



# COMUNE DI SELARGIUS

## PROVINCIA DI CAGLIARI

### Consiglio Comunale del 15 Gennaio 2015

#### VERBALE DI SEDUTA — RESOCONTO INTEGRALE

L'anno Duemilaquindici, addì quindici del mese di Gennaio in Selargius (Provincia di Cagliari), alle ore 18.<sup>00</sup> 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<sup>a</sup> 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		Assente
Aghedu Alessandro	Presente		Melis Antonio	Presente	
Caddeo Ivan		Assente Giustificato	Noli Christian	Presente	
Cioni Riccardo	Presente		Palmieri Giuliano	Presente	
Contu Mariano Ignazio	Presente		Paschina Riccardo	Presente	
Corda Rita	Presente		Pibiri Simone		Assente
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 Giustificato
<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.<sup>ssa</sup> SESTA CARLA**

**RAGGIUNTO IL NUMERO LEGALE DI PRESENZE NECESSARIE PER L'INIZIO DEI LAVORI  
ALLE ORE 19.<sup>00</sup> IL PRESIDENTE DICHIARA APERTI I LAVORI DELLA SEDUTA.**

## SOMMARIO

Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	3
Il Consigliere Sanvido Ferruccio	3
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	5
Il Consigliere Schirru Paolo	5
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	5
<b>• PUNTO NUMERO 1 ALL'ORDINE DEL GIORNO: PRESENTAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO</b>	<b>5</b>
L'Assessore Canetto Fabrizio	5
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	10
Il Consigliere Paschina Riccardo	10
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	11
Il Consigliere Schirru Paolo	11
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	12
L'Assessore Canetto Fabrizio	12
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	12
La Consigliere Corda Rita	12
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	13
L'Assessore Canetto Fabrizio	13
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	13
Il Consigliere Sanvido Ferruccio	13
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	14
L'ingegner Fois	14
Il Consigliere Paschina Riccardo	19
L'ingegner Fois	19
Il Consigliere Schirru Paolo	20
L'ingegner Fois	20
L'ingegner Salis	21
L'ingegner Fois	22
L'ingegner Salis	22
L'ingegner Fois	25
Il Presidente del Consiglio Mameli Gabriella	26

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Con diciotto presenti la Seduta è valida.

Dunque, prima di dare la parola per la comunicazione che mi ha chiesto il Consigliere Sanvido, do io una comunicazione con riferimento al prelevamento dal Fondo di Riserva, dando atto che con deliberazione della Giunta Comunale n. 187 del 30 dicembre 2014 sono stati prelevati dall'accantonamento del Fondo di Riserva, dal capitolo n. 32010101 trasferimenti a comuni e unione di comuni l'importo di € 61.042; dal capitolo PEG n. 21430102 come lotta al randagismo, la somma di € 4.000. La comunicazione si fa ai sensi del Regolamento di contabilità.

Passo adesso la parola al Consigliere Sanvido, che mi aveva chiesto la parola per una comunicazione, prego.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE  
SANVIDO FERRUCCIO**

Grazie, Presidente.

Colleghi del Consiglio, ho chiesto la parola per comunicare, me lo sono scritto proprio per evitare che rimangano indecisioni su quelle che sono le volontà e le cose che voglio esprimere.

Allora, ho chiesto la parola per comunicare la decisione di costituire il Gruppo del Partito dei Sardi in questo Consiglio Comunale. Non è un espediente tecnico, o un cambio di nomenclatura, ma una vera e propria novità politica in ordine al quale mi accingo a rappresentare le ragioni che mi hanno indotto a questa decisione.

Ai più risulterà superfluo sottolineare come la mia attuale presenza partitica in questo Consiglio sia la conseguenza di una meditata presa di distanza da decenni di militanza nella cosiddetta sinistra. Militanza e passione politica da sempre ispirata all'idea di un socialismo, i cui valori di libertà, giustizia e progresso sono fondamentali per ottenere una società equa e solidale in cui vivere e far progredire le generazioni future. Valori e concetti da cui non prescindo e rimango tutt'oggi fedele.

Ho iniziato giovanissimo un percorso politico, lungo il quale ho incontrato persone e condiviso organizzazioni, ritenendole atte a rappresentare e sostenere i miei stessi principi e bisogni, nelle quali ho creduto impegnandomi con entusiasmo, partiti nazionali della prima e della seconda Repubblica in cui io, e tanti altri da me coinvolti, illudendoci, abbiamo riposto fiducia, ma che alla prova dei fatti si sono dimostrati un pessimo investimento. Tanta fiducia è stata tradita, badate bene, non si tratta di aspettative o interessi personali, ma della nostra terra, di noi, dei nostri interessi e del futuro dei nostri figli. A tutti, chissà poi per quanto, è stato compromesso il futuro.

Siamo vittime di anni di sprechi e ruberie operate da personaggi mimetizzati da galantuomini nella politica nazionale, che trasversalmente ai partiti, più o meno di governo, risultavano e ancora oggi risultano impegnati ad arricchirsi e a preservare a loro stessi privilegi, dimostrandosi insensibili al dramma sociale ed economico che sta devastando l'Italia e la nostra regione in particolare.

Questa nostra Sardegna è da sempre terra di saccheggi dove, dei Fenici ai Romani, dagli Spagnoli ai Savoia, per continuare in tempi repubblicani con governi di centro sinistra e di centro destra, tutti quanti hanno sfruttato la nostra propensione a dividerci per campanilismo, o per sindrome di Stoccolma, che contraddistingue troppi politici sardi, una indole che nessun Fortza Paris è mai riuscito a correggere, e che ha permesso a quanti ci hanno governato, prescindendo dal colore delle coalizioni, di proporre l'identica gestione matrigna nel passato, nel presente, e se noi, e solo noi, non lo impediamo anche nel futuro prossimo.

Quando alcuni anni fa ho realizzato che, nonostante il mio impegno e quello di tanti altri, non sarei mai stato in grado di condizionare scelte politiche romane, ritenni più utile e più probabile difendere le prerogative a me care impegnandomi nel Partito Sardo d'Azione che appariva, tra i tanti i partiti, movimenti e associazioni con la Sardegna nel cuore, l'organizzazione maggiormente in grado di sostenere certe battaglie, e non di meno l'attaccamento alla mia terra. Con queste convinzioni in tempi recenti feci politicamente un salto mortale, ovviamente non da solo, e a distanza di vent'anni il P.S.d.AZ. si è riproposto risultando presente alla guida anche di questo paese.

Devo però ammettere, mio malgrado, che questa esperienza è risultata deludente e travagliata, sia sotto il profilo della azione politica, che nei rapporti intercorsi con certa dirigenza. Ho tollerato in silenzio, facendomi quasi violenza, la slealtà di iniziali brogli elettorali, la pretesa di nomine assessoriali inequivocabilmente sardiste e risultate nei fatti estranee e poco qualificanti per il nostro paese; in ultimo, le ignoranti e inverosimili dichiarazioni giornalistiche di ex Assessori e Consiglieri in transumanza.

Nel frattempo, ho realizzato che nel soggetto organizzativo nel quale riponevo le mie aspettative la democrazia non era assolutamente di casa, latitava sia la giustizia che l'onestà intellettuale, anzi vi prevale una gestione di tipo feudale, che poco spazio lascia a chi non rientra nella cerchia del padrone della rocca. In vent'anni di autoritaria mala gestione questo partito è riuscito a dilapidare la centralità e il peso di una azione politica ereditata da Mario Melis, e oggi ridottasi ai minimi termini, non solo nei numeri, ma soprattutto nella qualità delle idee e delle proposte.

Ho scoperto mio malgrado un partito che ha rinunciato a proporre e condurre e ad aderire a temi e azioni politiche importanti, perché ostaggio di una dirigenza concentrata a salvaguardare e gestire incarichi, o a riservare privilegi per sé e per una sorta di cerchio magico. Un partito che deve rimanere piccolo e, pertanto, controllabile, che non aspirerà mai a diventare stella di riferimento, ma si accontenta di ruoli da satellite in quella o altra coalizione galassia, mentre nel frattempo folle di militanti hanno prodotto un esodo, che è la ragione di tante formazioni con aspirazioni di sardità sotto il cielo isolano.

Ho cercato, e non da solo, un confronto su temi che ritengo strategici per la nostra realtà regionale; insieme ad altri ho tentato di contrastare il declino di questo partito, il cui feudatario presidente da anni non consente congressi, privilegia commissariamenti e tutela dubbi tesseramenti, ma non è servito assolutamente a niente, sordi e non sardi, oltre l'inverosimile. Quindi, come moltissimi prima, e chissà quanti altri dopo di me, abbandono senza rimpianto alcuno questo partito, ma non la politica e la mia idea di Sardegna e di sardità.

Spero di aver sottolineato a dovere quali motivi e sentimenti intendo preservare, e quanto ritengo sia necessario oggi più che mai salvaguardarli. Propongo la costituzione del Partito dei Sardi proprio per recuperare dignità alla politica, credere nella possibilità di progredire e coltivare una speranza e addirittura un sogno. Differentemente che in passato non popolerò coalizioni a mo' di piazza politica, che subito dopo la circostanza elettorale si svuotano della presenza e dei significati. Sull'esempio di piccoli ma volenterosi uomini, ho bisogno anch'io di coltivare un grande sogno, come Gandhi o Martin Luther King bisogna purtroppo crederci; spero, più prima che poi, si debba incominciare una marcia verso quel sogno di autonomia e progresso, che solo il raggiungimento di una piena sovranità sulle nostre risorse, ovvero *merisi in domu nostra*, renderà concrete quelle opportunità sempre negate al popolo sardo.

Quindi, questo di oggi non è un punto d'arrivo, bensì una nuova e più convinta partenza lungo un percorso certamente in salita, nel quale spero di trovare altri e più numerosi compagni di viaggio che condividano la necessità di superare l'attuale modo di contrapporsi di destra contro sinistra, sempre più simili nell'operato, nella distanza dai nostri problemi e dall'urgenza di dare eque soluzioni agli stessi.

Faccio appello a quanti, di buona volontà e di sani principi, valutano questa contingenza regionale una emergenza dalla quale neanche Selargius può dirsi al riparo. Considero la presenza del Partito dei Sardi l'occasione per aprire un confronto a 360 gradi su futuri scenari politici, altrimenti ingessati da tatticismi di partito o, peggio ancora, da ambizioni e ipoteche su scranni sindacali.

Il mio, nella speranza di poter dire quanto prima il nostro, è un invito a riportare in Consiglio l'attenzione sulle grandi questioni che nel nostro Comune possono determinare sviluppo, ricercando le convergenze su modi e tempi appropriati all'urgenza di soluzioni che favoriscano una crescita collettiva. Per i più sordi e distratti, queste non sono dichiarazioni di uscita dalla attuale maggioranza, alla quale rimane garantita la linearità di comportamento finora assunta sui punti programmatici condivisi, ma ci tengo in particolar modo a sottolineare che non può esservi alcun obbligo di fedeltà

nei confronti di variazioni sul tema non concordate o preventivamente condivise, tanto meno a mal frenate ambizioni personali che pretendono di affermarsi a prescindere dagli interessi più generali.

Grazie per l'attenzione, ho anche concluso.

*Si dà atto che entra in aula il Consigliere Pibiri, alle ore 19,15 e il Consigliere Piras, alle ore 19,20. I presenti sono 20.*

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Grazie, Consigliere Sanvido.

Prendiamo atto, non so se ci può anche produrre, la alleghiamo se vuole.

Prego, Consigliere Schirru.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE  
SCHIRRU PAOLO**

Per una comunicazione veloce, perché devo anche io comunicare al Consiglio l'adesione al Partito del Popolo dei Sardi e, quindi, alla prossima costituzione del Gruppo dei Sardi in Consiglio Comunale insieme al Consigliere Sanvido, e darò probabilmente le spiegazioni più appropriate in una conferenza stampa che si terrà mercoledì prossimo, e per cui chiederemo anche i locali al Consiglio Comunale, e dove verranno anche rappresentanti del partito in sede regionale e provinciale.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Grazie, Consigliere Schirru, ne prendiamo atto.

Ci sono altre comunicazioni? Se non ci sono altre richieste di intervento, nomino gli scrutatori nelle persone del Consigliere Noli Christian, del Consigliere Cioni Riccardo e del Consigliere Piras Luigi.

Il primo punto all'ordine del giorno è Piano particolareggiato del centro storico. Illustrazione al Consiglio Comunale dello studio revisionato a seguito delle osservazioni dell'UTP alla delibera di Consiglio Comunale di adozione.

Sono presenti i tecnici, ringraziamo l'ingegner Salis e anche l'ingegner Fois, e possiamo procedere.

Passo prima la parola all'Assessore per il suo intervento, prego.

**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 del Consiglio e della Giunta credo che sia opportuno, prima di passare la palla ai freddi numeri, di fare delle riflessioni, in qualche modo di ricordare a noi stessi l'excurus e il procedimento. Dicevo, prima di far parlare i freddi numeri credo sia necessario fare una presentazione, innanzitutto grazie al Consiglio intero perché dopo che abbiamo, in qualche modo, visionato in tutte le sue parti il piano nelle varie Commissioni di urbanistica, dove siamo andati a fondo a tutti i temi, abbiamo chiesto ai capigruppo, appunto, quale fosse la strada da intraprendere, e si è deciso di iniziare ovviamente questa discussione, di fare una presentazione per avere tutti quanti, come dire, chiaro il concetto, chiari quali sono stati i passaggi fatti finora, e avere modo, quindi, di poter poi aprire la discussione ampia e larga, che ovviamente ci porterà finalmente, e spero

opportunamente, a condividere questa variante che è determinante per poter attuare il piano particolareggiato del centro storico.

Credo che non possiamo fare a meno di ricordare i passaggi che ci hanno portato a questa Seduta di oggi. Ricordo, noi abbiamo un piano particolareggiato risalente al '78, nel 2006 è sopravvenuto il piano paesaggistico regionale che ha, ovviamente, comportato diverse variazioni e diverse modifiche e, quindi, ha chiesto di adeguare il nostro piano particolareggiato a questo piano paesaggistico regionale e da lì, e parlavo appunto del 2007, è iniziato il lungo percorso che ci porta oggi a questa spero approvazione e discussione, quanto meno all'inizio della discussione.

Vediamo le date; ricordo che esattamente in questo Consiglio la prima determina è del 2009, abbiamo adottato per la prima volta, abbiamo fatto l'adozione definitiva al piano particolareggiato del centro storico. Nel frattempo sono successe tante cose, è venuto fuori il concetto di beni identitari, sono venuti fuori i concetti di rivisitazione dei perimetri del centro storico e del centro di prima formazione, e tutti i passaggi che abbiamo fatto in varie salse, passaggi che abbiamo studiato, che abbiamo approfondito, e abbiamo visto qui in Consiglio Comunale.

Poi, il secondo passaggio risale a marzo 2012, credo che queste date sono importanti per capire quale sia la storia di questo piano. A marzo 2012 abbiamo adottato il piano particolareggiato in Consiglio Comunale, da allora abbiamo dovuto aspettare esattamente un anno, perché parliamo del marzo 2013, per avere delle risposte, e specificamente da parte dell'ufficio tutela del paesaggio, la richiesta di integrazioni a questo piano. Ed ecco il motivo per cui oggi ci troviamo a discutere. Ci troviamo a discutere perché la Regione al nostro piano ha chiesto delle integrazioni, integrazioni che abbiamo visto, che abbiamo studiato, che abbiamo approfondito, e hanno portato al piano, ai dati, alle tabelle tecniche che oggi saranno illustrate dai tecnici.

Ci tengo a chiarire, voglio illustrare, parlare, forse anche mi scuseranno i tecnici se magari banalizzerò gli argomenti e gli aspetti tecnici, ma credo che sia importante come Assessore non leggere dei freddi dati, che questo credo che non sia il mio compito, ma dare l'anima, come diceva spesso il Consigliere Tonino Melis, l'anima delle delibere, che deve sempre emergere al di là dei numeri freddi, che poi sono quelli scritti sulla carta e che poi dettano le linee, però è sempre importante far capire l'anima, far capire quali principi, far capire qual è il cuore e l'impegno che è stato richiesto alla parte politica per arrivare a interpretare questi numeri.

Dicevo, sostanzialmente queste modifiche che sono state chieste riguardano elementi e, quindi, proprio andrò a descrivere caratterialmente e proprio specificatamente quali sono state le richieste. Le richieste riguardano fondamentalmente i tipi edilizi, vedete, prima abbiamo specificato, abbiamo studiato quali fossero i nostri tipi edilizi, però la Regione ha ritenuto opportuno, in qualche modo, fare riferimento a dei tipi edilizi regionali, se così vogliamo dirla. Quindi, abbiamo dovuto studiare, abbiamo dovuto reinterpretare i nostri tipi edilizi, abbiamo dovuto ristudiare il nostro piano, quindi, le nostre applicazioni su quella modalità di tipi edilizi regionali, per certi versi qualcuno potrebbe dire standardizzati, ma in realtà su questo si potrebbe aprire una lunga discussione, ma questo è il fatto.

Il secondo elemento, secondo me, determinante è quello che è la valutazione proprio sulle tipologie edilizie, nel senso che noi avevamo fatto uno studio su tutte le unità elementari, mentre invece c'è stato chiesto di fare uno studio sull'accorpamento del volume unico, quindi, questo è stato un altro passaggio sensibile. Ovviamente, cosa ha comportato questo, comporta che il nostro piano del centro storico, che è composto da circa 900 tipologie, 900 lotti, abbiamo dovuto rivedere tutti quanti, rivedere tutti i dati, dato per dato, numero per numero, cella per cella e, quindi, ovviamente tutto ciò ha portato agli uffici un lavoro duro e importante.

Quindi, proprio per iniziare a parlare di questo, non posso fare a meno che ringraziare gli uffici, l'ingegner Fois e l'ingegner Salis che, con piglio quasi teutonico, hanno affrontato lo sviluppo di queste tavole complesse, approfondite, noiose per certi versi, ma determinanti per capire quale fosse il punto di partenza e quali fossero le opportunità di sviluppo e di interpretazione e questa legge.

Dicevo, abbiamo visto un po' le date, quindi, da marzo 2012, data in cui abbiamo approvato in Consiglio Comunale la variante di adozione in Consiglio Comunale, nel 2013 siamo arrivati, appunto, alla richiesta di integrazioni. Nel frattempo ci sono state diverse riunioni in Regione, tra i nostri

rappresentanti, che ho citato precedentemente, e appunto gli esperti regionali, sostanzialmente quattro unioni importanti dove si è venuto in qualche modo a sunto di quali fossero le scelte per poter andare avanti.

Ricordo che ci si muove in un contesto particolarmente complesso, un contesto dove non ci sono leggi, non ci sono regole, ma tutto viene interpretato; quindi, molto spesso si è dovuto discutere su argomenti che in realtà non ci sono regole, non sono scritte, non sono definite, quindi, noi stessi molto spesso siamo stati promotori di soluzioni, e devo dire da questo punto di vista con grande orgoglio abbiamo visto da parte della Regione accettare anche quelle che sono state le nostre proposizioni in proposito.

Allora, in questo momento un altro passaggio determinare è capire, questo Regolamento ovviamente noi stiamo sprovvisti, non avendo questo Regolamento definitivamente adottato, abbiamo uno stato di congelamento, di ingessatura del centro storico, e questo ovviamente noi non ce lo possiamo permettere. Ingessatura, e ovviamente tutti i dati adesso in questo momento vengono applicati semplicemente per edifici a conservazione integrale, mentre ricordo che a tutti gli altri edifici al momento sono consentite semplicemente le manutenzioni ordinarie, quella straordinaria, il risanamento e restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia interna, ma ovviamente tenendo congelato tutto quello che si tratta di cubatura.

Quindi, ovviamente potete capire che un centro storico non può rinascere se non si consente veramente una reinterpretazione architettonica e anche delle superfici, che determinino la vivibilità dell'edificio stesso. Quindi, questa completa attuazione e, come dire, avviamento di queste regole, di queste norme che ci stiamo dando, può avvenire solo dopo l'adozione definitiva in questo Consiglio Comunale, cosa che auspico ovviamente prima possibile.

Ricordo, tra l'altro, che la situazione, dicevo prima, è congelata e possiamo sbloccarla dotandoci di questo Regolamento, tra l'altro, è un Regolamento, ricordo a tutti quanti e a me stesso, che dura dieci anni, quindi, il prossimo decennio sarà in qualche modo vincolato e sarà determinante per la rinascita del nostro centro storico. Mi piace molto leggermi attentamente quali sono le finalità tecnicamente proprio accademiche del piano, perché è importante anche capire dove tutti i settori, e tutto quello che riguarda e tutto quello che può normare e modificare questo Regolamento.

*Il progetto deve mirare, leggo fedelmente, alla riqualificazione, rivitalizzazione e recupero del nucleo storico di Selargius, attraverso apposite norme e interventi di restauro e strutturazione incidenti sulle parti più rilevanti del patrimonio edilizio storico, al miglioramento della fruibilità dell'abitato per arginare il possibile spopolamento e il conseguente degrado; alla incentivazione delle attività commerciali e artigianali, nonché di altri servizi strettamente connessi con la residenza, uffici, studi privati, etc..*

*In definitiva, in una prospettiva di medio periodo, accanto ad uno sviluppo locale di tipo economico, si coglie la possibilità di ricondurre il centro storico alla sua antica funzione di luogo di relazione, termine che mi piace molto in relazione.*

*Il piano particolareggiato ha indirizzato l'attenzione sui seguenti aspetti: definizione degli spazi pubblici e privati; individuazione e classificazione degli edifici da tutelare e non, secondo differenti classi di trasformabilità; proposta di tipologie edilizie e prescrizioni costruttive compatibili; prescrizioni sulla possibilità di trasformare delle unità e sulla ricostituzione dei profili architettonici mediante l'imposizione di principi progettuali; elencazione delle destinazioni d'uso compatibili.*

*Dovranno essere oggetto di riqualificazione e recupero non solo i corpi di fabbrica, ma anche le recinzioni relative originarie, con gli spazi vuoti di pertinenza, gli organismi edilizi da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto di spazi collettivi costituiti da area verde, strade e piazze.*

Ecco, questo è il sunto, questo è accademia; questa accademia dove abbiamo dovuto trasformarla, riportarla sulla nostra realtà. E la nostra realtà qual è, perché questo è importante, capire da dove siamo partiti, perché credo che in tutti quei progetti la cosa importante sia fare una attenta valutazione dello stato di fatto. Qual è lo stato di fatto di Selargius? Tutti quanti conosciamo il nostro centro storico, è un centro storico particolare, la nostra è una città policentrica, dove ha tre città in

realtà, dove il centro storico esistente è solo il nostro, un centro storico che è formato, ricordo sempre, dalla zona A che è, quindi il centro storico, ma da una zona che ricade a San Lussorio, che c'è servita per completare gli standard, quindi, delle anomalie importanti.

Un centro storico che è stato eroso da quel boom di edilizia che negli anni settanta e ottanta ha fatto disastri architettonici e ambientali indefiniti e, quindi, alla fine il nostro centro storico si è ridotto a un piccolissimo centro, dove le difficoltà sono tante. Innanzitutto, da una attenta analisi il dato che emerge fuori è che il 70% ormai assolutamente non ha più nessun riferimento storico e architettonico, e non ha più nessun senso che esista, quindi, questo è un dato fondamentale. È rimasto il 30% in realtà di elementi che si possono definire, salvaguardare e studiare.

E, tra l'altro, parliamo, dicevo, di un centro che è formato da circa 900 unità, in questo momento, è anche abbastanza piccolo, un centro che ha problemi non solo su quello che è l'abbandono, ha problemi grossi sulla viabilità, abbiamo problemi grossi sui parcheggi, abbiamo problemi grossi sul verde. Insomma, un centro storico che ha bisogno veramente di una reinterpretazione differente rispetto ad altri centri storici, proprio per la sua anomalia di centro storico che, in qualche modo, è stato disperso, come dicevo prima, e polverizzato.

Quindi, dobbiamo veramente lavorare in un contesto completamente differente, diverso e difficile; ecco perché è stato ancora più difficile interpretare e spiegare, e far giungere ai delegati regionali, e soprattutto all'ufficio tutela del paesaggio, far capire quale fosse la complessità, e quale fosse lo stato di attuazione del nostro piano, del nostro centro storico, e questa è stata probabilmente una delle cose più difficili, perché purtroppo la Regione parte da un presupposto, che tutti i centri storici sono come il centro storico di Assisi; ecco, così non è, il nostro purtroppo non è questo, e l'intelligenza è capire lo stato di partenza, e devo dire che le più grosse difficoltà le abbiamo avuto proprio su questo, sul capire e far capire, e tuttora ce le abbiamo, cercare veramente di portare a chiarezza tecnica e architettonica, e storica, e ambientale i delegati dell'ufficio della tutela del paesaggio di quale sia lo stato d'arte del nostro centro storico.

E ho detto, e lo ripeterò, poi ci tornerò, l'ufficio tutela del paesaggio, che è quell'ufficio per intenderci che purtroppo, non so per meriti, demeriti, mancanza di personale, non lo so, congela tutti i centri storici della Sardegna, tutti gli elementi storici, tutti gli elementi in qualche modo che devono essere rivalutati, rivisitati, reinterpretati vengono bloccati dall'ufficio della tutela del paesaggio con tempi biblici. Vi ho dato la dimostrazione prima che per prendere visione del nostro piano ha esattamente avuto bisogno di tempo di un anno, ma sapete, ci capiamo cosa stiamo dicendo per un anno; ecco, e qui bisogna dare una importante lettura, che credo che sia quella determinante per poter poi capire l'importanza di questo piano.

Una volta adottato definitivamente questo piano il Comune di Selargius si doterà del suo ufficio comunale della tutela del paesaggio, e questo vorrà dire veramente non dover più dipendere dalle scelte regionali, dipendere da persone che non conoscono le nostre realtà, da persone che hanno ovviamente tante altre problematiche da portare avanti; quindi, invece in quel momento, dal momento stesso che noi approviamo questo, avremo il nostro ufficio che sarà in grado di interpretare, conoscendo le specificità, e sarà in grado ovviamente di dare quelle letture e quelle sfumature di interpretazione e di attuazione che i cittadini hanno tanto bisogno.

Dicevo, ovviamente ripeto un dato che ci tengo molto a mettere in evidenza e, appunto, è determinante il centro storico, un centro storico che ormai è, in qualche modo, abbandonato, perché in un contesto economico così differente è difficile, chi mantiene il cuore, le poche persone che ormai veramente rimangono lì è difficile che economicamente hanno sviluppo, e questo sviluppo non può che essere fatto dai parenti, dagli eredi, ma è ovvio che nessuno in un momento storico differente e difficile economico spende, o fa degli investimenti economici su una situazione che poi non può essere vivibile.

Quindi, non possiamo aspettare noi che siano gli ultimi anziani, gli ultimi portatori della cultura di Selargius ad abbandonare questo centro storico, se non consentiamo agli eredi, a chi deve prendere in mano questa memoria storica l'opportunità di investire, e far sì che non solo sia, come dire, un



ricordo storico di famiglia, ma sia poi alla fine quello che diventa la residenza di loro stessi e dei loro figli, e questo credo che sia il compito fondamentale che noi dobbiamo portare avanti.

Dicevo, e questo ovviamente, quindi, partendo da questo presupposto e cercando di combattere con le leggi sovraordinate, perché per me è giusto combattere quelle leggi sovraordinate che troppo spesso sono congelate e immobilizzano, ingessano è la parola esatta, ingessano i centri storici. Quindi, dopo aver fatto questa attenta analisi, noi ovviamente abbiamo dovuto fare interpretare i dati ai tecnici, il nostro compito non è fare dati tecnici, non è scrivere progetti, non è fare progetti, ma è quello di dare messaggi, è quello di dare una linea politica.

La nostra linea politica era chiara, noi vogliamo far rivivere il centro storico, noi vogliamo che il centro storico non sia congelato, vogliamo che ai nostri cittadini sia consentito di scegliere la tipologia, non può essere vincolante una tipologia. Vogliamo che le classi di trasformabilità siano più ampie possibili, e soprattutto, dicevo sempre un dato che l'ingegner Fois troppo spesso mi ha sentito ripetere, dobbiamo tenere in mano noi come Consiglio quel livello di interpretazione dei regolamenti che è determinante, perché noi dobbiamo essere padroni e dobbiamo decidere in casa nostra, e questo è lo spirito con cui assolutamente tutti i regolamenti devono essere interpretati.

Io credo, dopo tante discussioni di Commissione urbanistica dove abbiamo approfondito, ricordo, Consigliere Contu, che addirittura siamo arrivati a parlare delle cassette delle poste, quindi, siamo entrati veramente nei dettagli, proprio abbiamo preso ad anima, a cuore questo ragionamento e tutti gli elementi del centro storico, e abbiamo cercato di dire ai tecnici qual è la nostra volontà, cosa vogliamo fare di questo centro storico.

E, quindi, abbiamo cercato di unire la nostra volontà e di trasformarla sempre con i dati cosiddetti freddi, tecnici, che poi devono in qualche modo dare ragione al tutto. Credo che la verità stia in mezzo, e credo che la strada che abbiamo intrapreso è importante. Abbiamo intrapreso questa strada, e i risultati infatti quali sono, e poi saranno presentati. Sono che abbiamo un centro storico dove il 60% può essere completamente reinterpretato, può essere veramente rinvigorito e reinterpretato proprio completamente, lo vedremo poi dai dati e dalle tabelle che sono state fatte che, secondo me, sono determinanti per capire cosa possiamo fare in questo centro storico. Abbiamo determinato sei classi di trasformabilità, che sono importanti, tra cui ripeto nella classe più importante, la cinque e la sei, che sono quelle veramente più ad ampio margine di applicabilità e di azione, ricade circa il 50% del centro storico. Quindi, questo credo che sia importante.

Quindi, abbiamo fatto noi, io dicevo i politici abbiamo un compito importante, adesso è decidere questo piano, c'è un detto latino che mi piace molto che dice *de duobus malis minus est semper eligendum*, che vuol dire dei due mali dobbiamo sempre scegliere quello minore. Ecco, in questo momento io credo che noi dobbiamo assolutamente fare una scelta, capisco che non può essere la scelta perfetta, ma la scelta perfetta non c'è consentita dalle leggi sovraordinate. Quindi, credo che veramente noi in questo momento abbiamo come coscienza quello di anticipare e di accelerare quella che è l'approvazione di questo documento, per avere in mano noi qualche elemento, come dire, di valutazione.

La palla, ovviamente, dopo che il Consiglio farà il suo compito, porterà avanti questo procedimento, e deciderà quali sono le opportune modifiche, poi sarà importante il compito di chi dovrà attuare questo Regolamento, che sono gli uffici, che sono gli uffici, che sono i dirigenti. Proprio l'altro giorno il dirigente, l'ingegner Fois mi chiedeva quali sono gli obiettivi per il prossimo anno, ecco io lo dico qui di fronte a tutti i colleghi, credo che l'obiettivo principale che darò io sarà, come dire, un obiettivo filosofico, che deve essere quello della massima elasticità nei confronti dei cittadini.

C'è un detto, adesso scusate, oggi mi viene in testa, Benedetto Croce diceva *la legge si applica, ma per gli amici si interpreta*. Ecco, io voglio che i cittadini di Selargius siano tutti amici, perché la legge va interpretata perché dobbiamo trovare tutte le soluzioni che, in qualche modo, possano, come dire, passare attraverso le leggi, queste catene troppo strette, che troppe volte ci costringono quasi, appunto, ad essere affogati.

Adesso direi che dopo queste dovute premesse per presentare un po' quello che è stato, quello che abbiamo fatto e dove vogliamo arrivare, credo che sia importante a questo punto passare alla

presentazione delle slide, così vediamo nel dettaglio gli schemi, vediamo nel dettaglio soprattutto i grafici, che danno chiaramente più visivamente concretezza di quello che io vi ho appena accennato.

Grazie.

*Si dà atto che, alle ore 19,30, entra in aula il Consigliere Lilliu. I presenti sono 21.*

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Grazie, Assessore.

Prego, Consigliere Paschina, una pregiudiziale.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE  
PASCHINA RICCARDO**

Grazie, Presidente.

Il mio vuole essere semplicemente un invito, quindi, non entro nella discussione e tantomeno nel merito, il mio non vuole essere un intervento che debba o possa creare assolutamente nessun tipo di problema, e a dimostrazione di questo tenga conto che, avendo preso visione del piano, anticipo già da oggi il mio voto favorevole al piano, per cui sarà una critica importante, ma che sicuramente non va a compromettere quello che può essere dal mio punto di vista l'esito di questa discussione, però devo essere onesto, io sono stato molto oggi sollecitato dall'intervento dell'Assessore, che è stato un intervento veramente, dal mio punto di vista, importante, soprattutto politicamente importante, perché ci ha dato un'idea di quale possa essere la difficoltà oggi per tutte le amministrazioni locali di gestire in proprio la propria pianificazione.

È diventato praticamente impossibile tecnicamente, e anche politicamente, perché qua io poi voglio fare anche un discorso politico riguardo alle scelte che sono state fatte, per una amministrazione locale poter decidere della propria pianificazione. Oggi noi stiamo portando in aula il risultato non delle nostre scelte politiche, ma di quelle che sono le nostre scelte politiche però al netto di quello che un'altra istituzione, nella fattispecie la Regione Sardegna, ci ha chiesto di modificare.

Per cui, oggi noi stiamo portando un piano onestamente, e poi cercherò di spiegare perché, e poi inviterò anche con molta tranquillità i tecnici, che ritengo abbiano lavorato in un modo, usare la parola sublime mi pare un po' troppo, però praticamente perfetto. Hanno ottenuto un risultato, dal punto di vista tecnico straordinario, che però non vedo altrettanto straordinario se lo vado a leggere dal punto di vista politico, perché noi tecnicamente abbiamo fatto una operazione straordinaria che la Regione addirittura vuole prendere ad esempio per le future stesure di tutti i piani particolareggiati, cioè questi signori che abbiamo oggi presenti qui in aula, i nostri tecnici hanno fatto un lavoro veramente eccezionale.

Detto questo, è chiaro che poi, invece, mi rendo conto che politicamente non abbiamo fatto altro che tenere la matitina in mano e fare esattamente quello che ci ha chiesto la Regione, e questo comincia a disturbarmi, perché le scelte di una Amministrazione devono essere chiare e nette. Noi non possiamo in questo caso neanche sbagliare, e tanto meno prenderci dei meriti eventualmente perché, in un modo o nell'altro, abbiamo fatto una pianificazione...

Io dovrei fare, se mi è concesso, un invito, allora tagliamo corto, esiste un problema serio, secondo me, dal punto di vista proprio politico, cioè quella che dovrebbe essere la visione da oggi ai prossimi 10, 15, 20 anni, non parlo di un problema da risolvere in modo particolare, ma un problema che ci condizionerà il nostro centro storico che, passatemi la definizione di falso storico, noi stiamo cercando di recuperare un falso storico cercando di cucirlo come centro storico.

Allora, io voglio fare solo un esempio, e qui è l'invito che io do ai tecnici perché ci chiariscano per quale motivo certe cose noi non potremo farle, cioè in particolar modo l'esempio è questo, bene ha fatto l'Assessore a parlare di classi di trasformabilità, dove avremo, secondo quanto detto dall'Assessore, due classi, soprattutto le ultime due, la quinta e la sesta, praticamente apparentemente libertà di gestione e di progettazione, e di esecuzione.

Io faccio l'esempio, invece, perché anche questo è stato citato dall'Assessore, di tantissime situazioni degli anni settanta e ottanta, quindi, di costruzioni realizzate assolutamente senza tipologie storiche, senza caratteristiche storico culturali, senza praticamente nulla che abbia a che vedere con un centro storico. Parlo dei tanti palazzotti che abbiamo a Selargius di quattro, cinque piani realizzati spesso, quasi sempre anzi con i materiali dell'epoca, anni settanta, ottanta, quindi, spesso e volentieri con il mattone semipieno, mai intonacati, che sicuramente non danno lustro quello che vorrebbe essere il centro storico di una cittadina.

Allora, le tipologie prevedono delle tipologie di intervento ben chiare, cosa succede? L'ipotesi è proprio quella di un palazzo di quattro o cinque piani, realizzata negli anni ottanta, quindi, con materiali non storici...

È un invito, non è una questione, l'invito è questo, vorremmo capire in modo ben specifico dai tecnici se in queste tipologie di intervento, ossia su palazzi realizzati senza nessun rispetto di nulla, né storico ambientale e tantomeno in termini di contenimento energetico e quant'altro, come mai ci viene data la possibilità di realizzare delle ristrutturazioni molto importanti e, quindi, intendo dire di rifinire in un certo modo, con certe tipologie di infissi, etc., e di intonaci e di coloriture, e invece non mi viene concesso quello che è previsto dalla normativa nazionale, nella fattispecie la ristrutturazione, che prevede la normativa nazionale la demolizione e la ricostruzione, cioè per ristrutturazione si intende anche demolizione e ricostruzione.

La cosa paradossale è che noi possiamo rifinire un palazzo di cinque piani perché ce lo consente il Regolamento di questo centro storico, lo possiamo rifinire, possiamo fare un intervento praticamente totale, ottenere un risultato di una palazzina che avrà sempre i suoi cinque piani, attenzione. Dal momento in cui io dovessi chiedere, utilizzando sempre la ristrutturazione, che comprende anche la demolizione e la ricostruzione, il perché io non possa demolire e ricostruire quel bene.

Badate bene, torno a dire sto parlando di palazzi anni ottanta, anni settanta, non palazzi storici. È una cosa, secondo me, inaccettabile perché noi, ecco perché dico politicamente, stiamo dicendo ai nostri cittadini lasciate i palazzi così come stanno senza intonaco, con le inferriate e i balconi sporgenti, perché se ci chiedete di demolirlo e ricostruirlo di quelle dimensioni noi non ve lo concediamo. Dico politicamente perché li stiamo invitando a tenere le cose come stanno.

Quindi, vorrei semplicemente, e qui chiudo e chiedo scusa a tutti, che i tecnici mi spieghino per quale motivo la parola ristrutturazione, che significa anche demolizione e ricostruzione, ma io voglio conoscere i termini di legge che me lo impedirebbero, a parte il fatto che la Regione so che ha detto di no, ma la Regione la deve smettere di dire di no a tutti, tranne che a qualcuno, per cui io vorrei sapere per quale motivo a Selargius non si possa demolire in un centro storico un edificio di quarant'anni, realizzato con materiali improbabili, per poter riproporre con la stessa volumetria, quindi, non speculandoci, con la stessa volumetria esistente un palazzo con tipologie che possano persino richiamare anche le tipologie del centro storico.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Grazie, Consigliere Paschina.

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

**SCHIRRU PAOLO**

Solo una cosa sull'ordine dei lavori, Presidente, volevo chiedere che cosa dobbiamo materialmente fare in questo Consiglio Comunale, essere noi in qualche modo i fruitori di una presentazione, perché ecco giustamente approfondita dal Consiglio, e poi può scaturire un dibattito ragionato sapendo che anche alcuni di noi sono incompatibili.

Io stesso, per esempio, avrei molte cose da dire dopo la presentazione, sono autorizzato a dirle essendo incompatibile perché io ho mia moglie che ha degli immobili nel centro storico che sono interessati a motivi di trasformazione, vorrei sapere quante persone sono incompatibili in questo

soggetto. Quindi, vorrei capire bene che cosa stiamo trattando in questo Consiglio Comunale, Presidente.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Allora, per il momento stiamo facendo esclusivamente la presentazione, non abbiamo previsto per la data odierna la discussione. Consigliere Schirru, non abbiamo previsto la discussione per la data odierna, verificheremo se ci sono poi dei casi di incompatibilità e chiunque dovrà abbandonare l'aula, ovviamente, sempre se ritenuto necessario, perché stiamo parlando comunque di piano del centro storico e, quindi, molto probabilmente...

**IL CONSIGLIERE SCHIRRU PAOLO**

Presidente, proprio perché io dico che mi sembra irrituale, e su questo io avrei qualche lamentela, perché impedire, per esempio, a una persona come me, che qualche cosa ha da dire ai miei elettori, al Consiglio Comunale, a chi rappresento l'avrebbe anche, e poi essere in qualche modo messo a tacere perché si presenta e poi non si può discutere, allora si sarebbe dovuto passare da passaggi preventivi che, probabilmente, avrebbero qualche cosa di meno rituale, ma probabilmente di più profondo e politico come tipo di incidenza nei confronti della cittadinanza che stiamo amministrando.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Ci sono altri interventi? Assessore, prego.

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

Grazie, Presidente.

Probabilmente, nell'enfasi della discussione non sono stato molto chiaro, vista l'importanza dell'argomento, e viste anche le discussioni avviate nella Commissione dei capigruppo, abbiamo deciso proprio per dare veramente importanza e rilevanza all'argomento di iniziare la presentazione. Una presentazione che sia propedeutica a una attenta valutazione, che avrà una sua delibera successiva, che sarà la delibera di adozione, adesso stiamo parlando di una presentazione, come dire, stiamo lanciando la discussione, stiamo lanciando veramente l'approfondimento, stiamo aprendo i cancelli.

Questi cancelli dovranno essere riempiti di contenuti, i contenuti che arriveranno in un secondo momento, quando ci sarà la delibera di adozione, che questa delibera di adozione arriverà in questo Consiglio solo quando tutti quanti avremo chiarito tutti gli aspetti, e avremo apportato tutte le opportune modifiche.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Grazie.

Anche lei per che cosa, una pregiudiziale? Prego, Consigliera Corda.

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

Grazie, Presidente.

Signor Sindaco, signore e signori della Giunta, colleghi Consiglieri, io sono Vice Presidente della Commissione urbanistica e ho partecipato con i colleghi a diverse sedute sul centro storico. Lunedì c'è stata l'ultima Commissione su questo argomento, io non ho potuto partecipare perché ero a lavoro, e non concordando con me le sedute di Commissione, il Presidente non è tenuto a concordare con me le sedute di Commissione, non ho potuto partecipare. Poi, ho visto l'iscrizione del punto all'ordine del giorno, io pensavo, e l'intervento del collega Paschina in questo senso mi è di supporto, che in Commissione avremo dovuto vedere, a cura degli uffici, un documento di sintesi di tutte le

criticità e di tutti i problemi che abbiamo evidenziato in questi mesi e in queste sedute di Commissione.

Per cui, se oggi al Consiglio fosse arrivato questo documento, che doveva essere visto in Commissione, questo era l'accordo su cui ci siamo lasciati prima delle vacanze di Natale, probabilmente il Consigliere Paschina non avrebbe fatto questo intervento, perché l'intervento che stasera Paschina ha fatto in Consiglio, l'ha fatto esattamente in Commissione. L'ha fatto esattamente in Commissione questo intervento, su cui si doveva istruire una pratica, quindi, arrivare in Consiglio con una sintesi di tutte le problematicità che sono state espresse in Commissione.

Ora, io capisco che in Conferenza capigruppo è stato deciso un percorso differente, come dire, siccome l'argomento è importante lo discutiamo in Consiglio tutti insieme, poi non lo so come procederemo, che si farà una riunione dove potremo anche proporre delle modifiche, oppure il piano è blindato e il Consiglio non può decidere nulla, perché mi pare di aver visto a margine della proposta di deliberazione una presa d'atto, o no? Sbaglio?

Io non voglio risposte di Sanvido, per piacere. Io non voglio risposte di Sanvido. In Commissione c'era l'Assessore diverse volte, i colleghi che sto vedendo che stanno facendo la testa così, dove è il Presidente della Commissione, e mi farebbe piacere che intervenisse su quello che sto dicendo, perché il tecnico, che era nella persona di Raffaele Cara, si era impegnato a fare questo tipo di documento di sintesi, poi io ho una buona memoria, se poi potete dire il contrario... Quindi, io voglio che ci sia una risposta rispetto agli impegni che in Commissione assumiamo anche.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Grazie, Consiglieria Corda.

Ha chiesto di intervenire l'Assessore.

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

Un secondo semplicemente per chiarire, per l'ennesima volta, che la riunione di oggi è proprio a questo scopo, dopo tutte le riunioni, dopo tutte le indicazioni, dopo tutti i quesiti che abbiamo posto ai tecnici sono stati tradotti in un documento che per forza dobbiamo vedere. Prima vediamo il documento, e poi faremo le riflessioni opportune, quindi, stiamo mettendo il carro davanti ai buoi in questo momento, dobbiamo assolutamente lavorarci.

Nonché voglio ricordare che nella Commissione e nei capigruppo eravamo tutti d'accordo sull'iniziare questo procedimento, quindi, capisco, mi dispiace questo, però voglio dire l'abbiamo proprio concordato con tutti quanti, perché ripeto che il centro storico di Selargius è un bene comune, non è un bene dell'Amministrazione, non è un bene della maggioranza né della minoranza, quindi, credo che da questo punto di vista dobbiamo veramente avere una apertura mentale ampia, perché dobbiamo veramente arrivare il più presto possibile ad ottenere un risultato che tolga le catene da questo centro storico che sta morendo. Semplicemente per questo, era proprio una incentivazione a una accelerazione del procedimento.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Grazie, Assessore.

Ritiene di intervenire ancora Consigliere Sanvido, visto che le precisazioni sono già state date. Prego, Consigliere Sanvido.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE  
SANVIDO FERRUCCIO**

Allora, a parte il fatto, Presidente, che penso che nessun Consigliere possa mettere veti ad altri, mi sembra che è risultato evidente che le spiegazioni date dall'Assessore, come premessa a quello che erano i lavori di oggi, non sono stati sufficienti nella prima, non so se risultino sufficienti nella seconda

esposizione, visto che hanno dato luogo a una serie di sottolineature e specificazioni che assolutamente non erano previste.

Il mio intervento è unicamente per affermare, credo in utilità per tutti coloro che ritengono che le cose debbano essere comprese, capite e condivise, per affermare che la Commissione che si è riunita l'altro giorno, alla quale hanno partecipato tutti quelli che si sono resi disponibili, salvo alcuni, ha verificato unicamente la puntuale rappresentazione e composizione di quelle che erano state le questioni affrontate e discusse a più riprese in Commissione all'interno di una documentazione che si è addirittura triplicata come dimensioni, e che se doveva essere riprodotta per poterla proporre, iscrivere e approvarla, aveva necessità di tempi tecnici lunghissimi. Questa è stata l'affermazione fatta dai tecnici.

Ora, al di là delle sottolineature sulla bontà del lavoro fatto, sulla precisione delle risultanze eseguite, su responsabilità regionali o a livello comunale, quello che oggi dovevamo fare era mettere in condizione tutti i Consiglieri Comunali, che per ragioni diverse, dal non essere parti attive nella Commissione urbanistica, o essere assenti per caso o volontariamente dai lavori della Commissione, non avevano avuto opportunità di acquisire questi elementi. Quindi, la completezza di quello che è un provvedimento strategico per quanto riguarda lo sviluppo del nostro paese, perlomeno per quanto riguarda tutto il comparto dell'urbanistica, e la rispondenza di questo manufatto a quelli che erano gli aspetti fino adesso rappresentati a vario titolo da Consiglieri Comunali in Commissione o fuori dalla Commissione, in questa sede consiliare quando abbiamo avuto in precedenti occasioni di rappresentare alcuni aspetti e sottolineare carenze o deficit, segnalazioni che sono provenute anche da parti esterne alla stessa Amministrazione, non necessariamente dalla Regione, ma anche da tecnici che lavorano nel nostro ambito e che ci hanno segnalato alcuni aspetti che potevano essere problematici, e sulle quali gli uffici e la stessa Commissione hanno lavorato per fare questo compendio.

Basta, tutto lì, oggi è l'occasione per fare una sorta di Commissione urbanistica allargata, che desse l'opportunità a tutti i colleghi, con l'ausilio degli uffici, che sono state sottolineate le capacità e la disponibilità degli uffici in maniera mirabolanti, io non voglio andare oltre, perché l'ho già fatto anche io, ma con l'ausilio anche degli uffici ci danno l'opportunità di acquisire e, quindi, compensare tutti l'appropriazione di quelli che sono gli aspetti contenuti in questo provvedimento.

Grazie.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Grazie, Consigliere Sanvido.

Bene, mi sembra che possiamo procedere, grazie; invito l'ingegner Fois e l'ingegner Salis.

**L'INGEGNER FOIS**

Buonasera a tutti.

Questa è l'illustrazione delle risultanze conseguenti alle osservazioni e rilievi che ha fatto l'ufficio tutela del paesaggio della Regione Sardegna, e le risultanze anche delle tre osservazioni dei cittadini a seguito di pubblicazione dell'adozione del piano particolareggiato del centro storico. Ritengo opportuno fare una piccolissima premessa per cercare di capire, o dare gli strumenti ai più per poter entrare nell'ottica di quella che è la disciplina del piano particolareggiato del centro storico.

Allora, il piano particolareggiato del centro storico è stato definito dal piano paesaggistico regionale, che discende immediatamente da una legge nazionale, la cui competenza è in capo allo Stato, tutela del paesaggio, è stato definito bene paesaggistico di insieme, e nel piano paesaggistico regionale, quindi, di concerto Regione e Ministero dei beni culturali e ambientali, sono stati definiti gli articoli 52 e seguenti del piano paesaggistico regionale quali sono le caratteristiche del piano particolareggiato del centro storico, o del bene paesaggistico piano particolareggiato del centro storico, e quali sono le prescrizioni e, quindi, norme imperative immediatamente vincolanti alle quali purtroppo, alcuni purtroppo, altri meno male, ci dobbiamo attenere.

Per cui, il piano particolareggiato del centro storico è inquadrato in questa normativa, in questa cornice, che è per certi versi molto rigida. Allora, rispetto alla adozione fatta nel 2012, e anche quella

su indicazione sempre degli uffici regionali, ci sembrava ed eravamo anche più che certi che fosse l'ultima elaborazione, nel senso che se ci rifacciamo alla delibera del 2009 sembrava che per andare avanti con l'attività edilizia fosse sufficiente l'analisi di dettaglio delle singole abitazioni, e all'interno delle abitazioni l'analisi di dettaglio dei singoli volumi e dei singoli elementi tipici che caratterizzano la casa storica del paese di Selargius, del centro storico di Selargius.

Lo dico per chi è alle prime volte, ma mi sa che l'abbiamo ripetuto più volte, il centro storico è composto all'incirca da 870 abitazioni, e per ogni abitazione, e per ogni 870 abitazioni siamo dovuti entrare nel dettaglio per fare questa analisi. L'adozione e, quindi, l'elaborazione progettuale del 2012 conteneva per ogni elemento edilizio componente l'unità edilizia e, quindi, entriamo nell'ottica dell'unità edilizia, che comprende il lotto, e i corpi di fabbrica che ci sono all'interno del lotto e gli elementi accessori. Come ufficio, e come progettisti del piano abbiamo dato prescrizioni sulle possibilità di trasformazione di ogni singolo elemento edilizio.

L'altra impostazione, e sto andando per sommi capi per poi arrivare alle osservazioni che ha fatto l'ufficio tutela del paesaggio, l'impostazione progettuale era la seguente ma, ripeto, non ci siamo inventati nulla, perché abbiamo cercato di operare anche sulle indicazioni dell'ufficio tutela del paesaggio del 2012, sino al 2012, come indicazioni progettuali noi abbiamo dato questo input al progetto, e ai professionisti, abbiamo individuato dei tipi edilizi e delle tipologie edilizie che erano frutto in gran parte della analisi dei tipi edilizi del centro storico di Selargius.

Dopodiché, per sommi capi abbiamo detto nelle norme, abbiamo detto al cittadino e al professionista: tu hai un lotto, o hai una abitazione, vedi un attimino tra i tipi di vizi che sono indicati negli abachi di individuare il tipo che più si confà alle esigenze del centro storico, di tutela del centro storico, e ai fini dell'inserimento armonico all'interno del centro storico devi riprendere le tre case che stanno prima e le tre case che stanno dopo, e cerca di armonizzare secondo i tipi edilizi l'inserimento di questo corpo di fabbrica.

Fondamentalmente il piano si riduceva a questo ma, ripeto, poi possiamo entrare nel dettaglio di utilizzare i tipi edilizi, i materiali, gli accessori, etc., però dal punto di vista molto, molto pratico lo potremo sintetizzare in questi termini. Allora, il punto nevralgico e, quindi, il cambiamento se vogliamo di approccio secondo la nuova elaborazione, invece, è la seguente, a detta dell'ufficio tutela del paesaggio l'aver analizzato volume per volume, e dato le prescrizioni sui singoli volumi all'interno del singolo lotto sulla possibilità di trasformare l'edificio non era sinonimo di attività progettuale armonica dell'intera unità edilizia.

Abbiamo cercato di spiegare che, invece, per noi era l'esatto contrario, e cioè se si è entrati nel dettaglio per dire ho una lolla, la lolla ha queste caratteristiche storiche ben tenute, per cui questa la devi mantenere, oppure ha una soletta in elementi in latero cemento, per cui va demolita e riportato il sistema travi, canne, calce e coppi, per noi era un elemento progettuale importante di tutela di quell'elemento, di quelle arcate, e così via questo lavoro lo abbiamo fatto per tutti gli elementi che compongono il lotto e l'unità edilizia, dando prescrizioni puntuali.

Non è stata condivisa questa scelta, per cui l'elemento se vogliamo così di volta e di cambio della rotta è stato questo, secondo l'ufficio tutela del paesaggio all'interno del singolo lotto, della singola unità edilizia non ci possono essere più classi di trasformabilità. Secondo l'ufficio tutela del paesaggio per classe di trasformabilità individuiamo una categoria di beni che hanno una caratteristica di elemento storico, elemento storico prevalente o incidente, in base al quale poi dobbiamo dettare delle norme di valorizzazione, e se vogliamo di ricomposizione architettonica secondo i tipi edilizi di cui parleremo a breve.

Quindi, nella sostanza la filosofia sembra molto diversa, ma non lo è, è un problema se vogliamo lessicale, o qualcuno sostiene sia anche metodologico. Per noi era metodologico anche quello precedente. Quindi, abbiamo dovuto fare come attività di progettazione questo lavoro, cercare di dare una classe unitaria a ogni unità edilizia, quando parliamo di unità edilizia stiamo parlando, lo ripeto, del lotto urbanistico all'interno del quale ci possono essere uno o più corpi di fabbrica, e gli altri elementi accessori; quindi, stiamo parlando di una proprietà privata in senso unitario.

Per cui, la classe di trasformabilità, là dove ci sono elementi importanti di memoria storica, quelle più conservate le abbiamo identificate con la classe numero uno; mentre prima, all'interno della singola edilizia ci potevano essere volumi elementari in classe uno, e cioè erano quelli che avevano la memoria, gli elementi storici caratteristici dei tipi edilizi, e magari c'era una classe, se vogliamo un altro elemento accessorio o un volume in classe cinque, che per noi significava elemento da demolire e da ricondurre a un tipo edilizio.

Quindi, un primo grosso lavoro, che ha comportato molto, ma molto tempo, quasi sei mesi, è stato quello poi di rianalizzare tutte le unità edilizie per cercare di dargli una classe omogenea. L'altro elemento era: una volta individuata la classe omogenea e, quindi, la classe di trasformabilità che contiene in sé, lo vorrei ripetere soprattutto per me stesso, contiene la identificazione della unità edilizia come elemento di contenuti storici, e in base ai contenuti storici gli interventi di natura edilizia di cui si riportano le definizioni dell'articolo 3 del n. 380, manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e via dicendo.

Man mano che la classe aumenta da uno a sei, gli interventi possono essere più consistenti sino alla demolizione e la ricostruzione; invece, gli elementi classe uno e classe due sono quelli maggiormente mantenuti, poi nella classe tre abbiamo la A, la B e la C, e questi sono elementi caratterizzanti, e presenze di cellule o struttura o impianto storico che, e qua era la novità, perché quando sono andati ad analizzare le unità edilizie che avevamo analizzato noi, per l'ufficio nella prima proposta il fatto che ci fossero due cellule mantenute integralmente, la parte circostante poteva essere demolita e ricostruita, per noi poteva essere una classe quattro e cinque di demolizione e di ricomposizione, per quanto riguarda, invece, l'ufficio tutela del paesaggio quegli elementi di quelle unità edilizie, quelle stanze che avevano un 4X4, avevano ancora il mattone in ladiri e, quindi, quegli spessori originali, con i materiali originari elementari, sono meritevoli di conservazione. Per cui, le classi sono state riviste anche in questa ottica.

Allora, originariamente, nella proposta originaria c'erano più classi, per cui quelli che erano mantenuti originariamente avevano la classe prima di mantenimento, salvo che non fossero elementi residuali, dove abbiamo detto se c'è un intervento importante tanto vale...

#### **Interventi fuori ripresa microfonica**

Esatto, più che diverse tipologie l'individuazione di elementi caratteristici edilizi e architettonici, etc..

L'altro elemento di "novità" per certi versi può essere questo, noi abbiamo fatto nella prima proposta una analisi dei tipi storici del centro storico di Selargius, alcuni potevano non essere del tutto rispondenti, perché magari avevamo un solo esempio, però a livello regionale, attraverso un ufficio che hanno costituito, che si chiama ufficio di supporto al piano, cosiddetto LAB.net, un gruppo di persone specialiste di geologia, di agronomia, e chi più ne ha, più ne metta, si sono dati una metodologia per dare indicazioni unitarie alle Amministrazioni Comunali, e ci hanno suggerito, hanno detto: badate che i tipi edilizi della casa, chiamiamola così, campidanese li trovate nell'abaco dei libri di restauro che ha redatto la Regione, però, l'abaco di restauro riporta dei tipi edilizi, che poi andremo a vedere, che sono quelli a corte antistante, vuol dire che il corpo di fabbrica sta nella parte del fondo, e invece il cortile sta nella parte anteriore, quindi, che si prospetta alla strada; oppure, a corte retrostante, quindi, col fabbricato che fronteggia la strada e il cortile nella parte retrostante.

Pur non essendo un elemento tipico del modo di costruire di Selargius, e accogliendo alcune osservazioni in sede di Commissione urbanistica, abbiamo dovuto introdurre anche il tipo edilizio a corte antistante e retrostante, per quale motivo? Il motivo discende dall'analisi, e cioè quando noi abbiamo una trasformazione talmente elevata, come è capitato per il territorio di Selargius, andare a costruire una stanza in fondo voleva dire creare una stanza senza luci, senza aria e senza nulla, quindi, ci sono alcuni lotti che rimangono talmente costretti che l'unico modo per poter realizzare un qualcosa che fosse, dal punto di vista igienico sanitario, vivibile e che potesse dare anche una rispondenza dal punto di vista architettonico, era cercare di mettere il corpo di fabbrica all'interno, e cioè al centro del lotto, e questo è un suggerimento che è arrivato dalla Commissione urbanistica, che è stato recepito.



Come pure la Commissione urbanistica si è posta il problema dei cambi di destinazione d'uso; i cambi di destinazione d'uso, cioè da abitazione a locale commerciale, a locale artigianale. Allora, per rivitalizzare il centro storico uno dei problemi più grossi che impediscono questi cambi è il dover garantire, secondo una norma di carattere nazionale, lo standard dei parcheggi, cioè se io ho il classico magazzino con una porticina che non mi consente di accedere alla corte retrostante, e voglio fare un piccolo negozio, un esercizio di vicinato, se non normata questa, uno che chiede il cambio da civile abitazione a locale commerciale, gli si deve dire trovami i parcheggi, se non trovi i parcheggi non puoi fare il cambio di destinazione d'uso.

Allora, accogliendo l'osservazione, o perlomeno venendo incontro alle richieste della Commissione abbiamo studiato la normativa e abbiamo detto: è possibile esonerare il privato dal dover reperire i parcheggi, per quale motivo? Perché la normativa sul commercio, il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 55108/2000/2003 la revisione, quella che disciplina il commercio sostanzialmente, dice che gli esercizi di vicinato, quindi, strutture commerciali che vanno da zero a 250 metri quadrati, hanno impatto trasportistico pari a zero.

Ciò vuol dire che queste strutture commerciali servono, hanno un raggio di influenza di persone che camminano a piedi per andare, non hanno la necessità di recarsi in macchina, parcheggiare nel cortile e via dicendo, perché svolgono una funzione sociale di rivitalizzazione del centro storico. Allora la norma prevede, appunto, che i cambi di destinazione d'uso possano avvenire senza reperire i parcheggi per gli esercizi di vicinato.

Altro aspetto che è stato affrontato dal punto di vista normativo, per dare risposte puntuali alle richieste della Commissione urbanistica, è stato quello del risanamento igienico sanitario, oppure adeguamento funzionale. Il risanamento igienico sanitario e l'adeguamento funzionale è ammesso in tutte le classi di trasformabilità, quindi, dalla classe prima alla classe sesta ovviamente, con alcune precisazioni. Là dove c'è la classe prima, e si rientra in quei 47 casi, che hanno detto sono case che sono rimaste integre, l'apertura di finestre verso la strada è difficilmente sostenibile, però certamente là dove l'abitazione non ha areazione diretta e illuminazione diretta, si possono trovare delle forme per le quali, in base alle quali è possibile dare sia areazione che illuminazione.

Quindi, questo è adeguamento igienico sanitario ed è ammesso in tutte. Come pure è ammesso l'adeguamento funzionale, che cosa è l'adeguamento funzionale, è quell'intervento edilizio che mi consente di raggiungere, assomiglia molto a quello igienico sanitario, di raggiungere quei parametri minimi in base ai quali quell'ambiente può essere reso idoneo all'attività che si vuole svolgere. Facciamo un esempio, in base al Decreto Ministeriale del 1975 per poter classificare una camera, camera da letto, questa deve avere almeno nove metri quadrati. Allora, se io ho un locale che invece ha sette metri quadrati ed è in classe prima, e non ho altre camere da letto, non ho altri elementi, allora devo consentire, perché ne va di mezzo la salute della persona, di poter adeguare funzionalmente quell'ambiente e portarlo nove metri quadrati, quindi, sono ammessi anche gli ampliamenti in classe prima e in classe seconda.

Ancora, altro aspetto trattato dalla Commissione urbanistica è stato quello, dice: ma se uno ha un lotto grande, però ha una casa storica in classe prima, o in classe seconda, può fare degli ampliamenti? La risposta è stata sì, ovviamente nel rispetto dei tipi edilizi di cui diremo fra breve, e cioè possono essere ammessi gli accrescimenti, e cioè l'incremento volumetrico secondo il tipo edilizio campidanese, cioè noi abbiamo le forme sul fronte strada, quindi, in linea, o a L, oppure a C, oppure nella parte retrostante. Ovviamente l'accrescimento deve avvenire compatibilmente al tipo edilizio.

Possono essere ammessi gli accrescimenti, gli aumenti di volume per sovrapposizione laddove questo invece è compatibile, cioè qua sulla classe prima e la classe seconda qualche difficoltà c'è, attenzione, però facciamo un esempio concreto, l'edificio che è scoperchiato all'inizio di via Daniele Manin, che ha un soppalco, che se io vado a rimettere quella copertura lì ottengo il piano terra che è abitabile, e quel soppalco praticamente non è abitabile, allora sono ammessi gli incrementi in altezza, oppure l'abbassamento del solaio, perché quel soppalco abbia una sua funzione.

Quindi, tenete conto che allo stato attuale della normativa, dopo tutto questo lavoro da parte dell'ufficio tutela del paesaggio, la procedura non cambierà di una virgola, l'unica cosa che potrà cambiare, che anziché avere l'ufficio tutela del paesaggio in Regione ce l'avremo qui in Comune, ovvero quello che fa la Regione oggi, lo farà il Comune domani, e cioè avremo la delega per rilasciare i nulla osta paesaggistici, per la procedura sarà la stessa, l'istanza viene esaminata da un soggetto all'interno del Comune che non può svolgere attività di progettazione, perché c'è incompatibilità assoluta tra l'attività di progettazione e l'attività di chi deve esprimere il parere dal punto di vista paesaggistico, dopodiché la relazione con la proposta di rilascio di nullaosta paesaggistico va mandata in Soprintendenza, la Soprintendenza esamina il progetto e la relazione predisposta dall'ufficio, e dirà sono d'accordo, non sono d'accordo, oppure non dirà niente.

Se non dirà niente, o dirà sono d'accordo la pratica tornerà all'ufficio, che rilascerà il nullaosta paesaggistico. Il nullaosta paesaggistico, una volta rilasciato, e creato il registro per questi tipi di nullaosta, dovrà essere inviato il provvedimento alla Soprintendenza e all'ufficio tutela paesaggio regionale. Quindi, da questo punto di vista non cambierà molto; quindi, avremo sempre una attività edilizia che sarà sempre sotto tutela, perché comunque la Soprintendenza può, di fronte anche a un parere favorevole da parte dell'ufficio, esprimere un parere negativo. Difficilmente capiterà il contrario, ma può capitare, tant'è che il parere che esprime l'ufficio tutela del paesaggio non è un parere paesaggistico, è un parere che è previsto nella Legge Regionale n. 29 del 98 articolo 9 comma quinto.

È una sorta di pre-parere, è la condizione in base alla quale può essere rilasciata la delega al Comune, cioè la Regione dice: bene, ti sei dotato di norme sufficientemente chiare, per le quali se tu le applichi hai la possibilità di poter esercitare la delega che per norma ho io, e per sub-delega attraverso la Legge Regionale n. 29/98 la do al Comune.

L'altro elemento che è stato posto con forza, perché nel centro storico non può essere applicato il concetto di ristrutturazione, che correttamente il Consigliere Paschina ha richiamato, e cioè il concetto di ristrutturazione edilizia può portare, addirittura, secondo l'ultima formulazione, non soltanto il mantenimento della sagoma, ma addirittura soltanto del volume, cioè uno che ha acquisito un volume lo può prendere, spostarlo da un'altra parte e quella è una ristrutturazione.

Qua purtroppo torniamo alla premessa che abbiamo fatto all'inizio, ci ritroviamo nella condizione del bene paesaggistico, perché gli interventi una volta che vengono demoliti devono rispondere ai tipi edilizi. I tipi edilizi come sono stati individuati, al di là dell'abaco predisposto dalla Regione ai fini del restauro, i tipi edilizi è una delle osservazioni che ha fatto l'ufficio tutela del paesaggio, dice: no, voi dovete fare l'analisi dello sviluppo storico dell'edificato del centro storico e, quindi, compresa 1845 come erano gli edifici, 1902 come si sono sviluppati gli edifici, e allora si vede dalla cartografia storica che questi edifici si sono sviluppati seguendo le tecniche costruttive di allora, e cioè la parte per così dire esposta a sud, che era quella che prendeva più sole, era quella dove prospettava la lolla e le porte e finestre delle camere da letto, perché le case storiche normalmente tendevano a difendersi dall'esterno. Siamo un popolo di persone non estroverse e, quindi, questo lo si ritrova anche nell'architettura e nell'edilizia.

Per cui, fondamentalmente la casa campidanese è sempre stata costruita così, nel caso di Selargius, ma anche di altri comuni, avevamo elementi geografici che influenzavano questa tipologia, questo modo di costruire. Gli elementi geografici sono il rio, che prima passava all'interno del centro abitato, la via Sant'Olimpia, via Roma e via Istria, che costringeva tutti quanti a fare delle strade più o meno perpendicolari alla via Sant'Olimpia, alla via Roma e nella via Istria. Questi, siccome il rio non rispettava l'orientamento del sole, andava dove gli pareva e, quindi, anche le case da questo punto di vista a Selargius hanno cercato sempre di rispettare questo orientamento, però influenzato da questo elemento storico.

Quindi, guardate, analizzate lo sviluppo edilizio negli anni, per cui il tipo edilizio viene qua, come è che è stata fatta la scelta, il tipo edilizio deve essere scelto, dice l'ufficio della tutela del paesaggio, secondo questi criteri, deve rispettare quello che era il modo di costruire e di realizzare nel Comune di Selargius, che fondamentalmente da un punto di vista teorico non fa una piega. Fanno le pieghe quando, ad un certo punto, l'edificato del centro storico è modificato a percentuali di circa

l'80%, e lì abbiamo aperto un ampio dibattito con l'ufficio tutela del paesaggio, perché se è vero che ci sono valori storici che possono essere rispettati, ci sono altri diritti acquisiti che valgono, che devono essere comunque rispettati, però non ho chiuso forse in maniera precisa l'osservazione sulla ristrutturazione.

Quindi, per la risposta alla richiesta perché non posso mantenere i cinque piani, perché quei i cinque piani una volta demoliti non rispettano la tipologia storica. In taluni piani addirittura viene detto che nelle palazzine che hanno tre, quattro, cinque piani, come capita a Selargius, gli unici interventi ammissibili sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, se vuoi fare qualcosa di più allora devi anche demolire. Noi questa, come progettisti, non ce la siamo sentiti manco di proporla lontanamente, però certamente facevamo anche un altro esempio, che erano gli edifici costruiti a Selargius sino all'entrata in vigore della Legge Ponte, la n. 765 del 1967, prima di allora si costruiva con cinque metri cubi e metro quadrato, sei metri cubi a metro quadrato, qualche Sindaco diceva che hanno fatto nottate prima del 17 agosto del 1967, data di entrata in vigore, per rilasciare concessioni edilizie, perché la Legge Ponte stava entrando, e che imponeva dei limiti dal punto di vista dell'indice di fabbricabilità fondiario.

Quegli edifici, essendo in zona B, e la zona B ha un indice di edificabilità di tre metri cubi a metro quadrato, la demolizione potrebbe comportare soltanto la realizzazione mantenendo quell'indice di edificabilità, cioè tre metri cubi a metro quadrato.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO CONCEDE LA FACOLTÀ DI PAROLA AL CONSIGLIERE  
PASCHINA RICCARDO**

Grazie, ingegnere.

La domanda specifica era questa, quando tu dici non è possibile, ci stai comunicando che è una scelta dei nostri uffici, o hai avuto segnalazioni da parte della Regione che ti impedivano questa possibilità. Questo è importantissimo, anzi è fondamentale capirlo, perché noi dobbiamo poter dire che la nostra proposta, la nostra idea era un'altra, perché non si capisce per quale motivo mi fai ristrutturare cinque piani di palazzo, e invece non mi consenti di demolirlo e ricostruirlo. Quindi, la domanda specifica è questa, è stata una scelta nostra del Comune di Selargius, o è la Regione che ci ha imposto di non dare questa opportunità?

Grazie.

**L'INGEGNER FOIS**

La Regione, nel momento in cui la demolizione avvenga o per demolizione dichiarata, o per demolizione espressa, per cui anche lo spostamento dei volumi, ti dice non rispetta il tipo edilizio. Nel tipo edilizio sono al massimo due piani se le condizioni al contorno lo consentono. Per cui, assolutamente...

Allora, faccio un passo indietro, chiedo scusa, ho iniziato questa serata di illustrazione del piano richiamando il fatto che il centro storico trasformato molto, trasformato poco, e via dicendo è un bene paesaggistico. Il bene paesaggistico ha degli elementi caratterizzanti che sono disciplinati dagli articoli dal 48 in poi, e dice i centri storici sono caratterizzati dalla viabilità, da questi tipi, etc.. Le prescrizioni, articolo 52 del PPR, quindi, prescrizioni, norme imperative che dobbiamo applicare, per cui la volta scorsa in una Commissione dicevo sta un po' nella sensibilità del professionista, del proprietario, se non vuol perdere quella volumetria, non si spinga in una ristrutturazione molto ampia, mantenendo quantomeno la sagoma, questo è l'unico suggerimento che possiamo dare.

Allo stato attuale, se una proposta di ristrutturazione prevede la demolizione e anche il mantenimento della sagoma questa viene bocciata, perché una volta che viene demolito non può essere ricostruito perché non rispetta i tipi edilizi.

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

**SCHIRRU PAOLO**

Volevo farle una domanda, io per rispetto al ruolo che lei esercita le do del lei ancora, mi scusi, potendole dare del tu, per carità, volevo chiederle una cosa, in merito alle classi che lei ha esposto negli edifici e le tipologie degli edifici, prima, seconda e terza soprattutto, l'individuazione mi sembra di aver capito del tipo edilizio, in qualche modo, riscontra a un dato oggettivo di quello che è la tipologia o la preesistenza, e mi sembra anche di aver capito, da discorsi che ho assunto e in Commissione, quando ho partecipato casualmente, che praticamente se dovessero esistere anche delle superfetazioni pesanti, o delle manomissioni successive, avvenute anche abbastanza recentemente, sto parlando negli anni cinquanta, sessanta, settanta e ottanta, il tipo edilizio basta che abbia una conformazione plano altimetrica di un certo tipo deve essere per forza classificato come tipo storico presunto e, quindi, assume la classe prima, seconda e terza in funzione di questo tipo di esercizio, questo mi sembra un attimino...

Anche in questo, io non ho capito chi sono questi esimi studiosi che vi stanno imponendo queste cose, però mi sembra alquanto strano che sia dall'uso dei materiali, che dei moduli, che di tutta un'altra serie di fatti che sono sostanziali nella conservazione della preesistenza, cioè la assunzione di una classe di questo tipo è legata alla vera storicità dell'edificio, e lì io ne ho viste troppo di, purtroppo, tipologie uno, due, tre sparse nel territorio, conoscendo le case so che sono case che hanno avuto manomissioni pesanti scheda per scheda.

Su questo fatto, ecco, mi sembra assolutamente anche improprio imporre a dei cittadini la conservazione formale di un tipo edilizio che onestamente di storico, oltre che l'aspetto plano altimetrico, non ha nulla, sia per moduli che per facciate, che per tutta una serie di cose. Volerlo far ricondurre a tutti i costi a un qualche cosa che non è più quello, perché probabilmente anche il tessuto storico del passato è completamente stravolto, e se andiamo a vedere le carte storiche lo denunciano, perché esistono casi tipici dove la casa storica aveva una conformazione planimetrica, è stata completamente ricostruita o rimodulata, anche se sempre a corte, e questo basta per questi signori scienziati della Regione per dire conservateli in classe prima, seconda e terza.

Allora, su queste cose io direi che bisognerebbe un attimino probabilmente approfondire di più perché, a questo punto, anche il nostro ruolo e l'incidenza di alcune cose, se non vogliamo continuare a fare dei falsi storici, come diceva qualcuno, e continuamente a dare un dettame in una impostazione di cosa che non si farà mai, perché poi abbiamo grosse difficoltà. Una traslazione di un volume, un recupero molte volte, dato che stiamo parlando sempre di falsi, e soprattutto in presenza di un certo tipo di categoria viene impedito.

Ecco, io su questo inviterei tutti a discutere e a chiarire molto bene anche ai cittadini del perché abbiamo fatto un certo tipo di scelta, e su questo mi sembra che se dovesse essere il caso anche di rivedere alcune posizioni.

**L'INGEGNER FOIS**

Allora, il tipo storico viene così determinato, poi aprirei una parentesi, è chiaro che se abbiamo delle esistenze all'interno del lotto, le esistenze sono quelle di una distribuzione della struttura portante e lì c'è una osservazione specifica, perché lì sono entrati nel merito, a parte il gruppo LAB.net, chi ha partecipato a queste riunioni era anche il dirigente del servizio ufficio tutela del paesaggio, il responsabile del servizio, quindi, nelle persone dell'ingegner Alessandro Pusceddu, del responsabile di servizio l'architetto Roberto Muroli, degli istruttori l'ingegner Badas, però sono le persone e gli uffici con i quali ci stiamo confrontando, e quelli sono, però al di là delle persone, se c'è una preesistenza all'interno di una unità edilizia, che ha dei muri che sono sani, delle cellule che sono ripetute, e che denotano che il tipo edilizio preesistente era quello, è chiaro che della preesistenza ne dobbiamo tenere conto.

Nella prima proposta diciamo che come ufficio, e come ufficio di progettazione siamo stati anche largheggianti, nel senso che se c'erano due stanze in una struttura, abbiamo detto la ricostruisci tutta, invece sono entrati in maniera specifica sulle schede, perché poi le schede sono molto, molto

dettagliate, e hanno detto: come fate a dire che qua non c'è una preesistenza, per cui non avete gli elementi per dire che il tipo edilizio era quello o quell'altro.

E lì oggettivamente, se uno opera nell'ambito del piano paesaggistico ha delle difficoltà, ma ovviamente noi gliele abbiamo opposte le difficoltà, ma che cosa vuoi mantenere due stanze che hanno quattro muri, che sono pieni di umidità, etc.; è chiaro che noi le abbiamo dette e le abbiamo riferite, però al di là della preesistenza ciò che...

Quelle di prima e seconda prima erano 47, adesso in prima sono rimaste, mi sembra che siamo scesi a 36, 37, perché nel frattempo...

Stavo dicendo, poi il tipo edilizio, oltre alla classica casa che sono i tipi edilizi che poi andremo ad illustrare, però la scelta per quel lotto deve nascere dalle condizioni al contorno, dall'orientamento del sole e dai vincoli di natura geografica, così come stavamo dicendo poco fa.

Come ufficio, come attività di progettazione ci siamo presi anche questa responsabilità, abbiamo detto all'ufficio tutela del paesaggio: per noi, anche se questo tipo edilizio può non essere coerente con le condizioni storiche al contorno, per noi il tipo edilizio è questo, e ce ne assumiamo le responsabilità. Alternativamente abbiamo indicato i tipi edilizi che forse sono più rispondenti da un punto di vista storico, ma non più attuabili. Faccio l'esempio, è inutile che il tipo edilizio sia quello col timpano rivolto verso la strada e il canale scolmatore di raccolta delle acque mi va a confine, magari, con una abitazione dove c'è un muro. Gli ho detto: abbiate pazienza, questo non lo posso più realizzare perché la condizione al contorno è modificata, perché il diritto di stillicidio, il diritto di scolo e via dicendo non possono essere superati, perché c'è il Codice Civile e io ti faccio ricorso sino alla Corte di Giustizia Europea, il canale nel mio muro non te lo faccio fare.

#### L'INGEGNER SALIS

... subivano delle trasformazioni, cioè il tipo edilizio storico è stato indagato, così come previsto dai manuali RAS, proprio perché un tempo, quando non esistevano progettisti e quant'altro, si costruiva e si trasformavano le abitazioni che adesso sono diventate storiche, man mano che le esigenze della famiglia che la abitava cambiavano e, quindi, così come venivano ampliate, venivano anche frazionate, però si riconosceva sempre quello che era il tipo edilizio di riferimento.

Per cui, lei ha giustamente ragione nel momento in cui dice, per ora si riconoscono solo planimetricamente, certo perché non sono edifici che sono stati completamente demoliti e ricostruiti, così come è avvenuto per gli edifici che abbiamo classificato in classe cinque o quattro. Per quelli che, invece, sono stati classificati nelle prime tre classi, proprio abbiamo fatto quello che dice lei, ossia riconoscere intanto planimetricamente, perché è chiaro che nelle carte del 1845, o in quella del 1902 non potevamo fare altro che riconoscerle solo planimetricamente. Per cui, non potevamo, per esempio, riconoscere se un edificio fosse a un piano o a due piani, però sicuramente dall'orientamento, dalle cose che sono state dette prima, e che ci sono state richieste dalla RAS ai fini dell'integrazione dell'analisi storica, quindi, la stratificazione di quelle che sono proprio le epoche e le modificazioni che sono intervenute sia nel tessuto urbanistico, quindi, nelle strade, a seguito degli allineamenti stradali nel piano del 1978, quindi, si è alterato, però abbiamo proprio riconosciuto il tutto.

Quindi, riconoscere per singolo fabbricato, cosa che abbiamo fatto prima di attribuire una classe di trasformabilità, non è una cosa che può essere sfuggita, perché per ogni elemento, come è stato detto prima, è stata fatta questa indagine. L'indagine è stata fatta sulla base del riconoscimento del tipo edilizio di riferimento, è stata fatta sulla base dello stato di conservazione, perché è chiaro che c'è una differenziazione tra quello che oramai è un rudere, e quello che è un edificio conservato in toto, perché è sempre stato vissuto, e chi lo possiede insomma ci tiene a preservarne i valori storici.

È stato riconosciuto, quindi, in tutti gli aspetti peculiari tali da consentire l'identificazione della classe di trasformabilità unitaria. Quindi, la differenza rispetto al piano adottato nell'individuazione dei singoli volumi elementari, e invece dell'intero corpo di fabbrica all'interno del lotto in esame, fa sì che venga riconosciuta quella che c'è stata richiesta dalla RAS come unitarietà dell'intervento, cioè la necessità di attribuire a un singolo corpo di fabbrica un'unica classe di trasformabilità.

Questo vuol dire che se un edificio, che precedentemente è stato individuato con supponiamo anche tre classi di trasformabilità, uno, quattro e tre, e adesso è stato classificato interamente in classe due, cosa è stato fatto, è stata letta l'unitarietà del fabbricato nel suo insieme, cioè è stato letto il fabbricato nel suo insieme, per cui ha ragione, certo che sono rari i casi di edifici che si sono mantenuti, come dire, con conformazione congrua in toto, ci possono...

La demolizione e ricostruzione assolutamente la RAS, così come non consente la ristrutturazione edilizia dei fabbricati...

**Ù**

**L'INGEGNER FOIS**

Quello che voglio dire, e lo possiamo verificare anche con casi concreti, che i casi di classe uno e due sono classi dove l'impianto originario è rimasto immodificato, per cui per quegli impianti lì sono ammessi anche gli adeguamenti.

Ma anche i due, i casi descritti no. I casi descritti non possono essere né in classe uno, né in classe due, però per carità, su 870 schede ci possiamo sbagliare, però l'illustrazione di oggi sicuramente serve anche a questo.

Allora, dal punto di vista teorico e, quindi, di analisi progettuale, in estrema sintesi ritengo che abbiamo detto tutto. Adesso io vorrei passare, per cui lascerò la parola all'ingegner Salis, alla individuazione dei tipi edilizi, cioè così come sono stati fatti, perché poi passando dai tipi edilizi passiamo ai casi concreti, e cioè passiamo alle schede che sono le schede progettuali, dove lì abbiamo fatto una sintesi unità edilizia per unità edilizia dello stato di mantenimento, dei volumi, stato di preesistenze, tipi edilizi, tipi edilizi alternativi, indicazioni progettuali.

Vi dico soltanto questo, che la quantità di materiale che abbiamo dovuto produrre per rispondere a questa nuova esigenza è praticamente raddoppiato, cioè se il piano del centro storico nel 2012 pesava dieci chili, oggi ne pesa venti a livello di carta. Allora, io lascerei la parola all'ingegner Salis.

Un altro aspetto, se avete la possibilità di leggere, e ve lo consiglio, le norme tecniche di attuazione, vedrete che le norme tecniche di attuazione danno molta possibilità di intervento, questa possibilità di intervento, che potenzialmente le norme tecniche di attuazione danno, tenete conto che poi dovranno essere coniugate con gli altri organi.

No, no, stavo dicendo, se voi leggete le norme, vedrete che è possibile non dico tutto, ma è possibile molto. Il problema diventerà quando ci dovremo rapportare con la Soprintendenza, però è possibile molto.

**L'INGEGNER SALIS**

Allora, i tipi edilizi, come è stato detto, si possono ricondurre fondamentalmente a due, la corte antistante e quella retrostante. Vengono sottolineati gli elementi caratterizzanti, quindi, la stecca di stanze e il loggiato di fronte, la possibilità di avere uno o due piani, il portale di accesso nella casa a corte antistante, e diciamo il restante muro cieco; mentre nella corte retrostante, quindi, l'edificio su strada, l'accesso carrabile che può essere passante e, quindi, incorporato nel fabbricato, oppure adiacente, e sul retro, quindi, la corte. Il palazzetto non è altro che diciamo una modifica in termini di finitura e di prospetto, e in parte anche di distribuzione interna, del tipo a corte retrostante.

L'articolazione dei vari tipi è stata eseguita tenendo conto dell'orientamento e, quindi, dell'affaccio su strada. Quindi, tenendo conto della disposizione a nord, a sud, a est, a ovest, e di conseguenza si riescono a classificare con dei codici, che sono costituiti da tre numeri, tutte le varie varianti diciamo dei tipi edilizi, dei due tipi edilizi principali, ed è per questo che in ogni scheda di ogni singolo lotto ci sono questi codici che indicano quello che è il tipo edilizio di riferimento per quelli che sono gli edifici che sono stati riconosciuti come storici, quindi, aventi delle preesistenze.

Chiaramente, per quelli recenti non c'è tipo edilizio di riferimento, in quanto anche questa è stata una delle modifiche apportata al piano adottato, ossia non classificare e non individuare più i tipi edilizi non tradizionali. L'analisi dei tipi edilizi, allora questo è un esempio di accostamenti possibili a seconda della disposizione dell'asse stradale, invece quello che è interessante sono le modificazioni

coerenti con i processi storici di accrescimento, che non sono altro che la lettura di ciò che storicamente avveniva, cioè le trasformazioni delle case storiche in termini sia di ampliamento, ma anche diciamo di frazionamento, di rimpicciolimento, perché la scheda può essere letta nel senso che una corte piccola può man mano aumentare, ma anche che una corte grande può venire frazionata ottenendo, quindi, creando due accessi, infatti non è raro il caso anche a Selargius della presenza di un lotto che possiede ancora il portale originario storico, magari ad arco, e invece dell'altro che è stato ottenuto come frazionamento del lotto originario, che invece possiede un accesso molto più semplice e, quindi, con una apertura architravata ad esempio.

Quindi, diciamo la conclusione della corte antistante al massimo livello di trasformabilità si conclude con la realizzazione di un doppio fabbricato sul fronte strada, quindi, rimane, e anche qui abbiamo diversi casi, la corte antistante sul fondo del lotto e un nuovo palazzotto sul fronte strada, quindi, la modificazione di quello che magari era in origine il magazzino.

Per la corte retrostante valgono gli stessi discorsi, per cui si riconoscono sempre le singole cellule che costituiscono la stecca di stanze principali, il loggiato, i vari elementi che vanno ad addossarsi man mano al recinto, quindi, al perimetro del lotto. È chiaro, quindi, che il tipo edilizio, questa è la parte degli abachi relativa ai materiali e quant'altro che non è variata rispetto al piano adottato, per cui andiamo avanti. È chiaro, quindi, che il riconoscimento dentro i singoli edifici di quelli che sono gli elementi di lettura planimetrica rimangono, anche se il fabbricato dovesse essere nel frattempo...

#### **Interventi fuori ripresa microfonica**

Esatto, per la lettura della scheda di progetto, a cui stavo saltando direttamente, è utile leggere quello che è stato riportato all'inizio diciamo di ogni fascicolo delle schede, proprio per consentire una più facile lettura, poiché sono presenti diversi elementi anche progettuali, e riportati nel caso dei tipi edilizi con dei codici, ma anche nel caso delle classi di trasformabilità sempre con dei codici, per cui davanti al fascicolo diciamo di ogni isolato è stata riportata una nota che è una guida alla lettura delle schede stesse, in cui viene descritto insomma come leggerle, quindi, come riconoscere i tipi edilizi.

Quindi, uno prende la scheda, vede che il tipo edilizio riportato in basso negli indirizzi di prescrizioni e pianificazione è il tipo 23, e si domanda cosa sarà? E tra l'altro, c'è scritto anche tipo esistente, proprio perché se è una casa storica chiaramente il tipo edilizio indicato in progetto è la riconferma di quello già presente. Il codice 23 vuol dire casa a corte retrostante con accesso da est.

E, quindi, qua ci sono anche le specificazioni, per esempio, il discorso della casa a corte doppia, che in alcuni lotti è stata direttamente segnalata, in alcuni rari casi è proprio stata riconosciuta perché ancora esistente come tipo edilizio a Selargius, e poi ci sono i codici delle classi, quindi, 1, 2, 3, che è stato articolato in 3A, 3B e 3C, e da qui si può capire come per gli edifici tradizionali si va da una classe uno dove l'edificio, quindi, dalla lettura dell'epoca di costruzione dei vari elementi nel loro complesso, dallo stato di conservazione la lettura e riconoscibilità del tipo edilizio fa sì che si possa definire in maniera sintetica originario, cioè vuol dire con una prevalenza ancora di elementi storici rispetto alle trasformazioni, che ovviamente in parte avranno subito anch'essi.

Per quel che riguarda la classe due hanno subito limitate modifiche, quindi, a dimostrazione di quanto si diceva prima, è chiaro che in tutti gli edifici sono presenti modifiche. La 3A è in pessimo stato di conservazione, quindi, chiaramente sono quei pochi casi di ruderi o poco più. La 3B è riconoscibile nonostante le rilevanti modifiche, per cui è chiaro che gli interventi ammissibili saranno conseguenti con quelle che sono le classificazioni dell'edificio. Sino ad arrivare a un edificio profondamente alterato, cioè, si dice: sì, è vero, riconosco dalla documentazione storica e quant'altro che l'edificio non sia stato demolito totalmente, cioè nonostante dico che è profondamente alterato, per cui lo si dice nella definizione stessa dell'edificio storico.

Quindi, una cosa che vale la pena sottolineare è sicuramente l'opportunità data in questo piano particolareggiato, ed è una cosa assolutamente nuova, diciamo che prima d'ora non era stata proposta sicuramente agli uffici regionali, cioè quella di consentire, nei casi in cui ovviamente sia ammissibile, un tipo alternativo da progetto, che può ovviamente valere nella stragrande maggioranza degli edifici non tradizionali, quindi, in classe quattro o cinque, considerate chiaramente le condizioni al contorno

all'epoca dell'intervento, perché chiaramente questo è un qualcosa che poi si comporrà man mano che gli interventi avverranno.

Per cui, un qualcosa che in un lotto non è ammissibile, perché allo stato attuale esiste adiacente un fabbricato che consente, obbliga a rispettare delle distanze, se nel frattempo nel lotto adiacente è avvenuta una trasformazione, chiaramente nel fabbricato in esame questo sarà ammissibile. Quindi, in questa sezione qui, che è stata compilata rispetto al piano adottato, insomma sono presenti tutti gli elementi progettuali utili, tra i quali si sottolineano gli elementi da preservare in un edificio storico, cioè pur essendo presente una classe di trasformabilità che in sé racchiude quelli che sono gli interventi ammissibili, vengono sottolineati quelli che sono gli elementi particolari a cui si deve prestare attenzione nella conservazione.

Al contrario, invece, per quel che riguarda gli elementi di adeguare, si sottolineano quelli che sono gli elementi più evidenti, ovviamente dai prospetti stradali comunque visibili, e in particolare per quelli che sono gli edifici recenti, quindi, in classe quattro o cinque, in classe cinque praticamente, si danno indicazioni su quelli che sono gli elementi da adeguare nelle facciate e, quindi, ipotizzando che il fabbricato rimanga quello magari di cinque piani. Quindi, è chiaro che con questi interventi non si riesce ad adeguare in toto al tipo edilizio storico, perché se non si attua una demolizione questo non avviene, ciò nonostante si danno indicazioni sugli elementi di finitura, o aperture e adeguamenti insomma di facciata o di copertura.

Una parte che è stata sviluppata nel piano per dare valore a questa indagine svolta sui singoli tipi edilizi, a cui gioco forza si è dovuto cercare di ricondurre tutti i fabbricati, perché è chiaro che nel momento in cui si riconoscono degli elementi storici, il tipo edilizio di riferimento non lo si può indicare come classe cinque, lo si doveva per forza individuare come una classe che andava dalla uno alla tre.

Una parte che è stata, quindi, approfondita nel piano è quella relativa all'indagine storica, che è stata svolta con tutte le classi sei aggiuntive e che, quindi, davano una spiegazione su quelle che sono le invarianti della struttura urbana, quindi, il discorso della lettura delle carte storiche, dell'orientamento dei corpi di fabbrica sulla carta del 1902 in direzione prevalente verso sud, che poi è stata riconosciuta, appunto, nella planimetria attuale, quindi, per i soli corpi di fabbrica che ancora hanno delle preesistenze.

E tutto questo lavoro ha fatto sì che diciamo in termini di risposta a quello che la Regione chiedeva, e cioè una indagine contenuta dentro il piano stesso, senza rimandi ad altri insomma già fatti dal Comune, è stato fatto. È stata integrata poi la parte relativa ai beni storico culturali, che abbiamo già trattato nel PUC con gli elaborati n. 8, che è stata in sostanza fascicolata in maniera puntuale in relazione a tutti quelli che sono i beni e, quindi, di proprietà comunale sostanzialmente riconosciuti dentro il perimetro del centro storico; quindi, sia a San Lussorio che chiaramente tutti gli altri contenuti dentro il centro matrice, con prescrizioni differenti a seconda della valenza del bene.

L'altra parte che è stata sviluppata ampiamente è quella relativa ad arredi urbani, illuminazione, pavimentazioni stradali, con tanto di simulazioni anche con proposta progettuale, questo sempre dietro esplicita richiesta della Regione. Questa in basso è una simulazione della via Collu, mentre quelle precedenti sono già esistenti, quindi, piazza Maria Vergine Assunta, via San Lussorio, via Putzu, quindi, già riqualificate con interventi Legge n. 29. E, invece, questa è una simulazione di quello che potrebbe divenire la via San Giuliano, scusate, dove c'è Casa Collu, oppure via Roma. Scusate, questo è lo stato di fatto, e poi ovviamente c'è l'altra tavola, che è relativa alle simulazioni dalla fase progettuale, e chiaramente qui sono stati decisi gli interventi. Quindi, la via Roma con questo lastronato piuttosto che l'asfalto, così come appunto dicevo la via San Giuliano.

E lo stesso vale per l'illuminazione pubblica, quindi, stato di fatto e stato di progetto, con proposta di quelli che sono gli arredi urbani ammissibili in relazione a quelli che sono stati gli interventi recenti. Sono state poi indagate rete idrica, reti fognarie ovviamente nello stato di fatto; è stata fatta una tavola relativa agli impianti solari, quindi, solare termico e fotovoltaico, facendo anche una simulazione relativamente a un solo isolato piccolo e centrale, per andare a indicare che tenuto conto della morfologia del nostro territorio, quindi, pianeggiante, tenuto conto dell'orientamento solare



ottimale, e di quello che possono essere la non visibilità dalla strada pubblica, quindi, teoricamente sono ammissibili anche falde su strada se non visibili, sono state indicate sugli edifici esistenti attualmente quelle che potrebbero essere le falde preferenziali su cui installare questi pannelli. Come vedete, il giallo insomma è abbastanza diffuso, per cui c'è l'opportunità in centro storico, nonostante certi paletti, di prevedere gli impianti.

Questo vale per le insegne pubblicitarie, qui ci si è rifatti chiaramente al piano settoriale, al piano degli impianti pubblicitari, per cui sono state indicate quelle che sono la segnaletica ammissibile e prevista, oltre che un approfondimento relativamente ad alcune targhe da poter affiggere, o comunque le insegne di esercizio.

L'arredo urbano, allora, in sostanza c'è stato chiesto di dare indicazioni anche relativamente a questo, per cui ovviamente storicamente non ci potevamo rifare a un qualcosa di preesistente, ed è stato detto chiaramente, che senso ha fare queste tavole se storicamente non esistevano arredi e quant'altro. Ciò nonostante, siccome è anche vero che nel frattempo gli interventi di riqualificazione anche della viabilità, arredi e quant'altro sono stati anche finanziati dalla Regione nei vari centri storici e, quindi, anche a Selargius, e sono stati approvati dai loro uffici, abbiamo tenuto conto degli ultimi interventi fatti, quindi, via San Martino, via Digione, che sono semplici, insomma non troppo pesanti, e anche da un punto di vista energetico ovviamente all'avanguardia e, pertanto, abbiamo pensato di estenderli al restante centro storico, là dove vi fosse necessità di intervenire per una questione di uniformazione dell'arredo insomma. Dare indicazioni, esatto, piuttosto che decidere tassello per tassello.

#### **Interventi fuori ripresa microfonica**

No, no, no, questa è la tavola di progetto che mostra relativamente all'illuminazione stradale quella che... ovviamente, nelle varie tipologie a palo, o a braccio, o comunque con il lampione con più lampade, e poi quest'altra semplice, anzi queste altre due tipologie semplici che sono state già utilizzate.

#### **Interventi fuori ripresa microfonica**

Certo, su quello che è stato da loro approvato, e che comunque insomma ben si inserisce nel contesto storico.

### **L'INGEGNER FOIS**

Allora, il geometra Raffaele Cara dovrebbe avervi inviato una e-mail con un link sul quale, appunto, cliccare e avete la possibilità lì di scaricare le parti, di scaricare oppure di visionare le parti che vi interessano. Non c'è la necessità credo né di una password e né di niente.

L'unica cosa che vorrei sottolineare, giusto che da una rilettura ci siamo accorti che è rimasta... due piccole precisazioni nelle norme di attuazione, ma proprio a livello di cancellatura, le proposte di ripristino o modifica, praticamente cancelliamo ripristino e rimane modifica.

Niente, noi di per sé avremmo anche terminato, salvo che non abbiate la necessità, appunto, così di verificare insieme a voi scheda per scheda, unità edilizia per unità edilizia, per capire se quella logica di classificazione e di attribuzione delle classi può essere ritenuta coerente, oppure no.

Comunque, guardate da questo punto di vista vi do una chiave di lettura un attimino... vi do una chiave di lettura, potete prendere l'elaborato n. 14, e sono le classi di trasformabilità, ve lo ritrovate, elaborato n. 14 classi di trasformabilità, se voi aprite, poi con lo zoom potete ingrandire, e vi trovate un po', ad esempio questa è la via Crimea.

Allora, cosa succede, come leggere, queste lettere, I rappresenta praticamente l'isolato, che è praticamente delimitato da vie; questo è l'isolato I ed è rappresentato da queste vie, via Digione, via Roma, via San Martino, via Marsala, poi si gira in via Palestro, etc., allora, una volta che avete indicato l'isolato avete questi numeri, e praticamente individua l'unità edilizia. All'interno dell'unità edilizia potete trovare un altro sotto numero, che qua individua l'edificio. Al massimo potete trovare, all'interno dell'unità edilizia, uno o due numeri, massimo tre, comunque sono i corpi di fabbrica.

I corpi di fabbrica nelle norme di attuazione li abbiamo definiti come quegli elementi edilizi che hanno una autonomia funzionale, per cui evidentemente se qua abbiamo un solo edificio, vuol dire

che questa o è una sola abitazione, oppure è un edificio a più piani. Là dove, ad esempio, ce ne sono due, vedete l'unità edilizia n. 46, abbiamo la uno, la due e la tre. Allora, uno è un edificio che ha una autonomia funzionale, il due ha una autonomia funzionale, e il tre pure; quindi, funziona così.

Poi, se volete vedere nello specifico, chiudete la tavola elaborato n. 14 e andate nel fascicolo delle schede, andate nell'isolato I, quello che stavamo vedendo poco fa, dovete prendere la scheda n. 46, che è quella che stavamo vedendo prima; la n. 46, se non lo vedete ingrandite un attimino, e vedete la scheda n. 46, corpo di fabbrica uno, corpo di fabbrica due, corpo di fabbrica tre. Avete a fianco la planimetria catastale, dove potete verificare che ci siano questo elemento, quest'altro e quest'altro ancora. L'edificio è questo, vedete c'è un edificio antistante sul fronte strada, questa è la parte retrostante che è l'edificio storico, e qua c'è un altro corpo di fabbrica. Allora, vedete qua sono delle foto dell'edificio che stavamo analizzando, e qua abbiamo classi di trasformabilità, la 2, la 3B e la 5. La 2 ovviamente, la classe di trasformabilità 2 è questa, questa dietro, perché vedete ha la copertura in coppi, l'edificio a L.

Allora, su questo edificio possono essere fatti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, adeguamento funzionale, opere interne e aumento di volume se compatibile con...

Sto dicendo che per la Regione è incompatibile questo e questo, questa è la parte storica. Quelli che devono essere demoliti è questo, quello che può essere riqualificato è questo, ma questa è la parte storica.

#### **Interventi fuori ripresa microfonica**

Ma noi possiamo discutere, chiedo scusa, tutto quello che vogliamo; questa è in classe n. 2, e ha gli elementi di classe n. 2; quelli che non sono compatibili col centro storico...

Ad esempio, si può demolire la parte superiore, rimettere le tegole, e quello si può fare, e lasciare un piano con la parte retrostante, e riportarla alla condizione originaria.

*Si dà atto che, alle ore 20,25, sono entrati in aula i Consiglieri Porcu e Zaher e che sono usciti i Consiglieri Gessa, alle ore 20,50 e Deiana, alle ore 21,30. I presenti sono 21.*

#### **IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Diciamo che mi sembra di interpretare la volontà dei più, quindi, sospendiamo questa presentazione. Per il momento vi ringraziamo, ringraziamo l'ingegner Fois e l'ingegner Salis. Diamo atto che riprendiamo il Consiglio, invito però i capigruppo al tavolo della Presidenza per decidere un attimino come procedere coi lavori, grazie.

SONO SOSPESI I LAVORI DEL CONSIGLIO
-------------------------------------

RIPRENDONO I LAVORI DEL CONSIGLIO
-----------------------------------

#### **IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO MAMELI GABRIELLA**

Allora, prima di dichiarare conclusi i lavori del Consiglio, aggiornati a lunedì 19, vi ricordo che stiamo prevedendo anche un'altra Seduta per giovedì 22 gennaio, stessi orari.

Dichiaro chiusi i lavori del Consiglio, buona serata a tutti.

<b>ALLE ORE 21.<sup>50</sup> IL PRESIDENTE CHIUDE I LAVORI E SCIoglie L'ADUNANZA</b>
--

<b>Il Presidente</b>	<b>Il Segretario Generale</b>
----------------------	-------------------------------

Avv. Mameli Gabriella	Dr. <sup>ssa</sup> Sesta Carla
-----------------------	--------------------------------