



COMUNE DI SESTU

Città Metropolitana di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 59 del 18.12.2025

ORIGINALE

Oggetto: Nulla osta, ai sensi dell'art. 4 del D.A. n. 2266/U come modificato dall'art. 44 comma 6 della Legge Regionale 8/2015 e dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PUC, all'intervento edilizio in zona E (Agricola) superiore a 3.000 mc in Località "Terramai".

L'anno duemilaventicinque il giorno diciotto del mese di dicembre, nella sede comunale, alle ore 18:55, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

SECCI MARIA PAOLA	P	MELONI VALENTINA	P
ANGIONI LUDOVICA MARIA TI	P	MURA MICHELA	A
ARGIOLAS ANTONIO	P	PICCIAU GIUSEPPE	P
ARGIOLAS FRANCESCO	P	PIERETTI RICCARDO	P
COLLU VALENTINA	P	PILI ALBERTO	P
CRISPONI ANNETTA	P	PISU FABIO	P
LAI ROSANNA	P	PITZIANI SILVIA	P
LEDDA IGNAZIA	P	PORCU FEDERICO	A
LOI ANTONIO	P	SECHI ROSALIA SIMONA GIO'	P
MANCA ANTONIO	P	SERRA FRANCESCO	P
MELONI MAURIZIO	P		

Totale Presenti: 19

Totali Assenti: 2

Il Presidente MANCA ANTONIO, assume la presidenza.

Partecipa CANNAS MARIA ANTONIETTA nella sua qualifica di Segretario Generale.

Risultano presenti gli assessori: Bullita Massimiliano, Taccori Matteo e Petronio Laura.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'istanza, e i relativi elaborati grafici allegati, registrata in data 17.07.2025 con protocollo 35323 presentata dal Sig. Soro Delio in qualità di proprietario dei terreni siti in Sestu Località "Terramai" con la quale ai sensi dell'art. 4 del D.A. n. 2266/U come modificato dall'art. 44 comma 6 della Legge Regionale 8/2015 e dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PUC chiede il nulla osta da parte del Consiglio Comunale all'intervento edilizio in zona E (Agricola) superiore a 3.000 mc.

Vista l'istruttoria del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, allegata alla presente per farne parte integrale e sostanziale, dalla quale risulta che nel lotto oggetto di intervento sono assenti ed esistenti fabbricati agricoli per un volume complessivo di 3.873,97 mc. e che l'istanza propone di incrementare i volumi esistenti, mediante un cambio d'uso di due serre in deposito agricolo e realizzazione di un nuovo edificio da adibire all'uso abitativo per un incremento volumetrico di 2.403,77 mc.

Dato atto, come risulta dall'istruttoria tecnica, che il volume totale dell'intervento è comunque contenuto nel limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito per le zone agricole.

Considerato che l'istruttoria del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata contiene il parere favorevole esclusivamente alla realizzazione dell'intervento in zona agricola di volumetria superiore a 3.000 mc. facendo salve tutte le ulteriori considerazioni e valutazioni in ordine alle norme edilizie e urbanistiche da rendere in sede istruttoria della pratica SUAPE.

Visto l'art. 4 del D.A. n. 2266/U come modificato dall'art. 44 comma 6 della Legge Regionale 8/2015 col quale si dispone che per interventi con volumi superiori a 3.000 mc. la realizzazione dell'intervento è subordinata, a conforme deliberazione del Consiglio comunale.

Preso atto che nella seduta dell'11/12/2025 è stato conseguito il parere della Commissione Consiliare disciplina del Territorio e Tutela Ambiente, con decisione favorevole;

Visto il vigente piano urbanistico comunale PUC;

Vista la legge regionale L.R. 11 ottobre 1985, n. 23;

Visto il decreto legislativo n° 267 del 18 agosto del 2000;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, che si riporta in calce;

Illustra il punto all'ordine del giorno l'Assessore Bullita Massimiliano;

Interviene per richiesta di chiarimenti la consigliera Crisponi Annetta;

Risponde ai chiarimenti l'Assessore Bullita Massimiliano;

Gli interventi completi vengono riportati nel verbale integrale di seduta;

Non essendoci interventi in fase di discussione e dichiarazioni di voto il presidente del Consiglio, Antonio Manca, pone quindi ai voti la proposta di cui all'oggetto;

con votazione unanime **(19)** espressa in forma palese con modalità elettronica;

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che qui si intendono integralmente riportate

- 1) di concedere il nulla osta all'intervento edilizio in zona E (Agricola) superiore a 3.000 mc. e comunque contenuto nel limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiario stabilito per la specifica zona urbanistica da attuare da parte del Sig. Soro Delio in un lotto di sua proprietà in località "Terramai".
- 2) di dare atto che il nulla osta si riferisce esclusivamente all'attuazione di un intervento superiore ai 3.000, 00 mc. e non costituisce parere tecnico che sarà reso dal settore competente sul progetto da presentare al portale SUAPE.
- 3) di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio, SUAPE l'adozione di eventuali atti successivi e conseguenti alla presente deliberazione.

Successivamente

con votazione unanime **(19)** espressa in forma palese con modalità elettronica;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del citato Decreto Legislativo 267 del 2000.



COMUNE DI SESTU

Oggetto proposta di delibera:

Nulla osta, ai sensi dell'art. 4 del D.A. n. 2266/U come modificato dall'art. 44 comma 6 della Legge Regionale 8/2015 e dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PUC, all'intervento edilizio in zona E (Agricola) superiore a 3.000 mc in Località "Terramai".

Parere ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Sestu, 25.11.2025

IL RESPONSABILE

Stefano VIZZARRI



COMUNE DI SESTU

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 59 del 18/12/2025

OGGETTO:

Nulla osta, ai sensi dell'art. 4 del D.A. n. 2266/U come modificato dall'art. 44 comma 6 della Legge Regionale 8/2015 e dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PUC, all'intervento edilizio in zona E (Agricola) superiore a 3.000 mc in Località "Terramai".

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**FIRMATO
IL PRESIDENTE
MANCA ANTONIO**

**FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
CANNAS MARIA ANTONIETTA**



COMUNE DI SESTU

(Città Metropolitana di Cagliari)



AREA TECNICA

(Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAPE)

PRATICA N.	892 - 1963
PROTOCOLLO	Prima presentazione n. 38627 del 07.08.2024 Integrazione n. 35323 del 17.07.2025
RICHIEDENTE:	SORO DELIO Via Andrea Costa n. 92 - Sestu -
OGGETTO:	Trasformazione da serre a depositi agricoli in un terreno agricolo sito in Località "Terramai".
LOCALITÀ:	"Terramai"
ZONA OMOGENEA:	"E" Agricola sottozona "E1"

Istruttoria ai fini dell'inoltro dell'istanza per la trasformazione da serre a depositi agricoli, realizzazione di un alloggio custode e altre opere complementari in un lotto di zona agricola di proprietà del Sig. Soro Delio.

A) Descrizione sommaria dell'intervento:

Il progetto prevede:

- la conversione di due serre in depositi agricoli;
- la realizzazione di un fabbricato adibito a residenza;

B) Condizioni e caratteristiche dell'area:

L'area che costituisce il lotto sul quale attuare l'intervento risulta distinta al catasto terreni al foglio 28 mappali 83, 2368, 2823, 2384, 2385, 2824 della superficie complessiva di mq. 64.255,00.

Nel PUC l'area risulta ricadere in zona agricola sottozona E1.

L'intervento proposto ricade in parte in ambito vincolato ai sensi del D. Lgs 42/04 e ss.mm.ii. soggetto al vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna";

L'intervento è ricompreso in ambito PAI e ricade in fascia Hi1;

L'intervento è ricompreso nelle mappe di Pericolosità (P1) e di Rischio da Alluvione (Ri2) allegate al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni;

L'intervento proposto ricade nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna - Autorità di Bacino Regionale - Comitato Istituzionale con Deliberazione 17.12.2015 n. 2. Nello specifico della cartografia ricade in Fascia C;

C) Stato dei luoghi edificazione esistente:

Nel lotto risultano edificati vari fabbricati costruiti in diversi periodi. I titoli edilizi che hanno assentito le costruzioni sono:

- Concessione Edilizia n. 57 del 28/03/1980 rilasciata per la realizzazione della recinzione;
- Concessione Edilizia n. 196 del 04/09/1982 rilasciata per la realizzazione del fabbricato indicato negli elaborati con la lettera "B";
- Concessione Edilizia n. 246 del 17/09/1983 rilasciata per la realizzazione del fabbricato indicato negli elaborati con la lettera "A";
- Concessione Edilizia n. 37 del 18/02/1987 rilasciata per l'ampliamento del fabbricato indicato negli elaborati con la lettera "B";
- Concessione Edilizia n. 18 del 28/01/1991 rilasciata per la realizzazione del fabbricato indicato negli elaborati con la lettera "C";
- Pratica SUAPE Codice Univoco 5302 per l'installazione di due serre senza opere murarie fuori terra.

Complessivamente nel lotto è stata realizzata una volumetria di 4.125,97 mc. (superiore a quella fissata dall'art. 4 del D.A. n. 2266/U) pertanto la pratica ha conseguito il parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, comunicato con nota prot. 987/U del 06/03/1989 registrata al nostro protocollo n. 4563 in data 15/03/1989 e la deroga del Consiglio Comunale come da deliberazione n. 78 del 20/11/1990.

D) Presupposti giurisprudenziali:

L'intervento sarà valutato sulla scorta del Titolo IV - ZONA AGRICOLA – delle Norme di Attuazione del PUC vigente.

L'art. 4 del D.A. n. 2266/U prevedeva: *"Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie); la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica."*

L'art. 44 comma 6 della Legge Regionale 8/2015 ha abrogato la parte in cui prevede che gli interventi superiori a 3.000 mc siano sottoposti a parere da parte dell'Assessorato regionale: *"Le disposizioni che prevedono il rilascio del parere regionale previsto dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, per la realizzazione di edifici in agro "con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie)" sono abrogate."*

L'intervento rimane comunque subordinato alla deliberazione del Consiglio Comunale.

E) Documentazione allegata:

- ✓ Relazione tecnica;
- ✓ Relazione agronomica;

- ✓ Elaborato grafico Tav. 1 e Tav. 2;

F) Normativa di riferimento:

- ✓ P.A.I. di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 54/33 del 30.12.04 e successiva variante approvata, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 19/06, con Decreto del Presidente della Regione n. 87 del 20.09.07, pubblicato sul B.U.R.AS. N. 32 del 09.10.07;
- ✓ Piano Paesaggistico Regionale approvato, ai sensi della L.R. n. 8 del 25.11.2004, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.9.2006;
- ✓ P.U.C. approvato con Delibera del Commissario ad acta n. 1 del 02.02.09 vigente dal 6 maggio 2010;

G) Osservazioni preliminari:

L'istanza è stata istruita in data 24/06/2025 rilevando alcune criticità:

- mancanza dell'indicazione dei titoli edilizi che hanno legittimato i fabbricati esistenti;
- mancanza dell'indicazione delle distanze dei fabbricati esistenti dai confini;
- incongruenza dei dati assentiti rispetto a quelli indicati negli elaborati;
- mancanza del rispetto delle distanze tra pareti finestrate e dal confine del lotto delle serre trasformate in fabbricati;
- giustificazione della suddivisione del deposito 2 in tre vani (depositi) autonomamente utilizzabili posto che l'edificazione in zona agricola è connessa alla funzione e conduzione agricola del fondo e che i fabbricati in tale zona non possono essere utilizzati per scopi diversi da quelli connessi esclusivamente alla funzione agricola (ad esempio utilizzo artigianale, commerciale o di deposito non di stretta pertinenza all'attività agricola);

Nella precedente istruttoria si rilevava inoltre che l'ubicazione del fabbricato residenziale ricade in ambito vincolato e perciò per effetto dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 soggetto al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica.

Inoltre si osservava che solo dal 16/12/2021 (data di pubblicazione nel BURAS della Approvazione della proposta di variante al P.A.I., ex deliberazione del Comitato Istituzionale di Bacino n.1 del 4.12.2020) la stessa area individuata per il fabbricato residenziale veniva declassificata da Hi4 in Hi1, pertanto si suggeriva di valutare l'edificazione del fabbricato residenziale in posizione diversa da quella proposta e di realizzare il vespaio di opportuno spessore.

H) Parametri urbanistici:

Per quanto riguarda i parametri urbanistici riferiti ai fabbricati esistenti si ha:

Superficie del lotto 64.255,00 mq.

Fabbricato A) mc. 476,05

Fabbricato B) mc. 2.520,00

Fabbricato C) mc. 877,92

Totale mc. 3.873,97

In zona agricola non si procede alla verifica della superficie coperta.

La trasformazione delle serre in nuovi fabbricati adibiti a deposito agricolo comporta un incremento di volume:

Deposito 1	mc. 684,00
Deposito 2	mc. 1.325,25
Tettoia	mc. 394,52
Totale	mc. 2.403,77

Complessivamente sul lotto si avranno 6.277,74 mc. corrispondenti ad un indice di fabbricabilità fondiario agricolo pari a 0,097 mc/mq. < 0,20 mc/mq.

Il fabbricato residenziale di mc. 423,66 corrispondenti ad un indice di fabbricabilità fondiario residenziale pari a 0,006 mc/mq. < 0,03 mc/mq.

I) Conclusione:

Il richiedente ha recepito le indicazioni preclusive della precedente istruttoria.

Il richiedente ha valutato che la distanza di circa 31,00 m. del fabbricato residenziale dal corso d'acqua sia sufficiente a garantire condizioni di sicurezza. Il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 4 comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Per effetto dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 l'intervento ricade in ambito vincolato e perciò soggetto al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica;

Si esprime parere favorevole esclusivamente alla realizzazione dell'intervento in zona agricola di volumetria superiore a 3.000 mc. sono fatte salve tutte le ulteriori considerazioni e valutazioni in ordine alle norme edilizie e urbanistiche da rendere in sede istruttoria della pratica SUAPE.

L'istanza sarà trasmessa al Consiglio Comunale per la determinazione del parere previsto dall'art. 4 del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983 e dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del PUC.

Successivamente al nulla osta da parte del Consiglio Comunale il richiedente potrà caricare l'istanza nella piattaforma SUAPE per il conseguimento del provvedimento conclusivo.

Sestu lì 14/11/2025

Il Tecnico Istruttore
Geom. Carlo Manunza

Il Responsabile del Settore
(Ing. Stefano Vizzarri)
