



COMUNE DI SASSARI

Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – “SOTTOZONA G1” – PIAZZALE SEGNI – PROPONENTI SOCIETÀ ICORT S.R.L. - LOMBARDA COSTRUZIONI S.R.L. - TILOCCA S.R.L. - ADOZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 21 DELLA L.R. SARDEGNA N. 45/1989 E SS.MM.II. -

Sessione straord. urgente **convocazione** prima **seduta** pubblica

L'anno duemilaventicinque addì ventisei **del mese di** novembre

in Sassari e nella sala delle adunanze del Consiglio previ avvisi, diramati a termini di regolamento, si è riunito il Consiglio di questo Comune e sono intervenuti i Signori:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
Arru Eugenio	P	-	Lucchi Clemente Niccolò	P	-	Pipia Francesco	P	-
Azara Angelo	P	-	Luisi Christian	P	-	Planetta Antonio	P	-
Azzena Giovanni	P	-	Manai Stefano	P	-	Ponti Alessandro	P	-
Bazzoni Pierpaolo	P	-	Mascia Giuseppe (Sindaco)	P	-	Ribichesu Nicola	P	-
Boiano Alessandro	P	-	Masia Giovanna	P	-	Rubattu Anna Paola	P	-
Brianda Mariano	P	-	Musio Chiara Maria Regina	P	-	Ruju Stefano	P	-
Cadeddu Roberto	P	-	Onida Gianluigi	P	-	Sardara Carlo Andrea	-	A
Chelo Gianluca	P	-	Pani Walter Oreste	P	-	Sassu Antonio	P	-
Corda Alessandra	P	-	Paoni Antonio	P	-	Serratrice T. Rossana	P	-
Delogu Melania	P	-	Pedoni Pietro	P	-	Tedde Gian Franco	P	-
Dessole Giovanni	P	-	Piga Noemi	P	-	Usai Maurizio	P	-
Fois Antonietta	P	-	Pingerna Mario	P	-			

Sono presenti tutte le Assessore e tutti gli Assessori.

PRESIDENTE

Dott. Mario Pingerna

con la partecipazione della

SEGRETARIA GENERALE

Dott.ssa Giovanna Solinas Salaris

In continuazione di seduta, il Presidente, posto in trattazione l'argomento in oggetto, cede la parola al consigliere Lucchi, che chiede di intervenire per mozione d'ordine.

Il Consigliere Lucchi, comunicato che per "questioni personali e professionali", non potrà partecipare alla votazione della pratica, esce dall'aula.

Il Presidente cede la parola all'Assessora alla pianificazione territoriale, tutela del paesaggio e rigenerazione urbana Fantato, per l'illustrazione.

L'Assessora alla pianificazione territoriale, tutela del paesaggio e rigenerazione urbana Fantato illustra la proposta di deliberazione al Consiglio.

Il Presidente apre la fase della discussione generale.

Intervengono: il consigliere Brianda; il consigliere Azzena; il consigliere Boiano; il consigliere Cadeddu; il consigliere Planetta; il consigliere Ribichesu; il consigliere Pani; la consigliera Piga; la consigliera Corda e il consigliere Bazzoni.

Il Presidente cede la parola all'Assessora alla pianificazione territoriale, tutela del paesaggio e rigenerazione urbana Fantato.

L'Assessora alla pianificazione territoriale, tutela del paesaggio e rigenerazione urbana Fantato svolge il suo intervento.

Il Presidente cede la parola al Sindaco per la replica finale.

Il Sindaco svolge la replica.

Per il contenuto dell'illustrazione, della discussione generale e della replica del Sindaco, si rinvia alla registrazione su supporto informatico, che costituisce documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale.

Il Presidente, poiché nessun altro Consigliere chiede di intervenire nella discussione generale, apre la fase delle dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Azzena, dichiarato il voto contrario del gruppo di Forza Italia, svolge un breve intervento.

Nel corso dell'intervento del consigliere Azzena, esce dall'aula il consigliere Sassu.

Il Consigliere Cadeddu, svolto un breve intervento, dichiara il voto favorevole del gruppo Fratelli d'Italia.

Il Consigliere Brianda, dichiarato il voto contrario, svolge un breve intervento.

Per il contenuto degli interventi resi in fase di dichiarazioni di voto, si rinvia alla registrazione su supporto informatico, che costituisce documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale.

Il Presidente, poiché nessun altro Consigliere chiede di intervenire per dichiarazione di voto, invita il Consiglio a deliberare.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta n. 13250 in data 19 novembre 2025 di cui all'oggetto, presentata dall'Assessora alla pianificazione territoriale, tutela del paesaggio e rigenerazione urbana;

PREMESSO che con propria deliberazione n. 19 del 15.4.2025 è stato adottato in via preliminare il Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo alla

sottozona G1 prevista nel vigente PUC e localizzata in adiacenza al Piazzale Segni, limitatamente al “sub-comparto A”;

RICORDATO che la proposta progettuale del PUA in argomento riguarda, secondo quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. Sardegna n. 20/1991 e ss.mm.ii., la realizzazione di n. 2 stralci funzionali convenzionabili separatamente, così denominati:

- ▶ “sub-comparto A”, per una superficie territoriale pari a mq 14.085, di proprietà indivisa delle società istanti sopraindicate;
- ▶ “sub-comparto B”, per una superficie territoriale pari a mq 1.255, di ulteriori proprietari i quali non hanno aderito alla predetta proposta come risulta dalla documentazione agli atti del Settore proponente;

RAPPRESENTATO che il PUA proposto, per il “sub-comparto A”, si articola in tre differenti unità di intervento denominate “A1”, “A2” e “A3”, di seguito sintetizzate:

- ▶ A1: implica la realizzazione di un unico corpo di fabbrica per un volume massimo realizzabile di mc 1.580 per il quale le destinazioni d'uso ammesse sono relative a strutture direzionali, commerciali e sanitarie;
- ▶ A2: comporta la realizzazione di un unico corpo di fabbrica per un volume massimo realizzabile di mc 8.984 per il quale le destinazioni d'uso ammesse sono relative a strutture direzionali, commerciali e sanitarie;
- ▶ A3: inerente la realizzazione di un unico corpo di fabbrica per un volume massimo realizzabile di mc 10.564 per il quale le destinazioni d'uso ammesse sono relative a strutture direzionali e sanitarie, con esclusione di quelle commerciali;

PRECISATO inoltre che, in dipendenza dello stesso PUA:

- ▶ è prevista, sulla base di quanto indicato all'articolo 54 delle NTA del PUC - di richiamo all'articolo 9 della Circolare applicativa n. 1/1984 del decreto dell'Assessore agli Enti locali, finanze e urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 2266/U del 20.12.1983 - la cessione gratuita a favore di questo Comune delle aree riservate agli *standard* per una superficie pari almeno al 10% dell'area di intervento e pertanto, per il “sub-comparto A”, corrispondente a mq 1.409;
- ▶ sui terreni da cedere a questo Ente, individuati in posizione adiacente alla zona sportiva comunale “S3” includente il Palaserradimigni, è proposta la sistemazione dell'area a verde, previa realizzazione di un muro di sottoscarpa con sovrastante recinzione come quella esistente, il riempimento con materiali provenienti dagli scavi fino alla quota di cui all'area sportiva S3, ed infine la copertura con terra di coltivo e la piantumazione di siepi, arbusti e piante d'alto fusto;
- ▶ i costi di progettazione e realizzazione delle predette opere di interesse pubblico, assimilabili ad opere di urbanizzazione primaria, per l'importo presunto di euro 225.000,00, sono a carico dei proponenti, da recuperarsi a valere sugli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie dell'insediamento;
- ▶ come previsto dall'articolo 8 dello schema di convenzione, facente parte integrante e sostanziale del piano attuativo in argomento, l'importo delle opere di urbanizzazione suindicate sarà puntualmente definito in sede di redazione della progettazione esecutiva;

SPECIFICATO che:

- ▶ l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste nel piano suddetto resta al di sotto della soglia comunitaria di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a, del D. Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 e ss.mm.ii.;

- conseguentemente, ai sensi dell'articolo 5 dell'allegato I.12 del citato D. Lgs. 36/2023, si applica l'articolo 16, commi 2 e 2 *bis*, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per cui le opere in commento potranno essere eseguite direttamente dal proponente, in quanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

ACCERTATO che ai sensi dell'articolo 20, comma 7, della L.R. 45/1989 e ss.mm. e ii. il Piano in argomento:

- è stato depositato presso la segreteria comunale e pubblicato sul sito *web* istituzionale dell'Ente;
 - dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante la pubblicazione di idoneo avviso presso l'albo pretorio online del Comune, nella pagina iniziale del sito *web* istituzionale e nel BURAS del 15.5.2025, n. 29;
 - entro i termini di legge è pervenuta un'unica osservazione, presentata dai medesimi proponenti, come attestato dalla Segretaria generale in data 22.7.2025;
- PRESO ATTO che l'osservazione in parola riguarda la trasmissione di nuovi elaborati in sostituzione di alcuni altri già a suo tempo facenti parte del progetto del piano adottato in via preliminare, e che gli stessi riportano lievi modifiche della distribuzione degli spazi necessari per meglio rappresentare l'aggiornamento della mappa catastale relativa al comparto;

RITENUTO di dover accogliere l'osservazione presentata, come da relazione del Servizio pianificazione generale e attuativa, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale, con la quale se ne propone l'accoglimento nei termini ivi specificati;

AVUTO RIGUARDO:

- alla nota della Provincia di Sassari (oggi Città Metropolitana) – Servizio valutazioni ambientali e opere idrauliche - protocollo n. 70126 del 3.4.2024 con la quale si ritiene che il PUA debba essere escluso dalla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- alla considerazione che, ai sensi dell'articolo 8, comma 2 *ter*, lettera b) delle NTA del PAI (Piano di assetto idrogeologico – Testo coordinato aggiornato con le modifiche approvate dal Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino con deliberazione n. 5 del 24 marzo 2022), non si rilevano modifiche al quadro conoscitivo e alle previsioni dello studio comunale di assetto idrogeologico e che, pertanto, non è dovuta la relazione di accompagnamento in quanto l'area interessata non ricade in aree assoggettate ad aree di pericolosità del PAI;
- alla relazione istruttoria redatta dal Servizio pianificazione generale e attuativa comunale, in cui si esprime parere favorevole ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'articolo 47 delle NTA del PAI, nonché relativamente agli studi di compatibilità idraulica e geologica, redatti ai sensi dell'articolo 8, comma 2-ter delle stesse NTA del PAI, come sopra elencati, allegati al progetto di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo al comparto G1 del PUC in Piazzale Segni;

RITENUTO di dover adottare in via definitiva il Piano medesimo ai sensi dell'articolo 20, comma 15, della citata L.R. 45/1989;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore edilizia privata, attività produttive, pianificazione territoriale e paesaggio sulla regolarità tecnica e dal Dirigente del Settore politiche finanziarie e tributarie sulla

regolarità contabile;

RIFERITO che sulla stessa proposta di deliberazione è stato esperito, con esito favorevole, il controllo concomitante di regolarità amministrativa a cura della Segretaria generale;

RAMMENTATO che la 3^a Commissione consiliare permanente, in data 24.11.2025 ha espresso parere favorevole sulla pratica in trattazione;

RICHIAMATI:

- gli articoli 20 e 21 della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii;
- l'articolo 42 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

RICONOSCIUTA la propria competenza alla luce delle vigenti disposizioni normative, statutarie e regolamentari;

RAVVISATA l'opportunità, in sintonia con la proposta tecnica avanzata dagli uffici, di procedere all'approvazione della presente deliberazione per le finalità in oggetto;

CON VOTI espressi per alzata di mano ed accertati con l'assistenza degli scrutatori, i consiglieri Manai, Pani e Usai, presenti 32 (essendo usciti dall'aula i consiglieri Lucchi e Sassu), votanti 31; favorevoli 29; contrari 2: i consiglieri Brianda e Azzena; il Presidente non prende parte alla votazione,

D E L I B E R A

1. di fare proprie le premesse narrative e motivazionali al presente dispositivo ritenendole qui integralmente trasposte;
2. di approvare in via definitiva, per l'effetto, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii., il Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo alla sottozona G1 prevista nel vigente PUC e localizzata in adiacenza al Piazzale Segni, limitatamente al "sub-comparto A", come da elaborati progettuali agli atti della presente deliberazione;
3. di prendere atto che le opere di interesse pubblico contenute nel piano attuativo in argomento, previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ammontano presuntivamente a € 225.000,00, importo da definirsi puntualmente in sede di redazione della progettazione delle opere di urbanizzazione in argomento;
4. di dare atto che il Piano attuativo testé definitivamente approvato:
 - si compone di alcuni elaborati differenti da quelli già adottati in via preliminare con la propria deliberazione n. 19 del 15.4.2025, per cui di seguito se ne riporta la nuova indicazione:
 1. A.03 – Elenco elaborati;
 2. B.02 – Relazione tecnico – illustrativa;
 3. C.00 – Documentazione catastale (omissis);
 4. C.01 – Aggiornamento catastale;
 5. D.00 – Relazione geologica e sismica;
 6. E.00 – Relazione geotecnica;
 7. F.00 – Studio di compatibilità geologica e idraulica;
 8. G.00 – Studio di invarianza idraulica;
 9. H.01 – Norme Tecniche di Attuazione;
 10. I.00 – Relazione tecnico - finanziaria e quadro economico;
 11. L.01 – Schema di convenzione (omissis);

12. M.00 – Relazione asseverata ex art. 8;
 13. Tav. 01.01 – Inquadramenti - Ortofoto – Doc. fotografica;
 14. Tav. 02.02 – Stato di fatto;
 15. Tav. 03.02 – Progetto del PUA;
 16. Tav. 04.03 – Ipotesi di utilizzo - Sistemazione generale;
 17. Tav. 05.02 – Ipotesi di utilizzo Blocco A1 - pianta e prospetti;
 18. Tav. 06.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A2 - piante e prospetti;
 19. Tav. 07.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A3 - piante e prospetti;
 20. Tav. 08.00 – Opere aggiuntive - Sistemazione area ACA.
- ▶ gli elaborati elencati nella tabella sopra riportata sono contenuti in apposito supporto informatico da considerarsi documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;
5. di attestare che il PUA approvato in via definitiva con la presente deliberazione entrerà in vigore al momento della pubblicazione sul BURAS del medesimo provvedimento consiliare;
 6. di dare mandato al Dirigente del Settore edilizia privata, attività produttive, pianificazione territoriale e paesaggio di provvedere a tutti gli adempimenti necessari e conseguenti per dare esecuzione alla proposta di piano attuativo, e segnatamente:
 - ▶ a comunicare al proponente l'avvenuta efficacia del Piano Attuativo;
 - ▶ a provvedere alla stipulazione della relativa convenzione urbanistica entro 60 giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione del piano attuativo in parola ai sensi dell'articolo 21 comma 2-quater della L.R. n. 45/1989 e ss.mm. e ii;
 - ▶ di conferire mandato ai Dirigenti dei Settori lavori pubblici, manutenzione del patrimonio comunale, infrastrutture della mobilità e traffico, nonché al Dirigente del Settore gestione del patrimonio, affinché provvedano agli adempimenti successivi rientranti nelle rispettive competenze.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

LA SEGRETARIA GENERALE

Pubblicata all'albo del Comune dal al

senza opposizioni.

Sassari,

LA SEGRETARIA GENERALE

Letto ed approvato in seduta del

con deliberazione n.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE

F/TO **PINGERNA**

LA SEGRETARIA GENERALE

F/TO **SOLINAS SALARIS**

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

LA SEGRETARIA GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La Segretaria generale sottoscritta certifica che la presente deliberazione trovasi in corso di pubblicazione all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi dal al

Sassari,

LA SEGRETARIA GENERALE