



COMUNE DI SERRAMANNA

Provincia del Medio Campidano

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

DELIBERAZIONE N.° 9/2015

Del 28-05-2015

Oggetto

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA PER IL FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARE

L'anno **duemilaquindici** addì **28** del mese di **Maggio** alle ore **16:00**, presso la sala delle adunanze consiliari, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica **ordinaria** ed in **prima** convocazione

Risultano all'appello:

SERGIO MURGIA	SINDACO	Presente
VALTER MANCOSU	CONSIGLIERE	Presente
MARIANO ORTU	CONSIGLIERE	Presente
GIULIO COSSU	CONSIGLIERE	Presente
VALENTINO SPIGA	CONSIGLIERE	Assente
ANNA LUANA TOCCO	CONSIGLIERE	Presente
ALBERTO PILLONI	CONSIGLIERE	Assente
ELENA FADDA	CONSIGLIERE	Presente
CARLO LAI	CONSIGLIERE	Presente
MARISTELLA PISANO	CONSIGLIERE	Presente
MICHELE ETZI	CONSIGLIERE	Presente
GUIDO CARCANGIU	CONSIGLIERE	Presente
ANDREA COCCO	CONSIGLIERE	Presente
MARCO MACCIONI	CONSIGLIERE	Assente
GIOVANNI MACCIONI	CONSIGLIERE	Presente
ELISA CARBONI	CONSIGLIERE	Assente
SANDRO PILLITU	CONSIGLIERE	Presente

TOTALE Presenti: 13

Assenti: 4

Il Sindaco **MURGIA SERGIO**, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Partecipa in qualità di Segretario Comunale il **DR. MORELLI ALBERTO**.

La seduta è pubblica.

Il Sindaco procede con l'esame del terzo punto posto all'ordine del giorno recante ad oggetto "Variante alle norme di attuazione del Piano di Zona per il frazionamento di unità immobiliare".

Il Sindaco dà la parola all'Assessore Mancosu per illustrare l'argomento.

L'assessore Mancosu, con delega ai Lavori Pubblici ed Urbanistica, dopo aver posto i suoi saluti al neo consigliere Pillitu, passa a relazionare ed illustrare la proposta di deliberazione.

Terminata l'illustrazione il Sindaco apre il dibattito e si registrano i seguenti interventi:

- **Consigliere Cocco:** Ritiene che la proposta sia un'iniziativa positiva, anche dovuta al fatto che gli attuali nuclei familiari siano molto diversi da quelli di 30 anni prima. Ad una analisi della realtà sembra che in alcune occasioni i limiti imposti dalla concessione edilizia quasi mai coincidono con i dati relativi all'accatastamento dell'immobile. Questo potrebbe costituire in fase di frazionamento qualche problema e chiede di conoscere quale sarà la linea dell'Amministrazione. Invita a tenere in debita considerazione quanto da lui esposto.
- **Consigliere Pillitu:** Prende atto della volontà espressa dalla maggioranza ricordando brevemente la normativa che nel corso degli anni è cambiata. Accoglie favorevolmente la proposta però ricorda che alcune situazioni degli immobili sono compromesse poiché non del tutto conformi alla concessione edilizia, inoltre invita a prendere in considerazione anche la possibilità di frazionamento "verticale" di un immobile. Infine chiede spiegazioni in merito al titolo di proprietà degli immobili e perché ci sia la differente applicazione della norma per chi è proprietario a pieno titolo e chi è in diritto di superficie. Vorrebbe in ogni caso proporre un emendamento al testo della proposta deliberativa.
- **Assessore Mancosu:** A suo giudizio è l'attuale normativa che prevede le modalità e le possibilità di frazionamento, ad ogni modo per maggiori chiarimenti fa chiamare la Responsabile dell'Area Tecnica ing. Giuseppina Atzori.
- **Ing. Atzori:** Fornisce tutte le spiegazioni del caso alle domande sollevate dai consiglieri Cocco e Pillitu, ricordando che è proprio la normativa a stabilire i limiti per il frazionamento di un immobile.
- **Consigliere Maccioni Giovanni:** Ritiene che la proposta sia molto utile alla popolazione e di conseguenza la voterà.

Il Sindaco, non registrando altre richieste di intervento, chiude il dibattito ed apre per le dichiarazioni di voto.

Chiede la parola il consigliere Pillitu: Il suo voto sarà sicuramente favorevole alla proposta e, se questa e la volontà di voler rispettare le opposizioni, la maggioranza troverà sicuramente un aiuto.

Il Sindaco terminate le dichiarazioni di voto, dà lettura della proposta di deliberazione relativa all'oggetto, la pone in votazione, in forma palese per alzata di mano e si registra il seguente risultato finale:

PRESENTI E VOTANTI **n. 13**
Voti favorevoli **n. 13 si approva all'unanimità**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

1. Che il Comune di Serramanna è dotato di un Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare, formato ai sensi della legge 18 Marzo 1962 N.167 e ss.mm.ii. e della legge 22 ottobre 1971 N.865, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 03.02.1973 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.232 del 30.10.1974.
2. Che il Piano suddetto è incluso, a far data dal 1974, nella zona classificata "C2" del vigente Piano Urbanistico Comunale, destinata all'espansione residenziale, entro la quale ogni intervento edilizio è regolato dalle norme previste nel suddetto Piano di Zona.
3. Che la cessione delle aree residenziali è normata dal regolamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 65 del 23.10.1975 e viene formalizzata con la convenzione stipulata in forma pubblico-amministrativa, secondo lo schema approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 17/12/1976.
4. Che le aree residenziali sono state cedute in diritto di superficie e in proprietà.
5. Che l'edificazione è ad oggi pressoché completata in ogni comparto.
6. Che in origine il Piano prevedeva la cessione di aree in proprietà e la cessione di aree in diritto di superficie per la durata di 99 anni prorogabili, con particolari vincoli di inalienabilità e limiti di godimento.
7. Che nel corso degli anni la normativa ha fornito la possibilità, a chiunque fosse interessato, di trasformare il diritto di superficie in diritto proprietà con la soppressione di tutti i limiti di godimento anche per le aree cedute in proprietà, secondo quanto stabilito dall' art. 31, commi da

45 a 50, della legge 23/12/1998 n°448 (legge finanziaria).

8. Che il Comune di Serramanna con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27/2011 del 15/07/2011, in attuazione al disposto di cui all'art. 31 della legge 23/12/1998 n. 448 sopracitata, ha stabilito gli indirizzi operativi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la soppressione dei limiti di godimento per le aree già cedute in proprietà.
9. Che con l'avvio della predetta procedura, una parte dei concessionari, ha effettuato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà facendo decadere così tutte le limitazioni ed i vincoli previsti nella convenzione originaria. Pertanto tali aree sono soggette esclusivamente alle norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali.

Dato atto che:

1. Negli ultimi anni si fanno sempre più frequenti le richieste dei concessionari di aree nel Piano di Zona, per la divisione delle abitazioni in più di una unità immobiliare e che tale possibilità attualmente non è consentita dal Piano attuativo in oggetto che prevede per la tipologia "a schiera" **il tipo edilizio unifamiliare** sviluppato su due piani.
2. La superficie dei lotti destinati a "case a schiera" varia da 240 a 300 mq, pertanto sfruttando gli indici di edificazione previsti quali: superficie massima edificabile variabile da 80 a 150 mq e volume massimo edificabile variabile da 528 a 660 mc, sono state realizzate o possono essere realizzate abitazioni adatte a nuclei familiari numerosi, oggi sempre più rari a fronte della costante crescita di famiglie composte da un nucleo variabile da 1 a tre persone.
3. Il frazionamento di immobili è oggi, in linea generale, un fenomeno molto diffuso ed in grande crescita, dovuto all'esistenza di case troppo grandi per i nuclei familiari moderni, alla crisi economica e agli alti costi delle aree edificabili disponibili sul mercato, che spingono sempre più frequentemente i proprietari a dividere il proprio immobile per ricavarne più unità abitative da utilizzare eventualmente, con genitori anziani o con figli indipendenti.

Tenuto conto delle esigenze sopra rappresentate e della volontà dell'Amministrazione di venire incontro alle richieste dei cittadini favorendo il processo di divisione delle unità immobiliari con una modifica dei vigenti tipi edilizi del piano di zona, prevedendo una tipologia edilizia composta da case bifamiliari.

Considerato che:

1. Non sussistono impedimenti imposti dalla normativa sui Piani di Zona, formati ai sensi della legge 18 Marzo 1962 N.167 e ss.mm.ii. e dalla legge 22 ottobre 1971 N.865, alla modifica delle norme di attuazione del Piano approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.232 del 30.10.1974.
2. Il frazionamento di una unità immobiliare esistente in due unità, senza aumento delle superfici e senza modifica delle destinazioni d'uso, non incide sulla volumetria totale dell'immobile e, quindi, sul numero di abitanti equivalenti a questa connessi, lasciando inalterato il dimensionamento degli standard urbanistici.
3. Da una generale valutazione del "carico urbanistico" si può presumere che il frazionamento non comporta un aumento delle spese per servizi da parte del Comune.

Ritenuto opportuno procedere alla modifica delle tipologie edilizie del Piano di Zona, consentendo, fatti salvi tutti i parametri urbanistici previsti nel piano, la divisione in due unità immobiliari esclusivamente ai concessionari che hanno i lotti in diritto di proprietà e senza limiti di godimento.

Dato Atto che la variante di cui trattasi rientra tra quelle non essenziali previste dall'art. 6 della legge 18/04/1962 n. 167 e ss.mm.ii.

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del T.U. 267/2000, espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico Ing. Giuseppina Atzori.

Sentiti gli interventi dei Consiglieri comunali sopra riportati.

Preso atto dell'esito della votazione come sopra riportata

DELIBERA

Di inserire tra le tipologie edilizie del Piano di Zona la tipologia "a schiera" bifamiliare su due piani.

Di dare atto che tale tipologia può essere utilizzata solo nei lotti in diritto di proprietà per i quali si è provveduto alla soppressione dei limiti di godimento.

Di dare atto che la variante di cui trattasi rientra tra quelle non essenziali previste dall'art. 6 della legge 18/04/1962 n. 167 e ss.mm.ii.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to MURGIA SERGIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DR. MORELLI ALBERTO

PARERI EX ART. 49, COMMA 1 T.U.E.L. N. 267/2000

REGOLARITA' TECNICA - FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE

F.to ing. Giuseppina Atzori

REGOLARITA' CONTABILE -

ULTERIORE PARERE - FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. N. 267/2000 viene pubblicata all'Albo Pretorio, ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Lì, 12-06-2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MORELLI ALBERTO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Dal 22-06-2015 questo atto è esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. N. 267/2000.

Lì, 12-06-2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MORELLI ALBERTO

CERTIFICATO DI COPIA CONFORME

Per copia conforme all'originale.

Lì, 12-06-2015

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
PORRU MARIA PAOLA