



# COMUNE DI SIMAXIS

Provincia di Oristano

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 5 del 06/04/2022

**Oggetto: Approvazione VARIANTE Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona di espansione residenziale C2) denominato "Cozzolino" presentato dai Sigg. Ibba A. e Camedda GP.**

L'anno duemilaventidue il giorno sei del mese di aprile, nella sala del Centro Sociale adibita alle Adunanze, alle ore 19:00, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dal Sindaco e dai sotto elencati Consiglieri:

OBINU GIACOMO	P	TENDAS ELEONORA	A
MOTTURA MARCO	P	SALARIS CARLO	A
OLIA MATTEO	A		
FLORE MARCO	P		
ATZORI CHIARA	P		
CHERCHI NICOLA	P		
ZOCCHEDDU ANTONIO	A		
FADDA MOIRA	P		
DI BLASI LAURA	P		
SERUSI NICOLA	P		
ADDARI DENY	P		

Totale Presenti: 9

Totali Assenti: 4

Il Sindaco OBINU GIACOMO, assume la presidenza.

Partecipa il Vicesegretario Comunale DOTT.SSA SEDDA IGNAZIA.

Assiste con funzioni di verbalizzante, consultive e referenti la Dott.ssa Ignazia Sedda in qualità di Vice Segretario Comunale, autorizzata dalla Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Cagliari - Albo dei Segretari Comunali e provinciali Sezione Regionale della Sardegna – con nota n° 5854 del 24/01/2022 e nominata con Decreto Sindacale n° 04 del 24/01/2022, ai sensi dell'art. 16-ter, commi 9 e 10, del D.L n° 162/2019, convertito con Legge n° 08/2020 ;

Constatato il numero legale dei presenti ai fini della validità della seduta;

Il Sindaco-Presidente Ing. Giacomo Obinu dichiara aperta la seduta esponendo i punti all'o.d.g..

La seduta è Pubblica.

Il Presidente illustra la proposta relativa all'approvazione di una variante al Piano di lottizzazione privata denominata "*Cozzolino e più*" presentata dai Sigg. Ibba e Camedda;

Premette che il Piano era già stato precedentemente approvato nel 2019. I proponenti, con la variante oggetto di discussione, chiedono di stralciare una particella dal Piano di Lottizzazione, e presentano lo studio di compatibilità idraulica a seguito dell'introduzione delle norme PAI. Il Sindaco spiega che trattasi di una semplice variante;

E' presente alla seduta anche il Sig. Cozzolino il quale chiede di intervenire spiegando che i lottizzanti hanno chiesto il loro assenso per inglobare anche quella particella (di loro proprietà) nel Piano di lottizzazione.

Il Sig. Cozzolino afferma che non è stato dato il consenso;

Il Sindaco sottolinea che la variante in oggetto è proprio per stralciare quella zona di proprietà dei Sigg. Cozzolino, specifica infatti che tale particella non è negli elaborati grafici. Il Sindaco precisa che, se viene presentato un Piano ed esiste un titolo di proprietà valido, l'Ente è tenuto ad approvare la richiesta;

Il Sindaco invita i Consiglieri alla discussione;

Il Consigliere Addari chiede qual è la posizione dell'Amministrazione;

Il Presidente risponde che il Piano in precedenza era stato bloccato in attesa di una verifica sulla validità del titolo di proprietà. La validità del titolo di proprietà è stata confermata dalla sentenza passata in giudicato della Corte D'Appello di Cagliari (n. 423 del 27/04/2017).

Esaurita la discussione si procede con l'espressione del voto sulla proposta;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTO** il Decreto Lgs. 18/08/2000, n. 267 recante "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*" e successive modificazioni e integrazioni;

**VISTA** la Legge Regionale 4 febbraio 2016, n. 2 recante "*Riordino del sistema delle autonomie locali della Sardegna.*" e successive modificazioni e integrazioni;

**ACQUISITO** il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del precitato D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;

### **RICHIAMATE:**

- La deliberazione C.C. n.73 del 21.12.1993 con la quale è stato approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Comunale, tuttora vigente, Piano che è entrato in vigore il 18.03.1994, giorno della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nel B.U.R.A.S. (n.9 del 18.03.94 parte terza).
- La richiesta presentata in data 31.03.2011 prot. n. 1643 dai Sigg. Camedda Gian Paolo nato ad Oristano il 23.02.52 C.F. CMD\_GPL\_52B23\_G113E e Ibba Assuntina nata a Simaxis il 15.12.1953 C.F. BBI\_MSS\_53T55\_I743Q residenti ad Oristano in via Brigata Sassari n.6/A, tendente ad ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona "C2" di espansione residenziale denominato

“Cozzolino e più” con allegato il progetto a firma dell’Ing. Francesco Uselli di Oristano.

- La nota del Responsabile del servizio tecnico prot.88 del 05.01.2012 con la quale ai richiedenti sono state comunicate le risultanze dell’istruttoria e in particolare sono state richieste modifiche ed integrazioni al progetto presentato.
- La nota in data 03.05.12 a firma del progettista Ing. Francesco Uselli, acquisita al protocollo del comune in data 09.05.12 al n.2626, con la quale vengono trasmesse due copie degli elaborati progettuali corretti ed integrati.
- La nota dell’Avv. Annunziata Svelto, legale degli eredi Cozzolino Vincenzo acquisita al protocollo del comune in data 04.06.12 al n.3223 con la quale al Comune viene comunicata la pendenza presso il Tribunale di Oristano di un giudizio di impugnazione del *trust* contro i sigg. Ibba e Camedda tendente ad ottenere la dichiarazione di nullità del contratto di vitalizio da questi sottoscritto con il sig. Cozzolino Vincenzo proprietario delle aree oggetto del piano di lottizzazione e si diffidava il Comune a non concedere ai richiedenti se richiesta la concessione edilizia.
- La nota del Responsabile del servizio tecnico prot.4099 del 13.07.2012 con la quale ai richiedenti è stato comunicato il provvedimento di sospensione dell’istruttoria della pratica di lottizzazione, in attesa del pronunciamento del Tribunale di Oristano in merito all’istanza di nullità del contratto di vitalizio avanzata dagli eredi Cozzolino.
- Le note dell’Avv. Francesco Campanelli, legale dei Sigg. Camedda Gianpaolo e Ibba Maria Assuntina, acquisite al protocollo del comune in data 10.10.12 al n.5633 e in data 14.01.13 al n.272 con le quali viene contestata la legittimità del provvedimento di sospensione dell’istruttoria e contestualmente viene richiesta la prosecuzione dell’iter istruttorio della pratica.
- La nota del Responsabile del servizio tecnico prot.517 del 21.01.13 con la quale preso atto che come lamentato dall’Avv. Campanelli, dalla sospensione dell’iter istruttorio della pratica potrebbero derivarne danni anche alla persona beneficiaria del *trust*, veniva comunicato ai sigg. Camedda e Ibba nonché agli Avv. F. Campanelli e A. Svelto che l’ufficio tecnico quanto prima, e compatibilmente con il carico di lavoro, avrebbe proceduto a portare a compimento l’iter istruttorio della pratica di lottizzazione in oggetto.
- La nota dell’Avv. Annunziata Svelto acquisita al protocollo del comune in data 22.05.13 al n.2694 con la quale al Comune viene reiterata la diffida al Comune a non concedere l’autorizzazione a lottizzare i terreni in ditta Cozzolino Vincenzo preannunciando azioni legali nei confronti dei soggetti responsabili di eventuali inadempienze.
- La deliberazione C.C. n.16 del 11.06.2013 con la quale è stato deciso di: *sospendere l’adozione del Piano di Lottizzazione in attesa del pronunciamento del Tribunale di Oristano in merito all’istanza, presentata dagli eredi Cozzolino Vincenzo, per ottenere la dichiarazione di nullità del contratto di affidamento fiduciario, tra Cozzolino Vincenzo e i sigg. Camedda Gian Paolo e Ibba Assuntina, stipulato in data 08.05.2010 con rogito del Notaio Dr. Federico Andreani rep. n.854.*
- La nota dei sigg. Ibba/Camedda prot.704 del 31.01.2018 con la quale è stata trasmessa la sentenza passata in giudicato della Corte d’Appello di Cagliari n.423 del 27.04.2017 che ha rigettato l’appello proposto dagli eredi Cozzolino Vincenzo e ha stabilito quali beneficiari finali del contratto di trust i sigg. Camedda Gian Paolo e Ibba Maria Assuntina.
- La nota prot.1467 del 08.03.18 dei sigg. Ibba/Camedda con la quale viene chiesta la prosecuzione dell’iter di approvazione del piano di lottizzazione presentato a suo tempo.

- La nota prot.1564 del 13.03.18 del responsabile del servizio tecnico con la quale ai sigg. Ibba/Camedda e all'Avv. Svelto è stata comunicata la decisione di sottoporre, quanto prima, l'istanza di lottizzazione all'attenzione del consiglio comunale per la sua approvazione ai sensi e per gli effetti degli artt.20 e 21 della L.R. n.45/1989.
- La nota dell'Avv. Annunziata Svelto acquisita al protocollo del comune in data 20.03.18 al n.1693 con la quale viene reiterata la diffida al Comune a non concedere l'autorizzazione a lottizzare i terreni in ditta Cozzolino Vincenzo preannunciando azioni legali nei confronti dei soggetti responsabili di eventuali inadempienze.
- La nota dell'Avv. Massimo Ilotto, legale dei sigg. Ibba/Camedda, acquisita al protocollo del comune in data 16.05.18 al n.2735 con la quale viene chiesto di procedere, con la massima urgenza, all'adozione della deliberazione di adozione del piano di lottizzazione.

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27.08.2018 con la quale è stato adottato ai sensi degli artt.20 e 21 della L.R. n.45/1989 il Piano di lottizzazione residenziale in oggetto, presentato dai lottizzanti in data 09.05.2012 prot. n. 2626, che rappresenta materialmente l'attuazione di uno stralcio funzionale (comparto "C") dello studio generale allegato al piano di lottizzazione convenzionato denominato "Naitana e più" e interessa una superficie totale di 10.128 mq.

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 11.07.2019 con la quale è stato approvato ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989 il Piano di lottizzazione residenziale in oggetto, presentato dai lottizzanti in data 09.05.2012 prot. n. 2626, che rappresenta materialmente l'attuazione di uno stralcio funzionale (comparto "C") dello studio generale allegato al piano di lottizzazione convenzionato denominato "Naitana e più" e interessa una superficie totale di 10.128 mq, censita catastalmente come evidenziato nel prospetto seguente:

Foglio	Mappale	Superficie (mq)		
		Catastale	Reale	Interessata dal PDL
5	905 (parte)	4.285	4.285	3.516
5	4606 (parte)	3.553	3.553	2.791
5	4609 (parte)	4.113	4.113	3.672
5	3660	169	149	149
	<b>TOTALE</b>	<b>12.120.</b>	<b>12.100</b>	<b>10.128.</b>

**DATO ATTO** che con nota in data 27.11.2019 acclarata al protocollo del comune al n. 6268 i Signori Ibba Maria Assunta e Camedda Gian Paolo comunicavano di voler predisporre apposita Variante per l'esclusione della particella catastale 3660 di mq 149 dal piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27/08/2019

**VISTA** la nota in data 31.03.2020 con la quale i lottizzanti presentavano istanza di annullamento/revoca del piano di lottizzazione in quanto nel piano approvato è stata erroneamente inserita una particella catastale che non intende procedere all'adesione della stessa nel piano di lottizzazione.

**VISTI** gli elaborati presentati in data 05.05.2020 dal professionista incaricato costituiti da:

- Tavola 1 – Relazione – variante 2020
- Tavola 2 – Planimetria studio urbanistico generale indicazione comparto attuativo su studio generale di massima – variante 2020
- Tavola 3 – Particolare Mappali su catastale – calcolo superfici reali – variante 2020
- Tavola 4 – Rilievo stato di fatto – Piano quotato – variante 2020
- Tavola 4b – Zonizzazione – variante 2020

- Tavola 5 – Planovolumetrico – variante 2020
- Tavola 6 – Calcolo Superfici – variante 2020
- Tavola 7 – Rete viaria veicolare e pedonale – variante 2020
- Tavola 8 – Rete fogne nere – variante 2020
- Tavola 9 – Rete acque pluviali – variante 2020
- Tavola 10 – Rete idrica – variante 2020
- Tavola 11 – Rete pubblica illuminazione – variante 2020
- Tavola 12 – Rete telefonica – variante 2020
- Tavola 13 – Rete distribuzione gas – variante 2020
- Tavola 14 – Particolare costruttivo rete pubblica illuminazione

**VISTA** la nota dell’Ufficio Tecnico in data 02.03.2021 prot. 1389 con la quale si chiedeva l’integrazione documentale al fine di poter espletare l’istruttoria del piano di lottizzazione presentato ed in particolare:

- Tavola 3 integrata ed aggiornata con la situazione catastale attuale e con inserimento grafico dell’area di intervento;
- studio di compatibilità alla luce dell’art. 47 della N.A. del PAI, previsto per tutti gli strumenti attuativi di cui alle lettere a) b) c) d e d bis dell’art. 21 della L.R. 45/1989 e s.m.i.;
- convenzione debitamente aggiornata alla luce delle modifiche richieste;

**VISTI** gli atti integrativi presentati dal professionista incaricato in data 05.05.2021 ed acclarate al protocollo del Comune al n. 2575.

**DATO ATTO** che.

- come risulta dagli allegati del piano di lottizzazione nonché dallo schema di convenzione allegato allo stesso, la ditta lottizzante deve procedere alla realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria del comparto: 1) strade pubbliche, marciapiedi, passaggi pedonali e parcheggi; 2) rete idrica e relativi allacci alle utenze private; 3) rete fognaria acque nere e relativi allacci alle utenze private; 4) rete di scarico acque bianche e relativi allacci alle utenze private; 5) rete di illuminazione pubblica; 6) rete di distribuzione dell’energia per uso privato; 7) predisposizione della infrastrutture per le telecomunicazioni per uso privato; 8) predisposizione della rete di distribuzione del gas per uso privato.
- alla luce dei frazionamenti eseguiti risulta una superficie catastale di mq 9.778 ed una superficie effettiva totale di 9.979 mq, censita catastalmente come evidenziato nel prospetto seguente:

Foglio	Mappale	Superficie (mq)		
		Catastale	Reale	Interessata dal PDL
5	4773 (ex 905)	3.460	3.516	3.516
5	4768 (ex 4606)	2.791	2.829	2.791
5	4771 (ex 4609)	3.672	3.489	3.672
	<b>TOTALE</b>	<b>9.778</b>	<b>9.979</b>	<b>9.979</b>

- il piano di lottizzazione in oggetto rappresenta materialmente l’attuazione di uno stralcio funzionale (comparto “C”) dello studio generale allegato al piano di lottizzazione convenzionato denominato “Naitana e più”.

**VISTI** i parametri di dimensionamento urbanistico del Piano di Lottizzazione presentato, riassunti nel prospetto seguente e dal quale si evince il corretto dimensionamento della lottizzazione e il rispetto della dotazione degli standards minimi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalla normativa regionale.

**PRESO ATTO** che, alla luce dell'applicazione dei citati parametri di dimensionamento, il piano di lottizzazione risulta caratterizzato dai seguenti parametri di dimensionamento urbanistico:

<b>SUPERFICI E STANDARD URBANISTICI DEL P.D.L.</b>	
Superficie Territoriale Comparto	9.979,00 mq.
Indice Territoriale	1,0 mc/mq
Volumetria Massima Edificabile - Teorica	9.979,00 mc
Volumetria Disponibile per Residenze e Servizi Connessi (90%) - Teorica	8.981,10 mc
Volumetria Disponibile per Servizi Pubblici (10%) - Teorica	997,90 mc
Abitanti Insediabili (1 abit/100 mc) - Teorici	100
Volumetria Massima Edificabile - Prevista dal Piano (max prevista dal PUC 1,5 mc/mq)	8.722,36 mc
Volumetria per Residenze e Servizi Connessi - Prevista dal Piano (90%)	8.721,89 mc
Volumetria per Servizi Pubblici - Prevista dal Piano (10%)	997,84 mc
Abitanti Insediabili (1 abit/100 mc) - Previsti dal Piano	100
Superficie Totale Ceduta per Servizi Pubblici ( > 12 mc/abit)	1.248,23 mq.
Superficie Totale Ceduta per Parcheggi Pubblici ( > 1 mc/abit)	111,00 mq.
Superficie Totale Ceduta per Spazi Pubblici Attrez, Istruzione, Interesse comune	1.088,81 mq.
Superficie Destinata a Viabilità Pubblica	2.964,28 mq.
Superficie Fondiaria a Disposizione per le Residenze	5.814,91 mq.
Indice di Fabbricazione Fondiario Medio (residenze + serv. connessi)	1,50 mc/mq

**VISTI:**

- l'art.15 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale che detta norme transitorie valide nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al P.P.R.
- l'art.13 della L.R. 23.10.09 n. 4 come modificato ed integrato dalla L.R. 08.11.11 n. 21 che dispone quanto segue: *fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al P.P.R. sono realizzabili gli interventi che ricadono nelle zone omogenee C, G e D qualora le aree siano intercluse, ovvero contigue ed integrate in termini di infrastrutture, con l'ambito urbano.*
- gli artt. 20 e 21 della L.R. 22.12.89 n. 45 come modificata e integrata dalla L.R. 11.01.2019 n. 1 che disciplinano la formazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale e degli strumenti attuativi tra i quali rientrano anche i piani di lottizzazione convenzionata.
- La deliberazione G.R. n. 5/48 del 29.01.2019 e l'allegato atto di indirizzo in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio.
- le N.T.A. del PAI che prevedono lo studio di compatibilità alla luce dell'art. 47 della N.A. del PAI, previsto per tutti gli strumenti attuativi di cui alle lettere a) b) c) d e d bis dell'art. 21 della L.R. 45/1989 e s.m.i.
- La Legge Regionale 15.12.2014 n. 33 recante "Norma di semplificazione amministrativa in materia di difesa del suolo", che attribuisce ai Comuni la competenza sul rilascio del parere delle analisi di compatibilità relativamente agli interventi di cui all'art. 1 della citata legge (ivi compresi gli studi di compatibilità idraulica);

**VISTO** il parere istruttorio favorevole relativo allo studio di Compatibilità e di invarianza idraulica presentato dai lottizzanti ed espresso dal Servizio Associato di Compatibilità Geologica e Idrogeologica dell'Unione dei Comuni della Bassa Valle del Tirso e del Grighine, in data 18.02.2022.

**VISTO** l'esito positivo dell'istruttoria compiuta dal Responsabile del procedimento che propone l'adozione ai sensi dell'art. 20 comma della L.R. 23/1985 e s.m.i. del piano di lottizzazione presentato dai sigg. Ibba/Camedda, a firma dell'Ing. Francesco Uselli come risultante dagli elaborati di progetto;

**ACQUISITO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell'Area tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000;

**SOTTOPOSTA** ai voti la proposta di deliberazione, espressa mediante appello nominale, si ottengono i seguenti risultati:

- n° 07 voti favorevoli
- n° 02 astenuti (Addari- Serusi),
- su n° nove consiglieri presenti e votanti;

## **DELIBERA**

**DI ADOTTARE** il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona "C2" di espansione residenziale denominato "*Cozzolino e più*" gg. presentato dai signori Camedda Gian Paolo e Ibba Maria Assuntina con allegato progetto a firma dell'ing. Francesco Uselli di Oristano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 22.12.89 n. 45 e ss.mm.ii. che disciplinano la formazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale e degli strumenti attuativi tra i quali rientrano anche i piani di lottizzazione convenzionata.

**DI DARE ATTO** che l'espressione del parere espresso ai sensi dell'art. 1 della L.R. 33/2014 costituisce atto necessario per la prosecuzione dell'iter approvativo del P.D.L.

**DI DEMANDARE** al competente ufficio tecnico comunale l'adozione degli atti consequenziali previsti dalla L.R. 45/1989 e s.m.i..

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta del Sindaco-Presidente si procede con separata votazione, espressa mediante appello nominale, per dichiarare l'immediata eseguibilità del presente atto ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito, si ottengono i seguenti risultati:

- n° 07 voti favorevoli
- n° 02 astenuti (Addari- Serusi),
- su n° nove consiglieri presenti e votanti;



# COMUNE DI SIMAXIS

## DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 5 del 06/04/2022

OGGETTO:

**Approvazione VARIANTE Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona di espansione residenziale C2) denominato "Cozzolino" presentato dai Sigg. Ibba A. e Camedda GP.**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**FIRMATO**  
**IL SINDACO**  
Dott. Ing. **OBINU GIACOMO**

**FIRMATO**  
**IL VICESEGRETARIO COMUNALE**  
**DOTT.SSA SEDDA IGNAZIA**

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).*



# COMUNE DI SIMAXIS

## Provincia di Oristano

---

Oggetto proposta di delibera:

**Approvazione VARIANTE Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona di espansione residenziale C2) denominato "Cozzolino" presentato dai Sigg. Ibba A. e Camedda GP.**

---

**Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000**

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

SIMAXIS, 29.03.2022

IL RESPONSABILE

Giorgio PIANU