

# COMUNE DI CASTIADAS

Cap. 09040 - Provincia del Sud Sardegna

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL

## CONSIGLIO COMUNALE

N. 27

DEL: 31-05-2019

**OGGETTO:** Accordo di programma ai sensi dell'art. 28 L.R. 45/1989 per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo e un insieme coordinato ed integrato di opere complementari ed accessorie da realizzare nel Comune di Castiadas in località Monte Turnu. Impegno ad approvare e recepire nella strumentazione urbanistica. Accordo di programma e conseguente adozione piano attuativo in variante al PUC.

Sessione Straordinaria - Convocazione Prima - Seduta Pubblica

L'anno duemiladiciannove il giorno trentuno del mese di maggio alle ore 17:40 e seguenti nella Sala delle Adunanze

convocato con appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

<b>Murgioni Eugenio</b>	<b>P</b>	<b>Loddo Alessandro</b>	<b>P</b>
<b>Onano Giuseppe</b>	<b>P</b>	<b>Di Quattro Silvana</b>	<b>P</b>
<b>Atzori Andrea</b>	<b>P</b>	<b>Molinari Gian Luigi</b>	<b>P</b>
<b>Codonesu Stefano</b>	<b>A</b>	<b>Cappai Luigi</b>	<b>P</b>
<b>Marci Sandro</b>	<b>P</b>	<b>Frau Matteo</b>	<b>P</b>
<b>Pisanu Valerio</b>	<b>P</b>	<b>Buttau Maria Laura</b>	<b>P</b>
<b>Aresu Marcello</b>	<b>P</b>		

risultano presenti n. 12 e assenti n. 1.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale D.ssa.Francesca Camboni

Il Sindaco Geom. Eugenio Murgioni assume la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti, per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- in data 13.03.2006 è stato presentato un piano di lottizzazione, corredato da studio di compatibilità paesistico-ambientale, che prevedeva la realizzazione di una struttura alberghiera e residenziale;
- detto piano di lottizzazione è stato adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Castiadas con delibera n. 33 del 27.03.2006;
- la società Domus Sardinia Srl ha presentato presso Invitalia S.p.A. un progetto di investimento turistico localizzato nel Comune di Castiadas e che il medesimo fa parte di un unico programma di sviluppo turistico approvato da Invitalia S.p.A. a valere sul Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 09.12.2014 Contratto di sviluppo, per un valore di spese complessive pari ad Euro 23.855.270,00 di cui Euro 20.635.711,54 ritenute ammissibili alle agevolazioni;
- tale programma di sviluppo turistico è articolato in due progetti di investimento: il primo proposto dal Soggetto Proponente "Le Dune Services Srl" finalizzato alla riqualificazione della struttura turistica "Hotel le Dune Piscine", sita in Comune di Arbus, ed il secondo, presentato dalla società "Domus Sardinia Srl", volto alla creazione di una nuova struttura alberghiera "resort" di categoria 5 stelle, sita in un'area del Comune di Castiadas, Località Monte Turnu, di proprietà della stessa Domus Sardinia Srl;
- delle somme ritenute ammissibili alle agevolazioni, Euro 11.657.250,00 sono destinate alla realizzazione del suddetto resort a 5 stelle nel Comune di Castiadas, Località Monte Turnu;
- la Regione Autonoma della Sardegna, in data 20.03.2017, ha trasmesso nei termini previsti dall'art. 9 comma 3 del DM 9/12/2014, il proprio parere positivo relativamente al predetto progetto di investimento turistico ricettivo e pertanto il programma di sviluppo è stato considerato compatibile con i programmi di sviluppo locale ai sensi della L. 241/90 così come modificata dal D.Lgs. 35/2005 e dalla L. n. 80/2005;
- nell'area destinata alla struttura alberghiera verrà realizzata una nuova struttura costituita da un albergo a 5 stelle;
- tale intervento risulta inserito in un comparto classificato dal PUC "zona turistica F2-c" (aree di interesse turistico con ambiti in grado di ospitare interventi a destinazione ricettiva e turistico-residenziale) e per una superficie di mq. 12.157 in "zona H1" (di particolare pregio ambientale e naturalistico) non interessata dall'intervento;
- tale programma genererà una occupazione diretta di circa n. 100 unità lavorative ed una occupazione indiretta stimabile nell'ordine di almeno il 30% di quella diretta;
- in data 2.08.2017, con delibera del proprio consiglio di amministrazione, Invitalia S.p.A. ha ammesso il suddetto programma di sviluppo all'agevolazione richiesta;
- in data 14.12.2017, Invitalia S.p.A. ha stipulato un contratto con le suddette società per l'erogazione delle agevolazioni richieste condizionato all'acquisizione della documentazione comprovante il rilascio di tutte le autorizzazioni entro 90 giorni dalla sottoscrizione;
- Una parte della presentazione degli elaborati progettuali della società Domus Sardinia Srl per la parte di sua competenza è avvenuta in data 24.08.2018 (prot. n. 6160);
- la società Domus Sardinia Srl ha chiesto al Comune di Castiadas l'accesso all'istituto denominato "Accordo di programma" ex art. 28. L.R. 45/89 al fine di assicurare gli obiettivi di sviluppo turistico approvati con il contratto sottoscritto con Invitalia S.p.A. in data 17/09/2018;
- in data 6.03.2019 la società Domus Sardinia Srl ha presentato un piano attuativo per la realizzazione di un complesso turistico alberghiero in Località Monte Turnu 1, già presentato in data 24/08/2018, e contenente una proposta migliorativa rispetto a quelle precedentemente presentata;
- il termine per l'ultimazione e l'entrata in funzione dell'intero investimento è previsto per il mese di Aprile 2020;

Visti gli artt. 11 e 15 della L. 241/1990;

Visto l'art. 34 del D.Lgs 267/2000;

Visto l'art. 21 della vigente L.R. 45/1989 e, in particolare, l'art. 28 relativo all'accordo di programma;

- Considerato che Invitalia spa ha comunicato a Le Dune service srl a Domus srl, al Ministero dello sviluppo economico, divisione ottava, alla Regione autonoma della Sardegna, assessorato al turismo, proroga straordinaria del termine per la presentazione dei documenti comprovanti la cantierabilità per la società Domus Sardinia al 31/05/2019 e proroga del termine del completamento del programma di sviluppo al 31/12/2020;

- Considerato che l'avvio e lo svolgimento successivo del programma di investimento è subordinato al possesso per entrambe le società dei requisiti di cantierabilità;

- Considerato che in Regione Sardegna a seguito delle elezioni regionali del 24/02/2019, in data 4/04/2019 è stato nominato l'assessore regionale al turismo ed in data 8/05/2019 è stato nominato l'Assessore Regione agli Enti Locali, finanze e urbanistica;

- Considerato che in data 23/05/2019 gli Assessori regionali al Turismo ed all'Urbanistica, su richiesta degli stessi, hanno incontrato il sindaco di Castiadas, l'assessore al turismo e il responsabile dell'ufficio urbanistico del comune di Castiadas nonché la società Domus Sardinia srl;

- Considerato che in tale incontro la Regione Sardegna si è dichiarata disponibile ad accelerare l'iter autorizzativo del programma di sviluppo per quanto riguarda la società aderente Domus Sardinia srl;

- Considerato che il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 9/12/2014 all'articolo 10 "conferenza dei servizi" prevede che qualora l'Agenzia Invitalia spa ravvisi che ai fini della accelerazione delle attività sia necessaria l'adozione di provvedimenti, atti autorizzativi, nulla osta di altre amministrazioni pubbliche propedeutici all'avvio degli investimenti, l'Agenzia né da notizia al ministero che indice una conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 14, comma 2, legge 7/08/1990 numero 241 e S.M.I.; successivamente alla conferenza dei servizi il ministero adotta un provvedimento di approvazione del programma di investimento che, nei limiti della normativa vigente, sostituisce a tutti gli effetti ogni autorizzazione, concessione, nulla osta, intesa, concerto o atto di assenso comunque denominato, necessari all'avvio del programma di sviluppo e di competenza delle amministrazioni partecipanti o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti alla predetta conferenza;

- Considerato che il piano attuativo è stato presentato in data 6.03.2019 e che nello stesso è stata fatta una proposta migliorativa rispetto a quelle precedentemente presentate, sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico;

- Considerato che l'accordo di programma *ex art. 28 L.R. 45/89*, se accompagnato dagli elaborati tecnici necessari, è uno strumento attuativo della pianificazione urbanistica territoriale vigente e che, previa adozione del consiglio comunale competente per territorio, è approvato con deliberazione della Giunta Regionale, sentito il CTRU di cui all'articolo 31 L.R. 45/89;

- Considerata la carenza di strutture ricettivo-alberghiere a 5 stelle nel territorio comunale di Castiadas;

- Considerato che la realizzazione di tale struttura alberghiera genererebbe la creazione di numerosi posti di lavoro, e ciò andrebbe a contrastare decisamente il sempre più crescente fenomeno di disoccupazione, in particolare giovanile, che sta affliggendo il territorio comunale e, più in generale, l'intera Regione Sardegna;

- Considerato che un intervento di tale portata genererebbe notevoli benefici economici per tutto l'indotto legato al turismo;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.27 del 31-05-2019 COMUNE DI CASTIADAS

- Considerato che il termine per l'ultimazione e l'entrata in funzione dell'intero investimento è prorogato al 31 dicembre 2020, la società Domus Sardinia SRL deve ottenere la cantierabilità dell'opera;

- Ritenuto che nulla osta all'adozione dell'accordo di programma *ex art. 28 L.R. 45/89*, finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico ricettivo ed in particolare volto alla creazione di una nuova struttura alberghiera "resort" di categoria 5 stelle, sita in un'area del Comune di Castiadas, Località Monte Turnu;

Tenuto conto che è intenzione dell'amministrazione comunale esternare il proprio intendimento di voler dare seguito all'intervento proposto;

Visto il vigente Statuto comunale;

---

Il Sindaco espone l'argomento e ricorda che negli strumenti urbanistici la zona di Monte Turnu ha mantenuto la destinazione urbanistica di zona F. Precisa che l'unico cambiamento che c'è stato rispetto alla programmazione originaria è relativo alla volumetria.

Il Sindaco illustra il progetto finanziato dalla società INVITALIA, incaricata dal Ministero per la spendita di finanziamenti comunitari. Evidenzia che le risorse previste per Castiadas sono circa 11 milioni di Euro.

Il Sindaco precisa altresì che la società ha presentato diverse richieste nel tempo, a partire dal 2014, presentate alla Regione ed a INVITALIA e che il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di un albergo a 4 stelle. Evidenzia che l'amministrazione a seguito della presentazione del progetto ha valutato l'opportunità di promuoverlo con la condizione di realizzare un albergo con classificazione 5 stelle al fine di ottenere diversi vantaggi per l'immagine del territorio oltre gli aspetti positivi, relativi alla realizzazione di tale struttura, in particolare in termini occupazionali e di indotto.

Il Consiglio Comunale viene interrotto alle ore 18:00.

Riapertura dei lavori ore 18:05.

Interviene il Consigliere Molinari affermando che nell'adeguamento del PUC al PPR è stato confermato il tutto che è in linea con la volontà dell'Amministrazione. Il Consigliere Molinari evidenzia che la realizzazione di un albergo a 5 stelle nel territorio incide positivamente sull'immagine del Comune.

Interviene il Consigliere Frau evidenziando che l'impatto ambientale del progetto è bassissimo.

Interviene altresì il Consigliere Onano evidenziando la possibilità per l'Ente di organizzare corsi professionali per preparare le figure professionali adeguate per lavorare presso queste strutture ricettive.

---

Dopo ampio dibattito il Sindaco mette a votazione la proposta:

Presenti e votanti n. 12

Con voti favorevoli e unanimi espressi per alzata di mano in forma palese,

### **Delibera**

1. **di prendere** atto della premessa che fa parte integrante del presente atto;
2. **di prendere atto della necessità di approvare e recepire nella strumentazione urbanistica**, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e, per quanto occorra dell'art. 28 della L.R. 45/89, l'Accordo di Programma avente ad oggetto la realizzazione di un complesso turistico ricettivo e un insieme coordinato ed integrato di opere complementari ed accessorie da realizzare nel Comune di Castiadas in località Monte Turnu, da approntarsi in zona "F2-c" (aree di interesse turistico con ambiti in grado di

ospitare interventi a destinazione ricettiva e turistico-residenziale) che prevede una volumetria di comparto pari a mc. 10.000, di cui 8.340,00 a destinazione ricettiva e 1.660,00 a destinazione servizi pubblici

3. **di prendere atto della necessità di adottare e recepire nella strumentazione urbanistica**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 e seguenti della L.R. 45/89, il piano attuativo denominato "complesso turistico – ricettivo", presentato dalla società Domus Sardinia srl, avente ad oggetto la realizzazione, a valere sull'ambito di zona F2-c, di un complesso turistico ricettivo e un insieme coordinato ed integrato di opere complementari ed accessorie da realizzare nel Comune di Castiadas in località Monte Turnu;

4. **di impegnarsi** conseguentemente, alla predisposizione della variante al PUC ai sensi dell'art. 20 e seguenti della L.R. 45/89 e ss.mm.ii,

5. **di autorizzare** il Sindaco alla firma del successivo Accordo di Programma;

6. **di dare atto** che prima dell'approvazione del Piano Attuativo dovranno essere definiti i seguenti procedimenti:

- approvazione definitiva variante al PUC (pubblicazione avviso approvazione sul BURAS);
- all'ottenimento dei pareri degli enti gestori dei servizi tecnologici e di quelli territorialmente competenti;
- acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 9 L.R. 28/98;
- e qualunque altro atto necessario;

7. **di trasmettere** successivamente l'Accordo di Programma così adottato alla Regione Autonoma della Sardegna per l'approvazione di cui all'art. art. 28 L.R. 45/89;

8. Di dichiarare, con successiva e separata unanime votazione favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

---

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267 DEL 18 AGOSTO 2000**

Parere in ordine alla Regolarità tecnica in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Geom. Eugenio Murgioni

---

**PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267 DEL 18 AGOSTO 2000**

Parere in ordine alla Regolarità contabile in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

F.to Rag. Fabrizio Agus

---

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL Sindaco

F.to Geom. Eugenio Murgioni

IL Segretario Comunale

F.to D.ssa.Francesca Camboni

DELIBERA DI CONSIGLIO n.27 del 31-05-2019 COMUNE DI CASTIADAS

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione in applicazione dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. 267/2000:

- E' stata affissa all'Albo Pretorio on line per 15 gg. consecutivi a partire dal 04-06-2019

IL Segretario Comunale  
F.to D.ssa.Francesca Camboni

---

Copia conforme ad uso amministrativo