



# COMUNE di ASSEMINI

Provincia di Cagliari

Piazza Repubblica - 09032 - ASSEMINI

[www.comune.assemini.ca.it](http://www.comune.assemini.ca.it)

Tel. 070/949.1- Telefax 070/940.977

## AREA TECNICA

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA, PUBBLICA, VIGILANZA EDILIZIA, CONDONO, PATRIMONIO**

Al Sig. Sindaco  
All'Assessore alla Pianificazione Territoriale  
Al Consiglio Comunale  
Sede

**Oggetto:** Adozione Piano Attuativo - Accordo Pubblico Privato di interesse Comunale con la Soc. GESAFIN IMMOBILIARE srl finalizzato all'urbanizzazione di un ambito in loc. Truncu Is Follas per l'insediamento di un Centro Commerciale della Soc. BRICOMAN ITALIA srl.

**Con la Deliberazione n. 67 del 22.05.2015 la Giunta Comunale** prendeva atto della proposta del 21.5.2015 prot. N. 12466, con la quale la Soc. GESAFIN IMMOBILIARE srl con sede in Roma in Via dell'Antartide n. 7 e la Soc. BRICOMAN ITALIA srl con sede a Rozzano (MI) in Via G. Marconi n. 24, finalizzata alla creazione nel territorio comunale nell'ambito censito al N.C.E.U. al foglio 39 mappali 142 - 198 foglio 40 mappale 118 di una grande struttura di vendita unitaria articolata come Centro Commerciale di mq 9.700 suddivisi in tre esercizi commerciali non alimentari richiedendo per la sua attuazione il procedimento dell'Accordo di Programma;

Con lo stesso atto incaricava lo scrivente della stima sulla convenienza economica dell'investimento proposto al fine di valutare la congruità del beneficio pubblico-privato sia in termini di riqualificazione urbanistica della zona che in termini economici e sui quali successivamente si sarebbe espressa l'Amministrazione Comunale con specifici indirizzi, e della verifica della fattibilità tecnico-normativa dell'intervento con individuazione del procedimento più appropriato e funzionale alla proposta.

**Con la Deliberazione n. 202 del 22.12.2015 la Giunta Comunale** prendeva atto della proposta di modifica avanzata in data 02.12.2015 dalle Soc. GESAFIN IMMOBILIARE srl e Soc. BRICOMAN ITALIA srl della precedente istanza, finalizzata ad insediare nel territorio comunale un centro commerciale al cui interno collocare il nuovo punto vendita BRICOMAN e contenente il Timing delle procedure da avviare in stretto raccordo con la R.A.S.

Con la proposta le Società richiedevano l'attivazione di un tavolo di accompagnamento in coerenza con le previsioni del Protocollo d'Intesa in fase di approvazione e stipula da parte dell'Ente con la Regione Autonoma della Sardegna per la definizione di processi e metodologie condivise finalizzate alla attuazione e revisione del Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico tra i quali in particolare un programma articolato per fasi alla redazione e all'aggiornamento della pianificazione attuativa con specifico riferimento alle zone omogenee A - C - D - G - P.In. - Accordi di Programma in Variante allo strumento Urbanistico e più in generale alle Varianti Urbanistiche.

**In data 08.04.2016** il Comune di Assemini stipulava con la Regione Autonoma della Sardegna il Protocollo d'Intesa per la definizione di processi e metodologie condivise finalizzate alla attuazione e revisione del vigente PUC come da schema approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 203 del 22.12.2015;

**In data 22.06.2016** con nota Prot. n. 17098 lo scrivente richiedeva alla R.A.S. Assessorato all'Urbanistica l'attivazione del Tavolo Tecnico di confronto Preliminare con tutti gli Enti interessati alla adozione di Atti Urbanistici in Variante al P.U.C. vigente, inerente l'Intervento Gesafin - Bricoman.

**In riscontro alla richiesta**, con nota Prot. n. 25941 del 01.07.2016 il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Regionale indiceva la Conferenza di Servizi Preliminare ai sensi dell'art. 14 bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., convocando tutti gli Enti interessati per il 19.07.2016, finalizzata all'attivazione del Tavolo Tecnico di confronto relativo alla adozione di Atti Urbanistici in Variante al P.U.C. vigente, nell'ambito

di processi e metodologie condivise, per l'attuazione e revisione del P.U.C. adeguato al P.P.R. e al P.A.I. , di cui al Protocollo di Intesa R.A.S./Comune di Assemini del 08.04.2016;

**Rispettivamente in data 19.07.2016 e in data 28.09.2016** si sono tenuti i due Tavoli Tecnici finalizzati alla definizione delle metodologie e delle procedure per la predisposizione della variante urbanistica al PUC del Comune di Assemini propedeutica alla definizione del Piano Attuativo del comparto D2.5 in località Truncu is Follas, individuando in generale (fermo restando la predisposizione e la verifica da parte di ciascun Ente, degli Atti occorrenti nel rispetto delle Normative vigenti) la fattibilità Urbanistica della Variante e le singole procedure di assoggettabilità e compatibilità;

**L'indicazione** emersa nel Tavolo Tecnico in ordine all'attuazione della proposta presentata mediante una Variante al P.U.C. vigente per la Zona D2.5 introducendo la Normativa di perequazione (filosofia già presente per altre Zone Urbanistiche del P.U.C. approvato) e che il Piano attuativo non sia da considerarsi un Accordo di Programma Pubblico-Privato ai sensi dell'art.28 della L.R. n. 45/1989, bensì un Accordo Pubblico Privato di interesse Comunale finalizzato all'urbanizzazione di un'area attraverso un semplice Piano Attuativo e che quindi per tale motivazione lo stesso non sia da sottoporre alla verifica di coerenza della R.A.S. – C.T.R.U. è stata ritenuta valida e perseguibile;

Premesso quanto sopra, la Giunta Comunale con propria deliberazione del 6 dicembre 2016, ha assegnato allo scrivente, in qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione Gestione del Territorio specifici indirizzi, criteri generali e gli obiettivi da perseguire ritenendo congrua la valutazione del Beneficio Pubblico – Privato ottenibile sia in termini di riqualificazione urbanistica della zona che in termini economici e che porta ad € 424.208,09 di oneri di urbanizzazione e ad € 1.875.791,91 di benefici perequativi per un totale di € 2.300.000,00 ed in particolare che:

- 1) la valorizzazione dell'area oggetto della proposta di accordo deve soddisfare l'esigenza pubblica di riqualificazione urbanistica della zona interessata mediante la ricucitura del tessuto urbano da attuarsi attraverso una Variante Urbanistica al P.U.C. vigente con la suddivisione dell'ambito di zona D sottozona D2.5 in due sottozone: "D2.5A" e "D2.5B" ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/89;
- 2) il privato a proprio carico dovrà provvedere alla sistemazione viaria dell'ambito al fine di migliorare ed ottimizzare i flussi di traffico autoveicolare con le relative urbanizzazioni di cui al successivo punto 3 nonché alla progettazione, alla realizzazione a propria cura e spese di una serie di opere pubbliche di interesse comunale;
- 3) La predisposizione del Piano Attuativo contenente la Convenzione dell'Accordo di Programma di interesse Comunale comprensivo di tutte le opere di urbanizzazione occorrenti ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89 sia da adottare contemporaneamente alla variante al P.U.C. di cui al suddetto punto 1;

La proposta di Variante n. 2 al P.U.C. vigente che ha suddiviso la zona D – sottozona D2.5 in D2.5A e D2.5B e che ha introdotto specifica normativa per la realizzazione di un Centro Commerciale è oggetto di proposta di adozione nella stessa seduta di adozione del presente atto.

In particolare la Variante inserisce all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione le specifiche tipologie distributive ammesse (Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita, Grandi strutture di vendita e Centri Commerciali) nonché:

- Suddividere il comparto di intervento in due subcomparti, contraddistinti con le lettere a e b, corrispondenti rispettivamente ai lotti dell'ex mangimificio e dell'ex stabilimento di prefabbricazione Gecopre, per consentire interventi diversificati in base alle reali esigenze delle rispettive proprietà;
- Estendere in maniera esplicita alla sottozona D2.5B il principio della perequazione urbanistica, alla base della filosofia dell'intero PUC vigente, in un'ottica di sostenibilità attuativa del piano, la quale risulta così legata non più alla logica della cessione delle aree, ma alla realizzazione di opere di utilità pubblica sul territorio comunale. Le opere da realizzarsi saranno oggetto di accordo tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale, al fine di definire un complesso di opere, distribuite sul territorio di Assemini, di riqualificazione e completamento di alcuni ambiti urbani particolarmente sensibili. Tutte le opere da realizzarsi sul territorio comunale saranno conformi con l'attuale strumento urbanistico vigente e pertanto non determineranno la necessità di ulteriori varianti al P.U.C.
- Introdurre tra le destinazioni d'uso ammesse l'uso Du.F, al fine di poter insediare una struttura da adibire a punto ristoro, garantendo un importante servizio sull'area sia per i lavoratori che per i clienti e i residenti.

**Vista la proposta di Accordo Pubblico Privato da attuarsi con Piano Attuativo**, presentata in data 12.12.2016 prot. n. 33415, dalla Soc. GESAFIN IMMOBILIARE srl con sede in Roma in Via dell'Antartide n. 7, in qualità di proprietaria degli immobili, finalizzato all'urbanizzazione dell'area censita al N.C.E.U. al foglio 39 mappali 142 - 198 foglio 40, in zona urbanistica omogenea D, sottozona D2, sub-zona urbanistica D2.5 – Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti.

**Verificati gli elaborati proposti si rileva quanto segue.**

La proposta di accordo di Accordo Pubblico Privato e relativo Piano Attuativo è finalizzato ad urbanizzare l'ambito di proprietà della società Gesafin Immobiliare srl che fa parte di un più ampio sito ex industriale attualmente in stato di degrado e abbandono che ha già una volumetria esistente di mc 69.300 per una superficie coperta di mq 8.900;

L'intervento è necessario alla realizzazione di un insediamento commerciale non alimentare costituito da una grande struttura di vendita unitaria articolata come Centro commerciale, avente una superficie di vendita complessiva di mq. 9.303, al cui interno si collocano due esercizi commerciali così organizzati:

- Una grande struttura di vendita non alimentare Bricoman, dedicata alla vendita di merci ingombranti e dei relativi complementi, avente una superficie di vendita di **mq. 7.803**, da collocarsi in corrispondenza di un'area di vendita coperta (fabbricato); trattandosi di grande struttura, per la determinazione della superficie di vendita oggetto di autorizzazione non sono state applicate, per questo esercizio, le deroghe di cui all'art. 4 comma 4 L.R. n. 5/2006 e s.m.i.;
- Una media struttura di vendita non alimentare Bricoman, anch'essa dedicata alla vendita di merci ingombranti e dei relativi complementi, avente una superficie di vendita di **mq. 1.500**, a cui corrisponde, ai sensi dell'art.4 comma 4 L.R. n. 5/2006 e s.m.i., una superficie commerciale complessivamente utilizzata per la vendita di mq. 4.500; tale esercizio si colloca in corrispondenza di una corte di vendita esterna (drive in) di circa mq. 4.500 circa, in parte coperti da tettoia.
- una struttura da adibire a punto ristoro, garantendo un importante servizio sull'area sia per i lavoratori che per i clienti e i residenti

ed interessa inoltre il sistema infrastrutturale di raccordo con la strada comunale Elmas – Assemini – Sestu prolungamento via San Giorgio del Comune di Elmas e il vicino quartiere di Truncu Is Follas in territorio comunale di Assemini, e individua, in relazione alla struttura commerciale di cui sopra, il relativo sistema di parcheggi ad uso pubblico e privato e le aree da destinare a verde pubblico.

**Considerato che l'accordo di programma da attuarsi mediante il Piano Attuativo contiene:**

- 1) la valorizzazione dell'area oggetto della proposta di accordo che soddisfa l'esigenza pubblica di riqualificazione urbanistica della zona interessata mediante la ricucitura del tessuto urbano nel rispetto della Variante Urbanistica n. 2 al P.U.C. vigente che ha previsto la suddivisione dell'ambito di zona D sottozona D2.5 in due sottozone: "D2.5A" e "D2.5B" ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/89;
- 2) la previsione che il privato a proprio carico provveda alla sistemazione viaria dell'ambito al fine di migliorare ed ottimizzare i flussi di traffico autoveicolare con le relative urbanizzazioni di cui al successivo punto 3 nonché contiene la previsione delle pianificazioni e delle progettazioni (ove necessaria e qualora non prevista in progetti già redatti dall'Ente) alla realizzazione a propria cura e spese delle sotto indicate opere pubbliche/pianificazione seguenti:
  - a) Restauro chiesa di Sant'Andrea e riqualificazione della piazza antistante;
  - b) Restauro stabile ex Cassa Rurale di Credito Agrario in Centro Storico
  - c) Riqualificazione Parco Santa Lucia, pavimentazione e arredo urbano
  - d) Realizzazione impianti fotovoltaici per produzione di energia elettrica sulle coperture delle scuole e degli immobili comunali;
  - e) Variante Urbanistica al Piano di Risanamento Urbanistico e Opere di Riqualificazione e Decoro Urbano sul quartiere di Truncu Is Follas.
  - f) Progetto Guida e Piano Attuativo Area Artigianale individuata nel Piano Urbanistico Comunale nella strada "Is Canadesus" di collegamento SS130 e SS131
  - g) Parco Urbano di verde pubblico ubicato in Via Volta, in località Cuccuru Macciorri
  - h) Adeguamento viario del corso Africa (realizzazione di una rotatoria tra corso Africa, Piazzale Oceania e Via Gobetti).
  - i) Riqualificazione complesso sportivo via Coghinas (realizzazione di pista atletica, tribune, spogliatoi, recinzione e opere estere viarie e parcheggi). Realizzazione del 1° stralcio funzionale (opere esterne, recinzione e parcheggi);

- 3) Che Il Piano Attuativo contiene la Convenzione dell'Accordo di Programma di interesse Comunale comprensivo di tutte le opere di urbanizzazione occorrenti per un importo di € 424.208,09 ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89;

**Verificato in particolare** il computo del Beneficio Pubblico in rapporto a quello Privato, trattandosi di Accordo di Programma, sia in termini economico-finanziario di ritorno alla Pubblica Amministrazione attraverso l'analisi dei costi gravanti sul privato per la realizzazione degli obiettivi sopraindicati e con riferimento al quadro generale dell'investimento della trasformazione urbanistica delle zone interessate dallo stesso, attraverso le seguenti tabelle:

Riepilogo Benefici Privato – Pubblico - Costo e Valori

Bpr=	Vm-Vaa-Cpr	€ 1 028 738,10	beneficio privato netto
Cpr=	Cc+On+Oex+St+Sg+U	€ 10.369 757,50	costo totale della valorizzazione
Vaa=		€ 2 305 200,00	valore attuale dell'area
Vm=		€ 13.703 695,60	valore di mercato beni immobili consentiti
Bpu=		€ 1 081 244,45	beneficio pubblico

Riepilogo:

O	Oneri Di Urbanizzazione Primaria	€ 424 208,09
N	Costi Di Costruzione	€ 147 358,20
P	Oneri Di Urbanizzazione Secondaria	€ 647 189,27
Bpu	Beneficio Pubblico	€ 1 081 244,45
	Totale	€ 2 300 000,00

O	Oneri Di Urbanizzazione Primaria	€ 424 208,09
	Importo Complessivo Perequazione (N + P + Bpu)	€ 1 875 791,91
	Totale	€ 2 300 000,00

Viene dimostrata quindi la convenienza economica dell'investimento, con un congruo beneficio per il privato e per il pubblico sia in termini di riqualificazione urbanistica della zona che in termini economici.

**Verificati inoltre i seguenti elaborati** i quali ritenendoli regolarmente redatti se ne propone espressa approvazione:

- lo Schema di Convenzione allegato alla proposta di Piano Attuativo - Accordo di Programma si ritiene che lo stesso garantisca l'Ente dagli oneri e dagli obblighi derivanti dall'applicazione in fase esecutiva dell'Accordo, prevedendo tra l'altro di idonea polizza fideiussoria pari al doppio del valore dell'Accordo di Programma e la nomina di un Collaudatore in corso d'opera a cura del Comune e a spese del privato.
- Il Rapporto preliminare occorrente alla procedura di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del Decreto Legislativo n. 152/2006 e smi del Piano Attuativo;
- Lo studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica ai sensi delle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) al fine di acquisire il parere dell'Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna del Piano Attuativo;

**Dato atto infine che** l'accordo di Programma presentato è composto dai seguenti elaborati:

- IN01 Inquadramento Su Cartografia Igm
- IN02 Inquadramento Su Carta Tecnica Regionale
- IN03 Inquadramento Nel Piano Paesaggistico Regionale
- IN04 Inquadramento Nel Piano Di Assetto Idrogeologico
- IN05A Inquadramento Nel Piano Urbanistico Comunale Vigente
- IN05B Inquadramento Nel Piano Urbanistico Comunale In Variante
- SF01 Planimetria Catastale
- SF02 Rilievo Planialtimetrico
- SF03 Profili
- SF04 Documentazione Fotografica
- SP01A Zonizzazione
- SP01B Cessioni
- SP02 Sovrapposizione Del Progetto Sul Rilievo Dello Stato Di Fatto
- SP03 Pianta Delle Coperture
- SP04 Calcolo Delle Superfici E Dei Volumi

- SP05 Progetto Del Verde
- SP06 Sezioni
- SP07 Progetto Viabilità
- SP08A Schema Impianto Smaltimento Acque Bianche
- SP08B Schema Impianto Smaltimento Acque Nere
- SP08C Schema Impianto Adduzione Idrica
- SP08D Schema Impianto Di Illuminazione Pubblica, Alimentazione Elettrica, Telefonica E Dati
- SP08E Planimetria Di Sintesi Degli Impianti
- SP09A Edificio Principale - Pianta Piano Terra E Mezzanino Uffici
- SP09B Edificio Principale - Pianta Coperture
- SP09C Edificio Principale - Prospetti E Sezioni
- SP10 Piante, Prospetti E Sezioni Edificio Secondario
- RL01A Relazione Tecnico Illustrativa
- RL01B Norme Tecniche Di Attuazione
- RL02 Relazione Tecnica Opere Di Urbanizzazione
- RL03 Studio Di Fattibilità Economico-Commerciale
- RI04 Relazione Utilizzo Terre E Rocce Da Scavo
- RI05 Relazione Trasportistica
- RI06a Studio Previsionale Di Impatto Acustico
- RI06b Studio Sulla Dispersione Degli Inquinanti Atmosferici
- RI07 Computi
- RI08 Relazione Geologica E Geotecnica
- RI09 Studio Di Compatibilità Idraulica E Di Compatibilità Geologica E Geotecnica
- RI10 Computo Del Beneficio Pubblico-Privato
- RI11 Schema Di Convenzione Urbanistica
- RP01 Rapporto preliminare VAS

**Accertato quindi che** sotto il profilo Urbanistico il Piano Attuativo - Accordo Pubblico Privato proposto al Comune di Assemini è rispettoso delle Normative di riferimento, dei risultati e indirizzi ottenuti nel corso dei Tavoli Tecnici del 19.07.2016 e in data 28.09.2016, degli indirizzi e obiettivi evidenziati nella D.G.C. n. 227 del 6.12.2016 lo scrivente il Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio Geom. Carlo Barletta esprime **il parere tecnico favorevole a condizione che preventivamente all'adozione del presente atto sia adottata dal Consiglio Comunale ai sensi degli art. 20 e 21 della legge regionale n. 45/1989 la variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale.**

Per tutto quanto sopra espresso ed evidenziato si propone al Consiglio Comunale:

- **L'accoglimento** dell'istanza presentata in data 12.12.2016 prot. n. 33415, dalla Soc. GESAFIN IMMOBILIARE srl con sede in Roma in Via dell'Antartide n. 7, in qualità di proprietaria degli immobili, finalizzato all'urbanizzazione dell'area censita al N.C.E.U. al foglio 39 mappali 142 - 198 foglio 40, in loc. Truncu is Follas in zona urbanistica omogenea D, sottozona D2, sub-zona urbanistica D2.5B – Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti attraverso un Piano Attuativo - Accordo Pubblico Privato di interesse Comunale.
- **L'adozione** ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 45/1989 e s.m.i. del Piano Attuativo della zona D2.5B – Accordo Pubblico Privato di interesse comunale proposto per la valorizzazione dell'area interessata all'intervento finalizzato anche all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pubbliche previsti, anche nella strada comunale Via San Giorgio in attuazione della deliberazione C.C. adottata in pari data per la variante n. 2 al PUC vigente precisando che lo stesso è soggetto alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 20 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i.
- **Si subordini** l'approvazione definitiva del Piano Attuativo - Accordo di Programma Pubblico Privato di Interesse Comunale alla verifica di coerenza RAS – CTRU della Variante n. 2 al P.U.C. vigente adottata in pari data dal Consiglio Comunale;

Assemini 20 dicembre 2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA  
PRIVATA - PUBBLICA VIGILANZA EDILIZIA - CONDONO - PATRIMONIO  
f.to Geom. Carlo Barletta