stabilite dal 2° comma dell'art. 829 del Codice Civile per cui il provvedimento amministrativo di sdeemanializzazione dei beni comunali sarà essere pubblicato nei modi stabiliti dallo Statuto Comunale, secondo una duplice pubblicazione all'albo pretorio:

- adozione della delibera in conformità delle disposizioni sulla pubblicazione della stessa deliberazione;

- per la durata di ulteriori 15 giorni dopo che la delibera di adozione è diventata esecutiva;

8. di dare atto che i Dirigenti del Servizio Patrimonio ed il Dirigente del Servizio Urbanistica sono incaricati, per quanto di rispettiva competenza, all'adozione dei successivi adempimenti necessari Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa**.

per il perfezionamento del presente provvedimento;

9. di proporre, che il presente atto, sia dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs 18.08.2000, n.267 stante l'urgenza di definire certezza nella stipula degli atti conseguenti.

Il Dirigente
Dott. Ing. Massimo Ledda

ALLEGATI

- **relazione variante** (impronta:
4B2EAA4E39F099A94F4B5DFF6E3F000A762B44190E07163082940EA7D6B9B163)
- **tavola 1** (impronta: EC2A02D9B47B4BA2AA4FA58B06C9A1E32790CA1812E6A7E9C909642D4C2F9A6A)
- **tavola 2** (impronta: 20DE8A1AC1E663665B30037196D3BE2DA8C422BEDA3C80FECDDD2A10F73BEBDC)
- **tavola 3** (impronta: BE2F228F0CA6B3AB5D5A62907D72654BF5AD43B8B095DFC86B66E3E3CD24B038)
- **tavola 4** (impronta: C3622F566ACDFEC4B56388C19A580FA67A4D4B0FBEEB7101AF9CF9ECDBA43576)
- **piano alienazioni** (impronta:
3B39332FDF91BE276F5EFE94F3D02CB3B15B7BB04134E4C71FE28E4F50A9DB2A)