



Comune di Porto Torres

Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica

Determinazione del Dirigente

N. 29 / 2025 Data 08/01/2025

OGGETTO:

Concessione di valorizzazione, ai sensi dell' articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n.351, del fabbricato comunale denominato "Ex Ostello della Gioventù", sito in Via Balai n.87-D. Determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi decisoria artt. 14, comma 2, e 14 bis legge 241/1990, con svolgimento in forma semplificata e con modalità asincrona.

Il sottoscritto Dott. John Frank Fois, in qualità di Dirigente sostituto vicario dell'Area Lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica, come previsto dal Decreto Sindacale n. 16 del 05/12/2022 nel quale viene individuato quale sostituto in caso di assenza o impedimento dell'Ing. Massimo Ledda,

Premesso che:

- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2022 è stata approvata la modifica del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annualità 2022 - 2024 in cui è inserita la concessione di valorizzazione del fabbricato comunale denominato "Ex Ostello della Gioventù", Via Balai n. 87/D;
- l'Amministrazione comunale, in attuazione alla predetta deliberazione, con determinazione dirigenziale n.565/2023 del 10.03.2023 – ha disposto di indire una procedura aperta, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, per la concessione di valorizzazione del fabbricato comunale denominato "Ex Ostello della Gioventù", sito in Via Balai n.87 D;
- con determinazione dirigenziale n. n. 1783 / 2023 in data 24/07/2023 è stata disposta l'aggiudicazione in via definitiva alla Mit Engineering & Consulting s.r.l., partita IVA 02584140905, della gara pubblica per l'assegnazione in concessione di valorizzazione del fabbricato comunale denominato "Ex Ostello della Gioventù", sito in Via Balai n.87 D. ai sensi dell' articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351.

Dato atto che la società Mit Engineering & Consulting s.r.l., in coerenza con la suddetta disposizione del bando, ha presentato:

- il progetto preliminare a firma dell'architetto Omar Simonini, approvato con deliberazione di Giunta n. 140 del 26.07.2024;
- il progetto definitivo, acquisito al protocollo generale n. 33602 del 22.07.2024, in cui viene proposta la variante al piano regolatore generale (PRGC), relativa alle opere di valorizzazione del fabbricato comunale, in particolare si prevede la rimozione dello standard S2 di mq. 641,80 e la successiva riclassificazione quale area destinata a servizi strettamente connessi alla residenza, sempre compresa in zona B del vigente PRGC.

Preso atto altresì che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 26.09.2024 è stata autorizzata la variante ai sensi della Delib.G.R: n. 5/48 del 29.01.2019 al punto 3.4 “varianti agli strumenti urbanistici derivanti da atti diversi”;

Atteso che per l’approvazione del progetto dell’opera pubblica del fabbricato comunale denominato “Ex Ostello della Gioventù”, sito in Via Balai n. 87-D è applicabile la disposizione normativa dell’art. 38, comma 9 e 10 del D.lgs n. 36/2023, secondo cui “la determinazione conclusiva della conferenza di servizi approva il progetto e perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l’intesa tra gli enti territoriali interessati anche ai fini della localizzazione dell’opera, della conformità urbanistica e paesaggistica dell’intervento”.

Dato atto che ai sensi della Delib.G.R. n. 5/48 del 29.1.2019 e del combinato disposto dell’ art. 38, comma 9 e 10, del D.lgs 36/2023, in data 08/10/2024 prot. GE/2024/0044812, è stata indetta la conferenza di servizi finalizzata alla approvazione del progetto definitivo e conseguente variante automatica dello strumento urbanistico.

Dato atto altresì che la Conferenza dei servizi decisoria è stata indetta ai sensi dell’art. 14, comma 2 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis, Legge n. 241/90 invitando a partecipare le Amministrazioni coinvolte per l’acquisizione dei pareri, intese, nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della conclusione positiva del procedimento in esame, invitando ad esprimersi i seguenti enti:

- Regione Autonoma della Sardegna- Direzione Generale della pianificazione Urbanistica Territoriale della Vigilanza Edilizia;
- Soprintendenza Archeologica, delle Belle Arti e del Paesaggio per le Province di Sassari e Nuoro;
- Regione Autonoma della Sardegna- Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Settentrionale nord-ovest;
- Ufficio delle Dogane- Sassari;
- Azienda socio-sanitaria locale- ASL Sassari;
- Ufficio tecnico/urbanistica- Sede;
- Ufficio ambiente- Sede.

Rilevato che nel termine perentorio, entro il quale le Amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza, sono pervenuti i seguenti pareri:

- parere del Servizio Urbanistica- Sede acquisito in data 13/11/2024 prot.n.50647 *avente la seguente dicitura “il Progetto di opera pubblica connesso all’intervento “Concessione di valorizzazione, ai sensi dell’articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, del fabbricato comunale denominato “Ex Ostello della Gioventù”, sito in Via Balai n. 87/D”, risulta conforme alla variante proposta”.*
- parere della RAS- Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia acquisito con prot. n. 54688 del 09/12/2024 in ordine alla coerenza della variante urbanistica con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio a condizione che: - *preordinatamente all’emissione del provvedimento finale di approvazione del progetto il Consiglio Comunale di Porto Torres, mediante specifica deliberazione consiliare, provveda, ai sensi dell’art.14 del DPR. 380/2001 e ss.mm.ii e come anche disciplinato dall’art. 6 del Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale vigente, ad approvare la deroga all’indice di fabbricabilità fondiaria a seguito dell’incremento volumetrico di progetto ed, eventualmente, anche il superamento del rapporto di copertura massimo ammesso per la zona urbanistica B3. La suddetta deliberazione dovrà essere puntualmente richiamata e allegata al provvedimento dirigenziale di approvazione del progetto definitivo delle opere di valorizzazione del fabbricato comunale;* - *in ottemperanza ai disposti di cui all’art. 41-sexies della legge n.1150 del 1942, siano reperiti gli obbligatori spazi da destinare a parcheggio all’interno delle aree libere del lotto interessato dall’intervento.*

Considerato acquisito l'assenso senza condizioni degli altri enti citati, che non si sono espressi in merito e non hanno presentato proprie determinazioni.

Dato atto che sono state recepite le prescrizioni del competente Assessorato Regionale, mediante atto deliberativo avente ad oggetto:

- a) deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria a seguito dell'incremento volumetrico di progetto;
- b) superamento del rapporto di copertura massimo ammesso per la zona urbanistica B3, ed altresì, con predisposizione di un elaborato progettuale aggiuntivo per reperire gli obbligatori spazi da destinare a parcheggio all'interno delle aree libere del lotto interessato dall'intervento.

Richiamata la deliberazione di consiglio comunale n.79 del 27.12.2024 con cui è stata approvata la proposta avente ad oggetto: "Concessione di valorizzazione, "Ex Ostello della Gioventù", sito in Via Balai n. 87-D. Variante al Piano Regolatore Generale vigente. Deroga, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, e dell'art. 6 del Regolamento Edilizio del PRGC, all'indice di fabbricabilità fondiaria a seguito dell'incremento volumetrico di progetto e per il superamento del rapporto di copertura massimo ammesso per la zona urbanistica B3", in ottemperanza alle prescrizioni del competente Assessorato Regionale, allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale.

Considerato che si deve dare corso, pertanto, all'adozione della determinazione motivata di conclusione della conferenza, la quale sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati.

Visto lo Statuto di Autonomia.

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii, recante nuove norme sul procedimento amministrativo ed in particolare gli articoli 14 e ss. in tema di conferenza dei servizi;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico sull'ordinamento degli Enti Locali" e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 127/2016 Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi, in attuazione dell'articolo 2 della legge 7 agosto 2015, n. 124;

Visto l'art. 38 del D.lgs. n.36/2023;

Visto l'art. 20 della LR 45/89 e l'art. 3.4 della "Deliberazione Regionale n. 5/48 de 29.01.2019 - varianti agli strumenti urbanistici derivanti da atti diversi".

Attestata, ai sensi dell'art. 147-bis, 1 comma, del D.Lgs. 267/2000:

- la regolarità tecnica e la correttezza dell'atto in quanto conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione come richiamato nella parte espositiva della proposta;
- la correttezza del procedimento;
- la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'ente e quelli specifici di competenza assegnati. regolarità contabile da parte del responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, secondo periodo.

DETERMINA

1. **la premessa narrativa** è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di concludere** positivamente la conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, comma 2 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis, Legge n. 241/90, avente ad oggetto: "Concessione di valorizzazione, ai sensi dell' articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n.351, del fabbricato comunale denominato "Ex Ostello della Gioventù", sito in Via Balai n. 87-D. Approvazione del Progetto definitivo";

3. **di dare atto** che la presente costituisce determinazione motivata di conclusione favorevole con prescrizioni della conferenza di servizi, e sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati;
4. **di approvare** il verbale della Conferenza di Servizi DECISORIA, allegandolo quale parte integrante e sostanziale;
5. **di dare atto** che con deliberazione di consiglio comunale n.79 del 27.12.2024 sono state rispettate le prescrizioni indicate dalla RAS- Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, parere acquisito con prot. n. 54688 del 09/12/2024;
6. **di procedere** alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi del D.Lgs n. 33/2013;
7. **di disporre** tempestivamente l'invio della presente ai seguenti Enti che sono stati convocati alla conferenza di servizi:
 - Regione Autonoma della Sardegna- Direzione Generale della pianificazione Urbanistica Territoriale della Vigilanza Edilizia;
 - Soprintendenza Archeologica, delle Belle Arti e del Paesaggio per le Province di Sassari e Nuoro;
 - Regione Autonoma della Sardegna- Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Settentrionale nord-ovest;
 - Ufficio delle Dogane- Sassari;
 - Azienda socio-sanitaria locale- ASL Sassari;
 - Ufficio tecnico/urbanistica- Sede;
 - Ufficio ambiente- Sede.
8. **di attestare** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;
9. **di dare atto** che il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR Sardegna che avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR Sardegna nel termine di 60 gg. o in alternativa ricorso straordinario al Capo di Stato nel termine di 120 gg., entrambi decorrenti dalla data di notifica o comunicazione dell'atto o dalla piena conoscenza di esso;
10. **di disporre** la registrazione del presente atto nel registro unico delle Determinazioni dell'Ente e la conseguente trasmissione all'Albo Pretorio.

Il Dirigente dell'Area
Dott. John Frank Fois

ALLEGATI

- **verbale conclusivo cds** (impronta:
D6409322F9649715C2B2CE69E13562A2CC2B9508A191070B070D2604AE811D31)
- **AREALP_2024_1063.odt.pdf** (impronta:
8D751B910B533CBFE16E540DCE48DE99988B402DC6D6F4C42E55352BA9671E6C)
- **CC_2024_79.odt_signed.pdf** (impronta:
B82B699DF2FAEB6D30A4647F774CDEA00FC80D5D7CB23D0DC36FA031FC9307B9)
- **SX3DUT~P.PDF** (impronta:
3BCD380FC61506226E65DA08BCF3F8C75F173653D2061A9EA85694943E0C8B06)
- **SQ1X3W~T.PDF** (impronta:
946BD76B9E039F59C2DF5DFB11539DAE4BDEA60915394AFBC769CBBBAE8B64D)