



COMUNE DI GOLFO ARANCI

Provincia di Sassari

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 3 Del 08-03-22

Oggetto: INTERROGAZIONE DEL GRUPPO CONSILIARE "CAMBIA CON NOI" PROT. 2352 DEL 21.02.2022 "AREE PEEP VIA LUSSU".

L'anno **duemilaventidue** il giorno **otto** del mese di **marzo** alle ore **10:45**, in Golfo Aranci e nella sala delle Adunanze della Casa Comunale, convocato nei modi e nelle forme di legge con avvisi in iscritto contenenti l'elenco degli oggetti da trattare, spediti dal Sindaco e notificati ai singoli Consiglieri, come risulta da dichiarazione in atti, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione **Straordinaria** in **Prima** convocazione in seduta **Pubblica**.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

MULAS MARIO	P	CHIOCCA MARIO	P
LANGELLA GIUSEPPE	P	FEOLA ALESSANDRA	A
ASTARA PRONTU GIOVANNI	P	MUNTONI GIORGIO	P
ROMANO LUIGI	P	GRECO MICHELE BERNARDO	P
CORSO VALERIA	P	VIOLA ANDREA MANLIO GIOVANNI	P
MADEDDU PAOLO	P	MASALA GIULY	P
USAI ISIDORO	P		

ne risultano presenti n. **12** e assenti n. **1**.

Assume la presidenza il Signor **MADEDDU PAOLO** in qualità di **PRESIDENTE** assistito dal **Segretario Comunale Dr. Fais Fabio**.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

Punto n. 3 all'ordine del giorno: Interrogazione del gruppo consiliare "Cambia con noi", protocollo 2325 del 21 febbraio 2022, "Aree PEEP via Lussu".

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Dà atto che il Gruppo Consiliare "Cambia con noi" chiede un' inversione all' o.d.g. e precisamente chiede che al posto del punto n. 3 dell' o.d.g., si discuta il punto n. 12 (Interrogazione del Gruppo Consiliare "Cambia con noi" prot. 2352 del 21.02.2022 "Aree PEEP Via Lussu")

Mette in votazione la richiesta di inversione dei punti 3 e 12 all' o.d.g. che viene approvato all' unanimità. Si apre la discussione del punto n. 3 ad oggetto (Interrogazione del Gruppo Consiliare "Cambia con noi" prot. 2352 del 21.02.2022 "Aree PEEP Via Lussu")

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Prego. Volete introdurre prima l'interrogazione? Poi il geometra Pellegrino ci spiegherà.

CONSIGLIERE GIORGIO MUNTONI

Rapidamente, anche per far capire a chi magari non fosse a conoscenza di questa richiesta, abbiamo chiesto di anticipare la nostra interrogazione sulle aree PEEP per consentire poi al geometra Pellegrino, al quale chiediamo - diciamo così - una spiegazione tecnica sull' iter che sta avendo questa vicenda, di andare via per i suoi problemi urgenti personali. Grazie.

GEOM. GIUSEPPE PELLEGRINO

Buongiorno. Piano di Zona o Piano di Edilizia Economica Popolare di via Lussu. Lo stato della pratica è questo: nel 2016, dopo aver predisposto il progetto per il Piano a cura di un libero professionista, questo è stato inviato all' ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari il quale, con la determinazione n. 722 del 13 aprile 2016, lo ha approvato paesaggisticamente. Successivamente, dopo averlo adottato in Consiglio ovviamente, è stato approvato e contemporaneamente a questo è stata avviata la procedura per lo studio di compatibilità idraulica, essendo l' area in questione interessata da una stecca idraulica. Sono stati predisposti gli atti di affidamento dell' incarico ad un professionista specializzato nel settore, il quale ha predisposto lo studio di compatibilità idraulica che è stato inviato all' Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna, quindi a Cagliari. Dopo varie interlocuzioni, integrazioni, modifiche o altro, lo studio di compatibilità idraulica è stato definitivamente approvato con atto protocollo 7015 del 31 luglio 2019. È stato approvato lo studio di compatibilità idraulica e dopo, alla fine, quindi nel dispositivo chiedevano comunque di attuare determinate procedure che sono previste dalla norma. Questo studio di compatibilità idraulica ha ridotto drasticamente l' intervento edilizio perché rispetto al primo Piano di Zona, almeno al primo progetto approvato dall' Ufficio Tutela del Paesaggio, che prevedeva la realizzazione di 43 alloggi bifamiliari - erano 43 immobili da destinare alla popolazione - lo ha ridotto drasticamente, fino a 30 unità. Quindi è stato necessario affidare un nuovo incarico progettuale per la redazione di una variante al Piano di Zona stesso. Questa variante è stata inviata all' Ufficio Tutela del Paesaggio, il quale alla fine lo ha anche approvato con la nota protocollo 7151 del 23 giugno 2020, chiedendo in fase di approvazione definitiva che "gli elaborati di Piano dovranno essere integrati con la relazione paesaggistica". Questo è avvenuto, poi... questa variante al Piano è stata approvata definitivamente con la delibera del Consiglio comunale 34 del 7 luglio 2020. Quindi primo progetto, approvazione paesistica. Il progetto è andato all' ADIS, il quale ha imposto una riduzione drastica del numero delle abitazioni, quindi passando da 43 a 30, variante paesaggistica, approvata anche questa. A seguire, dopo il passaggio in Consiglio, sono stata presentata l' istanza di esame del progetto... anzi, "a seguire", contemporaneamente è stata presentata l' istanza allo STOIS, al Genio Civile di Sassari, per l' approvazione del progetto. Stiamo parlando del 12 maggio 2020. Lo STOIS perché? Perché nello studio di compatibilità idraulica sono previste delle opere di mitigazione idraulica che sono date dal canale di raccolta delle acque da monte a valle e l' attraversamento stradale che consente il passaggio da una parte del comparto all' altra, perché ci sono immobili sia su un lato del canale, su una sponda che sull' altra. Era il 12 maggio 2020. A seguire, dopo quella data, non ho più avuto riscontro da parte del Genio Civile. Poi mi sono assentato per motivi personali. Quindi ad oggi non so quale sia lo stato di questa pratica. In ogni caso la pratica stessa è stata trasmessa al Genio Civile, per cui mi viene da dire in questo momento che dovremmo avere approvate - quindi magari verificare lo stato di questa pratica - le opere di mitigazione idraulica ovvero un progetto definitivo, esecutivo, da approvare a cura dello STOIS, Genio Civile, che poi servirà per appaltare eventualmente le opere di mitigazione idraulica insieme alle altre infrastrutture, che non hanno niente a che vedere col Genio Civile ovviamente, che sono quelle già previste nel Piano. Questo è lo stato della pratica dal punto di vista tecnico.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Prego.

CONSIGLIERE GIORGIO MUNTONI

Una domanda. Come si passa, poi, dai 30 della variante ai 13/16 che sono previsti, che comunque l'Amministrazione ci ha detto che sarebbero stati previsti?

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Prego, geometra.

GEOM. GIUSEPPE PELLEGRINO

In realtà non c'è nessuna variante in questo. L'Amministrazione comunale ultimamente - poi lo spiegheranno meglio loro per correttezza - sta parlando, in quest'ultimo periodo, dei 13 alloggi che sono su un lato del canale, ma non sono una variante, con costituiscono una variante. Fanno parte dell'intero lotto, dove abbiamo 13 immobili su un lato del canale e 17 sull'altro. Per raggiungere quei 17 occorre realizzare prima di tutto il canale e l'attraversamento stradale, quindi il ponte, mentre invece i primi 13 stiamo valutando se possono essere subito, immediatamente attuati a prescindere dalla realizzazione delle opere di mitigazione idraulica. Quindi i 13 sono quelli, non è una variante, fanno sempre parte dello stesso progetto.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Grazie, geometra.

CONSIGLIERE GIORGIO MUNTONI

Era per chiarire che questi 13 sono un di cui di quei 30, quindi.

GEOM. GIUSEPPE PELLEGRINO

Certo.

CONSIGLIERE GIORGIO MUNTONI

Perfetto, grazie.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Grazie, geometra. Ci sono interventi? Prego.

CONSIGLIERE MICHELE GRECO

Volevo chiedere soltanto, dopo la riunione che c'è stata con i richiedenti per i terreni... io non ero presente, però qualcuno mi ha detto che si è parlato... il pagamento del terreno nel bando è previsto in tre tranches, mentre si è parlato di un'unica tranche. Non so se c'è stata qualche modifica. Giusto anche per sapere qualche informazione in più. Il pagamento non è previsto in un'unica tranche, sempre e comunque...

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Aspetti, adesso le risponde il Sindaco. Grazie, Consigliere.

SINDACO

Non so, forse non capito male oppure mi sono spiegato male io a quell'incontro, però resta tutto quello che è previsto nel bando, quindi nessun cambiamento rispetto a quello che è stato. È stato un incontro voluto perché ci sono le novità che il geometra Pellegrino ha spiegato bene, quindi c'è... più che una speranza, la certezza di andare avanti con questa - chiamiamola - operazione, in tempi brevi ovviamente. Però ci terrei a dire che siamo in contatto con tutti i 40, perché in questo momento sono 40 per via del sorteggio o non sorteggio, quindi è giusto che tutti e 40 siano informati di come stanno le cose e di in che modo le stiamo affrontando.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Grazie, Sindaco. Prego, consigliere Viola.

CONSIGLIERE ANDREA VIOLA

Buongiorno. Volevo chiedere al Segretario comunale se - questa è una domanda, quindi non ha già una risposta - il bando per l'assegnazione dei diritti di proprietà dei lotti edificabili, che prevedeva all'articolo 3 trenta lotti, debba essere modificato o se, a seguito di quello che sta emergendo, va bene così. Questa è la domanda dal punto di vista tecnico. Questa la faccio al Segretario comunale.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Fabio Fais.

SEGRETARIO COMUNALE FABIO FAIS

Approfondisco. L'abbiamo già esaminata. Penso che se l'Amministrazione ha adottato un bando in quella zona e si è rivolta naturalmente a tutti i soggetti interessati prevedendo all'inizio 30 piuttosto che 40 lotti ipotetici, se adesso dovessero essere incrementati quei lotti, penso che, dal momento che stiamo parlando della stessa identica zona e che abbiamo già una graduatoria, se quella graduatoria ha soggetti che vanno oltre il numero di alloggi, abitazioni che ipoteticamente potevano essere edificate all'inizio, possiamo sempre sfruttare quella graduatoria perché siamo all'interno della stessa zona, non stiamo parlando di un'altra parte del territorio in cui i requisiti e le condizioni sarebbero altri. Potrebbe essere controproducente pubblicare un nuovo bando con case limitrofe, sempre nella stessa zona in cui ci sarebbero nuovi richiedenti.

CONSIGLIERE ANDREA VIOLA

Se non ho capito male, mi pare di capire che sia l'inverso invece. Ci sono meno lotti, subito eventualmente edificabili, rispetto a quei 30. Tra l'altro, ricordiamoci, è una delibera del 2018 e a seguito sono subentrate delle varianti. Nell'assegnazione, nell'individuazione dei lotti si parla di trenta lotti con delle piantine ben stabilite che, a seguito di quello che sta emergendo, sicuramente non saranno più gli stessi e delle stesse dimensioni; quindi dubito che siano di più. Semmai meno.

SEGRETARIO COMUNALE FABIO FAIS

No, in prospettiva. Però lo confermerà anche il responsabile, anche l'Amministrazione. In prospettiva potrebbero essere di più. Quando adesso parliamo di 13 o 16, parliamo di quelli che sarebbero immediatamente costruibili senza dovere attendere ulteriori analisi o varianti, però i 30 non credo siano mai stati messi in dubbio. Quando parliamo di 13 parliamo di quelli immediatamente... se volessimo realizzare subito l'intervento, senza realizzarlo subito col blocco dei trenta. Però non sono messi...

CONSIGLIERE ANDREA VIOLA

Concludo, Segretario. La mia domanda nasce ovviamente per discuterne tra di noi. Nel momento in cui ci fossero dei problemi, nel momento in cui il bando prevedeva 30 lotti tutti insieme da poter subito vendere, nel momento in cui si fa una scelta di dividere 13 perché sono quelli che sono eventualmente necessari senza la... o meglio, possono essere ceduti senza l'esigenza delle opere di mitigazione idrogeologica, credo che si potrebbe creare una discriminazione dal punto di vista del rispetto del bando. Quindi la mia domanda è questa dal punto di vista tecnico, poi se lei la deve approfondire, la approfondiamo. Io però vorrei che prima di assegnare... verificare meglio la situazione del bando per evitare che ci siano discrasie - capisce quello che sto dicendo, no? - tra l'assegnazione definitiva e le situazioni che sono emerse subito dopo il bando. Perché nel momento in cui tu individui trenta lotti che sono trenta lotti senza quel problema che non si era preso in considerazione... subentra un problema, quei trenta lotti non sono più ipoteticamente cedibili tutti insieme e si restringe eventualmente, per una scelta discrezionale dell'Amministrazione di procedere con l'assegnazione dei primi 13, perché si deve aspettare l'eventuale operazione di rischio idrogeologico. Non vorrei che quelle persone che eventualmente non sono assegnatarie potessero avere delle problematiche da sollevare. Questo è il quadro normativo, sto puntando sulla questione legale. Non è mio interesse farlo ovviamente, però mi metto nei panni di chi potrebbe avere interesse.

SEGRETARIO COMUNALE FABIO FAIS

Anche questo problema è stato già affrontato e pensato. Si sta ragionando nell'ottica di arrivare fino dell'ultimo dei lotti, che saranno 30, 40, ancora non si ha il numero certo, però ci sta ragionando anche sulle tempistiche per realizzarli tutti. Nel caso, quando parliamo di anticipazione, l'idea dell'Amministrazione è di anticiparla, nel caso, di qualche mese, non che adesso se ne realizzano 13 e tra cinque anni se ne realizzeranno altri 17 o quelli che saranno. Si sta ragionando... anche perché... questa risposta però non sono in grado di darla io, ho sentito i tecnici che ne parlavano. Quando parliamo delle opere di mitigazione, mi è sembrato di capire che non sia scontato che quelle debbano essere realizzate per forza di cose prima che vengano realizzati gli alloggi, perché non è detto che interferiscano al 100 per cento - questo lo dicono i tecnici - con la realizzazione degli alloggi, a seconda di dove vengono ubicati.

CONSIGLIERE ANDREA VIOLA

Concludo, giusto per capirci. Diciamo che stiamo ragionando sui "se", perché non penso che un'opera di quella... poi il tecnico magari potrà intervenire. Non penso che si possa realizzare in due mesi un'opera di quel genere.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Aspetti, non facciamo... formuli la domanda.

CONSIGLIERE ANDREA VIOLA

Quindi capisco. Siamo sul vago... ecco, siamo ancora un po' sul vago. Soprattutto anche perché la pratica non è ancora evasa.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Consigliere, ha formulato la domanda, adesso rispondiamo.

CONSIGLIERE ANDREA VIOLA

Sto concludendo. Come diceva il tecnico, la pratica non è evasa dal 2020, dal 12 maggio 2020, quindi stiamo ragionando ancora sui "se" e sui "ma". Quindi io, proprio per ragionare sui "se" e sui "ma", mettevò l'accento su questo aspetto: non c'è certezza. Volevo capire se è stato preso in considerazione anche l'aspetto del bando. Punto.

SEGRETARIO COMUNALE FAFIO FAIS

Sì, la risposta è "sì".

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Grazie. Prego, Sindaco.

SINDACO

Giuste osservazioni, Andrea, però vorrei sottolineare che il motivo di contattare tutti i soggetti della graduatoria è stato proprio quello di iniziare un percorso per renderli partecipi su tutte quelle che sono le problematiche, se esistono, le variazioni, quindi con la variante. Non c'è un "se" o un "ma", ma c'è un percorso che abbiamo deciso di affrontare insieme agli aventi diritto. Anche perché se c'è una variante, la casa prima era qui, potrebbe essere così e ci vuole anche... sicuramente ci vorrà una sua approvazione... anche dell'utente. Stiamo andando senza... il "se" no, perché è un lavoro che stiamo facendo insieme. Tredici case, tredici lotti potranno essere venduti anche subito, magari previo consenso di tutti. A questo ha risposto bene il Segretario. Non vogliamo fare cose azzardate, abbiamo voluto fare un incontro che non era pubblico ma era riservato agli erogatori. No, perché prima hai detto "Non ho partecipato", ma perché era diretto a loro. C'è un momento adesso che bisogna parlare direttamente con loro, anche perché... insomma, si parla di pratiche che hanno un contenuto anche abbastanza privato, perciò abbiamo voluto incontrarli e spiegarli tutto. Sanno che è iniziato un percorso leggermente diverso, ma poi uguale, che ha sempre quell'obiettivo.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Grazie. Vuoi intervenire? Prego, assessore Langella.

VICESINDACO

Buongiorno. Brevemente, perché forse c'è troppa... un po' di confusione, nel senso che c'è stato un progetto per le case di edilizia economica popolare dove all'interno c'è una fascia dove è stato fatto uno studio del rischio idraulico e idrogeologico che ha allungato i tempi. Cosa è successo nel frattempo? Nel frattempo è successo che abbiamo cercato di creare un'alternativa a quel famoso ponte che passa all'interno della fascia del rischio, ovviando a tutte quelle autorizzazioni che sono state necessarie. Perché abbiamo detto che abbiamo trovato il modo per rendere quei 13 più 3 lotti subito disponibili e quindi metterli a disposizione da subito per coloro che ne hanno fatto richiesta? Perché si è pensato ad una soluzione alternativa creando delle vie di accesso che non erano previste. Per questo, consigliere Viola, non ci sono "se" e "ma", ma è una certezza che questi 13 più 3 lotti possono da subito essere acquistati e può iniziare l'iter per la fase di costruzione. Nel frattempo, come diceva il Segretario - che saranno anche più di 30 - stiamo lavorando non per 30, ma addirittura 40, per cui cerchiamo di accontentare tutti quelli che hanno fatto domanda, anche se dobbiamo dire che nel frattempo c'è stato qualcuno che ha rinunciato, qualcuno che è impossibilitato o qualcuno che si è trasferito altrove. Grazie.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Grazie, assessore Langella. Ci sono interventi? Concludiamo, sennò non riusciamo a finirlo in tempo. Cerchiamo di essere sintetici.

CONSIGLIERE GIORGIO MUNTONI

Una cosa estremamente sintetica. Sì, l'iter che riportava il Vicesindaco è corretto. Certo che siamo partiti, appunto, da 40 lotti che si sarebbero dovuti assegnare già un paio di anni fa e sono sorte delle difficoltà che tutti comprendiamo, che è anche giusto tenere in considerazione nella maniera più precisa possibile, perché stiamo parlando di rischio idrogeologico, quindi di cose su cui non si può scherzare. Diciamo che questi

13/16 lotti verranno assegnati in un tempo "punto di domanda" perché ancora non si sa. In più lo studio, quindi la progettazione che intanto va fatta per questo Piano di assetto idrogeologico e di limitazione del rischio poi dovrà essere presentata al Genio Civile, dovrà passare l'esame del Genio Civile e dovrà generare, diciamo così, una ricerca di capitali per realizzare queste opere di mitigazione. Quindi stiamo comunque parlando di tempi molto dilatati. Il consigliere Viola ha appuntato il problema della graduatoria perché è una graduatoria abbastanza datata, quindi ci siamo posti il problema di pensare che forse rispetto alla possibilità iniziale di 40 lotti, arrivare a 13 o 16 fra "x" tempo... probabilmente è diventata una graduatoria attaccabile anche da ricorsi o cose del genere. Quindi questi problemi li stiamo mettendo sul piano perché, sapete, il Consiglio comunale è l'unica occasione di discussione tra di noi. C'è tutta una serie di problematiche che spero abbiate illustrato ai partecipanti di questa riunione privata che si è tenuta, in modo tale che sappiano esattamente a cosa vanno incontro sia a livello di tempi sia a livello di spesa, di capitali necessari per fare questo tipo di operazione, che a livello di regolarità di questo tipo di procedura che, come diceva il consigliere Viola, potrebbe generare in un immediato futuro, magari, qualche ricorso o cose di questo genere. Solo questo. Grazie.

PRESIDENTE PAOLO MADEDDU

Grazie.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Comunale
Dr. Fais Fabio

Il Presidente
MADEDDU PAOLO

La presente deliberazione è esecutiva ai sensi della D.L.gs n. 267/00 il poich :

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Fais Fabio

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