



COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

Consiglio Comunale del 22 Gennaio 2015

VERBALE DI SEDUTA — RESOCONTO INTEGRALE

L'anno Duemilaquindici, addì ventidue del mese di Gennaio in Selargius (Provincia di Cagliari), alle ore 18.⁰⁰ nell'aula consiliare del Palazzo Municipale, previo invito diramato a norma di statuto e di regolamento, come da documenti in atti, si è riunito in seduta pubblica straordinaria di 1^a convocazione, il CONSIGLIO COMUNALE per trattare gli argomenti compresi nell'Ordine del Giorno.

All'appello sono presenti:

<i>Sindaco</i>	<i>Presente</i>	<i>Assente</i>	<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
Cappai Gian Franco	Presente		Mameli Gabriella	Presente	
<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>	<i>Assente</i>	Melis Andrea	Presente	
Aghedu Alessandro	Presente		Melis Antonio	Presente	
Caddeo Ivan		Assente	Noli Christian		Assente Giustificato
Cioni Riccardo	Presente		Palmieri Giuliano	Presente	
Contu Mariano Ignazio		Assente	Paschina Riccardo	Presente	
Corda Rita	Presente		Pibiri Simone	Presente	
Deiana Bernardino	Presente		Piras Luigi		Assente
Delpin Dario	Presente		Porcu Giorgia		Assente
Felleca Roberto	Presente		Sanvido Ferruccio	Presente	
Gessa Luigi	Presente		Schirru Paolo Nicola	Presente	
Lilliu Francesco		Assente	Vargiu Vanessa	Presente	
Madeddu Roberto	Presente		Zaher Omar		Assente
<i>T O T A L I</i>					
<i>P R E S E N T I</i>		<i>18</i>	<i>A S S E N T I</i>		<i>7</i>

PRESIDENTE DELLA SEDUTA
Avv. MAMELI GABRIELLA

CON L'ASSISTENZA DEL SEGRETARIO GENERALE
Dr.^{ssa} SESTA CARLA

**RAGGIUNTO IL NUMERO LEGALE DI PRESENZE NECESSARIE PER L'INIZIO DEI LAVORI
ALLE ORE 19.⁰⁵ IL PRESIDENTE DICHIARA APERTI I LAVORI DELLA SEDUTA.**

SOMMARIO

Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	3
Il Consigliere Deiana Bernardino	3
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	3
La Consigliere Corda Rita	3
L'Assessore Sitzia Daniela	4
La Consigliere Corda Rita	5
L'Assessore Sitzia Daniela	5
La Consigliere Corda Rita	5
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	5
La Consigliere Corda Rita	5
L'Assessore Sitzia Daniela	6
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	6
La Consigliere Corda Rita	6
L'Assessore Sitzia Daniela	6
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	6
Il Consigliere Cioni Riccardo	6
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	7
Il Consigliere Melis Antonio	7
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	7
Il Consigliere Melis Antonio	7
Il Sindaco Cappai Gian Franco	8
Il Consigliere Melis Antonio	8
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	8
• PUNTO NUMERO 1 ALL'ORDINE DEL GIORNO: PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO	9
L'Assessore Canetto Fabrizio	9
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	9
L'ingegner Fois	9
L'ingegner Salis	9
L'ingegner Fois	11
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	18

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Con diciotto presenti la Seduta è valida.

Prego, Consigliere Deiana.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE
DEIANA BERNARDINO**

Grazie, Presidentessa.

Signor Sindaco, colleghi Consiglieri, signore e signori della Giunta, e al pubblico presente grazie, un saluto.

Per prendere atto con soddisfazione di una promessa, o di un impegno preso, e il più delle volte non funziona così in politica, anzi al 99,9% non funziona così. Stamattina, passando in via Emilio Lussu, mi sono reso conto che invece quella frazione di punto vale la legislatura, cioè vale la mia presenza qui dentro in questa legislatura, e mi riferisco all'abbattimento di quegli alberi che tanto obbrobriosi erano in via Emilio Lussu, con il rifacimento dei marciapiedi di fronte al centro AIAS, e il ripristino di tutto quello che era l'inferno dantesco da percorrere in via Emilio Lussu.

Io mi sono prodigato, con tre o quattro interventi qua in aula insomma, a favore della risoluzione di questo problema, ne avevo investito la Commissione di cui faccio parte, la Commissione ambiente, l'allora Assessore, che spero che rimanga tale, Emma Puddu, che aveva preso impegno e l'impegno è stato rispettato. Traggo una conclusione, vivo a Selargius da un sacco di tempo, dal '67, questa piccola cosa me la fa sembrare più civile.

Grazie.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Grazie, Consigliere Deiana.

Mi aveva anticipato una interrogazione urgente la Consiglieria Corda, prego.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALLA CONSIGLIERA
CORDA RITA**

Grazie, Presidente.

Per la verità io l'ho inviata per posta, però non ho avuto riscontro, e né gliel'hanno messa in cartella, e comunque sia tratta di una interrogazione urgente che intendo comunque formulare alla Giunta. L'interrogazione urgente è relativa all'avviso apparso sul sito del Comune relativo alla manifestazione di interesse per l'individuazione di operatori economici qualificati, da invitare alla procedura ristretta ex articolo 20 e 27 del Decreto Legislativo n. 163/2006, per l'affidamento in concessione delle strutture ubicate in via Einaudi, in via Monte Serpeddi a Su Planu, in via Gallura a Is Corrias adibite ad asilo nido comunale.

Ho preso atto con profonda preoccupazione di questo avviso, che è a firma della dottoressa Regina Vittone, nonostante la materia, le politiche sociali siano passate al direttore d'Area dottoressa Maria Laura Giancaspro, questo a significare che gli asili nido sono diventati una materia come se fosse un semplice appalto, come se fosse un appalto di fornitura di materiale per l'edilizia, fornitura per cemento per i marciapiedi, e non trattandosi, invece, di un servizio fondamentale per la prima infanzia.

Non è accaduto da nessuna parte che un servizio sociale venga concesso con questa modalità, quindi, io oggi voglio fare una denuncia politica di questa modalità, e volevo chiedere all'Assessora e al Sindaco se sono a conoscenza di questo avviso, se sono a conoscenza di questa modalità, di questo appalto deciso dagli uffici, perché io voglio sperare che non sia una scelta politica quella di privatizzare ulteriormente, perché già li avevate privatizzati nei tre anni precedenti, a cui non è seguita nessuna riflessione critica di quello che hanno rappresentato la gestione degli asili nido in questa città, perché la privatizzazione ha comportato il fallimento di una ditta che si era aggiudicata due asili nido

per inadempienza grave, perché ha partecipato a una gara che non era sostenibile, e non pagava i dipendenti, non sono stati ancora pagati i dipendenti da quella società.

È subentrata una società cooperativa, che ha gestito gli asili nido non alle condizioni presentate da questa cooperativa, ma alle condizioni con cui se li è aggiudicati la Proserico, il che vuol dire che questa cooperativa, l'hanno dichiarato sulla stampa finalmente, che avrebbero ottemperato a un impegno, ma che non avrebbero mai più partecipato a gare del genere, perché se non sono falliti tra un po' falliranno.

Quindi, io voglio chiedere quali sono le ragioni politiche che portano questa Amministrazione a mettere sul mercato, a consegnare al mercato la gestione delle strutture per la prima infanzia della nostra città. Io spero che blocchiate questa mostruosità che non ha eguali da nessuna parte in Italia, in Sardegna meno che mai, ma neanche in Italia. Io credo che andavano fatte altre scelte; andavano fatte altre scelte, e su quei servizi andava condivisa se non in Consiglio, quanto meno in Commissione, una riflessione critica su una esperienza triennale di gestione degli asili nido, che è avvenuta in maniera secondo me deleteria. Chiedo di conoscere le ragioni, al Sindaco e all'Assessora, di questa scelta.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALL'ASSESSORE
SITZIA DANIELA – Politiche Giovanili e Sociali**

In breve, allora la manifestazione di interesse è la fase propedeutica alla gara che si dovrà bandire non appena ci saranno gli interessi alla partecipazione. Nel 2010 mi pare che il Consiglio Comunale attuale si era già espresso in questo senso, e in tal senso, visto che a giugno c'è la scadenza della gara precedente, per evitare una interruzione del servizio alle famiglie e ai cittadini di Selargius è necessario predisporre gli atti per poter iniziare il servizio a settembre con il nuovo fornitore.

Io credo che ci sia un leggero equivoco su quanto detto dalla Consigliera Corda, le questioni interne ai rapporti di lavoro dei dipendenti delle cooperative non devono andare a interferire con quello che è il ruolo dell'ente locale nell'erogare un servizio. Noi non siamo in questo caso i datori di lavoro del personale che è in capo alle cooperative, per cui se il settore cooperativo, la cooperativa che si era aggiudicata aveva commesso degli errori nei rapporti con i propri dipendenti, io credo che noi come Amministrazione dobbiamo, nell'ordine delle priorità, sì tenere conto della qualità del servizio, ma soprattutto garantire il servizio ai cittadini e ai bambini del nostro territorio che frequentano le nostre strutture.

Questo non significa che come Amministrazione non siamo attenti alle politiche del lavoro, ma dobbiamo scindere il problema. Ciò che è stato pubblicato nella stampa è palese, si è detto che la cooperativa non poteva sopportare i costi del personale, in quanto la gara a cui aveva partecipato non era rispondente, ma questo è un problema della cooperativa. Probabilmente, il piano economico che la cooperativa ha presentato per partecipare alla gara non era rispondente a quelli che erano i servizi a cui la stessa si era impegnata a risolvere.

Ora, io credo che l'Amministrazione stia dando continuità agli indirizzi di questo Consiglio, e stia dando continuità proprio per evitare che nel mese di settembre, considerato che la procedura per la gara è alquanto lunga, si possa essere pronti a dare un servizio ai cittadini in modo qualificato, in modo appropriato e per evitare che le famiglie si trovino di fronte a una situazione di non rispondenza a quelli che sono i bisogni.

Questo per la parte attuale, siamo solo nella fase della manifestazione di interesse. Per quanto riguarda che non ci sono altre realtà, io credo che questo non è un dato precisamente fondato, in quanto ormai tutti gli enti locali, esclusi alcuni nella regione emiliana e alcuni nella regione Toscana stanno, allo stato attuale, affidando attraverso la gara i servizi dei nidi e delle scuole dell'infanzia, perché? Perché abbiamo due problemi di fondo, uno non possiamo assumere personale per il blocco delle assunzioni, quindi, l'ente locale non può avere personale in proprio e gestire in modo diretto.

Sarebbe un costo esorbitante per l'ente locale, e oggi mi pare che anche il Fondo per le politiche della famiglia sia stato dimezzato per dare risorse al Fondo della non autosufficienza a livello nazionale, e comunque sia io credo che come ente locale, in base alle funzioni definite dal nuovo

Decreto Delrio, che è quello dell'esercizio dei servizi sociali in modo appropriato ai cittadini, l'ente locale non può fare altro che definire la quinta funzione fondamentale dell'articolo 19 del 135, che prevede che il tutto venga gestito attraverso la centrale di committenza e gare d'appalto.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALLA CONSIGLIERA
CORDA RITA**

Prendo atto che l'Assessora Sitzia è in continuità con la precedente Amministrazione e, quindi, voglio dire non ha messo di suo in questa gara, che è in perfetta continuità, garantirà una continuità del servizio nel rispetto della qualità addirittura, un servizio ai cittadini.

Ha detto bene l'Assessore quando parla di servizio, qui abbiamo privatizzato le strutture, qui stiamo dando in concessione le strutture dell'asilo nido, anche se poniamo delle condizioni, perché anche nell'avviso, anche se siamo nella procedura della manifestazione di interesse, nell'avviso sono scritti alcuni requisiti che l'operatore deve avere, va bene, e qui non si parla di cooperative sociali, di gente specializzata nel settore che gestisce da vent'anni i servizi degli asilo nido, certo che non è da oggi che sono stati dati in concessione il servizio della prima infanzia. Il servizio!

Quindi, non abbiamo nessun tipo di garanzia che con questa modalità, con questa procedura noi andremo ad affidare il servizio della prima infanzia con una criteri di oggettività, di sostenibilità. Di sostenibilità, perché comunque se un bambino costa € 1.000 al pubblico, deve costare € 1.000 al privato. L'abbiamo fatto cinquantamila volte questo ragionamento qui dentro, se costa € 1.000 al pubblico deve costare € 1.000 al privato, e se tu mi affidi il servizio perché io ti propongo di spendere € 800, non me lo giustifichi questo € 800 se non rifacendoti sulla qualità del servizio e sullo stipendio degli operatori. È un ragionamento scientifico questo.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Consigliera Corda, deve esprimere il gradimento o meno.

LA CONSIGLIERA CORDA RITA

Per cui, esprimo l'assoluto non gradimento della risposta dell'Assessora, io spero che nel frattempo, da qui alla scadenza dell'avviso, succedano cose che facciano cambiare parere all'Amministrazione, io mi impegnerò perché queste cose accadano.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALL'ASSESSORE
SITZIA DANIELA – Politiche Giovanili e Sociali**

Giusto una precisazione, trattandosi di servizio...

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALLA CONSIGLIERA
CORDA RITA**

Non è previsto che l'Assessore replica alla risposta.

Può farlo il Sindaco.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Consigliera Corda, mi sembra che il suo intervento sia stato ben oltre.

Prego, Assessore.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALLA CONSIGLIERA
CORDA RITA**

Va bene, non è corretta comunque.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALL'ASSESSORE

SITZIA DANIELA – Politiche Giovanili e Sociali

Uno dei requisiti per la manifestazione di interesse, proprio per garantire l'oggettività e il massimo servizio, è la certificazione di qualità sui procedimenti della qualità dei servizi.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Consigliera Corda, lei è stata ascoltata.

Lei è stata ascoltata, adesso abbia la cortesia di ascoltare quello che si sta dicendo.

È utile comunque a tutto il Consiglio Comunale.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALLA CONSIGLIERA

CORDA RITA

Allora, devo replicare all'Assessore, mi iscrivo a replicare all'Assessore.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALL'ASSESSORE

SITZIA DANIELA – Politiche Giovanili e Sociali

È la certificazione di qualità per i servizi; trattandosi di servizi che devono rispondere a tre requisiti, efficacia, efficienza, sostenibilità ed economicità.

Grazie.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Se ci sono altre richieste? Per che cosa? Una comunicazione, prego, Consigliere Cioni.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE

CIONI RICCARDO

Grazie, Presidente.

Grazie, colleghi della Giunta e colleghi del Consiglio, questo mio intervento, che anticipo ha un velo di amarezza per una situazione che ormai è diventata annosa, che in modo unilaterale negli ultimi due anni sta svolgendo regolarmente uno dei più importanti giornali che ci sono in Sardegna e, quindi, uno dei giornali più letti all'interno del nostro territorio regionale, e mi riferisco in particolare, anche non ultimo, a un articolo che vedeva il nostro Assessore ai lavori pubblici in uscita.

Non citerò il giornale ovviamente, e non citerò neanche il giornalista, notizia che a quanto pare ovviamente è falsa, come tante che sono apparse sulla testata giornalistica che non ho citato in precedenza, ma per ovvi motivi. Negli ultimi due anni abbiamo assistito costantemente a un attacco a questa Amministrazione, con fonti che sono tutte da verificare, e ovviamente sono nella stragrande maggioranza dei casi, anzi per il 90% sono sempre fonti della minoranza, che danno notizie che sono assolutamente prive di fondamento e di attendibilità, e ovviamente la controparte non viene regolarmente mai sentita e citata.

Il problema di fondo, l'amarezza soprattutto è dovuta al fatto che comunque in questi due anni, che sono stati estremamente difficili, dove ovviamente le risorse all'interno del Comune sono diminuite da quando abbiamo iniziato del 60% circa, e lavorare in queste condizioni è estremamente difficile, come ho ripetuto tante volte quando si è citato il bilancio, vedere bistrattato e avvilito il nostro lavoro è ovviamente una cosa che a lungo andare ti fa fare male, più che mai ti fa fare con uno spirito diverso quello che è il dovere del Consigliere Comunale.

È sconcertante vedere che approviamo un bilancio armonizzato, che è un nuovo bilancio, non ci siamo proposti come comune tra i comuni capofila per il bilancio armonizzato, che è una cosa che consentirà di alleggerire il patto di stabilità, e non vedere scritto niente su questa cosa. Vedere che noi abbiamo fatto le agevolazioni per le imprese in difficoltà e non vedere scritto niente. Vedere che abbiamo fatto una mostra cinofila importante, che è stata la mostra cinofila più importante che c'è stata in Sardegna, e vedere un trafiletto di quattro righe sull'argomento, dove non si citano ovviamente i meriti dell'Amministrazione, ovviamente i meriti sono tutti...

Vedo costantemente che su argomenti importanti, come il bilancio che ho citato in precedenza, non viene interpellato né il Presidente della Commissione, né un commissario di maggioranza. Vedere che, per esempio, gli ultimi due anni la Commissione ambiente, che è una delle commissioni più importanti, perché è estremamente importante oggi il tema dell'ecologia, dell'ambiente, dell'ecosostenibilità non viene mai sentito un commissario di maggioranza, e nonostante ciò, Selargius è costantemente tra i primi posti per la raccolta differenziata, a parità di popolazione Selargius è la prima in Sardegna per la raccolta differenziata, abbiamo fatto degli sgravi importanti anche su quello.

Insomma, gentili colleghi, io oggettivamente sto segnalando una situazione che ormai è diventata insostenibile. È diventata insostenibile, va bene che anche il giornalista, o la giornalista può avere una posizione politica, è sacrosanto, ma dovere del giornalista è anche fare cronaca, cronaca corretta, anche perché le notizie che appaiono su quel giornale e ciò che legge il cittadino. Il cittadino che vede e legge titoli importanti ovviamente si destabilizza.

È ovvio che è compito della minoranza destabilizzare la maggioranza, ma anche loro hanno un onere importante nei confronti dei cittadini che li hanno eletti, cioè loro comunque devono fare sì opposizione, ma in modo anche serio e politico. Quella che viene fatta da parte della stampa, in merito a questa questione, oggettivamente è mala informazione, ma anche le fonti politiche che vengono citate fanno mala politica, perché ovviamente è importante ricordare anche questo.

Io credo che sia doveroso e giusto, e prendano coscienza di questa cosa anche i colleghi, che io non nominerò, ma sanno benissimo chi sono, prendano coscienza di questa cosa e si accorgano anche della destabilizzazione e dell'orrore che fanno nei confronti dei cittadini che sono qui fuori, anche perché per dovere di cronaca bisogna dire che comunque la maggioranza, che loro vedono in crisi, come tante volte hanno citato, comunque è quasi sempre presente in Consiglio Comunale.

D'altra parte vedo un 30% - 40% regolarmente della minoranza che viene in Consiglio Comunale, quindi, un esame di coscienza dovrebbe farlo sia il giornale e la giornalista, o il giornalista che pone certe notizie all'interno di quel giornale, sia i Consiglieri di minoranza, che dovrebbero tener presente dei bisogni e delle necessità, e soprattutto anche del rispetto dei cittadini che li hanno votati e anche di quelli che non li hanno votati.

Grazie.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Presentazione piano particolareggiato del centro storico.
Prego, Assessore Canetto.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE
MELIS ANTONIO**

Io ho chiesto di intervenire, una interrogazione ho detto che devo fare.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

È una interrogazione urgente, Consigliere Melis? Prego.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE
MELIS ANTONIO**

Urgente sì.

Signora Presidente, signor Sindaco, signori Consiglieri, non so se chiamarla interrogazione o comunicazione, ho una esigenza comunque da porre all'attenzione del Consiglio, anche perché è il Consiglio che mi ha nominato rappresentante di minoranza nella Commissione attività produttive e turistiche. Parlo anche specificatamente di una vicenda che ha avuto udienza abbastanza importante all'interno del Consiglio, tant'è che lo stesso Sindaco, a seguito di una mia ripresentazione di una istanza sull'agricoltura, aveva poi preso l'iniziativa di affidare un incarico in tal senso.

Ricorderete anche che in quella circostanza un ordine del giorno presentato in Consiglio venne interrotto, perché la Commissione lo doveva esaminare e concludere, cioè formulare meglio

quell'ordine del giorno. Sono passati un paio di mesi, nonostante continue insistenze, ma di questo il Presidente della Commissione aveva dato già ampia dimostrazione di insufficienza, perché per anni e anni non ha fatto altro che riunire una sola volta la Commissione attività produttive, che invece doveva essere una delle commissioni più importanti all'interno di questo Consiglio.

Tutte le commissioni si riuniscono, questa non viene mai riunita, non si è mai parlato di cose serie all'interno della Commissione attività produttive perché non la convoca, perché promette di convocarla e non la convoca. Questa è la quarta volta che mi ha promesso che avrebbe convocato la Commissione e non è avvenuto, cioè penso che questo commissario, questo Presidente vada rimosso, anche perché non è interesse del Comune gestire, cioè indicare delle commissioni importanti che non vengono neanche convocate.

Io chiedo al Sindaco, al Consiglio di prendere provvedimenti, l'unico modo che ha poi la minoranza di esprimersi, di presentare proposte, iniziative, laddove la maggioranza stessa non le produce e non le porta avanti, è la Commissione consiliare. Questa Commissione, che doveva essere la Commissione più importante, io mi ricordo per esempio di avere trascurato nella seconda legislatura qualche marciapiede, qualche strada per costruire la zona industriale, che doveva garantire circa 2200 posti ai selargini, oggi è diventata un deposito, e questo l'ho denunciato già infinite volte, dedicando tutta una serie di sforzi, anche di bilancio del Comune, per realizzare la zona industriale, e questa Commissione non si riunisce mai. Io chiedo che vengano presi provvedimenti nei confronti del Presidente, altrimenti ci dimetteremo.

IL SINDACO CAPPALDI GIAN FRANCO

Grazie, Presidente.

Io sono stato chiamato in causa dal Consigliere Melis, e ovviamente cercherò di rispondere per la parte che è di mia competenza. Come lei sa, il Regolamento consiliare stabilisce il funzionamento delle commissioni nelle forme che sono previste all'interno dello stesso Regolamento. Se non ricordo male, con due terzi può essere convocata la Commissione, e comunque la competenza è in capo, mi dispiace dirlo, alla Presidenza del Consiglio, e non al Sindaco.

Per quanto riguarda, invece, l'interrogazione che lei ha presentato, volevo rassicurarla che noi abbiamo continuato a lavorare, il 27 ci sarà il primo incontro con la società che si è aggiudicata, e avevamo previsto anche un incontro con la Commissione, che aveva peraltro studiato anche quel documento che poi non è stato approvato in Consiglio Comunale.

Sì, sì, sì, però quello non dipende da me, Tonino, la presentazione dell'atto, questo è un impegno che deve prendere il Consiglio Comunale nella sua interezza, l'ordine del giorno, però volevo rassicurare che comunque quello che sarà il percorso che verrà seguito dopo il 27 mi premunirò di presentarlo in aula, in modo tale che il Consiglio sappia quale sarà il percorso che seguiremo per l'impegno che avevamo assunto in Consiglio Comunale.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE
MELIS ANTONIO**

Io ho già dato atto che il Sindaco si era mosso, a seguito anche della presentazione di quell'ordine del giorno. Mi avrebbe dovuto rispondere lei, Presidente, attorno a questo argomento. Io la invito, pertanto, a informare il Presidente della Commissione di questa mia denuncia espressa in Consiglio Comunale, con l'auspicio anche che si rivolga anche a chi l'ha nominato, cioè alla parte politica che l'ha nominato, perché questo Presidente è del tutto insufficiente e carente.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Grazie, Consigliere Melis, ne prendo atto.

Possiamo procedere: Presentazione del piano particolareggiato del centro storico.

Prego, Assessore.

VIENE DISCUSO IL PUNTO NUMERO 1 ALL'ORDINE DEL GIORNO CHE RECITA:
Presentazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA ALL'ASSESSORE
CANETTO FABRIZIO – Urbanistica, Edilizia Privata e Attività Produttive**

Grazie, Presidente.

Signor Sindaco, colleghi della Giunta, colleghi del Consiglio e gentile pubblico, dopo una illustrazione generale fatta due Consigli fa, e dopo l'interruzione del Consiglio precedente relativamente all'urgenza di decidere il tracciato della metropolitana, riprendiamo oggi la presentazione, e cercherò oggi, appunto, di cucire i due Consigli, giusto per cercare di mettere a fuoco un argomento così importante.

Dicevo, dopo una prima valutazione generale, e dopo aver sentito anche già i primi commenti, credo che sia opportuno, appunto, chiedere ai nostri tecnici di cercare di mettere a fuoco gli elementi fondamentali che determinano il piano particolareggiato del centro storico. Innanzitutto, vorrei fare una zoomata su quelle che sono state le integrazioni della Regione, e su quello che queste hanno comportato in tutto l'apparato tecnico e regolamentare, e dopo ovviamente con tutti i grafici capire anche come in termini numerici tutto questo incide sul piano del centro storico.

Ricordo che in apertura ho detto che la cosa importante, che riguarda ovviamente la gente comune, che riguarda gli stessi politici è quello che si può fare e come si può fare, ecco, vorrei che uscisse chiaramente da oggi anche questo tipo di indicazione, che ovviamente sarà molto chiara con le tipologie edilizie, con gli schemi e tutto quello che può riguardare, appunto, tutte le valutazioni e le trasformazioni che sono gli elementi fondamentali di questo piano. Quindi, proseguirei su questo tema e invito l'ingegner Fois e l'ingegner Salis a poter proseguire sulla presentazione del piano.

Grazie.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Grazie, Assessore.

Quindi, invitiamo l'ingegner Fois, l'ingegner Salis, che ringraziamo sempre per la collaborazione, a procedere.

Grazie.

L'INGEGNER FOIS

Buonasera a tutti, chiedo scusa per il tono di voce, ma è quello che oggi passa il convento. Allora, giusto per capire l'entità delle modifiche richieste dell'ufficio tutela del paesaggio, riportiamo in estrema sintesi le osservazioni fatte dall'ufficio tutela del paesaggio, però chiedo il supporto dell'ingegner Salis, perché in questo momento sono senza voce.

L'INGEGNER SALIS

Allora, in questo documento sono state riportate punto per punto, e commentate ovviamente, tutte le osservazioni fatte dalla Regione nel documento del 2013, marzo 2013, per cui ognuno di questi è stato commentato. Possiamo iniziare nel leggerli, e leggere anche i commenti fatti dalla Regione. Bisogna tenere conto, come premessa che, rispetto a quanto è stato scritto nell'osservazione regionale, si sono tenuti quattro incontri tecnici, nel corso dei quali i tecnici comunali e regionali hanno concordato, relativamente ad alcuni punti, decisioni differenti rispetto a quelle scritte. Questo è molto importante, perché leggendo la domanda, l'osservazione RAS e vedendo il piano sembrerebbe che ci siamo discostati.

Quindi, l'osservazione n. 1 dice: *Il piano adottato presenta alcune criticità, in particolare per quanto riguarda analisi a supporto della conoscenza del sistema urbano, il centro di antica e prima formazione e l'unità urbanistica.* Riguardo a questo l'ufficio, quindi, ha potuto ritenere accoglibile

l'osservazione, ciò nonostante dice che il piano è stato integrato con gli elaborati 6, 6.1, 6.2, 6.3, insomma il blocco degli elaborati 6, aggiuntivi rispetto a quello che era presente nel piano adottato. In questo modo è stato introdotto dentro il piano particolareggiato l'analisi relativa al centro di antica e prima formazione, grazie alle carte storiche dell'ufficio tecnico erariale, voli aerei del '53 e quant'altro. Quindi, sono stati elencati in questo documento tutti quelli che sono, appunto, gli elaborati che hanno contribuito a far sì che il piano fosse completo dal punto di vista dell'indagine storica e urbanistica.

L'osservazione n. 2, la Regione ha detto esattamente: *Si consiglia di approfondire gli aspetti legati all'articolo 52 comma 2 lettere a), b), c), d) del PPR, finalizzando lo studio anche alla definizione delle scelte progettuali.* La risposta è: *l'elaborato 6 del piano particolareggiato è stato integrato con l'aggiunta di tre elaborati, e anche del quarto, relativo ai margini del nucleo abitato storico, documentati fotograficamente.* Non so se abbiate necessità di rivedere questi elaborati, che abbiamo già mostrato in precedenti discussioni, comunque se avete scaricato i documenti li avrete visti, insomma, da quella cartella Dropbox che abbiamo messo a disposizione.

Per cui, passerei con la terza, allora, il punto n. 3 dice: *È necessario rappresentare l'evoluzione dell'abitato e del centro matrice nelle diverse fasi, con il supporto della cartografia storica catastale, rilevando altresì il perimetro del centro matrice su tali carte.* Diciamo che sostanzialmente anche qui a tutto si è dato risposta, sempre con gli stessi elaborati di cui abbiamo detto prima, aggiungendo anche il 6.5 e il 6.6, dove nel primo sono stati indagati i tessuti edilizi storici superstiti, quindi, sono state prese le carte storiche dei primi del Novecento, ed è stato riconosciuto planimetricamente il sedime del fabbricato, se tuttora esistente, e questo ci ha aiutato anche ad attribuire l'epoca di costruzione del fabbricato, che poi è stata tradotta chiaramente nella tavola tematica apposita. L'elaborato 6.6, invece, si è concentrato sull'orientamento dei corpi di fabbrica residenziali considerata, appunto, questa una invariante della struttura urbana storica. Qui abbiamo già avuto modo di dire altre volte l'orientamento dei corpi di fabbrica e dei loggiati verso sud, prevalentemente per beneficiare degli apporti solari e quant'altro.

Il punto n. 4 dice: *È necessario realizzare appositi elaborati, sia per le analisi che per il progetto, per gli edifici e per le unità edilizie di carattere storico e di particolare interesse storico e culturale, e per le aree a valenza paesaggistica identitaria.* Oltre alle carte di piano, relative all'epoca di costruzione e alle classi di trasformabilità per ogni unità, comprese quindi quelle di carattere storico, sono presenti nel piano delle schede di dettaglio di tutti gli elementi costituenti le stesse unità, quindi, le famose 870 schede relative a ogni lotto.

Quindi, in fase di revisione del piano è stata sviluppata la parte progettuale compilando una apposita sezione in ogni scheda; quindi, nella prima pagina in basso sono state riportate tutte le prescrizioni progettuali, che abbiamo avuto modo di vedere nel dettaglio anche lunedì scorso. Per quanto riguarda i beni storico culturali, abbiamo già avuto modo di dire che è stata integrata nel piano particolareggiato l'indagine svolta relativamente ai beni di tutto il territorio comunale, che sono stati oggetto di copianificazione, grazie all'adeguamento del PUC al PPR e, pertanto, sono stati prodotti, appunto, gli elaborati 8.1 e 8.2 nel piano particolareggiato.

Il punto n. 5 dice: *Si suggerisce di completare la scheda delle unità con le informazioni utili alla definizione e alla conservazione dei caratteri storici dell'intera unità edilizia, anziché focalizzare l'analisi di dettaglio sui singoli volumi elementari.* Anche di questo abbiamo già avuto modo di parlare altre volte, quindi, in sostanza è stato necessario revisionare il piano tenendo conto dei corpi di fabbrica, quindi, un elemento in più che è stato aggiunto affinché l'intero lotto potesse essere valutato in maniera più unitaria, piuttosto che dettagliare l'analisi, come fatto nel piano adottato, per singolo volume elementare. A questo proposito, le norme di piano sono state integrate, e anche le schede, introducendo gli schemi tipologici di riferimento per il progetto.

Osservazione n. 6 della RAS, dice: *Si propone che la definizione degli interventi sia più adeguata se fatta per la singola unità edilizia nel suo complesso, anziché per singolo volume. Per le unità edilizie che conservano ancora i caratteri tipologici tradizionali devono essere previste apposite norme, atte a garantirne la conservazione nel complesso e il ripristino dei caratteri originari mediante*

l'eliminazione delle superfetazioni. Per tali tipologie tradizionali si prescrive l'utilizzo di materiali e finiture tradizionali o compatibili. Pertanto, insomma noi abbiamo accolto l'osservazione, ciò nonostante ci sono state ovviamente delle modifiche; pertanto, riguardo alla unitarietà dell'intervento abbiamo introdotto il discorso dei corpi di fabbrica, che abbiamo detto precedentemente, e poi tutti gli interventi dovranno sempre avere a riferimento principale l'unità edilizia nel suo complesso, in particolare per quelli aventi carattere storico, al fine di preservare il risultato armonioso tra corpi di fabbrica e aree di pertinenza.

È stato concordato che sono possibili ampliamenti per giusta posizione anche nelle unità edilizie storiche, questo è un elemento importante, quindi, anche in classe n. 1 sono possibili ampliamenti, purché conformemente a quello che è il tipo edilizio di riferimento, cioè quello che l'ampliamento della casa storica prevedeva. Riguardo i materiali, invece, è stato introdotto nelle norme, specificato nelle norme che dovranno essere utilizzati materiali e finiture tradizionali o compatibili per gli edifici storici, perché la RAS richiedeva che negli edifici storici venissero usati materiali tradizionali, o comunque compatibili.

Il punto n. 7: *L'identificazione delle unità edilizie aventi valore storico dovrà essere riferita all'intera unità nel suo complesso e non al singolo volume.* Questa è una ripetizione, in sostanza, comunque: *Per tali unità saranno, pertanto, ammessi manutenzione ordinaria, risanamento, ristrutturazione, eventuali ampliamenti saranno ammessi per integrazioni funzionali di carattere igienico.* Qualunque intervento su tali unità edilizie deve essere guidato dagli abachi delle tipologie edilizie, e infatti così è stato fatto, sono stati revisionati gli abachi, sono stati introdotti nuovi tipi edilizi, conformemente agli schemi tipologici riportati nei manuali RAS e, pertanto, unita all'osservazione precedente insomma si è già data risposta. Gli schemi e gli abachi revisionati sono stati più volte visti anche in Consiglio, e di conseguenza si può procedere.

Siamo arrivati al punto n. 8: *Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza, per tali unità deve essere vietata la realizzazione del piano interrato scantinato,* e pertanto qui è stato introdotto e specificato nella norma, l'accorgimento relativo agli interrati e agli scantinati e agli spazi vuoti di pertinenza, che comunque erano impliciti, cioè anche prima nella definizione degli interventi edilizi si intendeva comprendere anche le aree libere di pertinenza. E comunque sono stati dettati alcuni paletti relativamente alle aperture su strada, se ci devono essere delle aperture in un piano seminterrato dovranno essere sul lato interno.

L'INGEGNER FOIS

In questi tre punti che sono stati trattati vorrei attirare l'attenzione del Consiglio in merito al fatto che l'ufficio tutela del paesaggio è entrato nello specifico delle analisi, cioè è entrato unità per edilizia per unità edilizia per andare a capire se la memoria storica che era presente, in qualche modo, veniva tutelata, cosa che nelle precedenti norme in taluni casi andavamo un po' sul pesante, diciamo così, però questo non va bene, perché comunque hanno detto: per la memoria storica, per gli elementi storici gli interventi di ristrutturazione o demolizione non sono adeguati, per cui poi vi faremo vedere l'esempio di come la Regione ha strumenti di verifica, forse molto più diciamo accurati di quelli che possiamo avere noi, nel senso che hanno fatto anche delle foto aeree a 45 gradi, anzi forse è il caso di collegarci, e far vedere un attimino che cosa ha di strumento, ma questo è quello messo a disposizione del pubblico.

Quello, invece, messo a disposizione degli uffici si entra in un elemento di dettaglio dell'analisi dove, se noi diciamo che un elemento non è storico c'è poco da fare. Quando, ad un certo punto, si intravede una copertura che è a falde, che è una copertura a coppi, oppure anche una copertura piana, ma sotto si intravedono, e queste le possiamo ingrandire quanto vogliamo, si intravedono degli archi, si intravedono degli elementi storici, quelli l'ufficio tutela del paesaggio invece li considerano elementi da tutelare e da salvaguardare.

Ad esempio, questo elemento qui, che può non avere niente, dove c'è solo quella lolla, quella pilastrata, non ha nulla nel senso che quello si vede che è un corpo aggiunto, ma la maggior parte del

corpo di fabbrica e, quindi, dell'unità edilizia, praticamente è assolutamente integra. Per cui, gli interventi che sono ammissibili in una soluzione di questo tipo, sono certamente quelli di ripristinare gli archi, quello di andare a ripristinare le tipologie del centro storico.

Quindi, la Regione ci ha impiegato sicuramente un anno a fare l'istruttoria, però ci ha impiegato un anno, e se noi andiamo a vedere l'allegato alla comunicazione vediamo che ci sono rimandi puntuali alle unità edilizie, dove abbiamo dato delle classi elevate dove era possibile la demolizione e ricostruzione, e hanno detto: no, attenzione, badate che voi state andando a distruggere quelli che sono elementi che sono tipici della storicità del centro storico di Selargius, e questi elementi, ovviamente gli elementi storici che l'articolo 52, che è stato citato più volte, dice voi per andare a definire gli interventi dovete allegare nel piano, anche se l'avete già fatto nel 2007, dovete adeguare le analisi storiche e l'evoluzione dei tipi edilizi, perché da lì scaturisce quello che è il tipo edilizio che bisogna prevedere per quella unità edilizia, e il tipo di intervento.

Voi potete vedere che qua abbiamo una ortofoto a destra di tipo perpendicolare, di tipo verticale, ma lo stesso fabbricato viene visto in visione obliqua, e può essere visto anche nelle diverse direzioni, e con un ingrandimento che non sgrana, perché possiamo ingrandire quanto vogliamo, tant'è che in alcuni casi è possibile vedere la molletta che è appesa nel filo da stendere. Quindi, l'analisi e la classificazione degli edifici scaturisce anche dal fatto, oltre che dalle ricerche d'archivio, perché noi là dove c'era un progetto siamo andati agli archivi storici del Comune di Selargius per capire quali sono state le modifiche introdotte, se ci sono elementi di pregio e così via.

Per cui, fondamentalmente le osservazioni si strutturano in due grandi settori, una parte che era quella di integrare lo studio, della serie siccome lo studio ce l'avevamo già fatto nel 2007, ha detto: rendetelo omogeneo con lo studio che avete fatto e integratelo e, quindi, abbiamo fatto tutte le integrazioni che ovviamente avevamo già fatto, si trattava dell'elaborazione. L'altro aspetto che, invece, abbiamo integrato, ma sul quale eventualmente si può discutere, è l'aspetto delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti pubblicitari, delle insegne pubblicitarie, che abbiamo disciplinato sia normativamente, che attraverso delle tipologie edilizie che sono costituite negli abachi, però l'elemento fondante e comunque discriminante di questa nuova elaborazione è quello che ha comportato la ridefinizione delle classi di trasformabilità, e soprattutto per quelle classi prima, seconda e terza.

Per leggere le classi di trasformabilità, a livello metodologico, sono state concordate con l'ufficio tutela del paesaggio la definizione delle classi e, quindi, la classe prima, la classe seconda, e poi la terza che si divide in A, B e C, poi c'è la classe quarta, la quinta e la sesta. Comunque, il concetto fondamentale linea guida, che ci hanno chiesto che venisse in qualche modo rispettato, è che là dove ci sono testimonianze storiche queste, per poter essere demolite, devono essere demolibili, cioè non devono avere una funzione statica, sono talmente degradate per le quali non è possibile il loro mantenimento, ma una parte dell'impianto originario, che è ancora rinvenibile nella unità edilizia, quello viene considerato come elemento fondante dal quale partire per fare la progettazione.

Si può toccare, cioè è elemento dal quale si parte, poi se si può toccare lo si vedrà con le motivazioni che dicevo prima, cioè quegli elementi sono degradati o non sono degradati? Se sono degradati, e staticamente, faccio l'esempio, il caso di via Crimea, non era possibile fare una ordinanza di demolizione tout court, perché non era possibile, c'era la necessità di mettere in sicurezza, ma la messa in sicurezza pian piano ha comportato che le murature non erano stabili, per cui hanno dovuto procedere, però alla presenza di un tecnico che assumeva la responsabilità, la documentazione fotografica, e così via.

Non tutta, il primo piano, è rimasto il pianoterra.

Esatto, è rimasto il pianoterra; per andare a dire che comunque nel centro storico gli elementi di tipo edilizio e di tipo distributivo e funzionale, sono elementi che devono essere presi a riferimento ai fini della progettazione. Per cui, il piano praticamente è stato rivisto in questo modo. Per cui, anche le singole osservazioni se volete possiamo continuare a vederle, però io direi che può essere... e abbiamo anche specificato che a livello normativo, quindi, delle norme tecniche di attuazione, anche negli edifici in classe prima, che sono quelli definiti storici, per i quali la Regione ha chiesto, l'ufficio tutela

del paesaggio ha chiesto che venissero utilizzati materiali naturali, originari della tradizione edilizia e costruttiva del Comune di Selargius, anche per quegli interventi è possibile fare degli incrementi, ma gli incrementi, parliamoci chiaramente perché non ci dobbiamo nascondere dietro un dito, gli incrementi devono essere valutati in ragione del grado di saturazione del lotto.

È chiaro che se il lotto ha già un grado di saturazione che è superiore al 50% incrementi non se ne possono fare. Il rapporto di copertura, io ho il terreno, ho una serie di volumi, se quel lotto ha una superficie coperta che supera il 50%, difficilmente sarà possibile fare degli incrementi, saranno invece possibili gli interventi di restauro conservativo, di manutenzione straordinaria, di manutenzione ordinaria.

Classe prima e seconda; però, una cosa bisogna precisarla, accogliendo la richiesta fatta dall'Assessore Canetto, vogliamo capire esattamente cosa si può fare e che cosa non si può fare nel centro storico. Allora, cito la classe prima e la classe seconda, per citare tutte le altre classi, è possibile fare anche ampliamenti, però gli ampliamenti per la metodologia e il sistema di tutela che hanno i beni paesaggistici, sono attività di progettazione che sono sottoposte a una verifica da parte, in questo caso sino ad oggi della Regione, domani ottenendo la delega a rilasciare il nullaosta paesaggistico il nostro interlocutore per la verifica della correttezza del modo di elaborazione delle progettazioni diventerà la Soprintendenza; cioè, non è che se l'ufficio tecnico del Comune di Selargius dice: okay, ampliate quanto volete, e dà un parere favorevole, chi è dall'altra parte della Soprintendenza vede, innanzitutto analisi storica, quali sono le tipologie edilizie del centro storico di Selargius, sono compatibili o non sono compatibili. Ombre portate, e cioè se io ho un corpo di fabbrica, e io lo metto in elevazione, però creo un'ombra nel lotto confinante, e quella luce serviva alla abitazione confinante per illuminare la lolla e le stanze che stavano retrostanti, quell'ampliamento non è compatibile.

Ecco perché la dicitura degli ampliamenti per giusta posizione, o per sovrapposizione sono ammissibili compatibilmente allo stato dei luoghi. Allora, quando diciamo compatibilmente allo stato dei luoghi dobbiamo essere altrettanto chiari. Noi abbiamo fatto una battaglia per evitare che la Regione ci imponesse i profili regolatori e lo studio di ogni singolo lotto, cosa significa? In passato i piani particolareggiati del centro storico avevano un andamento predeterminato sul fronte strada, e quello doveva essere, dovevamo decidere preventivamente quali erano i volumi che dovevano essere lasciati, e quali dovevano essere demoliti, e così pure la distribuzione dei volumi all'interno del lotto, e altri comuni stanno facendo questo tipo di scelta; però, che cosa comporta questo?

Innanzitutto, da un punto di vista operativo voi immaginatevi che dovremo fare noi le scelte per ogni singolo cittadino, e dire che qua ci va questo e quest'altro volume, altrimenti questo o quest'altro prospetto, quindi, entrare nel merito e nello specifico, ma che cosa comporta poi dal punto di vista amministrativo. Comporta che se quel prospetto non va bene, se quel pronometrico non va bene si deve fare una variante al piano particolareggiato. Invece, la scelta operata dall'Amministrazione Comunale, e accolta dall'ufficio tutela del paesaggio, quella di individuare tipi edilizi con possibili accrescimenti, vuol dire che ho la possibilità, e l'abbiamo indicato nelle schede, di andare a scegliere il tipo edilizio, poterlo calare in quella realtà, e poi modificare e fare altezze che leggermente si spostano e comunque variano, i volumi che ad un certo punto possono rispondere nella logica degli incrementi previsti e nei tipi edilizi che abbiamo indicato, sapere dove indicare.

Questo non comporta però una variante, è una scelta progettuale che rimane in capo al professionista e all'Amministrazione Comunale. Ecco il perché, per cui un po' di aleatorietà nella scelta progettuale il piano ce l'ha, ma ce l'ha per scelta, non perché non siamo voluti entrare nel merito della progettazione, perché veramente il cittadino ci avrebbe potuto dire: ma a me questa non sta bene. E allora saremo dovuti entrare nello specifico, e così via. Quindi, la scelta dei tipi edilizi è questa.

L'altro elemento, però ci entriamo nello specifico, è come abbiamo attribuito la classe prima, come abbiamo attribuito la classe seconda, come abbiamo attribuito la classe terza in questi casi. Allora, prima di tutto abbiamo dovuto concertare un metodo, che cosa intendiamo per classe prima, cosa intendiamo per classe seconda, e così via. Una volta che abbiamo definito queste classi, in maniera quasi biunivoca sono stati definiti gli interventi edilizi, per cui una classe di trasformabilità

contiene in sé la definizione dello stato di conservazione dell'immobile e correlata la possibilità degli interventi edilizi ammissibili in quel determinato lotto.

Quindi, l'impostazione dello studio è questa, per cui fondamentalmente, allora se noi torniamo un attimino alle schede; quindi, alle schede, l'ho detto anche la volta scorsa, abbiamo detto la scheda progetto, o la scheda comunque dell'unità edilizia contiene alcuni elementi fondamentali, innanzitutto l'inquadramento. Abbiamo detto che ogni isolato è accompagnato dalle linee guida, per cui chiunque entri in qualsiasi isolato come prima cosa trova le linee guida per dire come si leggono le schede, e quali sono i significati che noi ritroviamo all'interno del piano particolareggiato del centro storico.

Ora, una volta fatto questo, se entriamo, invece, nello specifico, abbiamo preso quindi l'abitazione, l'abitazione l'abbiamo individuata dal punto di vista catastale, diciamo piano volumetrico; abbiamo individuato il catastale ultimo, ma ovviamente possiamo andare in base alle analisi storiche e capire come si è sviluppata quel tipo di abitazione, dopodiché abbiamo attribuito la classe prima. Quindi, la classe prima noi intendiamo, sono quegli edifici storici che mantengono rilevanti elementi di storicità del fabbricato. Su questi sono ammissibili soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico sanitario e in adeguamento funzionale, nonché gli ampliamenti per giusta posizione, così come abbiamo detto.

Per cui, quando definiamo la classe prima diciamo che è organismo edilizio tradizionale originario, si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori tradizionali nei quali è stata riscontrata la permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi originari, in quantità tali da richiederne la salvaguardia. Di questi edifici ne abbiamo 42, privati sono 31, gli altri sono edifici pubblici o di proprietà ecclesiastica, oppure di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Quindi, in classe prima privati ne abbiamo 31.

La classe seconda, invece, sono organismi edilizi tradizionali che ha subito, rispetto alla prima, limitate modifiche. Si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori tradizionali che hanno subito limitate reversibili modificazioni, esempio, sostituzione del manto di copertura, modifica delle aperture originarie. Allora, per questo tipo di interventi, che sono complessivamente 175, ma di questi ce ne sono di proprietà dell'Amministrazione, tre di proprietà comunale o ecclesiastica, degli altri 172 lotti privati, 120 sono interamente in classe due, mentre 52 sono misti, ossia in parte in classe seconda e in parte in altre classi, perché? Perché già avevamo fatto lo studio volume elementare per volume elementare, per cui abbiamo una documentazione di dettaglio dello studio tale per cui possiamo dire, affermare gli elementi che ci hanno portato a dargli quel tipo di classificazione. Nel dettaglio dei lotti misti privati, cioè 52, tre sono in parte in classe 3A, poi andiamo a leggere cosa è la classe 3A; una è in parte in classe 3A e in classe 5, cinque sono in parte in classe 3B, e una parte è in classe 3B e 5, cinque sono in parte in classe 3C; sette sono in parte in classe 4; trenta sono in parte in classe 5.

Cosa intendiamo per classe 3. La classe 3A sono organismi edilizi tradizionali in pessimo stato di conservazione, si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori tradizionali in stato attuale di forte degrado. Quindi, in 3A che cosa è ammissibile, in una classe 3A, ovviamente sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, opere interne. L'aumento di volume, attenzione, strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario inteso, e l'abbiamo specificato, come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aereo illuminante, le superfici minime abitabili ai sensi del Decreto Ministeriale del '75, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio, e/o per assicurare la funzionalità e il riutilizzo ai fini abitativi, per altre destinazioni d'uso compatibile.

La ristrutturazione edilizia al fine di consentire eventuali demolizioni, con ricostruzione dei volumi originali, secondo le regole tipologiche e costruttive tradizionali. L'accrescimento per giusta posizione in profondità, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco, e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistici edilizi, e dei diritti di terzi. Come vedete, quindi, il 3A dal punto di vista dell'analisi ha elementi storici, diciamo che ha anche un forte degrado, in prima battuta c'è la necessità di conservare questi volumi, ma non si esclude, stante il grado di conservazione degli immobili, anche interventi di ristrutturazione, comprensiva anche di demolizione; e comunque, diciamo in termini superficiali incidono nella misura dell'1,7%.

Organismi classificati in 3B, organismo edilizio tradizionale riconoscibile nonostante le rilevanti modifiche, cioè lo stiamo dicendo, si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori che pur risalenti da oltre cinquant'anni, siano stati interessati successivamente da opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali e architettonici, tuttavia risulta ancora riconoscibile il tipo edilizio tradizionale. Cosa è possibile fare in questi edifici, i classici interventi della manutenzione ordinaria, le opere interne, l'aumento di volume dal punto di vista igienico sanitario e funzionale, la ristrutturazione, l'accrescimento per giusta posizione in profondità, coerentemente con i processi storici indicati negli abachi. La ristrutturazione prevede, come definizione per questo 3B dice, anche con eventuale demolizioni di parti incongrue, con ricostruzioni anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali.

Allora, perché abbiamo inserito la 3A, la 3B, e non abbiamo detto; ma sì, è una classe 5. Perché dal punto di vista metodologico non era possibile disconoscere quello che era esistente, dovevamo dire quello che c'era, ma poi dovevamo dire anche che cosa si può fare. Per cui, non tragga in inganno il fatto che la definizione porti in sé che sono riconoscibili elementi di storicità, dovete andare a vedere anche gli interventi ammissibili previsti dalle norme tecniche di attuazione. Là dove non è possibile mantenere quelle volumetrie, perché sono in pessimo stato di conservazione, e ne conosciamo tantissime, però da un punto di vista metodologico, cioè delle scelte progettuali, è fondamentale per un professionista, ma anche per la Soprintendenza, andare a dire se l'intervento che noi stiamo proponendo è un intervento coerente, oppure no. Questo è nelle cose.

Chiedo scusa, faccio un passo indietro, abbiamo tentato, sembra brutto dire, però abbiamo sperimentato anche questa strada quando abbiamo applicato il piano casa, e abbiamo detto che un tale edificio non aveva più le tegole, però si riconoscevano le falde inclinate; c'erano dei volumi aggiunti in cemento armato, però si riconosceva la distribuzione funzionale; c'era la recinzione col portale ancora integro, abbiamo proposto, per capire, per tastare anche qual era il nostro interlocutore all'ufficio tutela del paesaggio, gli abbiamo detto che quello era un edificio profondamente modificato, che non valeva la pena di salvaguardare.

L'ufficio tutela del paesaggio, convalidato anche dalla Soprintendenza, ha detto: no, caro Comune, o ingegner Fois in questo caso del Comune di Selargius, lei non ha tenuto conto che come fa a dire che una recinzione integra, con un portale integro di queste dimensioni, come ce ne sono pochi a Selargius, la distribuzione funzionale degli ambienti con la lolla, etc., non sono meritevoli di conservazione, o comunque da prendere come elemento base per la progettazione.

Quindi, quando noi porteremo lo studio, possiamo mettere anche la classe dieci quando c'è una 3A, però ad un certo punto dicono: no, l'analisi è incongrua perché voi non avete tenuto conto del fatto che la distribuzione interna è ancora visibile, ci sono elementi tipologici ancora visibili, classificateli come li dovete classificare, e poi dite che cosa può essere fatto sotto il profilo dell'intervento edilizio e, quindi, quali sono gli interventi dell'articolo 3 del n. 380.

Voglio fare anche un altro passo indietro, che ho approfondito ulteriormente questi giorni, circa il concetto della ristrutturazione. Mi sono ripreso un po' la briga di leggere sia il piano paesaggistico regionale, ma anche, per non dire che è effetto del piano paesaggistico regionale, il Decreto Floris. Prendetevi il Decreto Floris, il n. 2266 dell'83, e badate come classifica la zona A. Dice elementi storici, etc., quando va a parlare di indice di fabbricabilità, parla di indice di fabbricabilità medio ai fini della determinazione degli standard funzionali. Quando parla di altezze non dice dieci metri, sette metri massimo di altezza, dice che l'altezza degli edifici e la tipologia degli edifici è definita sulla base degli elementi storici esistenti, senza considerare le volumetrie e gli edifici esistenti che, ancorché legittimi, sono lì; cioè, se io ho un edificio di dieci metri, e attorno ho edifici a due piani, non posso utilizzare i dieci metri dell'edificio recente, ancorché legittimo, figlio di altri tempi, per andare a dire che l'altezza media di quell'altro edificio che gli sta a fianco può essere dieci metri e faccio la media. No, questo Decreto Ministeriale, ma andate a prendere anche il Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968, stessa definizione del Decreto Floris.

Per cui, il piano paesaggistico regionale, nel momento in cui ha classificato, però lo ha classificato ancor prima, e dobbiamo ricordarcelo, la Legge Regionale n. 29 del '98, perché il parere

dell'UTP, dell'ufficio tutela del paesaggio, non dobbiamo dimenticare che lo dovevamo richiedere già dal 1998.

Sì, la dovevamo richiedere già dal 1998, articolo 9 comma quinto. Per cui, il centro storico purtroppo, o meno male, non lo so, dipende dai punti di vista, è chiaro che il centro storico non può essere considerato come una zona B di completamento, e potremo anche dire qualcosa sulle zone B, perché anche le zone B hanno la necessità di essere regolamentate, per non avere un prospetto disuniforme, come purtroppo vediamo in talune realtà, però il centro storico ha questa normativa.

Quindi, anche ai fini delle distanze, articolo 9 del Decreto n. 1444, dice che io posso andare in deroga alle distanze se di fronte ho un volume storico, per cui c'è la possibilità di derogare alle distanze soltanto in presenza di elementi storici, ciò vuol dire che se non ho gli elementi storici per poter andare in deroga alle distanze, non posso farlo, perché la distanza prevista dal 1968 è una distanza inderogabile.

Se io, ad esempio, devo costruire un corpo di fabbrica, appunto ecco l'analisi a che cosa serve, e ho l'edificio, non so, una lolla, o un volume di fronte che è a distanza inferiore a dieci metri, sono legittimato ad andare in deroga perché quello è un elemento storico, e devo salvaguardare il volume che sto realizzando e l'elemento storico. Se, invece, quel volume che sta lì di fronte non è storico, non ho l'appiglio normativo per poter andare in deroga alle distanze. Questo è un po' il meccanismo.

Quindi, stavo dicendo il concetto di ristrutturazione, perché non è possibile quella attività ammessa in tutte le zone B e C nel concetto di ristrutturazione, è ammissibile nelle zone B e in tutte le altre zone la demolizione con ricostruzione, con mantenimento di volume, perché nei centri storici ciò che comanda è la tradizione edilizia storica. Facciamo un esempio al contrario, via Dei Genovesi Cagliari, se dovesse cadere una di quelle palazzine non è possibile ragionare in termini di indice di edificabilità fondiario per quella zona lì, perché se dessimo tre metri, cinque metri non ce la faremo.

Allora, noi abbiamo edifici dove hanno una piccolissima corte interna, e edifici che si sviluppano anche per nove – dieci metri di altezza. Quello che deve essere tutelato, quindi, è l'aspetto storico della tradizione storica, ma è l'aspetto estetico anche. Come pure capita, nel piano particolareggiato del Comune di Selargius, che sarà possibile, ad esempio, in taluni edifici che andremo poi a vedere in classe quattro, chiudere le verande. Perché chiudere le verande? Perché la veranda nel centro storico non è un elemento tipologico del centro storico. Le facciate delle case campidanesi, o comunque case selargine, erano facciate a prospetto continuo, possiamo invocare il palazzotto, o il palazzetto, possiamo illustrare le tipologie di cui ha illustrato l'ingegner Salis la volta scorsa, però sono quelle, per cui siamo legittimati.

Siamo legittimati nel centro storico a chiudere le scale esterne; prima le scale esterne, anche nel centro storico, venivano lasciate aperte, ma non perché piaceva la scala aperta, perché prima si ragionava, nonostante ci fosse una normativa di riferimento, in termini di indice di fabbricabilità fondiario, invece ciò che conta oggi, dice: ma io la scala, se la chiudo, mi tutelo la facciata. Cambia la destinazione d'uso della scala? No, perché un volume tecnico era prima, e un volume tecnico continua a rimanere. Mi incide dal punto di vista urbanistico? No.

Allora, ciò che può essere tutelato, quello che può essere tutelato è quello della facciata, della continuità, dei prospetti e della necessità ovviamente di mantenere determinate simmetrie, perché badate, e questo lo potete vedere se scaricate, o avete scaricato, quando parliamo dell'analisi storica le tipologie si sono sviluppate nel tempo e scaturivano fundamentalmente da ragioni di tipo economico, di tipo lavorativo. Per cui, un agricoltore, la maggior parte erano agricoltori, aveva una determinata casa, che normalmente era con la corte antistante; aveva determinati spazi. Uno che non faceva l'agricoltore, molto probabilmente, aveva semplicemente la cellula base, sono i 4X4, dove c'era la cucina, la camera da letto, il servizio igienico era all'esterno, come sappiamo tutti storicamente, e questo, però dalla cellula base, man mano che cambiavano le condizioni socio economiche dei fruitori di quell'abitazione, le abitazioni campidanesi anche selargine avevano una determinata evoluzione, perché i fabbisogni erano quelli. Quindi, non ci possiamo inventare elementi architettonici che siano diversi da quelli della tradizione, la norma ci consente di fare questo.

La classe 3C, organismo edilizio profondamente alterato, si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori storici alterati in modo irreversibile, e tale da determinare la non riconoscibilità mutandone i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi di nuova costruzione, o di nuova ristrutturazione. Che cosa dobbiamo fare in questo tipo di interventi? Le classiche attività ammissibili, se uno se lo vuole mantenere si fa la manutenzione ordinaria, si fa la straordinaria, si fa la ristrutturazione, ma è necessario fare l'adeguamento tipologico così come è definito dall'articolo 9 comma 4 e 5, la ristrutturazione edilizia anche con eventuali demolizioni totali o parziali con ricostruzioni anche in altra parte del lotto, secondo le regole tipologiche tradizionali e considerate le prescrizioni del piano.

Quindi, come vedete, la 3C, l'ultima classe di pregio, noi dal punto di vista dell'analisi non possiamo fare altro che individuare quali sono gli elementi, però prendere atto che sono quello che sono, e allora sono gli interventi pesanti anche per la classe 3C, e dove è prevista anche la ristrutturazione con demolizione e riorganizzazione dei volumi. Come la riorganizzazione dei volumi? La riorganizzazione dei volumi avviene attraverso la scelta dei tipi edilizi. Scelta dei tipi edilizi che noi, come ufficio di progettazione, abbiamo individuato per ciascuna unità edilizia, l'abbiamo indicata come scelta progettuale consigliata, ma a fianco abbiamo indicato anche altre possibili tipologie edilizie.

Per cui, abbiamo detto, per noi la scelta ideale è questa, qua siamo in classe 5, come vedete nonostante ci sia il muro in ladiri questo edificio non ha nulla di storico da mantenere. La tipologia edilizia che abbiamo previsto, noi ne abbiamo previsto due, la preferenziale è la 2.1 quella di progetto, poi alternativamente abbiamo la 1.1, la 1.2.1, quindi, il cittadino, il professionista ha la possibilità di scegliere.

La 1.1 che cosa è, casa a corte antistante con accesso frontale da sud; invece, poi abbiamo visto la classe 2.1, casa a corte retrostante con accesso da sud; e poi c'è la 1.2.1, che è praticamente casa a corte antistante con accesso laterale da sud. Ovviamente, gli orientamenti, ne abbiamo parlato la volta scorsa, sono fondamentali per la casa campidanese, perché sappiamo che era una società chiusa, che cercava di escludere le persone, per cui tutte le abitazioni erano all'interno, non c'era la possibilità di vedere dall'esterno verso l'interno, per cui l'unica possibilità di prendere luce era, appunto, proiettare la lolla verso sud, in modo che il sole sorgendo da est potesse illuminare per la gran parte della giornata la lolla con le stanze, questo era il concetto. Per cui, noi a seconda praticamente della unità edilizia, in base all'abaco dei tipi edilizi abbiamo indicato la scelta di progetto, quella fatta dall'ufficio, ma abbiamo indicato anche le altre possibilità.

La classe n. 4, organismo edilizio recente compatibile con un tessuto tradizionale, si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori non originari, la cui permanenza, nonostante l'eventuale utilizzo di tipologie, numero di piani, piani interrati o seminterrati, altezze di interpiano non tradizionali, non è tuttavia in contrasto con i caratteri storici tradizionali dell'ambiente urbano. Case che troviamo in via San Lussorio, ma non solo, non abbiamo case a tre piani, o a quattro piani, però ci sono alcune che comunque rimangono gradevoli e non disturbano, però che cosa è possibile fare in questi edifici?

I classici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, opere interne, l'adeguamento tipologico, la ristrutturazione edilizia anche con la demolizione del fabbricato e la riproposizione di altri volumi da altre parti, e la ristrutturazione urbanistica, cioè c'è la possibilità anche di rimettere il fabbricato nella posizione originaria, così come storicamente documentato. È chiaro che, siccome trattasi di organismi recenti, gli interventi saranno sicuramente di manutenzione straordinaria e di adeguamento tipologico.

La classe n. 5, organismo edilizio recente in contrasto con il tessuto tradizionale, si tratta di corpi di fabbrica ed elementi accessori recenti, riconosciuti incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale, ovvero che contraddicono la tipologia, gli ingombri, i distacchi e le ombre portate del tessuto storico. Qua è ammesso tutto, compresa anche la demolizione, ma soprattutto è consigliata la ristrutturazione anche di tipo urbanistico, ma male andando è auspicato e consigliato l'adeguamento tipologico. Cosa intendiamo per adeguamento tipologico; per adeguamento tipologico intendiamo, ad

esempio, se io ho dei balconi che sono prospettanti la strada e hanno aggetti che sono superiori a 30 centimetri, rispetto al classico balconcino che ci capita di trovare nel centro storico, allora l'adeguamento tipologico prevede il taglio di quel balcone, e la riproposizione del balconcino con il parapetto in ferro lavorato, ad esempio, e così via.

La classe n. 6, nuovo organismo edilizio assentibile; allora perché, dice ma se è assentibile perché l'avete citato? Perché fa parte dell'analisi, cioè se quello è un edificio, come diciamo, si tratta di nuovi corpi di fabbrica ed elementi accessori assentibili su unità edilizie attualmente libere, o libere in seguito a demolizione, o in aggiunta a volumi già esistenti, quindi, stiamo parlando dei lotti liberi, questi lotti liberi sono numero dieci.

Dieci. Dieci lotti liberi. Allora, nella precedente soluzione del piano particolareggiato noi avevamo ipotizzato una distribuzione volumetrica di questi volumi, l'ufficio tutela del paesaggio ci ha detto: sì, va bene, avete fatto una distribuzione volumetrica, ma quali sono, qual è il modello progettuale al quale vi siete ispirati per stabilire i volumi dove metterli? E lì, ovviamente, ci hanno riportati ancora una volta al tipo edilizio che scaturisce dall'analisi.

Badate bene, l'ho già detto anche prima, questi tipi edilizi, ancorché semplici, però scaturiscono da una analisi oltre che edilizia, ma anche antropologica dei fabbricati, cioè non sono messi così a caso, e anche gli accrescimenti non sono così messi a caso. La tendenza è quella nel medio e lungo periodo di cercare di ricomporre quello che è un aspetto, anche esteriore, del centro storico, in modo che quando passiamo da una zona omogenea ad un'altra, quindi, dalla zona B alla zona A, ci si accorge che stiamo entrando in un qualcosa di diverso, in quello che la norma ha classificato un bene paesaggistico di insieme.

Io di per sé non avrei null'altro da aggiungere, se non a richieste specifiche, e cioè vedere come determinate unità edilizie sono state classificate, e perché le abbiamo classificate. Ecco perché siamo collegati col sito della Regione, per poter vedere immediatamente la qualità degli edifici. Tenete conto che queste sono foto del 2008, ma la Regione Sardegna ha a disposizione anche le foto aeree del 2010. Ripeto, e qua si ha la possibilità, possiamo ingrandire, ma anche noi come Comune di Selargius abbiamo delle foto di dettaglio che ci consentono, e ci hanno consentito di fare le valutazioni che poi abbiamo fatto e riportato nel piano.

Grazie.

Si dà atto che, durante l'illustrazione, sono entrati in aula i Consiglieri: Zaher, alle ore 19,40, Caddeo, alle ore 19,50, Contu, alle ore 19,55, Porcu, alle ore 20,30 e che, alle ore 20,40, è uscito il Consigliere Caddeo. I presenti sono 21.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Non so se c'è qualcuno che vuole chiedere ulteriori precisazioni? Allora, mi sembra di capire che non ci sono altre richieste di intervento, quindi, possiamo anche salutare l'ingegner Fois e l'ingegner Salis, grazie ancora, e invito i capigruppo al tavolo della Presidenza, e sospendo qualche minuto il Consiglio.

SONO SOSPESI I LAVORI DEL CONSIGLIO

RIPRENDONO I LAVORI DEL CONSIGLIO

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA

Possiamo riprendere i lavori, come deciso dalla Conferenza capigruppo i lavori del Consiglio sono aggiornati a martedì 27 gennaio alle 18:00 in prima convocazione, e per il proseguimento a giovedì 29 gennaio alle 18:00 in prima convocazione, e qualora necessario alle ore 18:30, e i lavori verteranno sul piano particolareggiato del centro storico.

I lavori sono conclusi, buona serata a tutti e buon proseguimento; grazie.

ALLE ORE 21.⁰⁰ IL PRESIDENTE CHIUDE I LAVORI E SCIoglie L'ADUNANZA

Il Presidente	Il Segretario Generale
<i>Avv. Mamei Gabriella</i>	<i>Dr.^{ssa} Sesta Carla</i>