



**COMUNE DI VILLASIMIUS**  
**PROVINCIA DI CAGLIARI**

**VERBALE DI ADUNANZA**

**DEL CONSIGLIO COMUNALE.**

==.==.==.==.==.==.==.==.==.

**N. 016**

**OGGETTO: Richiesta di Proroga al Piano di Lottizzazione "Porto Carbonara I°" –  
Richiedente: Soc. Travel s.r.l.**

=====

L'anno **DUEMILASEI** del mese di **MAGGIO** il giorno **TRE** alle ore **19,00** in Villasimius e nella sala delle adunanze, in seduta pubblica straordinaria urgente.

Convocato con appositi avvisi il Consiglio Comunale si è riunito nelle persone dei sig.:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
SANNA SALVATORE	X		MARCI MARCELLA	X	
VARGIOLU EFISIO	X		UTZERI ROBERTO	X	
PIRISI GIOVANNINA	X		CADONI LUISELLA	X	
FARCI RENATO	X		CADONI VINCENZO	X	
MASSA FABRIZIO	X		DESSI' GIANLUCA	X	
SECCI GIOVANNA	X		MELONI ALDO	X	
GAGLIARDO GIUSEPPE	X				

Presenti n. **13**

Assenti n. **00**

Assiste la seduta il Segretario Dott. Affinita Alessandro

Il Sindaco Sig. Sanna Salvatore assume la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti, per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

Chiama alla funzione di scrutatori i Consiglieri Signori:

1) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 3) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Il Presidente riferisce all'assemblea che la società Travel s.r.l. ha presentato richiesta di proroga dei termini per la realizzazione degli interventi previsti nel p.d.l. denominato "Porto Carbonara", convenzionato in data 02.10.1989, motivando la stessa con gli impedimenti dovuti al blocco dell'attività edilizia connesso al primo periodo di entrata in vigore della Legge Urbanistica regionale n. 45/1989 ed alle sospensioni disposte dal Comune in relazione agli annullamenti del Nulla Osta paesaggistico operati dal Ministero dei Beni Culturali e confermati, dopo una prima sentenza favorevole alla società lottizzante, emessa dal TAR Sardegna, dal Consiglio di Stato.

L'argomento è illustrato ai presenti dal Responsabile del Settore Edilizia Pubblica e Privata del Comune geom. Bruno Besalduch, con l'esatta descrizione di tutti i passaggi tecnico-amministrativi intervenuti nell'arco degli anni e dei riferimenti documentali relativi all'intervento urbanistico di cui trattasi. Il tutto puntualmente riportato nella premessa della presente deliberazione.

Dopo un breve discussione, il Consiglio con 9 voti favorevoli e 4 astenuti (Cadoni Luisella – Dessì Gianluca – Meloni Aldo – Cadoni Vincenzo), respinge la istanza in oggetto in tutte e sue accezioni, dando incarico al tecnico sopraccitato di dare corso agli adempimenti consequenziali di sua competenza.

## IL CONSIGLIO

- **Visto** il piano di lottizzazione denominato "Porto Carbonara I°" e la relativa convenzione stipulata in data 02.10.1989, rogito notaio Vittorio Giua Marassi, rep. n°54434, raccolta n°9148;
- **Vista** la deliberazione n. 24 del 12.06.2000 del Consiglio Comunale con la quale veniva differito di quattro anni quattro mesi e 17 giorni il termine di efficacia della convenzione;
- **Vista** la richiesta di variante al piano di cui trattasi proposta dalla Travel S.r.l. in data 02.03.2004;
- **Vista** la deliberazione del Commissario Straordinario n°6 del 17.03.2004 con cui veniva approvata la variante non sostanziale al suddetto piano;
- **Vista** la richiesta di proroga dei termini per la realizzazione degli interventi previsti dal medesimo piano attuativo e delle relative opere di urbanizzazione presentata dalla Travel S.r.l. in data 27.05.2004 motivando la stessa con gli impedimenti dovuti al blocco dell'attività edilizia connesso al primo periodo di entrata in vigore della Legge urbanistica Regionale 45/1989 e alle sospensioni disposte dal Comune in relazione agli annullamenti del Nulla Osta paesaggistico operati dal Ministero dei Beni Culturali e confermati, dopo una prima sentenza favorevole alla Società lottizzante, emessa dal TAR Sardegna, dal Consiglio di Stato;
- **Esaminate** le comunicazioni trasmesse dalla società TRA.VEL a sostegno della propria richiesta (Allegati. 1 – 2 –3- 4 );

- **Vista** la propria deliberazione n<sup>0</sup> 29 del 30.11.2004 con cui il Consiglio Comunale ha sospeso l'esame di merito volendo approfondire attraverso i pareri del proprio legale e della divisione urbanistica Regionale aspetti ritenuti pregiudiziali e preliminari che riguardano l'improcedibilità della pratica, stante anche l'entrata in vigore della Legge Regionale 25.11.2004 n<sup>0</sup> 8, recante norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio Regionale che all'art. 6 vieta espressamente i rinnovi delle convenzioni di lottizzazione;
- **Visto** il parere rilasciato dall'Avv. Roberto Candio in data 07.02.2000 (in base al quale è stato autorizzato, con deliberazione consiliare n. 24 del 12.06.2000, il differimento del termine di efficacia della convenzione di quattro anni quattro mesi e 17 giorni) nel quale si sosteneva:
  1. che i termini di efficacia dei piani di lottizzazione debbano ritenersi interrotti e non meramente sospesi in presenza di un "factum principis" che determini un impedimento assoluto alla esecuzione dei lavori di costruzione ovvero previsti dal piano di lottizzazione, annoverando tra gli stessi gli ordini di sospensioni dei lavori, i dinieghi e le misure cautelari adottate dalle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli;
  2. non si esprimeva compiutamente circa la possibilità di applicare nei confronti delle Lottizzazioni convenzionate nel periodo di entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale 45/1989 i benefici dello scomputo dei periodi di sospensione imposti dalla applicazione delle norme di salvaguardia di cui agli artt. 12 e 13 della medesima, poiché, anche se tali norme avevano espressamente fatte salve le opere di urbanizzazione, appariva non del tutto irragionevole ritenere incompatibile la esecuzione delle opere di urbanizzazione con misure di salvaguardia che impediscono totalmente la esecuzione della corrispondente edificazione.
- **Visti** i pareri rilasciati dall'Avv. Ovidio Marras nei quali si sostiene:
  1. che nessuna norma legislativa prescrive, nè vieta, espressamente la prorogabilità della efficacia decennale degli strumenti urbanistici attuativi per cui appare comunque ragionevole desumere che se pure non esiste un divieto espresso per l'Amministrazione di concedere una proroga dei termini di efficacia di detti strumenti, non esiste alcuna norma legislativa che prescriva espressamente l'obbligo di concedere la proroga richiesta dal soggetto interessato, tanto meno in relazione all'ipotesi di proroga pretesa a seguito di altra proroga già concessa, come nel caso in questione, ove non emergano evidenti e incontestabili ragioni obiettive di forza maggiore.

2. che è da escludersi qualsiasi sospensione del termine decennale di efficacia del piano di lottizzazione per effetto delle controversie svoltesi davanti al TAR e al Consiglio di Stato, atteso che non appare ragionevole ne giuridicamente sostenibile l'assunto della sussistenza delle cause di forza maggiore, tali da giustificare la totale inattività del soggetto lottizzante nel lungo periodo intercorso tra la data del provvedimento di annullamento emesso dal Ministero (05.08.1994) e la data del 24.05.2002, quando il Consiglio di Stato annullò la sentenza del TAR Sardegna confermando e dichiarando perfettamente legittimo il provvedimento di annullamento del Ministero. Il lottizzante, preso atto dell'annullamento ministeriale del nulla osta, se avesse tenuto in debito conto le legittime ragioni di tale annullamento, avrebbe avuto la possibilità, l'onere, nonché il proprio interesse a rinnovare subito, con apposita istanza, la richiesta di un nuovo legittimo nulla osta. In definitiva, aveva l'interesse e la possibilità di richiedere ed ottenere in breve tempo il risultato, che invece ha potuto ottenere, con la propria ingiustificabile inerzia e insistenza nell'infondato giudizio, soltanto molti anni dopo, per l'appunto dopo la definizione del procedimento giurisdizionale.
  3. che, quanto alla possibilità di applicazione dello scomputo dei periodi di sospensiva applicati ai sensi della L.R. n° 45 del 22.12.1989, se si ritiene fondata l'interpretazione del quarto comma dell'art. 12 della legge regionale, espressa nella circolare regionale del 25.10.1990, n° 6/U, secondo cui lo stesso comma ammetteva il rilascio della concessione edilizia, e quindi la realizzabilità, anche da parte di privati, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ecc.che avessero avuto inizio di realizzazione anche dopo il 17.11.1989, si dovrebbe concludere che, malgrado l'entrata in vigore della citata L.R. 45/1989 il comma 4 dell'art. 12 di tale legge non impedì affatto il decorso del termine decennale del piano di lottizzazione di cui trattasi.
- **Visto** il parere rilasciato dall'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica che non prende neppure in esame la possibilità di procedere alla proroga del piano attuativo e, ribadendo i concetti espressi nella circolare interassessoriale n° 40/GAB del 03.02.2005, sostiene che siano eseguibili solamente “gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati” purchè si verificino le seguenti condizioni:

- a) i piani di lottizzazione siano stati convenzionati alla data di pubblicazione della delibera della Giunta Regionale n. 33/1 del 10.08.2004;
- b) le opere di urbanizzazione siano legittimamente avviate;
- e) sia stato realizzato il reticolo stradale;
- d) sia determinato un mutamento consistente e irreversibile dello stato dei luoghi;
- e) limitatamente alle zone F siano rispettati i parametri di cui al successivo articolo 6 (ovvero non venga superato il 50% delle volumetrie consentite con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti dal D.A. 2266/U/83.

evidenziando che “nel piano attuativo evidenziato a margine, stante la normativa di salvaguardia di cui all’art. 3, che non consente la possibilità di rinnovare convenzioni urbanistiche, non possono essere rilasciate concessioni edilizie comportanti nuove volumetrie;

- **Tenuto conto** che con il d. lgs. 22.1.2004, n. 42, è stata modificata la disciplina generale in materia di beni culturali e paesaggistici;
- **Dato atto** della valenza paesaggistica del territorio e dell’inderogabile esigenza di assicurare un’adeguata tutela e valorizzazione del paesaggio, in un quadro normativo statale e regionale, finalizzato alla tutela del territorio, ormai modificato rispetto allo stesso periodo in cui venne già differito il termine di efficacia della convenzione stipulata in data 02.10.1989;
- **Atteso** che detto quadro normativo di riferimento a tutela del paesaggio e del territorio è in corso di evoluzione con l’introduzione di norme di rigore a tutela del paesaggio e di contenimento degli insediamenti urbanistici;
- **Dato atto** dell’intendimento dell’Amministrazione di attenersi alle innovate regole di salvaguardia del territorio, anche allo scopo di evitare di rendere vane dette disposizioni, in un contesto caratterizzato da un assetto insediativo ormai ai limiti e da dimensionare, anche ai sensi delle norme vigenti;
- **Dato atto** che la concessione edilizia assentita in data 9 agosto 2004 debba essere intesa nell’ambito dei termini di validità della convenzione sottoscritta;
- **Visto**, inoltre, il decreto della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggio, Patrimonio Storico, Artistico e Demotnoantropologico per le Province di Cagliari e Oristano del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, che si allega in copia (allegato n. 5);
- **Vista** la delibera Regionale del 10 agosto 2004;
- **Vista** la legge Regionale n. 8 del 25 novembre 2004;

— **Ritenuto** che non sussistono i presupposti per concedere la proroga richiesta dalla società Travel s.r.l.;

Con nove voti favorevoli e 4 astenuti: su 13 presenti; espressi per alzata di mano.

## **DELIBERA**

Per i motivi illustrati in premessa;

1. Di non accogliere la richiesta presentata dalla società Travel S.r.l non riconoscendo alla stessa la sospensione di termini della validità della convenzione per le asserite cause non imputabili alla sua volontà relativamente ai periodi di interruzione dovuti al blocco dell'attività edilizia connesso al primo periodo di entrata in vigore della Legge urbanistica Regionale 45/1989 intercorrente tra la pubblicazione della L.R. n° 45 del 22.11.1989 e l'approvazione del P.T.P. n° 13, pubblicato nel supplemento ordinario n. 1 al BURAS n. 44 del 19.11.1993, in conformità all'interpretazione del quarto comma dell'art. 12 della legge regionale, espressa nella circolare regionale del 25.10.1990, n° 6/U, secondo cui lo stesso comma ammetteva il rilascio della concessione edilizia, e quindi la realizzabilità, anche da parte di privati, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che avessero avuto inizio di realizzazione anche dopo il 17.11.1989, e pertanto, malgrado l'entrata in vigore della citata L.R. 45/1989 il comma 4 dell'art. 12 di tale legge non impedì affatto il decorso del termine decennale del piano di lottizzazione di cui trattasi.

La ditta lottizzante aveva infatti ottenuto la concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria n° 135 del 13.12.1989, comunicandone l'inizio dei lavori in data 14.12.1989.

La suddetta concessione rimase in vigore anche dopo l'entra in vigore della L.R. 45/1989 e i lavori non furono realizzati per una precisa scelta della medesima ditta lottizzante di non proseguire nella esecuzione delle opere di urbanizzazione in presenza di misure di salvaguardia che impedivano la esecuzione della corrispondente edificazione

2. Di non accogliere la richiesta presentata dalla società Travel S.r.l per il riconoscimento del periodo intercorso tra la deliberazione del Consiglio Comunale e la sentenza del Consiglio di Stato valutabile in anni uno, mesi undici e giorni quattordici, durante il quale la ditta lottizzante è rimasta in attesa di tale pronunciamento.

Si ritiene infatti da escludere qualsiasi sospensione del termine decennale di efficacia del piano di lottizzazione per effetto delle controversie svoltesi davanti al TAR e al Consiglio di Stato, atteso che non appare ragionevole né giuridicamente sostenibile

l'assunto della sussistenza delle cause di forza maggiore, tali da giustificare la totale inattività del soggetto lottizzante nel luogo periodo intercorso tra la data del provvedimento di annullamento emesso dal Ministero (05.0.8.1994) e la data del 24.05.2002, quando il Consiglio di Stato annullò la sentenza del TAR Sardegna confermando e dichiarando perfettamente legittimo il provvedimento di annullamento del Ministero

Il lottizzante, preso atto dell'annullamento ministeriale del nulla osta, se avesse tenuto in debito conto le legittime ragioni di tale annullamento, avrebbe avuto la possibilità, l'onere, nonché il proprio interesse a rinnovare subito, con apposita istanza, la richiesta di nuovo legittimo nulla osta.

In definitiva, aveva l'interesse e la possibilità di richiedere ed ottenere in breve tempo il risultato, che invece ha potuto ottenere, con la propria ingiustificabile inerzia e insistenza nell'infondato giudizio, soltanto molti anni dopo, per l'appunto dopo la definizione del procedimento giurisdizionale.

- 3) Di dichiarare la perdita di efficacia del suddetto Piano di Lottizzazione "Porto Carbonara I" per avvenuta scadenza decennale del termine stabilito per la sua realizzazione con conseguente venir meno dei presupposti dello jus aedificandi.
- 4) Di incaricare il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica degli adempimenti successivi di propria competenza.