

## [Cala Giunco: speculazione edilizia a pezzi!](#)

Gruppo d'Intervento Giuridico o.n.l.u.s., 15 settembre 2009

post di Stefano Deliperi

[http://gruppodinterventogiuridico.blog.tiscali.it//Ancora\\_una\\_volta\\_respinto\\_l\\_assalto\\_\\_matto\\_naro\\_\\_a\\_Cala\\_Giunco\\_\\_1977424.shtml](http://gruppodinterventogiuridico.blog.tiscali.it//Ancora_una_volta_respinto_l_assalto__matto_naro__a_Cala_Giunco__1977424.shtml)

Il **Consiglio di Stato**, con la [sentenza sez. VI, 10 settembre 2009, n. 5459](#), ha posto una pietra tombale sul progetto turistico-edilizio proposto dalla **Cala Giunco s.r.l.** (Gruppo Zuncheddu) in una delle poche aree costiere in Comune di **Villasimius** (CA) rimaste ancora integre. Macchia mediterranea, le sponde dello **Stagno di Notteri**, una raccolta caletta sotto una torre di avvistamento di epoca spagnola. Nel marzo scorso il massimo Organo di giustizia amministrativa aveva negato la richiesta [sospensiva](#) della [sentenza T.A.R. Sardegna, sez. II, 12 novembre 2008, n. 1997](#) ed ora ha definitivamente deciso di respingere le istanze edilizie. E' stata una lunga, dura e difficile **battaglia ecologista** per la difesa di **Cala Giunco**, un vero e proprio *gioiello* costiero sardo [finora salvo](#) dalla speculazione edilizia.

Nettissimo il **Consiglio di Stato** sulla valenza e vigenza delle **norme di salvaguardia costiera**: *"La regola contenuta nell'art. 144, d.lgs. n. 42/2004, secondo cui i piani paesistici prevedono misure di salvaguardia può senz'altro essere ritenuta una norma di riforma economico-sociale di diretta applicazione nella Regione Sardegna. Tale ricostruzione trova conferma nella stessa l.r. n. 8/2004, che, varata dopo il d.lgs. n. 42/2004, lo richiama ripetutamente, quanto ai contenuti della pianificazione paesaggistica regionale. La successione temporale (prima d.lgs. n. 42/2004, poi l.r. n. 8/2004) spiega anche perché il legislatore regionale nel 2004 abbia ritenuto di abrogare senza riproduzione una precedente norma regionale sulle misure di salvaguardia relative ai piani paesistici adottati; ciò in quanto era nel frattempo sopravvenuta una norma statale, di diretta applicazione nella Regione, che regolava appunto tali misure di salvaguardia. Alla luce di tale ricostruzione, è l'art. 144, co. 3, d.lgs. n. 42/2004 che fonda il potere del PPR di prevedere misure di salvaguardia, e che dunque rende legittimo l'art. 15 delle nta del piano regionale, a tenore del quale sono precluse costruzioni negli ambiti di paesaggio costieri fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR".* Mentre drastico il giudizio sull'**insussistenza di opere legittimamente avviate** che potessero aver provocato quel **mutamento irreversibile dello stato dei luoghi** tale da poter giustificare l'edificazione: *"l'art. 4, l.r. n. 8/2004 e l'art. 15, n.t.a., richiedono non solo che le opere di urbanizzazione siano state legittimamente avviate, ma anche che si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi; trattasi di presupposti concorrenti e non alternativi, sicché la mancanza anche di uno solo dei due presupposti impedisce l'applicazione del regime transitorio di deroga. Il provvedimento di diniego di autorizzazione paesaggistica fonda il diniego non solo sul mancato avvio delle opere di urbanizzazione, ma anche sul rilievo che non risulta irreversibilmente modificato lo stato dei luoghi".*

Ricordiamo anche quanto autorevolmente indicato dal **T.A.R. Sardegna**: *"Riferisce la stessa ricorrente (pag. 8 della memoria depositata il 27 settembre 2008) che il piano di lottizzazione modificato è stato definitivamente approvato con delibera del commissario straordinario n. 38 del 10 giugno 2004, ed è stato convenzionato il successivo 10 agosto 2004. Ebbene, anteriormente al convenzionamento la proposta di variante al piano di lottizzazione, ancorché approvata dal Comune era, ai sensi dell'art. 28, comma 5°, della legge 1942 n. 1150, inefficace ai fini della sua attuazione. Anzi, prima del convenzionamento, ed in particolare prima della formale assunzione da parte del lottizzante degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, ed alla prestazione delle relative garanzie finanziarie, quest'ultimo non assume neppure una posizione di aspettativa qualificata al rilascio dei titoli edificatori. Ed invero, l'art. 28, comma 7°, della legge n. 1150/1942, stabilisce che il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. E l'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, stabilisce che "si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o*

adottati, e comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio". E' stato, al riguardo, rilevato che per aversi lottizzazione abusiva è sufficiente il solo fatto che le opere o il frazionamento fondiario siano stati realizzati in assenza di un piano di lottizzazione convenzionato (C.d.S., sez. V, 26 marzo 1996, n. 301). Pertanto, anche ad ammettere una inverosimile fulminea realizzazione, a partire dalla delibera del commissario straordinario n. 38 del 10 giugno 2004 di approvazione del piano di variante e fino al termine di legge del 10 agosto 2004, del 70% delle opere di urbanizzazione primaria, come sostenuto dalla ricorrente, le stesse non potrebbero comunque essere utilmente valutate ai fini della deroga alle misure di salvaguardia perché prive di un valido titolo edilizio e perché precedenti al convenzionamento del piano. Per quanto sopra si rivela non decisivo il richiamo della ricorrente al verbale di sopralluogo del 15 dicembre 2005 nel quale, invero inspiegabilmente, non si tiene conto della mancanza di validi titoli edilizi a sostegno delle opere che si rilevano esistenti." (T.A.R. Sardegna, sez. II, 12 novembre 2008, n. 1997).

In relazione a quanto esplicitato dal **T.A.R. Sardegna**, si è provveduto a segnalare quanto sopra alla **Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari** ed alla **Polizia Giudiziaria** per gli accertamenti di competenza.

**Amici della Terra, Lega per l'Abolizione della Caccia e Gruppo d'Intervento Giuridico**

Ricordiamo anche quanto autorevolmente indicato dal **T.A.R. Sardegna**: "Riferisce la stessa ricorrente (pag. 8 della memoria depositata il 27 settembre 2008) che il piano di lottizzazione modificato è stato definitivamente approvato con delibera del commissario straordinario n. 38 del 10 giugno 2004, ed è stato convenzionato il successivo 10 agosto 2004. Ebbene, anteriormente al convenzionamento la proposta di variante al piano di lottizzazione, ancorché approvata dal Comune era, ai sensi dell'art. 28, comma 5°, della legge 1942 n. 1150, inefficace ai fini della sua attuazione. Anzi, prima del convenzionamento, ed in particolare prima della formale assunzione da parte del lottizzante degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, ed alla prestazione delle relative garanzie finanziarie, quest'ultimo non assume neppure una posizione di aspettativa qualificata al rilascio dei titoli edificatori. Ed invero, l'art. 28, comma 7°, della legge n. 1150/1942, stabilisce che il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. E l'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, stabilisce che "si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione, nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio". E' stato, al riguardo, rilevato che per aversi lottizzazione abusiva è sufficiente il solo fatto che le opere o il frazionamento fondiario siano stati realizzati in assenza di un piano di lottizzazione convenzionato (C.d.S., sez. V, 26 marzo 1996, n. 301). Pertanto, anche ad ammettere una inverosimile fulminea realizzazione, a partire dalla delibera del commissario straordinario n. 38 del 10 giugno 2004 di approvazione del piano di variante e fino al termine di legge del 10 agosto 2004, del 70% delle opere di urbanizzazione primaria, come sostenuto dalla ricorrente, le stesse non potrebbero comunque essere utilmente valutate ai fini della deroga alle misure di salvaguardia perché prive di un valido titolo edilizio e perché precedenti al convenzionamento del piano. Per quanto sopra si rivela non decisivo il richiamo della ricorrente al verbale di sopralluogo del 15 dicembre 2005 nel quale, invero inspiegabilmente, non si tiene conto della mancanza di validi titoli edilizi a sostegno delle opere che si rilevano esistenti." (T.A.R. Sardegna, sez. II, 12 novembre 2008, n. 1997).

In relazione a quanto esplicito dal **T.A.R. Sardegna**, si è provveduto a segnalare quanto sopra alla **Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari** ed alla **Polizia Giudiziaria** per gli **accertamenti** di competenza.  
***Amici della Terra, Lega per l'Abolizione della Caccia e Gruppo d'Intervento Giuridico***