



COMUNE DI TERRALBA

(Provincia di Oristano)

DELIBERAZIONE del Consiglio Comunale

N. 11	Del 23/04/2018
-------	----------------

OGGETTO: Programmi integrati per il riordino urbano misura “A” periferie - Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 - articolo 40. Approvazione proposta di intervento denominata “Riqualificazione di parte del complesso ex Cantina Sociale di Terralba”. Partecipazione al bando.

L'anno **DUEMILADICIOTTO**, il giorno **lunedì 23 aprile 2018 alle ore 15.30 in adunanza straordinaria urgente**, in Terralba, presso la sala consiliare, convocato dal Presidente del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione, in seduta ordinaria con l'intervento dei Signori:

Presidente (Sindaco)	Presente	Assente
Pili Sandro	X	

Consiglieri	Presenti	Assenti	Consiglieri	Presenti	Assenti
Carta G. M. Elena	X		Murtas Alessandro	X	
Casu Daniela		X	Orrù Rosella		X
Grussu Andrea	X		Pau Nazzaro	X	
Latte Bianca	X		Pibi Antonio	X	
Lobina Gabriele	X		Pintori Denise	X	
Manca M. Cristina	X		Pili Gian Pietro	X	
Mura Alice	X		Puddu Simone	X	
Murgia Gloria	X		Sanna Loredana	X	

	Presenti	Assenti
Totale	15	2

Assiste il Segretario Generale Dr. Franco Famà.

Il Sindaco ad apertura della seduta dà lettura del suo intervento che qui di seguito integralmente si riporta:

“Alla fine dello scorso mese di dicembre la Regione ha pubblicato il bando “Programmi Integrati per il riordino urbano” (ai sensi dell’art. 40 della L.R. n. 8/2015), prevedendo tre misure di finanziamento. Tra queste misure il Comune di Terralba può partecipare al programma integrato per le “periferie”, in quanto destinato ai comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

Questa tipologia di programma integrato prevede interventi che “sono localizzati prioritariamente, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente e in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all’ambito urbano, nelle zone D e G contigue all’ambito urbano e non completate o dismesse. I programmi saranno volti alla

riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati”.

Il complesso ex cantina sociale è apparso fin da subito essere un sito avente le caratteristiche richieste dal bando regionale, un sito importante per la nostra comunità e per il territorio, con forti criticità derivanti dal suo stato di degrado. Inoltre, data la vigente pianificazione urbanistica e l'attuale situazione vincolistica di Terralba, esso è anche l'unico sito nel territorio comunale che possiede dette caratteristiche.

Abbiamo quindi avviato un percorso di analisi e approfondimento della situazione del complesso immobiliare, di discussione con la proprietà, la “Cantine Terralba Nuove Terre Società Cooperativa”, che ha mostrato grande disponibilità per addivenire ad una proposta progettuale appropriata, coerente col bando e rispettosa dei diritti delle parti interessate al complesso immobiliare.

Sono stati 4 mesi di lavoro intenso, che hanno comportato un grande impegno, sia da parte dell'Amministrazione Comunale che degli uffici comunali e del Segretario Comunale, che ringraziamo per la collaborazione prestata nella predisposizione della proposta progettuale e connessa documentazione amministrativa.

La proposta progettuale interessa la parte retrostante (rispetto alla via Marceddì) del complesso immobiliare.

Il presente programma integrato prevede l'acquisizione da parte del Comune di una parte degli edifici esistenti, mentre una parte (la cosiddetta “Cantina C”), resterà di proprietà della Società Cooperativa.

La proposta sinteticamente prevede la realizzazione di una sala multifunzionale per eventi fieristici, sala convegni e teatro, con annessa area ristoro e servizi; Uffici pubblici; area incubatore di start up per le imprese emergenti prive di una sede; area commerciale del vino e show room per le cantine locali; parco urbano con incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggi e aree verdi). La Società cooperativa, nell'edificio che nella proposta resta di sua proprietà, prevede di realizzare il museo del vino e la cantina legata alla vinificazione e promozione dei vini terralbesi.

L'importo complessivo stimato del presente programma integrato è di poco superiore ai 4 milioni di euro, di cui 1.150.000 euro sul presente bando, cui parteciperà per 70.000 euro il Comune e per 70.000 euro la Cooperativa Sociale proprietaria; il restante importo è previsto nella Programmazione Territoriale (che interessa l'Unione dei Comuni del Terralbese e l'Unione dei Comuni del Linas) avviata dalla precedente Amministrazione Comunale nella quale è stato previsto di intervenire nel complesso ex Cantina Sociale, previsione confermata da questa amministrazione.

Col presente intervento, e con il completamento degli interventi che saranno previsti nella Programmazione Territoriale, ci stiamo impegnando – e si impegnano le future amministrazioni comunali – ad investire su tale sito, che deve essere di prioritario interesse nell'ambito di una programmazione generale di sviluppo territoriale.

Pertanto, a prescindere dal risultato che otterrà la presente proposta nell'ambito dello specifico bando regionale, proposta che sicuramente potrà essere approfondita e migliorata, l'attività dell'Amministrazione Comunale proseguirà con determinazione, attraverso attività e progettualità orientate al recupero, riqualificazione e riuso del sito ex cantina sociale, con l'obiettivo di restituirlo alla collettività, quale simbolo dell'auspicata rinascita economico/sociale del nostro territorio”.

Interviene il consigliere Pili G. per dichiarare che è favorevole alla iniziativa ed immagina che la partecipazione al bando sia stato frutto di un risultato di un coinvolgimento e condivisione di tutti i partner coinvolti e non solo del Comune e della Cooperativa. Si augura che dopo la prima fase e cioè quella relativa all'accoglimento della richiesta e degli interventi previsti si apra la successiva relativa all'ulteriore finanziamento di circa 3 milioni per la riqualificazione dei luoghi interessati al di là degli interessi privati. Conclude che la riqualificazione stessa abbia rilevanza sociale per cui si dichiara d'accordo con l'iniziativa proposta.

La consigliere Manca interviene per esprimere il plauso dell'amministrazione per tale iniziativa offerta dalla regione avente carattere economica, sociale e culturale che identifica il comune stesso. Fa però presente che gli sarebbe piaciuto che l'amministrazione acquisisse invece tutto l'immobile con le pertinenze e che inoltre l'intervento fosse stato condiviso con la commissione urbanistica in quanto alla richiesta di finanziamento si accompagna documentazione tale che ha quasi il contenuto stesso di un progetto. Chiede inoltre, a livello collaborativo, di conoscere se la richiesta abbia la funzione di variante al P.U.C. e che ricorda che l'area oggetto d'intervento veniva identificata come 3.D asteriscato e non 1.1.

Conclude che tale intervento dà lustro a tutta la nostra cittadinanza e che nel passato le amministrazioni che si sono alternate hanno fatto leva su tale iniziativa sebbene non hanno mai avuto ottenuti i finanziamenti promessi.

Interviene il consigliere Murtas per elogiare l'amministrazione e gli uffici per l'iniziativa proposta ai fini della partecipazione al bando regionale. Tutta Terralba crede in tale intervento. Ricorda che la Cantina nasce nel 1948, lavorando nel passato tantissima uva e producendo molto vino venduto per raggiungere infine nel '76 il picco più alto della sua produzione e dando quindi ricchezza alla cittadina per poi lentamente contrarre la sua economia. Si augura che la Cantina, a seguito del finanziamento concesso e dei successivi collegati alla progettazione territoriale (di circa 1.900.000 di euro) elaborata dall'amministrazione precedente di cui faceva parte, si appropri di tutti gli spazi e si offra la possibilità ai soci di creare il Museo del vino e soprattutto continuare la vinificazione. Un plauso al Presidente ed ai soci tutti perché hanno trovato una soluzione affinché Terralba non perda quei luoghi che sono parte integrante del nostro territorio. Richiama infine il motto della cantina sociale, "Concordia Parvae res crescunt, discordia maxime dilabuntur (con la concordia crescono le piccole cose, con la discordia si distruggono le più grandi) applicata sulla facciata della parete del fabbricato scolpito dal primo Presidente Lai, per lo spirito che animava i soci.

Il Sindaco dopo di aver dichiarato di apprezzare il contenuto degli interventi susseguiti in aula e ringraziando per la condivisione, risponde alla consigliera Manca in merito alla mancata acquisizione da parte del comune di tutto l'immobile della Cantina in considerazione del fatto che una parte di esso costituisce oggetto di vertenza in corso. Fa presente inoltre che sebbene la Cantina fosse favorevole all'intera cessione (alla condizione che non mutasse la destinazione) l'operazione avrebbe determinato un valore dell'area lievitato e sarebbe stato sproporzionato rispetto all'intervento a discapito del finanziamento stesso. In merito alla commissione urbanistica il bando chiede se l'intervento programmato necessiti o meno di variante al PUC e l'ufficio tecnico nella sua istruttoria ha attestato che l'intervento non costituisce variante.

Interviene il consigliere Murtas per dichiarazione di voto per esprimere che il partito dei sardi vota a favore alla proposta e propone un suggerimento, cioè nei futuri finanziamenti di rivedere il progetto affinché una parte dei nuovi locali possa essere assegnata alle associazioni ed al comitato carnevale per allestire i carri.

Preso atto che sulla proposta non è intervenuto altro consigliere sottopone la proposta alla votazione che ottiene la seguente votazione :

Unanime favorevole dei presenti.

Immediatamente esecutiva: unanime favorevole

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'articolo 40 della L.R. 23 aprile 2015, n. 8, avente ad oggetto "Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano".

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 50/14 del 7 novembre 2017, recante gli indirizzi attuativi, i requisiti e i criteri di programmazione delle risorse destinate ai programmi integrati per il riordino urbano e ai programmi integrati di riqualificazione urbanistica;

Vista la Determinazione n. 2431/SDA del 19/12/2017 della R.A.S. - Ass.to Enti Locali, Finanze e Urbanistica, con la quale è stata indetta la procedura finalizzata al finanziamento dei programmi integrati per il riordino urbano e dei programmi integrati di riqualificazione urbanistica.

Visto l'Allegato 1 alla suddetta Determinazione, nel quale all'art. 2 si specifica che è possibile partecipare alle seguenti misure di finanziamento:

- a) programmi integrati per le "periferie", localizzati prioritariamente, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente e in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. I programmi saranno volti alla riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati;
- b) programmi integrati per le zone A e B, finalizzati al recupero e valorizzazione di edifici nei centri storici delle zone interne devoluti a prezzo simbolico al soggetto pubblico attuatore del programma;
- c) programmi integrati di riqualificazione urbanistica di aree a valenza ambientale caratterizzate dalla presenza di elementi infrastrutturali e insediativi.

Evidenziato che mediante Determinazione n. 536/SDA del 10/04/2018 della R.A.S. - Ass.to Enti Locali, Finanze e Urbanistica, si è fissato il termine di scadenza per la presentazione delle proposte per le ore 13 del 27/04/2018.

Considerato che:

- all'interno dell'abitato del Comune di Terralba, in zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari, è ubicato il complesso immobiliare dell'ex Cantina Sociale, avente superficie complessiva di circa mq 18874 e ricadente in zona D1.1 (Industriale e artigianale) per la quale l'art. 25 delle N.T.A. del P.U.C. vigente prevede la possibilità di destinare parte dei fabbricati esistenti ad attività commerciale e/o direzionale;
- il suddetto stabilimento (composto da più fabbricati realizzati tra i primi anni '50 ed il 1980) ha cessato di funzionare nel 1999 e attualmente versa in completo stato di abbandono, in pessime condizioni di conservazione e privo di tutti gli impianti e delle attrezzature necessarie per la vinificazione, conservazione e vendita dei prodotti.

Dato atto che le Amministrazioni Comunali di Terralba, nell'ultimo ventennio, hanno posto tra obiettivi strategici la riqualificazione e il ripristino funzionale dell'area periferica interessata dall'ex Cantina Sociale.

Ritenuto che lo strumento di Programma integrato per il riordino urbano proposto dalla Regione Autonoma della Sardegna, mediante l'attuazione dell'articolo 40 della Legge regionale 8/2015, individua come destinazioni per gli interventi dei programmi le periferie urbane nelle zone C, D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse.

Dato atto che, come verificato e attestato dai tecnici nella relazione generale, il complesso ex Cantina Sociale è l'unica zona che possiede le caratteristiche per poter partecipare al bando in quanto ricade in una zona D periferica dell'abitato di Terralba, attualmente risulta in uno stato d'abbandono, risulta

coerente con gli indirizzi del Piano Urbanistico Comunale vigente nonché l'unica idonea ad accogliere una pluralità di funzioni e servizi di carattere generale.

Dato atto che:

- l'area oggetto d'intervento è situata in prossimità delle direttrici principali che collegano il comune di Terralba con i Comuni di Arborea e Marrubiu, più precisamente tra la strada Provinciale 49 e la Strada Statale 126 ed inoltre la viabilità circostante l'ex cantina sociale ha una larghezza di circa m 12, tale da sostenere il flusso veicolare dei fruitori dei servizi previsti nell'area, senza dover intervenire e stravolgere le infrastrutture esistenti;
- dal punto di vista strategico, il Comune di Terralba si trova in una posizione centrale rispetto ai comuni che appartengono all'Unione e di conseguenza, disponendo di un area abbastanza vasta, permette di concentrare i servizi di livello territoriale in un comune baricentrico;
- la riqualificazione dell'area sarà in sintonia con il contesto insediativo circostante in quanto saranno eliminate le barriere che separavano l'ex cantina con l'area residenziale e si predisporranno dei servizi legati al tempo libero per il miglioramento della qualità di vita dell'intero quartiere periferico.

Visto il Programma Integrato denominato “Riqualificazione di parte del complesso ex Cantina Sociale di Terralba”, dell'importo totale di € 4.175.129,20, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale con la partecipazione dell'ing. Matteo Simbula, componente dell'ufficio di piano nell'ambito dell'incarico di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. in materia di assetto insediativo.

Considerato che il suddetto Programma integrato è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione generale.
- Tavola 1: inquadramento territoriale e planimetria del lotto situazione attuale.
- Tavola 2: planimetria del lotto situazione in progetto.
- Stima degli immobili da acquisire.
- Simulazione video dell'intervento proposto.

Dato atto che nel suddetto Programma Integrato è previsto che:

- Il primo costo da sostenere è quello relativo all'acquisizione dell'area e dei fabbricati che è stato stimato pari € 365.129,20. Questo valore proviene dalla sopraccitata Consulenza Tecnica d'Ufficio del 10/06/2013 relativa all'esecuzione immobiliare n. 180/11 R.Es, dalla quale stati estrapolati i valori dei fabbricati e delle aree oggetto di acquisto da parte dell'Amministrazione Comunale.
- L'importo di € 4.175.129,20 equivale al costo di ristrutturazione e allestimento delle singole strutture ed è stato determinato facendo riferimento ai principali valori parametrici legati al grado d'intervento ed in base allo stato dei singoli fabbricati, così come indicato nella tabella seguente:

Descrizione intervento	Importo
Acquisto fabbricati	€ 365.129,20
Teatro - Sala Convegni	€ 1.900.000,00
Area ristoro e servizi	€ 300.000,00
Area istituzionale per uffici pubblici	€ 280.000,00
Incubatore start up	€ 150.000,00
Messa in sicurezza Cantina del Bovale e Museo del vino	€ 70.000,00
Torri vinarie	€ 290.000,00
Sistemazione area a parco e parcheggi	€ 360.000,00
Spese progettuali e di redazione dei programmi	€ 460.000,00
Totale	€ 4.175.129,20

- la copertura finanziaria dell'intervento è articolata come di seguito indicato:

Tipologia fonte di finanziamento	Indicazioni sulla fonte finanziaria	Importo
Finanziamento RAS - Programmi integrati per le "periferie"	· redazione dei programmi	€ 150.000,00
	· attuazione del programma	€ 1.000.000,00
Finanziamento comunale	Lavori in economia di alcuni interventi della ristrutturazione dei fabbricati e risorse umane	€ 70.000,00
Risorse pubbliche	Finanziamento pubblico proveniente dai patti territoriali dell'Unione dei Comuni del Terralbese.	€ 2.885.129,20
Risorse private	"Cantine Terralba Soc. Cooperativa a.r.l."	€ 70.000,00
Totale		€ 4.175.129,20

Attestata la coerenza del suddetto Programma Integrato con la pianificazione paesaggistica e con la strumentazione urbanistica vigente.

Considerato che in data 07.04.2018, a seguito di ulteriori riunioni, si è tenuta l'assemblea dei soci della società "Cantine Terralba Soc. Cooperativa a.r.l.", durante la quale il Sindaco ha illustrato ai convenuti, condiviso e partecipato il progetto di che trattasi. L'assemblea ha approvato l'iniziativa.

Visto il nullaosta del 19/04/2018 a firma di Andrea Tocco, presidente pro tempore e legale rappresentante della società "Cantine Terralba Soc. Cooperativa a.r.l.", e registrato al protocollo dell'Ente al n. 7609 del 20/04/2018, con il quale la suddetta società:

- autorizza l'Amministrazione del Comune di Terralba a partecipare al bando RAS "Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano" con la proposta progettuale elaborata dal Comune denominata "Riqualificazione parte del complesso ex cantina sociale Terralba", che si allega alla presente e viene sottoscritta per accettazione dalla Società Cantine Terralba.
- Si impegna a rendere liberi gli immobili da ogni peso/vincoli che potrebbero pregiudicare all'Ente la realizzazione del progetto.
- Si impegna inoltre in caso di finanziamento alla stipula della cessione dell'area che sarà oggetto del programma e alla compartecipazione al progetto con proprie risorse per l'importo previsto di € 70.000,00, esonerando l'Ente da ogni eventuale responsabilità per fatti e cose che possono pregiudicare la realizzazione del progetto medesimo e assumendosi ogni onere imputabili alla stessa società.

Dato atto inoltre che nel suddetto nullaosta è previsto che:

- l'Amministrazione comunale acquisisca per oggetto di intervento pubblico l'area di mq. 7.982 per la realizzazione dei seguenti interventi:
 - sala multifunzionale da adibire a teatro, sala convegni o eventi fieristici con annessa area ristoro e servizi;
 - area istituzionale per uffici dell'Unione dei Comuni del Terralbese e alcuni uffici del Comune di Terralba;
 - area incubatore di start up per le imprese emergenti del territorio ancora prive di una sede;
 - area commerciale del vino e show-room per tutte le cantine locali;
 - parco urbano;
 - parcheggi sia per gli utenti che fruiscono dei servizi sia per le aree residenziali circostanti.
- La società "Cantine Terralba Soc. Cooperativa a.r.l." realizzi il Museo del vino e la Cantina del "Bovale" legata alla vinificazione e promozione dei vini terralbesi impegnandosi a compartecipare con proprie risorse per € 70.000,00.

Rilevata l'esigenza di procedere in merito alla partecipazione al bando in oggetto.

Tutto ciò premesso:

DELIBERA

- 1) Di approvare il Programma Integrato denominato “Riqualificazione di parte del complesso ex Cantina Sociale di Terralba”, dell’importo totale di € 4.175.129,20, redatto dall’Ufficio Tecnico Comunale con la partecipazione dell’ing. Matteo Simbula, componente dell’ufficio di piano nell’ambito dell’incarico di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. in materia di assetto insediativo, composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione generale.
 - Tavola 1: inquadramento territoriale e planimetria del lotto situazione attuale.
 - Tavola 2: planimetria del lotto situazione in progetto.
 - Stima degli immobili da acquisire.
 - Simulazione video dell’intervento proposto.
- 2) Prendere atto del nullaosta richiamato in premessa, a firma di Andrea Tocco, presidente pro tempore e legale rappresentante della società “Cantine Terralba Soc. Cooperativa a.r.l.”, che autorizza l’Amministrazione Comunale di Terralba alla partecipazione al bando in oggetto.
- 3) Autorizzare il Sindaco alla partecipazione al bando in oggetto con la suddetta proposta progettuale.
- 4) Attestare la coerenza del suddetto Programma Integrato con la pianificazione paesaggistica e con la strumentazione urbanistica vigente.
- 5) Dichiarare l’atto immediatamente esecutivo.

Letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to (Dr. Sandro Pili)

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (Dr. Franco Famà)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

CERTIFICO che la presente deliberazione, ai sensi della legge 69/2009, è in corso di pubblicazione, all'Albo Pretorio Informatico del sito web del Comune, a partire dal giorno **24.04.2018** per 15 giorni consecutivi.

Terralba, li **24.04.2018**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (Dr. Franco Famà)

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

CERTIFICO che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico del sito web del Comune a partire dal giorno _____ al giorno _____, ed è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del T.U. EE.LL. n.267/2000.

Terralba, li _____

IL MESSO COMUNALE
(_____)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Franco Famà)

N° **759** DEL REGISTRO DELLE PUBBLICAZIONI ALL'ALBO PRETORIO

PER COPIA CONFORME

Terralba, li

IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL SINDACO