



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 83/2022

Oggetto: Variante non sostanziale al Piano urbanistico, consistente nell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree distinte al catasto terreni di Cagliari al F. 8 mappali 1990 e 2002 parte, F. 16 mappali 311 e 761 parte, F. 17 mappali 618, 619, 620 e 624 parte, interessate dalle opere di demolizione, bonifica e rifunzionalizzazione nell'area di San Paolo, finalizzate alla realizzazione del Parco urbano attrezzato sportivo ed educativo, compresa la riconfigurazione del tracciato della via Campo Scipione, a valere sul "Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza del quartiere Sant'Avendrace".

Seduta pubblica in **prima** convocazione

Addì quattordici del mese di Giugno dell'anno duemilaventidue alle ore 18:28, in questo Comune, nella sala delle adunanze del Consiglio, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio comunale.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti:

Nome	Presente	Assente	Nome	Presente	Assente
Truzzu Paolo	X		Massa Matteo	X	
Andreozzi Giulia	X		Maxia Corrado	X	
Anedda Endrich Enrica	X		Mulas Francesca	X	
Angioni Antonello	X		Mura Roberto	X	
Balletto Alessandro		X	Onnis Francesco Raffaele	X	
Benucci Marco	X		Perra Roberta	X	
Cilloccu Marzia	X		Piras Andrea		X
Cugusi Giorgio	X		Piras Marcello	X	
Dettori Andrea	X		Polastri Marcello	X	
Fadda Alessandro	X		Polo Rita	X	
Floris Antonello	X		Portoghese Guido	X	
Ghirra Francesca	X		Puddu Anna	X	
Lai Aurelio	X		Scarfò Antonella Anna Maria Giusy	X	
Lai Loredana	X		Sirigu Salvatore	X	
Lecis Cocco Ortu Matteo	X		Soru Camilla Gerolama		X
Loi Stefania		X	Ticca Umberto	X	
Mannino Pierluigi	X		Tocco Edoardo	X	
Marcello Fabrizio Salvatore	X				

presenti: 31 - assenti: 4

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Edoardo Tocco
con l'assistenza del Segretario Generale Gianantonio Sau

Risultano presenti gli Assessori: Guarracino Alessandro, Sorgia Alessandro, Floris Andrea, Angius Giorgio, Mereu Alessio, Deidda Gabriella, Picciau Maria Dolores.

Il Consiglio comunale

premessi che:

- il Comune di Cagliari ha aderito al Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia (Bando periferie), finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate;
- il progetto generale *"Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza del quartiere Sant'Avendrace"*, approvato con deliberazione della Giunta comunale n.112 del 29/08/2016, presentato dal Comune di Cagliari, è stato positivamente valutato e per la realizzazione dello stesso è assegnatario di un finanziamento a valere sul Fondo per l'attuazione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, pari a euro 17.995.170,00;
- in data 6 marzo 2017 tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e il Comune di Cagliari è stata stipulata apposita convenzione al fine di disciplinare i reciproci impegni, le modalità di erogazione, di attuazione, di rendicontazione e monitoraggio del progetto finanziato;
- il progetto generale si articola nei macrolotti A, B e C, e che, in particolare, nel macrolotto B sono previsti gli interventi sotto riportati:

Lotto B: Parco urbano attrezzato sportivo ed educativo: risanamento di un'area marginale e riconfigurazione dell'accessibilità della stazione ferroviaria S.Gilla, che prevede il risanamento di un'area marginale e la riconfigurazione dell'accessibilità motorizzata, ciclo-pedonale e della sosta, rafforzando l'intermodalità della stazione ferroviaria S.Gilla e che si articola nei sotto indicati interventi:

B_01 Riconfigurazione tracciato della via Campo Scipione

B_02 Demolizione e bonifica dell'area di San Paolo

B_03 Infrastrutturazione principale dell'area di San Paolo;

dato atto che nell'ambito del suddetto Programma straordinario, per quanto concerne il lotto B sono stati approvati i seguenti atti:

- 1) l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo "Rifunionalizzazione dell'area San Paolo a Cagliari finalizzata alla realizzazione del parco urbano attrezzato sportivo ed educativo - Demolizione e bonifica", con Deliberazione di Giunta comunale n. 259 del 15/12/2020 per una spesa complessiva di € 2.000.000,00, e l'aggiudicazione del relativo appalto con Determinazione dirigenziale n. 5214 del 02/08/2021;
- 2) l'approvazione del progetto esecutivo "Riconfigurazione del tracciato della via Campo Scipione, finalizzato alla realizzazione del parco urbano attrezzato sportivo ed educativo dell'area di via San Paolo", con Deliberazione di Giunta comunale n. 74 del 05/06/2018 e la successiva determinazione dirigenziale n. 8546 del 20/12/2018 dell'importo complessivo di € 1.200.000,00;

vista la nota del Dirigente del Servizio Patrimonio, Prevenzione e Sicurezza del 31/01/2022, prot. n. 30664, nella quale, a seguito degli accertamenti effettuati, al fine di poter disporre senza rischi di tutte le aree necessarie a realizzare le opere pubbliche di cui ai punti 1) e 2) sopracitati, è stata evidenziata la necessità del ricorso alla procedura espropriativa per pubblica utilità delle seguenti aree:

- aree interessate da tentativi di usucapione su fabbricati intestati catastalmente al Comune di Cagliari (compresi nei mappali 624 e 761, intestati al Comune di Cagliari);
- aree in contestazione tra il CACIP e la Regione Autonoma della Sardegna (parte del mappale 311);
- aree del CACIP per le quali, ai fini della cessione, vengono richiesti ulteriori oneri di acquisizione al Comune di Cagliari (parte del mappale 2002);
- aree della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (parte del mappale 1990);
- aree di soggetti privati che risultano inglobati all'interno del compendio e che non hanno aderito alla proposta di piano attuativo (mappali 618, 619 e 620);

preso atto della necessità di risolvere le suddette posizioni senza correre rischi di interruzione degli appalti e con una tempistica quanto più possibile compatibile con l'attuazione del Piano e con l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione;

tenuto conto che, nello specifico:

- sul tentativo di usucapione è preferibile procedere fin da subito all'esproprio del diritto, considerato che col Decreto di Esproprio l'acquisizione avviene a titolo originario, eliminando in radice tutto ciò che è stato prima del Decreto, e spostando il diritto solo sull'indennità;
- l'indennità verrebbe immediatamente depositata, rinviando il momento dello svincolo delle somme indennitarie solo al termine dell'eventuale procedimento di usucapione;
- per lo stesso motivo, si ritiene opportuno procedere all'esproprio delle aree in contestazione tra la Regione Autonoma della Sardegna e il CACIP, atteso che, anche in questo caso, l'acquisto a titolo originario esclude la necessità di individuare l'effettiva proprietà, potendo rinviare al momento della liquidazione dell'indennità l'accertamento del reale proprietario;
- anche per le aree appartenenti al CACIP, la stima dei tempi eccessivamente lunghi per addivenire alla cessione bonaria delle aree necessarie rende preferibile la soluzione coattiva;
- le aree della R.F.I. ricadono in sedime stradale (imbocco di Via Mincio) e non rientrano nell'ambito del demanio ferroviario e, pertanto, è possibile procedere all'esproprio e all'allineamento dello stato di diritto con lo stato di fatto;
- per quanto riguarda le aree dei privati, gli stessi sono stati coinvolti nel procedimento di pianificazione attuativa e non hanno accolto l'invito ad aderire e, pertanto, si può procedere, ai sensi dell'art. 28 u.c. della L. 1150/1942, a espropriare le relative aree;

dato atto che si è proceduto ad avviare, con contestuale comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti interessati, l'iter di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, al fine di provvedere alla successiva dichiarazione di pubblica utilità, prodromica all'emissione del Decreto di Esproprio;

considerato che:

- le comunicazioni di avvio del procedimento sono state indirizzate ai proprietari che risultano dai registri catastali ovvero, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.P.R. 327/2001, ai titolari di diritti reali che siano noti all'autorità espropriante;
- le comunicazioni di avvio del procedimento sono state altresì indirizzate a coloro che si sono dichiarati possessori da oltre 20 anni di immobili compresi nel piano particellare e che ritengono di avere i requisiti per ottenere la sentenza di accertamento dell'avvenuta usucapione, senza che le suddette comunicazioni presuppongano alcuna acquiescenza rispetto al diritto vantato;

- il procedimento espropriativo è finalizzato a ottenere la proprietà dei beni a titolo originario e che ogni diritto vantato e dimostrato si commuterà in diritto all'indennizzo;
- il Comune di Cagliari si opporrà in ogni sede a ogni azione tendente ad accertare l'avvenuta usucapione e che fino all'eventuale sentenza di accertamento o alla produzione dell'atto pubblico di acquisizione non verrà corrisposta alcuna indennità a coloro che non dimostreranno di avere titolo di proprietà, sia esso ottenuto per atto negoziale o per accertamento giudiziale;
- le somme delle indennità relative ai diritti vantati e non dimostrati verranno depositate alla Cassa Depositi e Prestiti e verranno nuovamente incamerate dal Comune di Cagliari qualora, entro i termini di prescrizione del diritto all'indennizzo, non verrà dimostrata la titolarità dei diritti vantati;
- le comunicazioni di avvio del procedimento sono state trasmesse almeno 20 giorni prima della presente deliberazione, come previsto dall'art. 11 comma 2 del D.P.R. 327/2001, e come attestato dai protocolli n. 138664, 138667, 138671, 138765, 138769, 138776, 138778 e 138786 del 05/05/2022;
- l'Ufficio Espropriazioni, Servizio Patrimonio Prevenzione e Sicurezza ha provveduto a inoltrare le raccomandate e le PEC con la comunicazione di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e che le comunicazioni devono intendersi consegnate e perciò conosciute legalmente a far data dal 12/05/2022, cioè dal momento del deposito dell'avviso di giacenza (Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 10 dicembre 2013 - 21 gennaio 2014, n. 1188);
- i 20 giorni previsti dall'art. 11 del D.P.R. 327/2001 prima della deliberazione del Consiglio si devono considerare trascorsi a far data dal 1° giugno 2022;
- entro il predetto termine sono pervenute n. 2 lettere di riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento:
 - CACIP, Consorzio Industriale Provinciale Cagliari, acquisita agli atti al prot. n. 0146419/2022 del 12/05/2022, nella quale “il Consorzio comunica la disponibilità ad aderire alla procedura espropriativa e a giungere alla cessione bonaria delle aree”;
 - Studio Legale Business Legal, per conto di uno dei proprietari, acquisita agli atti al prot. n. 0170146/2022 del 06/06/2022, in riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 138776/2022 notificata in data 12/05/2022, nella quale si formula espressa istanza di accesso documentale tesa all'acquisizione di tutti gli atti necessari al fine di intervenire nel procedimento e di poter formulare memorie scritte nel contraddittorio con il Comune;

dato atto che l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, seppur in assenza di modifica della destinazione urbanistica, costituisce una variante al Piano Urbanistico Comunale vigente;

richiamato l'articolo 20-bis, comma 2 della legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45 che consente al Comune di Cagliari, sino all'adeguamento del proprio strumento urbanistico generale al PPR, di poter adottare e approvare le varianti agli strumenti generali vigenti, qualora siano connesse alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni normative statali;

dato atto che la variante proposta non interessa l'intero territorio comunale, non modifica l'impianto complessivo del piano, non incrementa la previsione insediativa, non modifica la qualificazione degli ambiti territoriali individuati, non adegua il piano al PPR né modifica le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici e, pertanto, non è qualificabile come sostanziale;

dato atto che il caso in esame è diverso da quelli elencati nel comma 23 dell'articolo 20 della suddetta legge regionale e, pertanto, è da considerarsi variante non sostanziale;

dato atto che, ai sensi del novellato articolo 20 della suddetta legge regionale, combinato con l'articolo 1, comma 2 della legge regionale 31 luglio 1996 n. 32:

- la variante non sostanziale al PUC non è oggetto di adozione e approvazione secondo il procedimento ordinario previsto dai commi dall'1 al 20;
- la variante non sostanziale al PUC è adottata con deliberazione del Consiglio comunale, nella quale sono puntualmente indicate le condizioni che determinano la classificazione della variante come non sostanziale;
- la predetta deliberazione è trasmessa dal Comune alla Regione entro 7 giorni dall'adozione, unitamente ai relativi allegati;
- la Regione, entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della deliberazione, può segnalare al Comune la necessità di sottoporre la variante al procedimento ordinario;
- decorso il termine di cui al punto precedente:
 - la variante non sostanziale è depositata a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune;
 - dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del Comune;
 - la variante, completa di tutti gli elaborati, è pubblicata sul sito internet istituzionale del Comune;
 - entro il termine di 15 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione della variante e presentare osservazioni in forma scritta;
 - nei 15 giorni successivi al termine di cui al punto precedente, la variante è approvata, previo esame delle osservazioni pervenute, con deliberazione del Consiglio comunale pubblicata unitamente ai relativi allegati nel sito internet istituzionale del Comune e per estratto sul BURAS;
 - il Comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione della variante non sostanziale, unitamente agli elaborati in formato cartaceo e digitale;

ritenuto, quindi, di dover adottare la variante non sostanziale connessa alla realizzazione delle opere pubbliche suddette e consistente nell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, al fine di provvedere alla successiva dichiarazione di pubblica utilità, prodromica all'emissione del Decreto di Esproprio;

dato atto che l'adozione del presente atto non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica e finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal dirigente del Servizio Pianificazione strategica e territoriale, ing. Salvatore Farci;

considerato che, in data 13.06.2022, è stato espresso parere favorevole dalla Commissione consiliare permanente Pianificazione strategica e dello sviluppo Urbanistico;

udito il dibattito;

visto il risultato favorevole della votazione, espressa con sistema elettronico: presenti 23, assenti 12 (Andreozzi, Balletto, Benucci, Ghirra, Loi, Marcello, Massa, Mulas, Piras Andrea, Polastri, Puddu, Soru), votanti 18, favorevoli 18, contrari nessuno, astenuti 5 (Cilloccu, Dettori, Lecis Cocco Ortu, Polo, Portoghese);

delibera

1) di dare atto che:

- a) si è proceduto ad avviare, con contestuale comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti interessati, l'iter di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, al fine di provvedere alla successiva dichiarazione di pubblica utilità, prodromica all'emissione del Decreto di Esproprio;
- b) le comunicazioni di avvio del procedimento sono state indirizzate ai proprietari che risultano dai registri catastali ovvero, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.P.R. 327/2001, ai titolari di diritti reali che siano noti all'autorità espropriante;
- c) le comunicazioni di avvio del procedimento sono state altresì indirizzate a coloro che si sono dichiarati possessori da oltre 20 anni di immobili compresi nel piano particellare e che ritengono di avere i requisiti per ottenere la sentenza di accertamento dell'avvenuta usucapione, senza che le suddette comunicazioni presuppongano alcuna acquiescenza rispetto al diritto vantato;
- d) il procedimento espropriativo è finalizzato a ottenere la proprietà dei beni a titolo originario e che ogni diritto vantato e dimostrato si commuterà in diritto all'indennizzo;
- e) il Comune di Cagliari si opporrà in ogni sede a ogni azione tendente ad accertare l'avvenuta usucapione e che fino all'eventuale sentenza di accertamento o alla produzione dell'atto pubblico di acquisizione non verrà corrisposta alcuna indennità a coloro che non dimostreranno di avere titolo di proprietà, sia esso ottenuto per atto negoziale o per accertamento giudiziale;
- f) le somme delle indennità relative ai diritti vantati e non dimostrati verranno depositate alla Cassa Depositi e Prestiti e verranno nuovamente incamerate dal Comune di Cagliari qualora, entro i termini di prescrizione del diritto all'indennizzo, non verrà dimostrata la titolarità dei diritti vantati;
- g) le comunicazioni di avvio del procedimento sono state trasmesse almeno 20 giorni prima della presente deliberazione, come previsto dall'art. 11 comma 2 del D.P.R. 327/2001, e come attestato dai protocolli n. 138664, 138667, 138671, 138765, 138769, 138776, 138778 e 138786 del 05/05/2022;
- h) l'Ufficio Espropriazioni, Servizio Patrimonio Prevenzione e Sicurezza ha provveduto a inoltrare le raccomandate e le PEC con la comunicazione di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e che le comunicazioni devono intendersi consegnate e perciò conosciute legalmente a far data dal 12/05/2022, cioè dal momento del deposito dell'avviso di giacenza (Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 10 dicembre 2013 - 21 gennaio 2014, n. 1188);
- i) i 20 giorni previsti dall'art. 11 del D.P.R. 327/2001 prima della deliberazione del Consiglio si devono considerare trascorsi a far data dal 1° giugno 2022;
- j) entro il predetto termine sono pervenute n. 2 lettere di riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento:

- i. CACIP, Consorzio Industriale Provinciale Cagliari, acquisita agli atti al prot. n. 0146419/2022 del 12/05/2022, nella quale "il Consorzio comunica la disponibilità ad aderire alla procedura espropriativa e a giungere alla cessione bonaria delle aree";
 - ii. Studio Legale Business Legal, per conto di uno dei proprietari, acquisita agli atti al prot. n. 0170146/2022 del 06/06/2022, in riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 138776/2022 notificata in data 12/05/2022, nella quale si formula espressa istanza di accesso documentale tesa all'acquisizione di tutti gli atti necessari al fine di intervenire nel procedimento e di poter formulare memorie scritte nel contraddittorio con il Comune;
- 2) di adottare, ai sensi del novellato articolo 20 della suddetta legge regionale, combinato con l'articolo 1, comma 2 della legge regionale 31 luglio 1996 n. 32, la variante non sostanziale consistente nell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree distinte al catasto terreni di Cagliari al F. 8 mappali 1990 e 2002 parte, F. 16 mappali 311 e 761 parte, F. 17 mappali 618, 619, 620 e 624 parte, interessate dalle opere di demolizione, bonifica e rifunzionalizzazione nell'area di San Paolo, finalizzate alla realizzazione del Parco urbano attrezzato sportivo ed educativo, compresa la riconfigurazione del tracciato della via Campo Scipione, a valere sul "Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza del quartiere Sant'Avendrace";
- 3) di dare atto che le suddette particelle sono puntualmente identificate negli elaborati tecnici di seguito elencati, che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale sotto le lettere:
- a) Planimetria di individuazione delle aree;
 - b) Piano particellare di esproprio;
- 4) di dare atto che:
- a) la variante non sostanziale non è oggetto di adozione e approvazione secondo il procedimento ordinario previsto dai commi dall'1 al 20;
 - b) la variante non sostanziale è adottata con deliberazione del Consiglio comunale, nella quale sono puntualmente indicate le condizioni che determinano la classificazione della variante come non sostanziale;
 - c) la presente deliberazione è trasmessa dal Comune alla Regione entro 7 giorni dall'adozione, unitamente ai relativi allegati;
 - d) la Regione, entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della deliberazione, può segnalare al Comune la necessità di sottoporre la variante al procedimento ordinario;
 - e) decorso il termine di cui al punto precedente:
 - i. la variante non sostanziale è depositata a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune;
 - ii. dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del Comune;
 - iii. la variante, completa di tutti gli elaborati, è pubblicata sul sito internet istituzionale del Comune;
 - iv. entro il termine di 15 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione della variante e presentare osservazioni in forma scritta;

- v. nei 15 giorni successivi al termine di cui al punto precedente, la variante è approvata, previo esame delle osservazioni pervenute, con deliberazione del Consiglio comunale pubblicata unitamente ai relativi allegati nel sito internet istituzionale del Comune e per estratto sul BURAS;
 - vi. il Comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione della variante non sostanziale, unitamente agli elaborati in formato cartaceo e digitale;
- 5) di dare atto che la presente delibera sarà pubblicata ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, e successive modifiche e integrazioni, nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" del sito web istituzionale, in quanto atto di governo e pianificazione del territorio.

Successivamente, su proposta del Presidente

il Consiglio comunale

visto il risultato unanime favorevole della votazione, espressa con sistema elettronico: presenti 23, assenti 12 (Andreozzi, Balletto, Benucci, Ghirra, Loi, Marcello, Massa, Mulas, Piras Andrea, Polastri, Puddu, Soru), votanti 23, favorevoli 23, contrari nessuno, astenuti nessuno;

delibera

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Segretario Generale
Giantonio Sau

Il Presidente del Consiglio
Edoardo Tocco