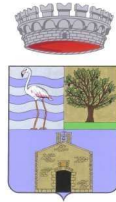


COMUNE DI ELMAS

PROVINCIA DI CAGLIARI



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 32 del 01/09/2010

Oggetto:	PROPOSTA PRELIMINARE DI ACCORDO DI PROGRAMMA, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVO STADIO DI CALCIO E DI STRUTTURE COMPLEMENTARI ED ACCESSORIE. PARERE.
-----------------	---

L'anno duemiladieci il giorno uno del mese di Settembre, presso questa Sede Municipale, convocato nei modi di legge per le ore 18.10, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta Pubblica.

Assume la presidenza SERRA ANTONIO

Partecipa il Segretario Dott.ssa MELIS Anna Maria

Il presidente, accertato il quorum dei presenti, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Sigg:

ARGIOLAS GIUSEPPE

MASSETTI ERCOLANO

PINNA FRANCESCO ANTONIO

Dei Signori consiglieri assegnati a questo Comune e in carica, risultano presenti per la discussione del punto in oggetto:

<i>Nominativo</i>	<i>Presenti</i>
<i>PISCEDDA VALTER</i>	<i>SI</i>
<i>ENA ANTONIO</i>	<i>SI</i>
<i>FADDA FABRIZIO</i>	<i>SI</i>
<i>PES SOLANGE</i>	<i>NO</i>
<i>ARGIOLAS GIUSEPPE</i>	<i>SI</i>
<i>LAI IVAN</i>	<i>NO</i>
<i>MASSETTI ERCOLANO</i>	<i>SI</i>
<i>STRAZZERI MARIANO</i>	<i>SI</i>
<i>FRAU LAMBERTO</i>	<i>SI</i>
<i>PESSIU RICCARDO</i>	<i>SI</i>
<i>PILI ALESSANDRA</i>	<i>NO</i>
<i>SUELLA GIULIA</i>	<i>NO</i>
<i>TONIOLO ORNELLA</i>	<i>NO</i>
<i>PINNA FRANCESCO ANTONIO</i>	<i>SI</i>
<i>DORE MARIANO</i>	<i>NO</i>
<i>BRANCA GRAZIANO</i>	<i>NO</i>
<i>SERRA ANTONIO</i>	<i>SI</i>

Ne risultano presenti n.10 e assenti n.7

Il verbale allegato viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Comunale (MELIS Anna Maria)	Il Presidente (SERRA ANTONIO)
--	----------------------------------

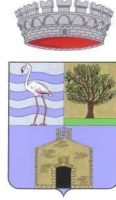
Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio di questo comune dal __08/09/2010_____

Elmas,_____

Il Segretario Comunale
(MELIS Anna Maria)

COMUNE DI ELMAS

PROVINCIA DI CAGLIARI



Ufficio: **TECNICO**

Assessorato:

PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 23/08/2010 N. 34

Oggetto:	PROPOSTA PRELIMINARE DI ACCORDO DI PROGRAMMA, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVO STADIO DI CALCIO E DI STRUTTURE COMPLEMENTARI ED ACCESSORIE. PARERE.
-----------------	---

DELIBERA N.32 SEDUTA DEL 01/09/2010

Soggetta a controllo

immediatamente eseguibile

PISCEDDA VALTER	<input type="checkbox"/>	PESSIU RICCARDO	<input type="checkbox"/>
ENA ANTONIO	<input type="checkbox"/>	PILI ALESSANDRA	<input type="checkbox"/>
FADDA FABRIZIO	<input type="checkbox"/>	SUELLA GIULIA	<input type="checkbox"/>
PES SOLANGE	<input type="checkbox"/>	TONIOLO ORNELLA	<input type="checkbox"/>
ARGIOLAS GIUSEPPE	<input type="checkbox"/>	PINNA FRANCESCO ANTONIO	<input type="checkbox"/>
LAI IVAN	<input type="checkbox"/>	DORE MARIANO	<input type="checkbox"/>
MASSETTI ERCOLANO	<input type="checkbox"/>	BRANCA GRAZIANO	<input type="checkbox"/>
STRAZZERI MARIANO	<input type="checkbox"/>	SERRA ANTONIO	<input type="checkbox"/>
FRAU LAMBERTO	<input type="checkbox"/>		

Il Segretario Comunale
D.ssa Anna Maria Melis

Il Presidente
Antonio Serra

Il Presidente constatata la presenza del numero legale dei Consiglieri intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 18,10.

Il Presidente informa l'Assemblea che sono pervenute due comunicazioni indirizzate al Presidente del Consiglio, al Sindaco, ai Consiglieri, rispettivamente da parte della Cons. Giulia Suella, Gruppo consiliare PRC – Elmas Verde e da parte della Cons. Pes Solange, che vengono allegate agli atti e consegnate in copia ai consiglieri.

Nominati scrutatori i Consiglieri Argiolas, Masetti e Pinna, il Presidente dà la parola al Cons. Ena, Assessore ai lavori pubblici, che illustra la proposta odierna avente ad oggetto: *“Proposta preliminare di accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un nuovo stadio di calcio e di strutture complementari e accessoria. Parere”*.

Entra Toniolo

Il Consigliere Argiolas, in sostituzione del Presidente della Commissione AA.II., Bilancio e Urbanistica, dà lettura del verbale in data 26 agosto 2010 dal quale risulta che i Consiglieri Massetti, Argiolas, Frau esprimono il seguente parere: “Di condividere la proposta”.

Il Presidente, aperta la discussione, concede la parola alla Cons. Toniolo.

La Cons. Toniolo chiede se sia stata letta delle due lettere dei Consiglieri assenti delle quali una, la Cons. Pes ha chiesto venisse data lettura.

Il Presidente conferma che le note sono state acquisite agli atti del Consiglio e in possesso dei consiglieri, ma non ne è stata data lettura in quanto tale procedura non risulta prevista, inoltre una delle Consigliere riconosce la irrealizzabilità del metodo e l'altra dichiara nel testo di non partecipare, ma lo fa per lettera. La Cons. Toniolo può comunque darne lettura.

La Cons. Toniolo ribadisce che le lettere sono protocollate e indirizzate ai consiglieri pertanto ha chiesto se ne fosse stata data lettura, la Cons. Pes altrimenti l'avrebbe delegata a farlo.

Il Presidente ritiene che gli argomenti all'o.d.g. si trattino dai banchi, chi non partecipa e lo dichiara, non lo fa poi per lettera. La Cons. Toniolo, se ritiene e non ci sono opposizioni può procedere alla lettura.

Il Sindaco sostiene che la Cons. Toniolo può darne lettura nel suo intervento, ma chi vuole intervenire in Consiglio lo fa personalmente non con lettera soprattutto quando si afferma che si è assenti per dissenso nei confronti del Sindaco e della sua Maggioranza.

La Cons. Toniolo dà lettura di un documento che equivale alla sua esposizione e dei Consiglieri Dore e Branca, il cui oggetto è la convocazione di Consiglio comunale del 1 settembre 2010 avente per ordine del giorno “*Proposta preliminare di accordo di programma finalizzato alla realizzazione del nuovo stadio di calcio e strutture complementari ed accessorie. Parere.*”

“Descrizione delle aree. L'area perimetrata ai limiti del confine aeroportuale, della ferrovia e del Riu Sestu delle dimensioni di trentuno ettari circa è classificata nello strumento urbanistico vigente sottozona G/10 con indice di fabbricabilità territoriale di un metro cubo a metro quadro, con aree per servizi pubblici del cinquanta per cento oltre alla viabilità. Il piano attuativo dovrà prevedere come opera di urbanizzazione primaria, ad esclusivo carico della ditta proprietaria, il cavalcavia o il sottopasso carrabile. Gli interventi edificatori consentiti sono: polo integrato per attività direzionali, commerciali, mercantili, residenziali, ricettive ed attrezzature sanitarie. Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a cento metri quadri di superficie lorda degli edifici previsti, dovrà di norma corrispondere la quantità minima di ottanta metri quadri di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Il progetto di piano è individuato negli elaborati di piano (tavola B/5) e nell'allegata tavola 5 ed interessa l'intera sottozona G/10. La quale risulta assoggettata a precise disposizioni, che prevedono l'individuazione e la localizzazione della zona obbligatoriamente in cessione per servizi pubblici. Premesso che le aree interessate dal progetto denominate catastalmente Tanca Spada, di circa trentuno ettari, è quanto rimane di una ben più ampia estensione di terreno ove trae origine la comunità maseese. Detta area è stata interessata negli ultimi cinquant'anni da rilevanti espropri di terreno, di notevole quantità, sottratta al godimento della nostra comunità. Gli espropri messi in essere dai Ministeri della Difesa e dei Trasporti per l'ampliamento dell'aeroporto ammontano a circa venticinque ettari. Gli espropri messi in essere dalla Regione per la realizzazione del consorzio ortofrutticolo Comunità Europea 1964, mai entrato in funzione e poi messo in liquidazione, ammontano a quindici ettari. L'altro esproprio è stato eseguito nel 1974 dalla Giunta regionale con decreto definitivo a danno dell'ente di trasformazione agraria (EPFAS) ed eseguito per la realizzazione di impianti sportivi equestri a favore del presidente pro tempore della Società Sportiva di Equitazione S.p.A. Santa Caterina, avvocato Giampaolo Curreri. L'area espropriata dalla Regione Sardegna a favore della società di equitazione inglobava i fabbricati ove insiste la chiesa vittorina dell'undicesimo secolo e le sue pertinenze, con annessa cisterna romana per una dotazione complessiva di quarantanove ettari circa. Con gli ultimi espropri per l'ampliamento dell'aerostazione, l'area è stata ridimensionata ai trentuno ettari attuali. Considerato che nel sito di Tanca Spada sono stati rinvenuti resti di civiltà uniche romane, medievali e spagnole, le ultime famiglie cagliaritaniche, nell'ordine Pernis e Capra, hanno posseduto il bene nel secolo scorso per poi, con la riforma agraria, passarlo in mano pubblica, (incomprensibile) EPFAS, attuale ERSTAT. È stato definitivamente chiarito il toponimo riguardante Elmas, erroneamente considerato spagnolo da “El mas” (il più grande), il professor Antonio Sanna, docente di linguistica sarda dell'Università di Cagliari, ha definitivamente ratificato la derivazione di Elmas ed il suo significato. Conferma la tesi di Pasquale Cugia, deriva dall'antica parola “mansus”, il paese più vicino a Cagliari, dalla parte occidentale. In italiano “maso” o “manso”, quale: “podere di misura determinata con annessa masseria e casali”. Il professor Emilio De Felice, glottologo alla facoltà di Cagliari, attesta che alla base è stata la “no mas” o il latino medievale “mansum”, derivato dal latino “mansus”, participio

passato di “manere”, quindi rimanere nel fondo agricolo elmaso. Se non interessa, posso fare una pausa per poi riprendere. Vedo che ci sono delle persone che sono distratte e distraggono anche chi legge. Traduzione diretta in lingua locale è “sumasu”, con l’etnico “masesu”, da “masoni”, in italiano: “masseria di dimensioni notevoli con annessi casali e borgo”. Quindi il significato originale della denominazione di Elmas deriva da “El mas”, divenuto nel lessico sardo il toponimo “in su maso”, appellativo popolare usato, ed ancora oggi riconosciuto, nel circondario di Cagliari. Da quanto detto, si può certificare che il sito che insiste nel vecchio convento vittorino, ha dato origine al nome e alla comunità di Elmas. Quel luogo, quindi, rappresenta le origini, la storia e l’identità della comunità masese. Questo deve valere per chi vi è nato e per chi ha deciso di farne il proprio comune di residenza. Abbiamo il dovere civico e morale di salvaguardare l’area, culla di una civiltà antica, che i saggi nella storia ci hanno consentito di conoscere. Quale diritto abbiamo noi di cancellare per l’eternità le radici della nostra esistenza? La libertà intellettuale, la dignità e l’amor proprio dei singoli Consiglieri potranno salvaguardare questo sito e ricercare soluzioni diverse, più accessibili e meglio collegate con il contesto dell’area metropolitana. Tutto questo consentirà all’imprenditore proponente di: rispettare il sito e la sua comunità; richiedere all’Amministrazione comunale di trasferire l’intera potenzialità urbanistica che l’area contiene in altro sito ricercato insieme alla stessa Amministrazione. Quindi non siamo contrari all’iniziativa. Dissentiamo dall’ubicazione; coinvolgere tutti gli organismi impegnati nello sviluppo e la partecipazione amministrativa dell’Area Vasta di Cagliari. In tal caso, potremmo essere favorevolmente interessati ad accogliere nel nostro territorio la realizzazione di uno stadio di calcio privato, con annessi i servizi in altro sito. L’imprenditore ai benefici ottenuti dall’Amministrazione comunale, contraccambiarebbe con l’onere della cessione alla stessa Amministrazione dell’intera area di Santa Caterina, Tanca Spada, al godimento definitivo della comunità masese.

Analisi della proposta di accordo di programma contenuta nella proposta di delibera del 23 agosto 2010, n. 34 che stiamo trattando oggi 1 settembre. Dall’esame degli atti forniti evidenziamo quanto segue. Le aree in questione site in località Tanca Spada, sono assoggettate ai seguenti vincoli:

Trattato di Ramsar;

riserva naturale di cui alla legge regionale n. 31/89;

vincolo paesaggistico;

vincolo monumentale ecologico (chiesa e sue pertinenze, cisterna romana, necropoli);

fascia di rispetto fluviale, articolo 146 del decreto legislativo n. 490/99;

fascia di rispetto della ferrovia post Disia;

codice di navigazione area, legge n. 58/63, distanze previste per aeroporti con gli attuali caratteristiche dal perimetro aeroportuale corrispondente alle linee di confine territoriale;

aree percorse da incendio nel 2008, come da nota dall’Assessore regionale all’Ambiente;

Enac, lettera raccomandata inviata al Sindaco e agli altri soggetti interessati con gli impedimenti all’esecuzione dell’intervento richiesto. Della lettera non esiste assolutamente copia agli atti, eppure è recentissima;

la cartografia dell’adeguamento del P.U.C. al P.P.R., recepita dal Consiglio comunale, indica vincolo archeologico monumentale, la necropoli romana, la chiesa con il convento e il pozzo romano e si allega una fotocopia della tavola n. 25.

Relativamente alla delibera 4 luglio 2003, il piano attuativo approvato, divenuto definitivo il 4 agosto 2003 con la pubblicazione al Buras n. 24, non è mai stato convenzionato. La legislazione vigente in materia, in assenza dell’adeguamento del P.U.C. al P.P.R. stabilisce, all’articolo 15.3 delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.P.R., quanto segue: per i Comuni dotati di P.U.C. regolarmente approvato ai sensi delle leggi vigenti, nelle medesime zone C, D, F, G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi, purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del P.P.R. L’articolo 13 c) della legge regionale n. 4 del 23 ottobre 2009 (Piano Casa) recita testualmente: nei Comuni dotati di P.U.C. approvato ai sensi delle leggi vigenti sono realizzabili gli interventi localizzati nelle altre zone territoriali omogenee C, D, F, G previsti dagli strumenti urbanistici attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati. Le scelte della riduzione della potenzialità edificatoria non possono modificare la percentuale di cessione imposta perentoriamente dalle norme urbanistiche comunali che vincolano la parte maggiormente interessata dagli storici monumenti e dai resti archeologici affioranti e/o sepolti e dalle zone naturalistiche e paesaggistiche. Il piano attuativo approvato dall’attuale Sindaco e dall’attuale Assessore all’Urbanistica nella passata consiliatura, prevedeva il cinquanta per cento di cessione, pari ad oltre quindici ettari, e per i cittadini di Elmas oramai un diritto acquisito. Oggi i sopra citati amministratori pubblicizzano e sponsorizzano la presente proposta, che prevede una cessione pari a

tre ettari, più un altro ettaro spezzettato e periferico, che è pari al dieci per cento dei trentuno ettari complessivi, limitandosi a circoscrivere l'area monumentale, escludendo il pozzo romano e la necropoli, contravvenendo, quindi, al rispetto delle distanze previste dalla legislazione vigente. Per quanto riguarda la viabilità proposta in progetto, se si considera il volume di traffico indicato, le viabilità risultano assolutamente inadeguate per dimensioni e soluzioni progettuali, nonché per la mancanza di marciapiedi e piste ciclabili. I collegamenti con l'unica rete principale esistente (strada Anas collegamento aeroporto) risulterebbero fortemente congestionati ed inadeguati ad accogliere, contestualmente alla normale attività aeroportuale, il traffico che deriverebbe dai ventitremila potenziali spettatori previsti con la capienza del nuovo impianto, oltre a quanto deriva dagli altri nuovi insediamenti proposti. I servizi generali proposti impegnano all'interno dell'area settantaduemila metri quadri circa più la dotazione residenziale, pari al cinque per cento dell'intera potenzialità, che è di trecentomila metri cubi. Questi servizi risultano adiacenti e confinanti all'area di ampliamento aeroportuale opportunamente ritagliata, ove si realizzeranno i nuovi piazzali per il potenziamento del movimento aereo. Ciò è improponibile, quindi, per la distanza del nuovo perimetro aeroportuale e l'intervento previsto, con il conseguente aggravio di inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal nuovo ampliamento dell'aerostazione. La sommatoria dell'inquinamento dei nuovi impianti So.G.Aer. e il transito di più di diecimila autovetture previste dal progetto, produrranno al territorio un ulteriore danno ambientale, attentando ancor di più alla salute dei residenti. Per tutto quanto esaminato e suesposto, non esistono le condizioni per accogliere favorevolmente l'attuale proposta. Intendiamo, pertanto, proporre di trasferire l'intera potenzialità urbanistica che l'area contiene in altro sito, ricercato insieme alla stessa Amministrazione, coinvolgendo tutti gli organismi impegnati nello sviluppo e nella partecipazione amministrativa dell'Area Vasta di Cagliari. L'imprenditore ai benefici ottenuti dall'Amministrazione comunale contraccambiarebbe con la cessione alla stessa dell'intera area di Santa Caterina (Tanca Spada) al godimento definitivo della comunità masese. Manifestiamo aperto dissenso nei confronti di codesta maggioranza che nelle ultime riunioni ha palesato aperto contrasto nei confronti di questa minoranza ed in particolare nei confronti di colui che, per ruolo istituzionale, avrebbe avuto essere super partes, onde garantire ad ogni Consigliere di espletare appieno il suo mandato. Altrettanto dicasi per il consueto atteggiamento, lagnoso e beffardo, posto in essere da chi dovrebbe impedire la trattazione di atti incompleti, certificandone, invece, la loro illegittimità e irregolarità. Certi che l'arroganza evidenzia limiti e debolezza dell'azione politica posta in essere da questa maggioranza ed in assenza delle condizioni necessarie per un serio e qualificato dibattito, nostro malgrado non parteciperemo al confronto in Aula. Chiediamo, però, che il presente documento sia ritenuto intervento da parte dei tre Consiglieri sottoscrittori (Branca, Dore e Toniolo) – chiaramente riferito in questo caso alla Consigliera Toniolo presente in Aula – e sia riportata integralmente in delibera del Consiglio odierno per farne parte integrante e sostanziale. 1 settembre 2010, i Consiglieri Dore, Toniolo e Branca”.

Entra Lai

Esce Toniolo.

Il Cons. Frau ricorda brevemente il periodo nel quale la comunità si batté per l'autonomia e la strada percorsa fino ad oggi, che vede il Consiglio comunale chiamato a dare un parere sull'ubicazione dello stadio del Cagliari Calcio, ne dà la misura. Afferma che di recente é aumentata l'attenzione sul territorio di Elmas che ha assunto rilievo regionale. Cita in tal senso il progetto della Giunta Soru di ubicare l'ospedale policentrico in quest'area, progetto cancellato dall'attuale Giunta regionale, ciò a conferma dell'apprezzamento che questo territorio riceve. In previsione di questo, a suo tempo sono stati destinati ottanta ettari di zona G per servizi generali intorno all'aeroporto e nelle aree prospicienti, e i quarantasette ettari della Ferriera saranno da riconvertire e sono aree a servizio dell'area di Cagliari. Con riguardo all'area di Santa Caterina ricorda che questa comunità ha sempre chiesto il permesso per entrare. Si deve riconoscere che per festeggiare la Santa Patrona si è sempre dovuto chiedere il permesso. Quelle aree non sono mai state pubbliche, erano pubbliche quando le aveva l'ECPAT, però anche allora non erano nella disponibilità di questo Comune. Talmente fu la trascuratezza per quella fetta di territorio, che fu cancellato l'accesso a Santa Caterina e dal 1976 è con espedienti che si passa sotto il ponte oppure si fa il giro dell'aeroporto. Fino ad allora si andava a piedi attraverso Santa Caterina, si apriva il cancello e si passava. Ricorda che nel 1948, la Vinalcool usava la chiesa come un pagliaio, i giovani di Elmas si ribellarono e proposero alla Vinalcool di costruire il pagliaio, attualmente è a destra, per liberare dalla paglia la chiesetta. Fu costruito il pagliaio con le risorse dei cittadini. Dopo, nel 1975, come si legge nei libri del dottor Asunis, fu venduta per diventare una stalla, fu data in concessione per venticinque milioni ai signorotti cagliaritari per farla diventare tale, ma quando da bambini andavano a fare la festa, non c'erano le stalle dei cavalli. Afferma che l'attuale destinazione urbanistica dell'area trova origine in un incontro fissato dall'allora Consigliere Giovanni

Ruggeri, con il Sindaco dr. Asunis e l'allora Assessore all'Urbanistica con i quali si trattò la questione dell'area di Santa Caterina che diventò G/10 con l'onere di trasferirne il cinquanta per cento all'Amministrazione, quando pianificato e con trecentomila metri cubi di edificato. Fa questa premessa perché chi ha preceduto ha cercato di fare un'istruttoria tecnica, ma oggi non si sta approvando si sta dando un parere, si inizia un percorso. Da quindici anni aspettano che nelle zone G, appositamente individuate, parta un intervento, in quanto fino ad ora si sono approvati i piani attuativi. A Santa Caterina sono previsti trecentomila metri cubi con edifici alti venticinque metri, questo prevede il disegno del piano attuativo della zona G/2 Vargiu che, ancorché convenzionato, è fermo. Ritiene che quello proposto sia un intervento concreto, da quindici anni aspettano un intervento serio in una zona G, in modo che veramente cominci a svilupparsi quella parte di territorio. Riconosce l'esistenza di criticità ma si intende avviare un percorso, consapevoli del fatto che chi scrive nei giornali, anche con messaggi a pagamento, probabilmente è portatore di un messaggio che viene fuori da Elmas, non da questa comunità. Se gli Enti competenti rilasceranno i nullaosta si andrà avanti nell'ambito delle norme vigenti. Riferisce che nell'incontro con il proponente è stato sottolineato l'importanza dell'opportunità di sviluppo del territorio, ma sono ben noti i problemi di traffico; il cavalcavia sulla 130 vicino all'agrario rappresenta una delle criticità come l'aeroporto che non può essere servito solo da una via di comunicazione. Ricorda che a gennaio è venuto il capo di Gabinetto dell'Assessore all'Urbanistica il quale ha affermato che lo sviluppo aeroportuale era di interesse preminente della Regione. L'accordo di programma prevederà una variante per le strutture sportive e in sede di approvazione di variante la Conferenza dei Servizi convocata dal Sindaco dirà se gli Enti interessati rilasciano i relativi nullaosta. Infine afferma che per quanto riguarda eventuali accordi di programma non si istituiranno più Commissioni paritetiche, ciò in quanto nella discussione che è avvenuta la settimana scorsa, qualcuno ha disconosciuto perfino i verbali concordati. La norma attribuisce il mandato al Sindaco, chi rappresenta l'Ente e i suoi interessi mentre al Consiglio spetta la potestà di programmazione e di indirizzo, le Commissioni consiliari e speciali hanno obiettivi specifici, ma non quello di sostituirsi al Sindaco. Pensa si tratti di un'opportunità, perché non perseguirla?

Il Cons. Pessiu ritiene che il Consiglio sia il luogo deputato a discutere i punti all'ordine del giorno e chi vuole deve farlo direttamente rappresentando la propria parte. Afferma che ad Elmas è nato e cresciuto e non ricorda che i tredici ettari di Santa Caterina siano mai stati un diritto acquisito per i cittadini di Elmas, ciò è irrispettoso nei confronti dei cittadini. Come cittadini non hanno mai avuto il pieno godimento dei terreni di Santa Caterina, non ci si poteva andare, se non in occasione della festa di Santa Caterina, ha sempre trovato cancelli chiusi, i cani, le pecore, il pastore, ha dovuto fare giri impossibili per andare a fare due fotografie dietro allo stagno. Questa situazione va avanti da anni e per l'ennesima volta si trovano come Amministrazione a dare una risposta al problema ma si afferma che stanno violando il territorio. Giudica intollerabile questo atteggiamento ma forse un intervento di questo tipo è l'unico che permetterebbe di gestire, almeno dal punto di vista amministrativo, un territorio che non appartiene loro da molto tempo. Quel territorio appartiene ad un privato, ed ha un vincolo posto da questa Amministrazione nel 1990, che permetterebbe alla collettività di recuperarne una parte, si diceva: una volta che si mette il primo mattone, la metà di quel territorio passa ad Elmas. Ma in quale parte? Di quale proprietario? Si parla di godimento collettivo, ma da parte di chi? La pianificazione del territorio prevede servizi a vantaggio della cittadinanza. In passato si è rischiato di perderlo per l'avanzamento dell'aeroporto. Oggi questa operazione ha un significato in quanto frena le prospettive di avanzamento aeroportuale. Ritiene necessario perseguire nell'obiettivo dell'autonomia, che porta ai cittadini diritti acquisiti sul territorio. L'Amministrazione sta dando ad Elmas la possibilità di godere di quegli spazi, pianificando, interagendo con l'interlocutore e chiedendo, a vantaggio della collettività, un utilizzo regolare di quell'area. Fatto di diritti di proprietà, di uso e niente di più. Non esistono usucapioni, non esistono altre situazioni se non quelle che l'Amministrazione sta concordando.

Il Cons. Fadda evidenzia le caratteristiche della pianificazione del comparto previsto nel P.U.C., che ha una potenzialità edificatoria di trecentomila metri cubi, a fronte di cessione del cinquanta per cento di tutta l'area. Questa scelta è stata fatta dai precedenti amministratori e prevedeva infrastrutture nella zona sud del comparto, a servizio dell'aeroporto e prevedeva anche la cessione del cinquanta per cento dell'area, compresa la chiesa di Santa Caterina. Queste infrastrutture avrebbero potuto portare lo sviluppo del territorio, costituire una barriera antirumore e consentire la creazione di un polmone verde fra l'aeroporto e il centro abitato. Purtroppo non c'è stata nessuna iniziativa da parte di privati che abbia consentito la realizzazione di quanto previsto. Oggi c'è una proposta da parte del Cagliari Calcio che chiede di fare uno stadio rinuncia ad una

parte di metri cubi disponibili e chiede, in cambio, minori cessioni. Ritiene che la proposta rappresenti una grande opportunità per il territorio, per la promozione dello sviluppo economico e produttivo della comunità masese, che avrà la chiesetta e la valorizzazione con il parco intorno. Probabilmente la zona potrà essere usata anche per altre attività sportive, ma soprattutto ci potrà essere una ricaduta occupazionale indotta dallo stadio e da tutto il suo intorno. Aggiunge che la possibilità di ospitare lo stadio del Cagliari, uno stadio moderno e all'avanguardia che risponderà alle esigenze della realtà sportiva più importante di tutta la Sardegna lo inorgoglisce, anche se lo avrebbe preferito nella parte sud di Santa Caterina. Pensa che il Sindaco farà un ottimo lavoro nel preparare l'accordo di programma per un'ottimale integrazione della Karalis Arena nel territorio tenendo conto delle peculiarità e delle esigenze del paese.

Il Cons. Lai dà lettura del documento già esposto dalla Cons. Suella nella precedente seduta consiliare come segue: *“Con la presente, comunico al Consiglio che impegni inderogabili pertinenti il mio stato di salute mi vedranno, mio malgrado, lontana da Elmas e di conseguenza assente alla seduta del Consiglio comunale convocata per il giorno 1 settembre 2010. Reputo l'argomento all'ordine del giorno della seduta, alla quale non potrò essere presente, di primaria importanza per il futuro della nostra comunità ed è per questa ragione che, pur ammettendo l'irritualità del metodo, chiedo formalmente che questo mio parere in merito alla proposta in oggetto venga allegata agli atti del Consiglio comunale del 1 settembre 2010 e che durante i lavori dello stesso ne venga data lettura. Il gruppo consiliare che rappresento, vede nella proposta presentata dalla società Cagliari Calcio S.p.A. una opportunità di importante sviluppo alternativo per il comparto nel quale insiste la chiesa di Santa Caterina. Senza essere ripetitivi, bisogna, però, ribadire che il sito di Tanca Spada, di quasi trentuno ettari, classificato nel nostro P.U.C. zona omogenea G, sottozona G/10, non è un normale comparto edificatorio a cui dare esclusivamente attuazione su elaborati tecnici, la stessa proposta della società, pur nella sua scarna sobrietà, fa riferimento nella relazione alla presenza nel comparto di beni identitari e alla necessità di rispettarne i vincoli. Ma il comparto non è solo questo. I trentuno ettari di Santa Caterina sono anche l'ultimo e definitivo spazio che separa l'abitato di Elmas dall'aeroporto, dai suoi traffici, dai suoi rumori; spazio ultimo e definitivo minacciato dall'invadenza della società di gestione aeroportuale, che da anni vuole e pretende un ampliamento del sedime aeroportuale su questa zona. Ampliamento che questa comunità non è disponibile a subire. Troppo è già stato dato. Ampliamento che questa comunità, come ha manifestato unanimemente in assemblea pubblica, sconfiggerà democraticamente con gli strumenti messi a disposizione dal diritto. La proposta della società Cagliari Calcio arriva in un momento acuto del confronto tra So.G.Aer. e Comune di Elmas. Questo Comune non vuole ampliamenti verso l'abitato, è stato ribadito ed ufficializzato in ogni sede. Tanca Spada ha una pianificazione stabilita e diversa da diventare aeroporto. Tanca Spada è normata con precisione e con sensibilità politica e amministrativa dimostrata da chi elaborò il Piano urbanistico di Elmas. Metà del comparto, quello a sud, per realizzare le volumetrie offerite, la restante metà, comprensiva della chiesetta, doveva tornare al Comune per riparare ad una profonda ingiustizia subita da questa comunità che venne privata, senza garbo, di uno dei suoi riferimenti affettivo e storico e di maggior valore. Riferimento storico e bene identitario da risanare e da riunire, anche fisicamente, al paese di cui è parte con la realizzazione di un parco, che riunisca gli elementi naturali e fondanti della storia di questa comunità. Ben venga, dunque, la proposta per il nuovo stadio e, anzi, la valutiamo provvidenziale se, come noi speriamo, aiuterà a dare una soluzione definitiva ad una situazione mai risolta. Noi pensiamo che la proposta presentata debba essere rimodulata e ridefinita su tutto il comparto e non solo su una parte. La proposta di accordo di programma presentato dalla società Cagliari Calcio non può prescindere da una pianificazione concertata con l'Amministrazione comunale che riguardi tutti i trentuno ettari di Santa Caterina. Lo stadio, le strutture annesse dovrebbero essere localizzate nell'area sud, tra la chiesetta e l'aeroporto. Il nostro P.U.C. già lo prevede senza bisogno della Variante urbanistica richiesta. Il Consiglio comunale potrebbe, di contro, nell'interesse della buona riuscita dell'intera operazione, addivenire ad un accordo sull'entità della cessione, rinunciando, per ragioni di fattibilità tecnica, ad una parte delle cessioni stesse, quantificandole comunque in non meno di dodici ettari. Ci sembra la nostra una proposta equilibrata, che può calarsi su questo comparto senza eccessivo impatto. La costruzione dello stadio nella parte sud farà da barriera e bloccherà definitivamente l'invadenza dell'aeroporto verso il paese. Lo stadio sarà collegato al parco lagunare di Santa Caterina, che diventerà, invece, occasione di altro sviluppo ed altra economia fruibile finalmente sia dalla comunità di Elmas, ma anche dalle migliaia di persone che con il tempo, attirati dallo stadio e da attività diverse, visiteranno i nostri luoghi”.* Continua il suo intervento affermando l'impossibilità a discutere della pianificazione del compartimento e sentire affermazioni gravi. Afferma che si assiste da mesi al fuggi- fuggi della Maggioranza che ha avuto bisogno di acquistare gli esterni per poter

portare a discussione gli accordi di programma, nei cantieri che ha aperto in tutto il paese e che non è in grado di portare avanti, perché ha violato il Patto di Stabilità, quando i Bilanci sono stati approvati alle quattro del mattino. Rifiuta l'affermazione che i quarantasette ettari saranno da convertire quali aree a servizio di Cagliari in quanto si tratta di aree storiche del paese messe a disposizione ancora una volta di società di gestione e di sviluppi cagliaritari trascurando i giovani che devono lavorare e l'ambiente che deve essere protetto. A suo dire esistono altri progetti per questo comparto. Ritiene non accettabile ottenere in cambio di trentadue ettari totali, cinque ettari. Fa presente che il suo Gruppo non ha partecipato alle Commissioni paritetiche perché sono contrari a qualsiasi tipo di ampliamento dell'aeroporto verso l'abitato. Con riguardo all'affermazione del fatto che i cittadini non godono ora di questo bene, non ritiene che per questo non lo possano fare in futuro. Godranno di quattro ettari mentre gli altri saranno esclusi. Esistono situazioni che vedono le case dei cittadini senza barriere al servizio della società di gestione che punta gli aerei verso le case. Dissente dalle affermazioni che fanno riferimento ai posti di lavoro che dovevano venire dalle nuove attività che invece hanno distrutto le piccole attività presenti. Crede che lo sviluppo dello stadio sia una possibilità, ma deve essere una possibilità che va cavalcata bene che non come fatto fino ad ora ma dimostrando una sensibilità diversa. Invita a sfruttarla, dando disponibilità a votare la proposta se si trasforma in opportunità per il paese. Non sono invece disponibili a votare i sogni, che quasi sempre in questi cinque anni si sono dimostrati fallimentari.

Il Cons. Ena afferma che dalla Conferenza dei Servizi emergerà se sussistono le condizioni per un ulteriore sviluppo dell'iniziativa. In termini generali giudica la proposta positivamente, non sembra una proposta speculativa, non appare impattante, anzi, eviterebbe possibili future speculazioni. Ritiene che se questa iniziativa dovesse essere realizzata, fungerebbe anche da cuscinetto fra l'aeroporto e il centro urbano, limitando la crescita dell'aeroporto, ma soprattutto consegnerebbe alla comunità quel bene monumentale che rappresenta non soltanto la storia, ma la memoria della comunità ed allo stesso tempo una risorsa da valorizzare in quanto possibile occasione di sviluppo. Ricorda che gli enti competenti dovranno pronunciarsi e solo in Conferenza dei Servizi si capirà se l'iniziativa può andare avanti oppure no. Ad oggi non è dato di sapere se non che alcuni mesi fa è cambiata la proprietà del compendio e con essa gli interlocutori. Contestualmente sono cadute le proposte di accordo di programma presentate precedentemente all'Amministrazione. Ipotesi che la RAS, nelle varie interlocuzioni, ha costantemente rigettato, interessata com'era solo al piano di sviluppo aeroportuale che l'Amministrazione ha sempre respinto. Sostiene che le occasioni di sviluppo vanno incoraggiate, soprattutto quando si tratta di sviluppo sostenibile. Con responsabilità e serenità, esprimono un parere positivo di massima sulla proposta e se dovesse esserci un parere negativo da parte degli altri Enti interessati, se ne prenderà atto. Reputa doveroso lavorare per il buon esito dell'iniziativa consci dei benefici che un'infrastruttura di questa portata produrrà nell'intero tessuto sociale ed economico del territorio. Fa presente che numerosi interventi di rilevanza regionale in questa fase di generale crisi economica difficilmente verranno realizzati, si riferisce al cavalcavia attorno alla 130, in prossimità dell'istituto agrario, la strada alternativa che conduce all'aerostazione, il Parco intorno al bene identitario della Chiesa di Santa Caterina, la ristrutturazione della stessa.

Esce Lai

Il Cons. Pinna focalizza l'attenzione sul significato di *bene identitario* che dovrebbero essere, per una popolazione che è cresciuta, quei beni salvaguardati da sempre. Ricorda che la chiesa di Santa Caterina non ha ricevuto attenzione da parte della Sovrintendenza ai beni archeologici e concorda sulla necessità di salvaguardarla e di trasformarla in qualcosa fruibile da parte della popolazione. A suo parere certi siti di valore storico e religioso, in quanto legati alla fede della maggior parte della popolazione devono essere salvaguardati seguendo le dinamiche legate allo sviluppo del territorio. Osserva infatti che lo sviluppo del territorio non dipende solo dalle scelte del Consiglio ma da diversi soggetti e non ritiene corretto far credere alla gente di portare il vessillo della salvaguardia della salute pubblica. Distingue tra varie ipotesi di situazioni produttive di inquinamento e invita a non dare informazioni fuorvianti. Concorda sul valore della proposta in esame che potrà rappresentare occasione di sviluppo e polo di attrazione per soggetti investitori che potranno dare al territorio un ritorno in termini di posti di lavoro. Si associa al parere positivo nel valutare la bontà del progetto proposto, richiamando l'attenzione sul percorso di verifica nell'interesse dello sviluppo della comunità.

Il Cons. Strazzeri osserva che da sempre si parla di progetti di ristrutturazione del compendio di Santa Caterina che spetterebbe per il cinquanta per cento al Comune con annesso un grande parco, ma di ciò non si è mai fatto nulla in quanto l'area non è accessibile. Oggi sono chiamati a dare un parere sulla proposta del Cagliari Calcio, proposta che contiene oltre allo stadio, strutture ricettive, strutture commerciali e finalmente

la restituzione della chiesa di Santa Caterina ristrutturata ai masesi, che ne hanno diritto. Per la realizzazione di questo si prevede un accordo di programma che ha nel suo cardine la possibilità di dare nuovi incrementi occupativi alla comunità. Questo deriva dall'articolo 28 della legge n. 45/89 che individua nell'obiettivo primario dell'accordo di programma la "crescita economica e produttiva del territorio interessato ed in particolare l'incremento della base occupativa, diretta e indiretta, del territorio". Evidenzia che la grave crisi ha portato una disoccupazione che cresce, la Sardegna è diventata un deserto occupazionale. La proposta in esame può essere un volano di sviluppo per dare nuove opportunità di lavoro alla comunità e inoltre può dare visibilità regionale, nazionale ed internazionale alle manifestazioni che vi si svolgeranno. Giudica positivamente la proposta e si rammarica per le assenze. Concorda sulla necessità di valutare tutti i problemi connessi e relativi alla Sovrintendenza ai Beni Archeologici, al PAI, alla laguna di Santa Gilla, che diventerà più fruibile. Ritiene utile dare parere positivo e affidare il mandato al Sindaco per conseguire favorevolmente un accordo di programma.

Il Cons. Argiolas afferma che la proposta è caldeggiata anche dai Comuni vicini che volentieri mettono a disposizione le proprie aree per la progettazione dello stadio del Cagliari. Credono nell'iniziativa e intendono portarla avanti, ovviamente tutte le disposizioni in materia dovranno essere rispettate e verificata l'esistenza di vincoli. Pensa che i Consiglieri oggi debbano essere contenti e si augura che chi organizza la festa debba venire qua a chiedere le chiavi e non debbano chiedere più a nessuno il permesso di entrare. Finalmente la chiesa con il suo compendio diventeranno di proprietà dell'Amministrazione comunale e dei suoi cittadini. Afferma che le zone G non sono solo a servizio di Elmas, nessun imprenditore è disposto a spendere i suoi soldi per avere un servizio così limitato, le zone G sono utili alla Area Vasta di Cagliari e all'intero territorio regionale. Perché se così non fosse non ci sarebbe l'interesse mostrato da molti imprenditori per il territorio. Afferma che finalmente se questo progetto va in porto, non dovranno scavalcare le reti, potranno andare con i bambini, con gli anziani e chiunque a trascorrere un pomeriggio a Santa Caterina. Pensa che lo stadio rappresenti un indotto che può portare benefici anche agli imprenditori locali. Quindi da amministratore si dichiara favorevole alla proposta che è accolta positivamente dalla collettività.

Il Sindaco riassume i fatti che hanno portato all'odierna discussione preceduta da vari incontri interlocutori con il Presidente del Cagliari Calcio e che sono culminati nella proposta all'esame. Ritiene che questa attività rientri tra quelle normalmente seguite da un sindaco che opera nell'interesse della comunità e che vengono poi formalizzate e rese pubbliche come si sta facendo. Ricorda i contenuti della proposta di accordo di programma che prevede la realizzazione di uno stadio più piccolo del Sant'Elia, da ventitremila e seicento spettatori, alto circa ventitré metri, con le luci rivolte verso il basso, tutto coperto tranne il manto erboso, completamente realizzato in acciaio, che verrà montato in loco in circa otto mesi e non prevede cementificazioni, se non i pilastri. Si prevede che occupi un agro di circa quattro ettari. Si prevede che la Chiesetta di Santa Caterina venga recuperata e ceduta gratuitamente al Comune, che ne diventerà proprietario e intorno ci sarà un parco per circa quattro ettari. Sono previsti circa novantamila metri cubi di volumetrie a servizio dello stadio, mentre tutto il resto, circa dodici ettari, è destinato a parcheggi integrati con l'ambiente. L'intervento è sito nelle aree di Santa Caterina che non sono zone agricole, sono zone G nelle quali il proprietario oggi, può fare realizzare trecentomila metri cubi di volumetrie in cambio della cessione del cinquanta per cento delle aree all'Amministrazione, inclusa la chiesetta. Riassumendo la proposta si hanno: lo stadio su quattro ettari, la chiesetta su quattro ettari, servizi per novantamila metri cubi e dieci ettari di parcheggi. Dall'altra parte il P.U.C. prevede oggi trecentomila metri cubi e quindici ettari a disposizione della comunità. Fa un inciso sulla questione aeroporto e afferma decisamente che il Sindaco e la sua Amministrazione sono contrari a che l'aeroporto cresca verso Elmas, questo l'ha dichiarato in tutte le sedi, compreso il consiglio d'amministrazione della So.G.Aer., ma si continua ad affermare il contrario. Ricorda ancora che l'area non è nella disponibilità del Comune che può solo trattare con i proprietari che fino a maggio erano altri. Ritiene che la proposta sia molto interessante per le ricadute sul territorio in termini di manodopera, strutture commerciali, lavoro, persone. E' importante far diventare lo stadio un'occasione di sviluppo, valorizzando i quattro ettari con la chiesetta che c'è dentro. Fa presente che esistono incertezze sulla realizzazione del progetto, oggi si avvia la procedura di accordo di programma, ma occorre coinvolgere nel tavolo delle trattative la Regione, la Provincia, il Casic, le Ferrovie, la Prefettura. A conclusione dell'accordo ci sarà un decreto del Presidente della Regione, che costituirà Variante urbanistica e sostitutiva di concessione edilizia. Auspica il raggiungimento del risultato ma occorre essere consapevoli che non basta il loro parere favorevole. Rileva con sorpresa che qualcuno è contrario a questa

operazione o meglio suggerisce altri siti, ma ciò è contraddittorio, non si può imporre a chi è proprietario di cambiare il progetto che intende realizzare nella sua proprietà. Reputa più onesto affermare la propria contrarietà al progetto, teme ci siano forti interessi, poteri forti attorno alla comunità, che probabilmente ha dei piani diversi. Nota con sorpresa le assenze nei banchi e invita a presentarsi in Consiglio ad esprimere i propri pareri. Osserva con rammarico di essere oggetto di denigrazione, ma nella sua legislatura non hanno trasformato un metro cubo in più di volumetrie residenziali, tutto quello che si sta costruendo ad Elmas, è tutto previsto nel P.U.C. precedente a questa legislatura. Continueranno a lavorare per il bene del paese, che oggi è rappresentato dalla proposta del proprietario di quelle aree, che ha presentato una proposta di accordo di programma e che intendono approvare.

Il Presidente invita alle dichiarazioni di voto e ricorda che gli scrutatori sono i Consiglieri Pinna, Massetti e Argiolas.

CONSIGLIERE ARGIOLAS. Dichiaro di essere favorevole alla proposta presentata all'ordine del giorno.

CONSIGLIERE PESSIU. A titolo personale, concorda con il resto della Maggioranza che il punto all'ordine del giorno sia votato positivamente. Si dichiara favorevole.

CONSIGLIERE MASSETTI. Ritiene si tratti di una grande opportunità per l'Amministrazione e per il paese, pertanto è favorevole all'approvazione dell'ordine del giorno.

CONSIGLIERE FADDA. E' favorevole all'approvazione dell'ordine del giorno.

CONSIGLIERE STRAZZERI. Ribadisce il voto favorevole alla proposta di delibera presentata.

CONSIGLIERE ENA. Esprime parere favorevole in merito alla proposta di accordo di programma.

CONSIGLIERE FRAU. Ha chiesto espressamente, in qualità di Capogruppo, che si procedesse con le dichiarazioni di voto personali, in quanto in certi momenti è importante assumersi la responsabilità delle decisioni ed avere la convinzione di ciò che si va a fare. Si tratta di un momento delicato, la pratica è complessa, ma ribadisce quanto già detto: non si può non percorrere questa opportunità.

IL SINDACO. Si dichiara favorevole.

CONSIGLIERE PINNA. Auspica che questo percorso serva veramente come spinta per una crescita e un maggiore dinamismo della Comunità, che è rimasta troppo ancorata a delle lotte legate a dei personalismi che alla comunità non servono assolutamente. Questa comunità ha bisogno di svelenirsi, di andare avanti, di creare, di crescere e di credere anche in un percorso che dia, poi, possibilmente ampio respiro a possibilità di lavoro. Può essere illusorio, però questo è ciò che lo guida. E' favorevole a che questo percorso venga fatto.

Non essendosi verificati altri interventi il Presidente invita a votare in forma palese per alzata di mano l'argomento all'ordine del giorno che consegue il seguente risultato:

Presenti n°10

Voti favorevoli n°10

Il Presidente pone a votazione palese la dichiarazione di immediata esecutività dell'atto, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.lgs. n. 267/2000, con risultato che segue:

Presenti : n° 10

Voti favorevoli: n° 10

Visto l'esito della votazione che precede

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Elmas è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC), definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30.1.1997, successivamente aggiornato mediante approvazione di plurime varianti (cfr. variante generale, definitivamente approvata con deliberazione C.C. n. 56 del 3.11.2005, entrata in vigore a seguito di verifica di coerenza resa con determinazione n. 301/DG del 14.4.2005, e successiva variante parziale;

- in particolare, il vigente strumento urbanistico individua nel quadrante meridionale del territorio comunale specifico ambito, avente estensione territoriale complessiva pari a mq. 308.659,00, ricompreso in zona omogenea G - Sottozona G10, destinatario, in conformità a quanto disposto dall'art. 13 delle NTA di PUC, di specifica capacità edificatoria (in ragione di 1 mc/mq di ST) per l'allocazione di funzioni "*direzionali, commerciali, mercantili, residenziali, ricettive, attività sanitarie*", con contestuale obbligo alla cessione gratuita al Comune di "*aree per servizi pubblici*", in dimensionamento pari al "*50%, oltre alla viabilità*", dotazione da intendersi aggiuntiva al fabbisogno di aree a standard da cedersi (ovvero da asservirsi all'uso pubblico) in rapporto alle singole funzioni in previsione e con contestuale obbligo di realizzazione di un sottopasso di collegamento con l'adiacente zona G9;

PREMESSO, ALTRESI', che:

- in relazione al suddetto compendio, il Consiglio Comunale di Elmas, con propria deliberazione n. 45 del 4.7.2003, ha approvato in via definitiva il prescritto strumento di pianificazione attuativo (Zona G10 - "Santa Caterina"), divenuto efficace in data 04.08.2003 con la pubblicazione dell'avviso sul BURAS n. 24, che prevede l'allocazione in sito di una capacità edificatoria complessiva pari a mc. 308.470,00, articolata, con riferimento al regime delle superfici, nei termini che seguono:
superficie fondiaria = mq. 124.106,00;
cessioni = mq. 157.850,00;
viabilità = mq. 25.553,00;
parcheggi = mq. 1.243,00;
- a seguito dell'approvazione del citato strumento di pianificazione attuativa non ha fatto, però, seguito la stipula della correlata convenzione urbanistica, attestandosi, conseguentemente, che, allo stato, le previsioni urbanistiche ed edificatorie impresse al sito dal PUC vigente non hanno trovato alcuna attuazione risultando ancora attuabile ai sensi dell'art.13 comma 1 lett. c della L.R. n°4 del 23.10.2009 che prevede: "*può, inoltre, essere concluso il procedimento di approvazione dei piani attuativi legittimamente adottati prima dell'approvazione del piano paesaggistico regionale*";

PREMESSO, ULTERIORMENTE, che:

- in data 26.07.2010 (prot. in atti comunali n. 9964), la Società Cagliari Calcio S.p.A. (con sede in Cagliari, viale La Plaja n. 15), nella sua qualità di soggetto avente la disponibilità di quota parte del compendio (in estensione territoriale complessiva pari a mq. 220.301,00) ricompreso nel dianozi richiamato ambito di zona omogenea G, sottozona G10, ha fatto pervenire a questa Amministrazione proposta preliminare di Accordo di programma, formulata ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dall'art. 28 della L.R. 45/89, sottesa a pervenire alla realizzazione, a valere sulle aree dianozi descritte, di nuovo stadio di calcio, e di un insieme coordinato ed integrato di strutture complementari ed accessorie a destinazione ricettiva, sportiva, commerciale, di intrattenimento, di svago, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e residenza di custodia e di servizio;
- in particolare, la suddetta proposta preliminare di Accordo di Programma deduce al proprio interno il previsto approntamento - integralmente a cura e spese della società proponente - di nuovo stadio di calcio per circa 23.000 spettatori (per una SLP

complessiva pari a circa mq. 6.880,00, per un volume pari a circa mc. 24.080,00), strutturato ed articolato in conformità alle vigenti normative UEFA e FIGC, dove il Cagliari Calcio avrà a disputare le proprie competizioni agonistiche, segnalandosi, altresì, che la medesima proposta prevede la realizzazione - sempre ad integrale cura e spese della società proponente - di opere viabilistiche ed infrastrutturali (viabilità e parcheggi pubblici e pertinenziali al nuovo impianto da definirsi dettagliatamente all'interno del testo del successivo AdP) necessarie ad assicurare la corretta funzionalità alle nuove funzioni in previsione;

- ulteriormente, la suddetta proposta preliminare di Accordo di Programma reca, altresì, la prevista allocazione in sito di un mix coordinato ed integrato di strutture complementari ed accessorie al nuovo impianto sportivo, aventi a destinazione ricettiva, sportiva, commerciale, di intrattenimento, di svago, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e residenza di custodia e di servizio, per una SLP complessiva pari a circa mq. 20.732,00 (per una volumetria pari a circa mc. 71.762,00);
- complessivamente, la capacità edificatoria dedotta nella suddetta proposta preliminare di Accordo di Programma ammonta a mq. 27.612,00 di SLP (= mq. 6.880,00 di SLP afferente il nuovo stadio + mq. 20.732,00 di SLP per funzioni connesse = mq. 27.612,00), per un volume pari a mc. 95.842,00, in dimensionamento, dunque, nettamente inferiore - di oltre il 56% - alla capacità edificatoria massima attivabile a valere sul compendio oggetto di proposta di AdP, che risulta, infatti, essere destinatario - in base ai parametri contemplati dall'art. 13 delle NTA di PUC vigente - di una volumetria di mc. 220.301,00 (= mq. 220.301,00 x 1mc/mq) > mq. 95.842,00;
- a corredo delle capacità edificatorie dedotte nella proposta preliminare di AdP è previsto il reperimento di una dotazione complessiva di aree e superfici a standard in dimensionamento complessivo pari a mq. 87.190,00 (di cui: mq. 85.075,00 a parcheggi, e mq. 2.115,00 a verde pubblico), in quantitativo, dunque, nettamente superiore al fabbisogno generato dai nuovi interventi in previsione, pari a mq. 22.089,60 (= SLP x 80% = mq. 27.612,00 x 80% = mq. 22.089,60);
- ulteriormente, la suddetta proposta di AdP assicura la cessione gratuita al Comune di aree in estensione complessiva pari a mq. 41.565,00 (di cui: mq. 31.400,00 corrispondenti alle superfici localizzate al contorno del complesso storico "S. Caterina" e mq. 10.165,00 corrispondenti ad aree a verde pubblico reperite all'interno del comparto oggetto di proposta di Accordo di Programma), nonché la cessione di aree per viabilità interna, in estensione pari a mq. 15.610,00;

DATO ATTO che:

- con la suddetta proposta di intervento la società proponente:
 - a) si impegna a dar corso alla realizzazione - integralmente a propria cura e spese - di nuovo impianto di calcio, destinato ad ospitare le competizioni agonistiche del Cagliari Calcio;
 - b) si impegna ad approntare in sito un insieme coordinato ed integrato di strutture (a destinazione ricettiva, sportiva, commerciale, di intrattenimento, di svago, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e residenza di custodia e di servizio) complementari ed accessorie al nuovo impianto sportivo, il cui dimensionamento

complessivo (comprensivo delle SLP afferenti il nuovo stadio), pari a mq. mq. 27.612,00 di SLP (per una volumetria di mc. 95.842,00), risulta nettamente inferiore a quello massimo attivabile - in base al vigente PUC - a valere sull'ambito oggetto di proposta di Accordo di Programma (capacità edificatoria massima pari a mq. 62.940,00 di SLP, per una volumetria di mc. 220.301,00), con ciò perseguendo la suddetta proposta obiettivi di minimizzazione del complessivo carico urbanistico rispetto a quello massimo attivabile in sito in base al vigente Piano Urbanistico Comunale;

c) garantisce la cessione gratuita al Comune di aree per mq 41.565,00 (di cui mq. 31.400,00 corrispondenti alle superfici localizzate al contorno del complesso storico "S. Caterina", e mq. 10.165,00 corrispondenti ad aree e verde pubblico reperite all'interno dell'ambito oggetto di proposta di Accordo di Programma), nonché l'ulteriore cessione di aree per viabilità interna in estensione complessiva pari a mq. 15.610,00, assicurando, altresì, la contestuale realizzazione, a propria cura e spese, di un sistema viabilistico di raccordo con la viabilità principale;

d) assicura la preservazione e la valorizzazione del complesso storico di S. Caterina;

DATO ATTO, ALTRESI', che:

- l'approvazione della suddetta proposta preliminare di Accordo di Programma comporta la necessità di apportare, nel successivo AdP definitivo, le seguenti variazioni al regime urbanistico attualmente conferito al compendio in base al vigente PUC:
 1. ripermetrazione dell'ambito ricompreso dal vigente PUC nella sottozona omogenea G10 (di estensione territoriale complessiva pari a mq. 308.659,00) in rapporto all'effettiva estensione delle aree versanti nella disponibilità della società proponente, aventi estensione territoriale pari a mq 220.301,00, prevedendo - inalterata l'inclusione nella zona omogenea di riferimento - un distinto ed autonomo sub ambito di sottozona G10^A ad attuazione autonoma e separata rispetto alle restanti aree non versanti nella disponibilità della medesima società proponente, ma pur sempre ricomprese nella sottozona G10;
 2. inclusione fra le destinazioni d'uso attivabili in sito anche delle seguenti funzioni: "attività sportive, attività di intrattenimento e di spettacolo, attività ricreative e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande", integrando in termini corrispondenti l'art. 13 delle NTA di PUC, al fine di consentire l'effettiva attivazione in sito di un complesso polifunzionale integrato e coordinato destinato allo sport ed ad attività complementari ed accessorie;
 3. modificazione della localizzazione delle aree in cessione e rimodulazione - in riduzione (anche non proporzionale) - della percentuale delle aree di prevista cessione in ragione della minore capacità edificatoria oggetto di proposta preliminare di Accordo di Programma;

ATTESO che:

- l'Accordo di Programma, così come proposto in via preliminare, implica, dunque, la necessità di apportare contestuale variazione al vigente Piano Urbanistico Comunale, da assentirsi nei termini e con le modalità di cui all'art. 34 D.Lgs. 267/2000 e all'art. 28 LR 45/89;

- ai sensi, peraltro, di quanto disposto dall'art. 34, comma 3, del D.lgs. 267/2000, "per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, (...) il Sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate";
- le Amministrazioni interessate alla definizione dell'Accordo di Programma sono costituite dalla Regione Sardegna - attesa la competenza dell'Ente in questione ad esprimere il parere di coerenza delle variazioni urbanistiche da apportarsi al vigente PUC, nonché nella sua qualità quale autorità competente nel processo di Valutazione Impatto Ambientale (ovvero di verifica di esclusione) (cfr. Allegato C della deliberazione Giunta Regionale n. 24/23 del 23.4.2008) e di Soggetto competente al rilascio delle necessarie autorizzazioni paesaggistiche - nonché dagli Enti e dai Soggetti titolari di specifiche competenze in ragione di vincoli puntuali insistenti in sito Enac, Soprintendenza, Soprintendenza archeologica, Autorità di Bacino, Ente gestore ferrovie, Prefettura, Cacip che saranno, dunque, convocati dal Sindaco al fine di accertare la disponibilità degli stessi a "concordare l'Accordo di Programma";

ATTESO, ALTRESI', che:

- in base a quanto disposto dalla giurisprudenza amministrativa "(...) si deve ritenere che l'accordo di programma possa essere utilizzato non solo per la realizzazione di opere pubbliche ma anche per la definizione di opere di iniziativa privata, soprattutto quando assumono rilevanza di interesse pubblico" (Consiglio di Stato, Sez. IV, dec. n. 182 del 7.2.1996), e ciò in ragione del fatto che "l'accordo di programma è legittimamente utilizzabile, per la realizzazione da parte di privati, di un impianto (...) di pubblico interesse e per la previa adozione degli strumenti urbanistici necessari per il mutamento di destinazione d'uso dei suoli sui quali dovrà collocarsi" (T.A.R. Puglia, Bari, Sez. II, dec. n. 4434 del 9.12.2003);
- in base a quanto disposto dall'art. 28 della LR 45/89 "I soggetti, singoli o associati, della pianificazione urbanistico - territoriale previsti dall'articolo 2 della presente legge, possono stipulare con soggetti pubblici e privati accordi di programma finalizzati alla realizzazione di un complesso di opere nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi. La serie di opere ed interventi oggetto dell'Accordo di programma deve essere finalizzata all' obiettivo primario di crescita economica e produttiva del territorio interessato ed in particolare all' incremento della base occupativa diretta ed indiretta";
- l'approvazione dell'insieme degli interventi dedotti nella proposta preliminare di Accordo di Programma consente di dar corso alla realizzazione di interventi di primario interesse pubblico e generale, contribuendo, in tal modo, ad implementare la complessiva dotazione di servizi a disposizione dell'intera collettività di Elmas, nonché ad incrementare il complessivo livello di competitività del territorio comunale, con conseguente incremento del correlato livello occupazionale;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000;
VISTA la Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, ed, in particolare, l'art. 28;

VISTA la Legge Regionale n. 23 ottobre 2009, n. 4;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed, in particolare, l'art. 34;

DELIBERA

1. di prendere atto delle premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di esprimere il proprio parere favorevole in merito ai contenuti generali della “proposta Preliminare di Accordo di Programma” presentata in data 26.07.2010 - prot. 9964, da parte della Soc. Cagliari Calcio S.p.A., i quali tuttavia troveranno definizione compiuta, definitiva ed impegnativa nella successiva fase di Accordo di Programma;
3. di dare mandato al Sindaco di attivare, in conformità a quanto disposto dall'art. 34, comma 3, del D.Lgs. 267/2000, *"una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazione interessate"*, al fine di *"verificare la possibilità di concordare"* con le suddette Amministrazioni *"l'accordo di programma"*, nonché successivamente di espletare tutte le conseguenti azioni ed attività finalizzate alla definizione del suddetto Accordo di Programma, così come previste dalla legislazione vigente;
4. di dichiarare con successiva votazione il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

PARERE: REGOLARITÀ TECNICA

VISTO con parere favorevole

Il Responsabile
Arch. Alessandro Cois

Allegato: