

**PROGRAMMA INTEGRATO
“RESTAURO”
CON VALENZA DI PIANO ATTUATIVO L.R.29/98**

Mario Mossa¹, Simonetta Mudu²

1. Introduzione

L'amministrazione comunale di Cagliari, al fine di tutelare e valorizzare gli edifici di rilevanza storico architettonica, quale patrimonio genetico sedimentato nel corso dei secoli, ha predisposto un Programma integrato del centro storico denominato “Restauro” con valenza di piano attuativo. Il programma è stato elaborato secondo le prescrizioni tecniche e amministrative previste dalla L.R.29/98 e successive modificazioni, sulla “tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna” e dall’Invito a presentare proposte l’Annualità 2003/2006 approvato con Delibera di G.R. n°39/36 del 10.12.02, ciò al fine di concorrere alla ripartizione delle risorse finanziarie previste per questa tipologia d’intervento. La L.R.29/98, si propone la finalità di valorizzare le risorse immobiliari degli insediamenti storici, nel rispetto dei valori socio-culturali, storici-architettonici, ed economico-ambientali, attraverso degli incentivi economico finanziari consistenti nella concessione di contributi in conto capitale. L’articolo 8, della stessa legge, prevede per i programmi integrati la finanziabilità delle opere infrastrutturali pubbliche fino al 90% delle spese a carico dell’Amministrazione comunale; mentre per gli interventi di recupero primario inseriti all’interno del programma prevede la finanziabilità fino al 60% della spesa complessiva, per il restauro delle coperture, dei prospetti e delle relative fondazioni e fino al 20% della spesa complessiva, per restauro e l’adeguamento degli elementi di comunicazione verticali e orizzontali, e degli spazi collettivi interni all’edificio e degli impianti.

2. Descrizione del sito

Il quartiere sorge su un colle particolarmente suggestivo per la sua posizione centrale da cui domina l'intero centro storico e gran parte della costa cagliaritano. Si tratta di una vasta area, che racchiude all'interno di una cinta muraria, antica

1) Ingegnere Dirigente dell'Edilizia Privata – Assessorato Ambiente e Urbanistica del Comune di Cagliari.

2) Ingegnere Funzionario Tecnico dell'Edilizia Privata – Assessorato Ambiente e Urbanistica del Comune di Cagliari.
Il progetto è stato redatto in seno all'Edilizia Privata – Ufficio del Centro Storico – Hanno collaborato:
Arch. Alba Rutilio, Avv. Giannina Diana, Geom. Miriam Porru.

fortificazione militare, un borgo di impianto medioevale, testimonianza preziosa dell'antica anima della città. Il quartiere ricco di molteplici valenze storico culturali contiene al suo interno le più importanti risorse monumentali: cattedrale, torre degli elefanti, torre di San Pancrazio, bastione di Santa Croce, Santa Caterina, San Remy, palazzo delle Seziato, palazzo sede dell'antica università, teatro civico e numerosi palazzi nobiliari. Queste forti caratterizzazioni ambientali ancora così vive, seppur sfuggenti dato le precarie condizioni di conservazione del quartiere, fanno sì che il quartiere "Castello" possa rivendicare a pieno titolo un ruolo centrale nel processo di recupero dell'identità tra la città e i suoi abitanti.

L'intero quartiere è inserito all'interno del vincolo paesistico istituito dal Decreto Ministeriale dei Beni Culturali e Ambientali del 08.06.77, che considera l'area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo1, terzo e quarto comma della L. 1497/39.



Figura 1 –

*Cagliari nel XVI sec –
Disegno
del Prof. Giacomo Raitano.*

3. Problemi

Il quartiere, testimone della cultura e della civiltà cittadina, si presenta ai giorni nostri in precarie condizioni di conservazione dalla residenza, dai servizi, dai commerci. I fattori che hanno determinato tale stato sono molteplici, tra i più significativi possono ricordarsi:

- l'espansione della città verso le zone limitrofe al centro storico;
- l'isolamento geografico del quartiere rispetto all'intera città;
- gli ingenti danni dovuti ai bombardamenti del '43;

- la difficoltà d'accesso, la carenza di parcheggi, servizi e di adeguate strutture di collegamento che ne consentano un'agevole accessibilità;
- l'ingente costo sostenibile dagli operatori privati o pubblici, per il recupero degli edifici storici, in rapporto ai materiali e alle tecniche di restauro e alla difficile agibilità del quartiere.

4. Dimensione socio-culturale degli obiettivi sostenibili³

L'Amministrazione Comunale⁴, nell'elaborazione del Programma Integrato, si è prefissa l'obiettivo di migliorare la qualità della vita all'interno del centro storico cittadino verso lo sviluppo sostenibile del quartiere "Castello" e della sua umanizzazione⁵.

L'obiettivo principale perseguito è quello volto alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio storico architettonico, al fine di conservare l'identità della comunità e la pluralità che caratterizza le nostre istituzioni e la nostra società. Il programma esprime delle valenze polifunzionali, recuperare gli edifici storici degradati restituendoli all'originaria funzione abitativa e al contempo rilanciare la funzione economico sociale legata all'insediamento delle nuove attività e al mantenimento di quelle tradizionali. La riqualificazione dell'area⁶ è stata concepita anche in funzione del miglioramento del sistema della mobilità e della accessibilità del quartiere rispetto al resto della città con la realizzazione di un parcheggio interrato multipiano della Piazza Palazzo oltre al recupero della stessa piazza, quale luogo di incontro e di aggregazione.

5. Dimensione economica degli obiettivi sostenibili

L'elemento chiave della pianificazione del Programma Integrato è quello di conservare e valorizzare il capitale storico allargato alla sua dimensione architettonica culturale e sociale al fine di riappropriarsi del senso d'identità della comunità, permettendo in tal modo di ristabilire una continuità tra passato e futuro. La valutazione economica sostenuta nel Programma, non è stata intesa nel sen-

3) L'articolo 3, Capitolo 1 Deliberazione n°57/2002 del C.I.P.E. che disciplina la strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia, definisce sviluppo sostenibile quello in grado di "garantire i bisogni del presente senza compromettere le possibilità delle generazioni future di fare altrettanto".

4) In conformità alla conferenza dell'O.N.U. su ambiente e sviluppo tenuta a Rio de Janeiro nel 1992, che ha sancito l'Agenda 21 quale programma per lo sviluppo sostenibile per il 21° secolo, alla conferenza di Aalborg del 1994 che dà vita alla campagna europea per le città sostenibili, all'articolo 192 e 197 Capitolo 5 della Deliberazione n°57/2002 del C.I.P.E. che disciplina la strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia.

5) Umanizzare la società significa sostenere una società civile fondata sulla solidarietà tra gli uomini, ma anche tra questi e la natura. *Convegno internazionale Napoli 6-8 settembre 2000*.

6) L'iniziativa va inquadrata in un discorso più generale avente ad oggetto l'intera riqualificazione del quartiere, in proposito è da menzionare l'intervento di recupero e di riqualificazione dell'ex teatro civico sito in Via Università, il progetto di recupero della passeggiata coperta e della terrazza sovrastante il bastione di San Remy. Va ricordato, inoltre il progetto relativo ai percorsi meccanizzati, posto sotto la cinta muraria del quartiere Castello che consentirà una maggior fruibilità di tutto il centro storico.

so tradizionale di produzione di benefici monetari, ma valuta positivamente tutti i benefici, sociali, culturali, ambientali, anche solo potenziali o delle future generazioni, a disporre di un capitale pari almeno a quello a noi tramandato.

6. Sintesi degli obiettivi

Il programma integrato, al fine di migliorare la qualità della vita all'interno del centro storico, si è proposto di attuare una serie di obiettivi di tipo economico sociale ed ambientale che più si avvicinano alla realizzazione di sostenibilità urbana, di seguito sintetizzati:

- tutela e valorizzazione del patrimonio storico architettonico: miglioramento della qualità della vita della fruizione culturale del patrimonio monumentale, tutela dell'immagine e delle tradizioni;
- migliore utilizzazione delle risorse disponibili: aumento del gettito fiscale determinato dall'uso residenziale e dal plus valore immobiliare degli edifici restaurati e di quelli situati nelle aree limitrofe;
- aumento dell'offerta abitativa: minore consumo del territorio da destinare alla domanda residenziale e commerciale;
- massimizzazione della redditività dell'investimento immobiliare: aumento del valore patrimoniale dei beni immobili e del valore commerciale;
- massimizzazione della redditività dell'investimento commerciale: aumento della attività economico finanziaria legata allo sviluppo imprenditoriale dell'area commerciale;
- riqualificazione degli spazi e dei servizi urbani: realizzazione degli arredi urbani, adeguamento del sistema di mobilità e accessibilità del quartiere, migliore fruibilità dei servizi da parte dei cittadini;
- miglioramento dei livelli occupazionali: nuovi occupati per la gestione e sostegno delle nuove attività economiche da allocarsi nell'area commerciale, nuovi occupati per la gestione del parcheggio interrato multipiano, nuovi occupati per la realizzazione degli interventi di recupero primario e secondario degli edifici, nuovi occupati per la gestione del laboratorio per il recupero del centro storico.

7. Normativa gestionale del programma integrato

Peculiare importanza riveste all'interno del Programma Integrato la normativa gestionale disciplinante, l'ambito d'intervento, l'attuazione dello stesso, l'individuazione degli obiettivi perseguibili, dei soggetti attuatori, e i rapporti tra questi e l'amministrazione comunale. La normativa gestionale, in attuazione del criterio della "buona governance"⁷, ha disciplinato con regole chiare e traspa-

7) La buona "governance" richiede la partecipazione di tutti – uomini e donne di ogni età – alle scelte pubbliche, a tutti i livelli decisionali. Articolo 2, *Dichiarazione di Napoli*, 6-8 settembre 2000.

renti il ruolo di tutti i soggetti che intervengono nella scena urbana presa in esame dal programma: istituzioni pubbliche, soggetti privati, imprese cooperative, sociali, consorzio di imprenditori, di proprietari.

8. Ambito di intervento

Il Programma Integrato individua all'interno del quartiere "Castello" due aree d'intervento denominate rispettivamente Area uno – Isolato sud e Palazzo Aymerich e Area due – Piazza Palazzo, la prima è suddivisa in sub-aree funzionali, le quali possono essere attuate in modo autonomo e separato le une dalle altre. Le aree e le sub-aree individuate dal Programma Integrato sono le seguenti:



Figura 2 –

Area di intervento.

Area Uno - Isolato sud e Palazzo Aymerich

- Le residenze e i servizi
- La Via Commerciale
- I palazzi ed il teatro
- La residenza temporanea

Area Due - Piazza Palazzo

- La Piazza Palazzo

8.1. Area Uno: sub-area funzionale "Le residenze e i servizi"

8.1.1. Ambito

Ricomprende il Palazzo De Candia ed il Palazzo Teulada, il Collegio degli Scolopi, la Torre dell'Elefante, la Chiesa di S. Giuseppe e tutti gli edifici degli isolati racchiusi tra la Via S. Giuseppe, la Via dei Genovesi e la Via Lamarmora.

Figura 3 –

Planimetria dell' area
"Le Residenze e i servizi".



8.1.2. Obiettivi

L'obiettivo dominante nell'analisi di questa sub-area, è quello di salvaguardare e trasmettere alle future generazioni il patrimonio edilizio storico ivi racchiuso, migliorando al contempo le condizioni di vivibilità funzionale ed ambientale del quartiere.

8.1.3. Proprietà

Il Collegio degli Scolopi è di proprietà del Comune di Cagliari, attualmente è in uso alla Provincia di Cagliari, che lo ha adibito a sede del liceo-artistico. La chiesa di S. Giuseppe, che da qualche tempo sconsacrata, è di proprietà del Comune di Cagliari. Il Palazzo De Candia, il Palazzo Teulada e tutti gli edifici compresi negli isolati racchiusi tra la Via S. Giuseppe, la Via dei Genovesi e la Via Lamarmora sono di proprietà privata.

8.1.4. *Tipologia d'intervento*

Il Programma Integrato prevede la conversione dall'attuale liceo artistico ex Collegio degli Scolopi, in scuola per la formazione professionale dei tecnici del restauro e recupero dei centri storici, ed il restauro della Chiesa di San Giuseppe. Il Palazzo De Candia, il Palazzo Teulada e tutti gli altri edifici privati compresi nel presente ambito, sono oggetto di intervento di recupero primario.

8.1.5. *Soggetti attuatori*

Gli interventi previsti per il Collegio degli Scolopi e la Chiesa di San Giuseppe vengono attuati dal Comune di Cagliari. In alternativa, possono essere affidati a privati interessati a gestire il recupero degli immobili anche mediante il ricorso agli istituti della concessione d'opera pubblica o del project financing. Gli interventi riguardanti i palazzi e gli altri edifici privati ricompresi nel presente ambito sono realizzati individualmente dai rispettivi proprietari.

Figura 4 – Prospetto “Le Residenze e i servizi”.



8.1.6. *Agevolazioni finanziarie L.R.29/98*

La Legge Regionale 29/98 e successive modificazioni, sulla tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna, prevede la concessione di contributi in conto capitale, nella misura del 60% e del 20% della spesa complessiva, per la realizzazione degli interventi di recupero primario degli edifici compresi all'interno del Programma Integrato. I soggetti attuatori degli interventi di recupero primario in qualità di proprietari degli edifici compresi nella presente area hanno presentato istanza di concessione di finanziamento a valere sulle risorse finanziarie di cui alla L.R.29/98 e ss.mm. Annualità 2003/2006. Hanno inoltre reso una dichiarazione irrevocabile d'assenso al contenuto del Programma Integrato e una dichiarazione d'impegno al cofinanziamento delle opere pubbliche, secondo le prescrizioni previste dalla legge sopracitata per l'elaborazione del programma.

8.1.7. *Quadro economico delle spese*⁸

Gli interventi di recupero primario del patrimonio edilizio storico ricompreso nella presente area si riferiscono a 10 immobili, per alcuni in grave stato di degrado, sono previste opere di consolidamento delle fondazioni oltre al restauro delle coperture, dei prospetti e dell'adeguamento degli spazi collettivi interni.

L'importo complessivo degli interventi di recupero primario degli edifici compresi nella presente sub-area è di € 1.361.498,70. L'importo ammissibile a finanziamento ai sensi della L.R. 29/98 è di € 723.223,15; mentre l'importo relativo al cofinanziamento delle opere pubbliche è di € 57.857,84.

8.2. *Area uno: sub-area funzionale "La Via Commerciale"*

8.2.1. *Ambito*

Ricomprende tutti gli edifici prospicienti da ambo i lati la Via dei Genovesi, nel tratto che va da P.zza Lamarmora fino alla biforcazione con la Via San Giuseppe.

8.2.2. *Obiettivi*

L'amministrazione comunale nell'elaborazione della sub-area denominata "La Via Commerciale" si è prefissa obiettivo di promuovere e valorizzazione le attività commerciali al fine di migliorare la qualità della vita del quartiere e allo stesso tempo favorire la rinascita economica del centro storico in coerenza con le tradizioni insediative locali.

La realizzazione dell'area commerciale costituisce un'innovazione capace di influenzare l'organizzazione del commercio nel quartiere e fungere da nuovo polo d'attrazione per l'intera città determinando uno spostamento di interessi, di persone, di capitali, tale da trasformare l'intera area.

8.2.3. *Proprietà*

Gli edifici sono tutti di proprietà privata. Alcuni stabili appartengono ad un unico proprietario, altri sono edifici condominiali, in quanto le unità immobiliari di cui si compongono appartengono a diversi proprietari.

8.2.4. *Tipologia d'intervento*

Il Programma Integrato prevede il recupero primario degli edifici,⁹ comprensivo degli atri o androni d'ingresso, da destinare all'uso pubblico negli orari di apertura degli esercizi commerciali da allocarsi nei sottani o piani terra, il recupero secondario dei sottani o piani terra destinati ad uso commerciale.

8) Gli aspetti economici del presente programma integrato sono stati valutati con la consulenza del Prof. Riccardo Roscelli.

9) La valutazione economica degli interventi di recupero primario degli edifici ubicati nella "Via commerciale" è contenuta nel quadro economico delle spese della sub-area denominata "Le residenze e i servizi" alla quale si rimanda, essendo tali immobili ricompresi anche in tale area.

8.2.5. Soggetti attuatori

Gli interventi previsti dal Programma Integrato sono attuati mediante un contratto-convenzione, costituito da un negozio giuridico a struttura trilaterale, con il quale il proprietario di un piano terra o di un sottano con destinazione commerciale, che si trova in stato di degrado, o che comunque debba essere ristrutturato per essere adibito all'uso che gli è proprio, cede mediante contratto di locazione ad un imprenditore, la disponibilità del locale, il quale, in cambio del pagamento del canone di locazione per un certo numero di anni, s'impegna ai sensi dell'art.1655 c.c. mediante un contratto d'appalto ad effettuare le necessarie opere di recupero secondario. Le parti coinvolte in tale operazione negoziale (contratto di locazione e di appalto) s'impegnano tra di loro e al contempo nei confronti dell'Amministrazione Comunale a dare puntuale attuazione alle prescrizioni contenute nel Programma Integrato relativamente alla sub-area in oggetto.

Figura 5 – Planimetria "La via Commerciale".



Tale modello contrattuale permette di contemperare l'interesse del proprietario a veder ripristinato e valorizzato il proprio immobile, senza dover impiegare i propri capitali, e l'interesse del locatario a svolgere la propria attività commerciale in un locale rinnovato e adattato funzionalmente alle esigenze della propria attività. L'attuazione del programma, ai sensi dell'art.12 comma due, lettera c), L.R. 29/98, può essere affidata ad una o più imprese di costruzione e di

servizi e loro consorzi, interessate alla gestione dell'attività commerciale da allocare nei piani terra degli edifici.

Tale impresa mediante un contratto di locazione collegato ad un contratto d'appalto, s'impegna all'esecuzione delle opere previste dal Programma Integrato, in cambio del godimento in locazione di tali locali per un numero tali di anni da consentire loro di recuperare e remunerare adeguatamente il capitale investito.

La remunerazione del capitale investito, è determinabile in via analogica secondo i criteri previsti dall'art. 1687 del codice civile.

La disciplina normativa sopra illustrata, non preclude ai privati proprietari degli immobili inseriti nella sub-area denominata "La Via Commerciale", la possibilità ai sensi dell'art. 12, secondo comma, lettera d) L.R. 29/98 e ss. mm. di recuperare personalmente l'immobile, divenendo essi stessi soggetti attuatori dell'intervento di recupero primario dell'edificio e dell'intervento di recupero secondario del locale destinato ad uso commerciale.

Si precisa che gli interventi di recupero primario riguardanti gli edifici in esame dovranno essere realizzati entro un anno a decorrere dalla data di erogazione del contributo, mentre gli interventi di recupero secondario dei sottani o dei piani terra, ubicati all'interno dell'area uno, denominata "La Via Commerciale", dovranno essere realizzati entro due anni a decorrere dalla data di concessione del finanziamento R.A.S. relativo al Programma Integrato.

È prevista inoltre la costituzione ai sensi dell'art. 2602 del c.c. di un consorzio di imprenditori, con il potere di rappresentare i consorziati nelle attività di gestione e di vigilanza dell'attività commerciale e al contempo garantire la sicurezza della via denominata "La Via Commerciale".

Il programma Integrato prevede infine la costituzione di un consorzio obbligatorio dei proprietari degli edifici inseriti nella sub-area in oggetto, il quale è tenuto a stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, contenente l'obbligo per i consorziati di consentire le funzioni collettive degli atri e androni degli stabili, negli orari di apertura degli esercizi commerciali che si aprono sugli stessi.

8.2.6. Agevolazioni finanziarie a carico dell'Amministrazione Comunale

L'amministrazione comunale, per la realizzazione delle opere di recupero primario degli atri e degli androni d'ingresso e di recupero secondario dei sottani o piani terra destinati ad uso commerciale degli edifici inseriti nella sub-area denominata "La Via Commerciale", ha previsto, a suo carico, in favore dei privati un incentivo economico finanziario consistente nella concessione di un contributo in conto interessi per l'abbattimento di massimo cinque punti degli interessi bancari per 20 o 30 semestralità, tale da porre a carico del mutuatario un tasso non inferiore al due per cento annuo sui mutui richiesti. È stata inoltre

prevista un'ulteriore agevolazione finanziaria per la realizzazione degli interventi di recupero secondario dei sottani o piani terra da destinare ad uso commerciale, consistente nella riduzione del 50% del corrispettivo monetario previsto per la dotazione dei parcheggi necessari al cambio di destinazione d'uso.

8.3. Area uno: sub-area funzionale “I palazzi ed il teatro”

8.3.1. Ambito

Ricomprende il Teatro Civico, il Palazzo Brondo-Zapata ed il Palazzo Boyl.

8.3.2. Obiettivi

In tale sub-area l'Amministrazione comunale, si è proposta di salvaguardare e proteggere i valori storico architettonici, allo scopo di perpetuare l'identità culturale e al contempo contribuire a soddisfare le esigenze abitative per il rilancio polifunzionale del quartiere.

Figura 6 – Prospetto Teatro, palazzo Brondo-Zapata, palazzo Boyl.



8.3.3. Proprietà

Il Palazzo Boyl è di proprietà privata, il Teatro Civico è di proprietà comunale. Il Palazzo Brondo-Zapata è di proprietà privata, ad eccezione dell'ala che costituiva parte integrante del Teatro Civico, di cui il piano terra, che costituiva il foyer del teatro, ed il primo piano, che costituiva il palco privato della famiglia Brondo-Zapata, sono di proprietà comunale, mentre l'ultimo piano ed il soprastante lastrico solare, sono rimasti in proprietà della famiglia Brondo-Zapata e, quindi, sono tuttora di proprietà privata. Gli immobili ubicati nell'ala dell'edificio in questione, appartenendo parte al Comune (piano terra e piano primo) e parte al privato (ultimo piano e lastrico), determinando un condominio pubblico-privato.

8.3.4. Tipologia d'intervento

Il Programma Integrato prevede: per il Teatro Civico, un intervento finalizzato al risanamento e al restauro conservativo delle sue parti originali ancora integre e l'adattamento della grande cavea a cielo aperto a spazio per manifestazioni

culturali e di spettacolo; per il Palazzo Boyd ed il Palazzo Brondo-Zapata, un intervento volto alla realizzazione degli interventi di recupero primario. Si precisa che il Palazzo Brondo-Zapata è incluso anche nella sub-area denominata "La Via Commerciale".

8.3.5. *Soggetti attuatori*

L'intervento di recupero primario previsto per il Palazzo Boyd, per la parte non restaurata con i finanziamenti statali, è completata dal proprietario.

L'intervento di recupero primario previsto per il Palazzo Brondo-Zapata, per la parte esclusivamente di proprietà privata, è attuato dal proprietario individualmente oppure secondo le forme e le modalità previste nel contratto-convenzione degli edifici compresi nella sub-area denominata "La Via Commerciale". L'intervento di restauro conservativo del Teatro Civico ove riguardi esclusivamente le mura perimetrali della cavea a cielo aperto, è attuato individualmente dal Comune¹⁰.

L'intervento di restauro conservativo e di ricostruzione del teatro avente ad oggetto le parti comuni dell'ala del Palazzo Brondo-Zapata con quelle di proprietà dell'Amministrazione Comunale dovranno essere attuati di comune accordo secondo le disposizioni normative contenute negli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. All'uopo i proprietari del Palazzo Brondo-Zapata, sono tenuti a stipulare con l'Amministrazione Comunale una convenzione con la quale si impegnano a concorrere nel pagamento delle spese per la realizzazione delle opere di recupero primario sull'ala comune dell'edificio a condizione che l'intero intervento sia realizzato e gestito dall'Amministrazione Comunale.

8.3.6. *Agevolazioni finanziarie L.R.29/98*

Per quanto concerne le agevolazioni finanziarie destinate alla realizzazione degli interventi di recupero primario del Palazzo Brondo-Zapata e Palazzo Boyd, ai sensi della L.R. 29/98, annualità 2003/2006, si rinvia a quanto già detto a proposito della sub-area denominata "Le residenze e i servizi".

8.3.7. *Quadro finanziario delle opere di recupero primario*

Gli interventi di recupero primario del patrimonio edilizio sito nell'ambito della sub-area si riferiscono a 2 immobili.

Trattasi di edifici degradati, per i quali sono state previste opere di consolidamento delle fondazioni oltre al restauro delle coperture, dei prospetti e dell'adeguamento degli spazi collettivi interni.

10) Attraverso le risorse finanziarie a valere sul P.O.R.2000/2006 misura 2.3

L'importo complessivo degli interventi di recupero primario del Palazzo Brondo-Zapata è di € 590.759,11; l'importo ammissibile a finanziamento ai sensi della L.R.29/98 è di € 329.510,60; mentre l'importo relativo al cofinanziamento delle opere pubbliche è di € 26.360,75.

L'importo complessivo degli interventi di recupero primario del Palazzo Boyl è di € 712.384,98; l'importo ammissibile a finanziamento ai sensi della L.R.29/98 è di € 427.430,99; mentre l'importo relativo al cofinanziamento delle opere pubbliche è di € 34.194,48.

8.4. Area uno: sub-area “La residenza temporanea”

8.4.1. Ambito

È costituito dall'area su cui insistono i ruderi del Palazzo Aymerich, prospettante sia sulla Via dei Genovesi, sia sulla Via Lamarmora, originariamente composto da un piano terra e due piani alti, prospicienti la Via Lamarmora, e da un piano terra e tre piani alti, prospicienti la Via dei Genovesi.

Nel Piano Quadro del centro storico, l'area in questione è classificata “S2” ed è, quindi, vincolata alla realizzazione di attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.

La normativa d'attuazione del Piano Quadro che classifica l'unità d'intervento come “C2” prevede il recupero dell'area con la ricostruzione della massa volumetrica dell'edificio preesistente.

Figura 7 –

Sub-area
“La residenza temporanea”.



8.4.2. *Obiettivi*

Il recupero del vuoto urbano costituito dai ruderi di Palazzo Aymerich, permette all'Amministrazione Comunale di migliorare la qualità dell'ambiente urbano anche attraverso la riapertura pedonale del Portico Laconi e al contempo acquisire gratuitamente la proprietà di alcuni spazi dell'edificio da destinarsi a servizi d'interesse comune, senza dover attivare la procedura di esproprio dell'area e senza sostenere i costi di indennizzo e di ricostruzione dell'immobile. Per un periodo limitato nel tempo nell'edificio recuperato, coesisteranno due differenti funzioni: nella parte di proprietà privata è previsto il ripristino della originaria funzione residenziale, mentre nella parte pubblica, l'amministrazione comunale in conformità alla L.R.29/98 e ss.mm, ha ritenuto opportuno destinare lo standard “S2” a residenza temporanea degli abitanti degli edifici sottoposti ad interventi di recupero primario e secondario ubicati all'interno del centro storico.

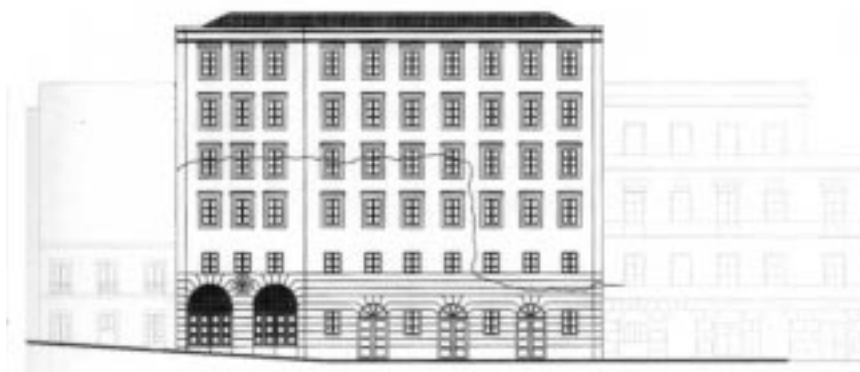
8.4.3. *Proprietà*

L'immobile in questione è interamente di proprietà privata.

8.4.4. *Tipologia d'intervento*

Il Programma Integrato in conformità a quanto stabilito nell'unità storico-ambientale C2/S2 prevede la ristrutturazione urbanistica con ripristino morfologico consistente nella ricostruzione dell'edificio nella sua configurazione originaria, restituendolo alla originaria funzione residenziale e il ripristino dell'antico percorso pedonale denominato “Portico Laconi”.

Figura 8 – Prospetto Palazzo Aymerich.



8.4.5. Soggetti attuatori

Considerata la destinazione urbanistica “S2” dell’area, l’attuazione dell’intervento previsto è, in via di principio, demandata al Comune di Cagliari, previa espropriazione dell’immobile. Fino al verificarsi di tale condizione, tali aree sono ridefinite come aree con utilizzo misto pubblico privato, in cui una quota determinata di esse è ceduta all’Amministrazione Comunale. In tal caso, il previsto intervento è regolato da apposita convenzione stipulata tra il comune ed i proprietari dell’area. Tale convenzione stabilisce che questi ultimi acquisteranno il diritto di ricostruire l’edificio nella sua originaria consistenza volumetrica impegnandosi al contempo a cedere gratuitamente al Comune di Cagliari la piena e perfetta proprietà di una parte dei locali dell’edificio, i quali sono destinati a residenza temporanea per gli abitanti degli edifici del quartiere sottoposti alle opere di recupero primario e secondario. La superficie complessiva delle aree in cessione è pari almeno alla superficie fondiaria della zona “S2” secondo gli indici di seguito riportati.

L’applicazione concreta della convenzione fa sì che nell’immobile in questione coesistano proprietà pubblica (le unità immobiliari cedute al Comune) e proprietà privata (le restanti unità immobiliari dell’edificio). Tale coesistenza appare perfettamente compatibile con la destinazione “S2” dell’area in questione, in quanto, da un lato, le attrezzature d’interesse comune, quali quelle da allocarsi nelle zone “S2”, possono ben essere realizzate anche da privati, e, dall’altro, la superficie imposta dallo standard in questione “S2” appare soddisfatta dalla destinazione socio-culturale delle parti dell’edificio da cedersi al comune per mezzo della sopracitata convenzione.

Tabella 1 - Superficie Palazzo Aymerich.

<i>Livello</i>	<i>Aree in cessione</i>	<i>Sup. di uso pubblico</i>	<i>Superficie</i>	<i>Volume</i>
Terra Via dei Genovesi	mq 60,44	mq 47,80	mq 177,33	mc 872,46
Ammezzato Via Dei Genovesi	mq 0,00	mq 18,20	mq 166,8	mc 146,78
1° Via Dei Genovesi	mq 120,61	mq 0,00	mq 526,86	mc 1.580,58
2° Via Dei Genovesi	mq 120,61	mq 0,00	mq 526,86	mc 7.023,04
3° Via Dei Genovesi	mq 120,61	mq 0,00	mq 526,86	
4° Via Dei Genovesi	mq 120,61	mq 0,00	mq 526,86	
5° Via Dei Genovesi	mq 120,61	mq 0,00	mq 526,86	
Totali	mq 663,49	mq 66,00	mq 2978,43	mc 9.622,86

8.4.6. Agevolazioni finanziarie

La concessione edilizia per la realizzazione delle unità immobiliari destinate all’accoglienza degli abitanti, degli edifici sottoposti agli interventi di recupero, è gratuita ai sensi dell’articolo 9, lettera f) della L. n°10/77.

8.4.7. Quadro economico delle spese

La realizzazione dell'intervento è subordinato alla stipulazione di un accordo tra l'Amministrazione Comunale ed i privati proprietari dell'immobile con il quale si impegnano a realizzare la costruzione prevista nel Programma Integrato e a cedere una quota di superficie, eventualmente su più livelli, pari almeno alla superficie fondiaria.

Si può valutare il valore di cessione in 2.000 Euro a mq a prezzi di mercato con riferimento ai dati Nomisma, riportati per le zone di pregio della Città di Cagliari.

Per la cessione di 664 mq, si ha dunque un valore pari a € 1.328.000 (lire 2.571.366.560).

Mentre i costi complessivi dell'intervento sono quantificabili in:

$980 \text{ €/mq} \times 2.978,43 \text{ mq} = \text{€ } 2.918.861,40$ (pari a lire 5.651.703.763)

Occorre sottolineare il vantaggio pubblico per la Città di Cagliari dovuto, da un lato, al recupero di un vuoto urbano assai rilevante nel tessuto del centro storico di "Castello" e, dall'altro, all'acquisizione in piena proprietà di spazi consistenti utilizzabili come servizi di interesse comune.

Va infine considerato, sempre in termini di vantaggi per la Città di Cagliari, il fatto che in assenza di intervento convenzionato tra pubblico-privato, l'Amministrazione avrebbe dovuto procedere all'esproprio sostenendo gli ingenti oneri di indennizzo e di successiva realizzazione.

Figura 9 –

Area due
"Piazza Palazzo".



8.5. Area due: “La Piazza Palazzo”

8.5.1. Ambito

Comprende la Piazza Palazzo e tutti gli edifici prospettanti sulla stessa.

8.5.2. Obiettivi

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale ha inteso perseguire in questa area è duplice, da una parte con il rifacimento della piazza prospiciente il *Palazzo Regio* si intende perseguire l'obiettivo di riqualificare lo spazio urbano destinandolo a luogo d'incontro e di aggregazione degli abitanti del centro storico e della città in genere, dall'altra con la realizzazione del parcheggio interrato e multipiano si è inteso migliorare il sistema della mobilità, rendendo il quartiere più accessibile e meno isolato rispetto al resto della città.

Il parcheggio è stato ideato anche in funzione della realizzazione della via commerciale e del restauro dell'ex teatro civico, spazio destinato a manifestazioni culturali e di spettacolo in genere.

8.5.3. Proprietà

La Piazza Palazzo è comunale, gli edifici circostanti sono pubblici e privati.

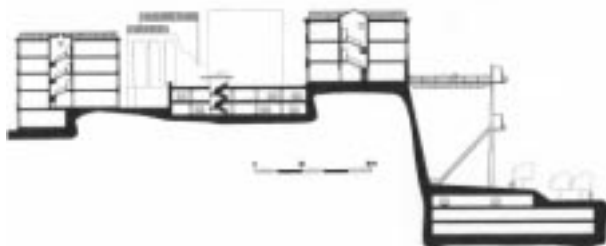
8.5.4. Tipologia d'intervento

Il Programma Integrato prevede che la Piazza Palazzo, attualmente adibita al parcheggio degli autoveicoli, sia recuperata alla funzione che le è propria, mediante la costruzione di un parcheggio interrato su due livelli da ricavare nel sottosuolo della piazza. È anche previsto il recupero primario di tutti gli edifici prospicienti la piazza e la ricostruzione di due immobili crollati durante l'ultimo evento bellico.

Figura 10 – Prospetto Palazzo Regio e Cattedrale prospicienti Piazza Palazzo.



Figura 11 – Sezione, ortogonale del parcheggio interrato di "Piazza Palazzo".



8.5.5. Soggetti attuatori

L'intervento previsto per la Piazza Palazzo è posto a carico dell'Amministrazione Comunale per quanto concerne l'illuminazione pubblica, la pavimentazione, gli arredi urbani e i relativi sottoservizi. Le opere di urbanizzazione e la realizzazione del parcheggio interrato e multipiano, sino alla finitura superiore della piazza, sono realizzate sulla base di un progetto elaborato dall'Amministrazione Comunale con le procedure di una gara d'appalto pubblica.

La concessione edilizia per la realizzazione del parcheggio non è gravata, ai sensi dell'articolo 9, lettera f) L.10/77, dai contributi commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione. Gli interventi di recupero primario degli edifici ubicati negli isolati circostanti la Piazza Palazzo, così come individuati nella tavola di inquadramento generale dell'area due denominata "La Piazza Palazzo" sono realizzati dai rispettivi proprietari pubblici e privati con l'ausilio dell'agevolazione finanziaria concessa ai sensi della L.R. 29/98 e ss.mm. per gli interventi di recupero primario.

8.5.6. Agevolazioni finanziarie L.R.29/98

Per quanto concerne le agevolazioni finanziarie destinate alla realizzazione degli interventi di recupero primario degli edifici prospicienti la Piazza Palazzo, ai sensi della L.R.29/98, annualità 2003/2006, si rinvia a quanto detto a proposito della sub-area denominata "Le residenze e i servizi".

Figura 12 – Prospetti edifici privati prospicienti "Piazza Palazzo" – parte a valle.



Figura 13 – Prospetti edifici privati prospicienti “Piazza Palazzo” – parte a monte.



8.5.7. Quadro economico delle spese di recupero primario

Gli interventi di recupero primario del patrimonio edilizio storico ricompreso nella presente area si riferiscono a 5 immobili. Per alcuni in grave stato di degrado, sono previste opere di consolidamento delle fondazioni oltre al restauro delle coperture dei prospetti e dell'adeguamento degli spazi collettivi interni.

L'importo complessivo degli interventi di recupero primario degli edifici compresi nella presente sub-area è di € 624.153,72; l'importo ammissibile a finanziamento ai sensi della L.R. 29/98 è di € 322.058,76, mentre l'importo relativo al cofinanziamento delle opere pubbliche è di € 25.764,70.

8.5.8. Quadro economico delle spese di urbanizzazione primaria

Realizzazione della pavimentazione, degli arredi urbani e dei sottoservizi della Piazza Palazzo di parte dell'impianto d'illuminazione pubblica.

mq 3.115 x €/mq 238,68 per un totale di € 743.496,75
di cui 100.000,00 € a valere sui finanziamenti comunali.

8.5.9. Quadro economico delle spese di urbanizzazione secondaria

Realizzazione dei parcheggi interrati multipiano di Piazza Palazzo

mq 2700 x €/mq 546,00 = € 1.474.200,00
(valori a mq di costo di costruzione pari a 420 €, oltre 30% tra oneri per la sicurezza, IVA, spese tecniche, imprevisti, ecc. = 546 € di costo di intervento).

La realizzazione dei parcheggi pubblici interrati è attuata attraverso fondi comunali.

8.5.10. Quadro economico delle spese della rete d'illuminazione pubblica

Tale intervento riguarda complessivamente il I e una parte del II lotto, esso comprende il rifacimento degli impianti di pubblica illuminazione lungo la viabilità interna al quartiere

ml 7.051,75 x €/ml 103,00 = € 726.330,76
La realizzazione delle opere previste all'interno del I lotto è a totale carico dell'Amministrazione Comunale a valere sul Bilancio 2003, mentre la realizza-

zione delle opere previste all'interno del II lotto è prevista per l'anno 2003 ed è finanziata con fondi comunitari.

9. Quadro economico delle spese per il laboratorio "recupero dei centri storici"

L'Amministrazione comunale, ai sensi della L.R. n. 29/98, annualità 2003/2006, ha inserito all'interno del Programma integrato la richiesta di finanziamento per l'attivazione del laboratorio per il recupero del centro storico. Il finanziamento massimo concedibile per i comuni capoluoghi di province è di € 45.000,00, a fronte di un cofinanziamento di pari entità.

La richiesta si propone l'obiettivo di attivare un'equipe di lavoro finalizzata alla ricerca operativa per il recupero del centro storico, di cui la città è attualmente sprovvista.

10. Quadro Finanziario

I dati relativi alla quantificazione delle spese per la realizzazione degli interventi contenuti nel Programma Integrato sono sintetizzati nella seguente tabella:

Tabella 2 – Quadro finanziario.

L.R. n° 29/98 e ss.mm. Annualità 2003/2006 – Quadro Finanziario – Programma Integrato					
DESCRIZIONE OPERA PUBBLICA	Quota L.R. 29/98	Quota Privata	Quota Comunale	Quota Altri Enti Pubb.	Costo Totale
Rete d'illuminazione pubblica 1°	0,00	0,00	519.748,00	206.582,76	726.330,76
Rifacimento della P.zza Palazzo.	643.496,75	0,00	100.000,00	0,00	743.496,75
Parcheggi pubblici interrati.	0,00	144.177,77	1.330.022,23	0,00	1.474.200,00
Realizzazione fabbricato per attrezzature di interesse comune.	0,00	1.328.000,00	0,00	0,00	1.328.000,00
TOTALE OPERE PUBBLICHE	643.496,75	1.472.177,77	1.949.770,23	206.582,76	4.272.027,51

OPERE DI RECUPERO PRIMARIO	Quota L.R. 29/98	Quota Privata	Quota Comunale	Quota Altri Enti Pubb.	Costo Totale
	1.802.222,74	1.486.573,68	0,00	0,00	3.288.796,42

TOTALE OPERE (OO.PP. + R.P.)	Quota L.R. 29/98	Quota Privata	Quota Comunale	Quota Altri Enti Pubb.	Costo Totale
	2.445.719,49	2.958.751,45	1.949.770,23	206.582,76	7.560.823,93

LABORATORI CENTRI STORICI	Quota L.R. 29/98	Quota Privata	Quota Comunale	Quota Altri Enti Pubb.	Costo Totale
	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00	90.000,00

TOTALE GENERALE – PROGRAMMA INTEGRATO					7.650.823,93
---------------------------------------	--	--	--	--	--------------

INTERVENTI PUBBLICI POR/PIT	Quota L.R. 29/98	Quota Privata	Quota Comunale	Quota Altri Enti Pubb.	Costo Totale
	0,00	0,00	258.228,45	2.324.056,05	2.582.284,50

OPERE R.P. FINANZIATE IN ALTRE ANNUALITA'	Quota L.R. 29/98	Quota Privata	Quota Comunale	Quota Altri Enti Pubb.	Costo Totale
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Bibliografia

- AA. VV., *Il centro storico di Cagliari. Analisi e tecniche per il recupero*. (Deplano G. a cura di) Quaderni di ricerca del Dipartimento di Ingegneria del territorio 15. Facoltà di Ingegneria Università di Cagliari.
- FUSCO GIRARD L., NIJKAMP P. (1997), *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, FrancoAngeli, Milano.
- FUSCO GIRARD L. (1989), *Conservazione e sviluppo: la valutazione nella pianificazione fisica*, FrancoAngeli, Milano.
- LIXI G., ONNIS I. (2003), *Interreg IIC restauro: un progetto comunitario per il centro storico di Cagliari*, in Abis E. (a cura di), *Piani e Politiche per la città – metodi e pratiche*, FrancoAngeli, Milano.
- MACIOCCO G. (1996), *La città in ombra. Pianificazione urbana e interdisciplinarietà*, FrancoAngeli, Milano.
- SOCCO C. MONTRUCCHIO M., RIVELLA E. (2001), *Una nuova forma di governance per uno sviluppo urbano sostenibile*, Osservatorio Città Sostenibili, Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico e dell'Università di Torino, fonte (<http://www.ocs.polito.it/>).
- Oltre* Rivista di cultura integrata per la sostenibilità ambientale. Numero 4 Ottobre 2000. Ministero dell'ambiente 2001 *Relazione sullo stato dell'ambiente* (a cura del servizio per lo sviluppo sostenibile).