

“LA SCALA DI FERRO”: RIQUALIFICAZIONE URBANA IN UN SITO AD ELEVATA VALENZA ARCHEOLOGICA

Antonello Angioni¹, Paolo Falqui²

1. Premessa

Il complesso immobiliare “La Scala di Ferro” è situato, in posizione di assoluta centralità nel tessuto urbano di Cagliari, nello storico quartiere della Marina, tra il viale Regina Margherita, la via San Salvatore da Horta, la via Torino e la via Porcile. Più precisamente sorge su uno degli antichi baluardi delle mura che proteggevano il Castello, il Bastione di N. S. di Monserrato, che – con la sua mole imponente ed il sovrastante piazzale armato – controllava gli accessi alla città da oriente e, nel contempo, sorvegliava l’antico porto (attuale darsena).

2. I dati archeologici

Nella bibliografia archeologica l’area occupata dal cinquecentesco Bastione di Nostra Signora di Monserrato, sui cui fu edificato il complesso “La Scala di Ferro”, è comunemente nota come “area di necropoli”. Tale destinazione, confermata dai ritrovamenti succedutisi nel tempo, è stata sicuramente favorita dalla situazione morfologica che caratterizzava la parte alta dell’attuale viale Regina Margherita. La destinazione d’uso inoltre sembra riflettere l’assetto urbanistico raggiunto dalla *Karales* tardo-repubblicana e della prima età augustea. A tale ultimo periodo risalgono le tombe a cremazione³ caratterizzate da urne cinerarie in pietra o piombo, accompagnate da corredi composti di lucerne e ceramiche. Benché vi siano diverse attestazioni di sepolture di veterani che avevano militato nella flotta misenate, la necropoli non era destinata tuttavia in modo esclusivo ai “classiari” poiché vi trovano posto anche donne e gruppi familiari.

Indizi sulla specifica destinazione del sito erano noti, prima del 1885, per la presenza, nelle case private della zona, di paramenti murari provenienti dal bastione e di altre iscrizioni funerarie probabilmente spostate dall’originaria collocazione a seguito della realizzazione delle opere fortificate. Tale ipotesi di utilizzo ha trovato conferma nella campagna di scavi condotta dal Taramelli nel 1929 all’interno del cortile dell’albergo “La Scala di Ferro” in occasione di un suo am-

1) Avvocato, consulente della “Costruzioni Mambrini” s.p.a di Roma ora FI.MA. s.r.l.

2) Ingegnere, progettista della “Costruzioni Mambrini” s.p.a di Roma ora FI.MA. s.r.l.

3) Tombe individuate nel 1885 in occasione del consolidamento, con sottofondazioni profonde, del Villino Mari.

pliamento: furono ritrovati alcuni cippi sotto uno spesso strato di materiali detritici utilizzati per colmare il dislivello naturale ed in prossimità del banco roccioso; ad essi peraltro non erano associati né corredi e né urne cinerarie.

La presenza della necropoli ha trovato definitiva e significativa conferma, tra il 2001 e il 2002, nel corso degli scavi effettuati per la realizzazione dei parcheggi a servizio dell'edificio ristrutturato ai fini della concessione in uso alla Prefettura di Cagliari.

Le localizzazioni dei singoli rinvenimenti hanno offerto elementi di un certo interesse per ricostruire il profilo antico dell'area. Le sottofondazioni del Villino Mari, situato quasi di fronte allo spigolo del bastione, raggiunsero le sepolture romane a 4,5 mt. di profondità rispetto al piano stradale dell'allora viale Principe Umberto⁴ mentre affondarono di 7,6 mt. sul fianco rivolto verso l'attuale via Eleonora d'Arborea e di oltre 8 mt. all'interno dell'edificio. Quest'ultima profondità è assai prossima a quella del luogo di ritrovamento – l'adiacente area detta “*Sa butanica*” – di altre sepolture a incinerazione e di materiali di corredo della prima metà del I sec. d.C. Ad un livello notevolmente più alto avvennero i ritrovamenti del Taramelli, situati a circa 6 mt. di profondità rispetto al giardino dell'albergo.

Gli scavi del 2000/2001 hanno posto alla luce il lembo di necropoli a circa 8/9 mt. di profondità rispetto al piano di calpestio.

Indagini condotte diversi anni or sono nel viale Regina Margherita, di fronte all'attuale Hotel Regina Margherita, avevano evidenziato la presenza di strati relativi alla necropoli a incinerazione a 2 mt. di profondità dal piano stradale. Raffrontata alla situazione attuale, la conformazione rocciosa utilizzata in età romana per la necropoli era notevolmente diversa: i dislivelli, un tempo pronunciati, sono stati ammorbiditi nel corso dei secoli dalle colmate funzionali ad altri assetti. Il Bastione di N. S. di Monserrato, sporgente rispetto alla cinta pisana del quartiere della Marina, fu realizzato nel Cinquecento a ridosso di uno strapiombo successivamente colmato. Le carte catastali dell'Ottocento peraltro segnalano ancora, poco a monte del Villino Mari, l'esistenza di uno scoscendimento naturale dall'irregolare profilo definito “scarpa”.

3. L'ex albergo “La Scala di Ferro”: tra cronaca e storia

Il Bastione di N. S. di Monserrato⁵ fu, fino alla metà dell'Ottocento, sede della Guardia Nazionale che lo utilizzava per le sue esercitazioni.

Nel 1868 l'ing. cav. Antonio Cerruti, biellese, costruì a proprie spese sulla sovrastante terrazza un fabbricato allo scopo di impiantarvi uno stabilimento balneare: l'iniziativa gli procurò grande merito poiché a Cagliari, in quegli anni, si lamentava la mancanza di bagni pubblici. Lo stabilimento balneare non ri-

4) L'attuale viale Regina Margherita

5) Altrimenti detto Bastione dei Morti

sultò inferiore a nessuno degli altri che, all'epoca, operavano nel resto d'Italia. Vi erano camere spaziose e confortevoli e tutto il necessario per la idroterapia; alle prime 20 vasche di marmo, col passare degli anni, se ne aggiunsero altre. L'inaugurazione ufficiale ebbe luogo il 5 settembre del 1869.

Oltre allo stabilimento balneare il Cerruti fece costruire dei locali per poter vi impiantare un albergo di prim'ordine: camere ed appartamenti indipendenti ed una bella sala da pranzo. Una parte di questi locali, e precisamente quella in posizione avanzata verso il cortile, nel 1871, fu ceduta in uso ad un istituto di educazione, fondato da Clotilde Pavesi e diretto dal prof. G. Thermes. L'istituto inizialmente fu molto frequentato, tanto che il gran numero di iscritti impose un suo ampliamento, ma col passare degli anni il successo andò decadendo sino all'inevitabile chiusura.

I locali lasciati liberi dall'istituto furono occupati dall'Amministrazione delle Poste che vi stabilì i suoi uffici. Quando poi le Poste vennero trasferite altrove, una parte dei locali restò sfrutta e l'altra fu presa in locazione dall'esattore comunale che la utilizzò come alloggio e sede dei suoi uffici.

L'apertura dell'albergo "La Scala di Ferro" ebbe luogo nell'ottobre del 1877 ad opera di Luigi Caldanano, titolare di un ristorante gestito nella stessa via da cui si trasferì per aprire, oltre al nuovo ristorante, anche l'albergo. All'inaugurazione ufficiale parteciparono le persone più in vista della città. Nel 1889, dopo la morte del Caldanano, i locali dell'albergo furono concessi – sempre in affitto – alla sua vedova che li gestì fino al 1893, anno in cui l'intero fabbricato venne messo all'asta dal Tribunale di Cagliari per far fronte ai debiti lasciati dal cav. Cerruti ai suoi eredi. L'edificio venne aggiudicato all'ing. Fulgenzio Setti che lo ristrutturò completamente. Per quanto riguarda lo stabilimento balneare furono rimodernati i camerini e sostituiti i tubi che portavano l'acqua nelle vasche: il rifornimento ne risultò velocizzato e fu ridotta al minimo l'attesa dei bagnanti. Inoltre venne rimessa a nuovo la sala per il servizio del bar⁶ e prevista la sistemazione di una rivendita di giornali. In questo modo la direzione dello stabilimento intendeva dare ai suoi frequentatori la possibilità di rilassarsi in un locale bello e accogliente, bevendo un caffè e leggendo i giornali, dopo aver fatto il bagno o nell'attesa del proprio turno.

Inoltre l'ing. Setti introdusse nello stabilimento un servizio di acque termali, per dar modo a coloro i quali traevano giovamento dalle acque di Sardara⁷ di usufruirne senza doversi allontanare dalla città. Per quanto riguarda l'albergo, le migliori predisposizioni dall'ing. Setti furono sostanziali e vennero ben accolte dai cittadini che, già da tempo, lamentavano la mancanza di un albergo che, per eleganza e comodità, fosse in grado di appagare le esigenze del pubblico più raffinato.

6) La cui gestione fu affidata alla ditta Caldenano

7) Sorgente termale situata nel sud della Sardegna sulla direttrice Cagliari - Oristano

“La scala di ferro”: riqualificazione urbana in un sito ad elevata valenza archeologica.

Figura 1 – Vista del corpo sul v.le Regina Margherita⁸ ante lavori.



L'albergo fu completamente ristrutturato: la porta d'ingresso, assai angusta, venne sostituita da un ampio portone e fu aggiunta la gradinata esterna. All'interno furono allargati la scala e il corridoio principale del piano superiore e all'ingresso fu sistemato un *bureau* per la cassa. Furono inoltre demoliti parecchi tramezzi e soffitti per rendere le nuove sale più spaziose ed eleganti ed in particolare una di esse⁹ venne valorizzata da una bella balconata. Le cucine furono completamente trasformate e le torrette, che fino ad allora erano destinate ad alloggio del personale di servizio, furono adattate per ospitare i visitatori che così avevano modo di ammirare uno splendido panorama.

8) Già denominata Viale Umberto I

9) Prospiciente l'allora viale Umberto I, corrispondente all'attuale viale Regina Margherita.

Nel 1926-27 l'edificio fu ampliato verso nord oltre il portale (ancora oggi esistente). I costruttori furono indotti a trattare il muraglione residuo con finto bugnato, in analogia con quanto fatto nella parte più a valle.

Nel 1961, l'albergo fu acquistato dalla Compagnia Italiana Jolly Hotel che finì per chiuderlo dopo alcuni anni. Quindi l'intero complesso venne acquistato dal Banco di Sardegna che, nel 1991, lo cedette alla Costruzioni Mambrini di Roma.

Le strutture dell'originario impianto alberghiero erano estremamente precarie, con diverse porzioni ormai fatiscenti, con solai e coperture in parte crollati o pericolanti.

Una parte del complesso acquistato era infine costituita da una serie di fabbricati residenziali pluripiano, prospicienti sulla via Torino e sul primo tratto della via Porcile, abbandonati da tempo in quanto degradati e inagibili.

Era evidente l'interesse della nuova proprietà, a fronte di un investimento consistente, di valorizzare il complesso edilizio.

Il programma che la Costruzioni Mambrini decise di intraprendere fu, inizialmente, quello di risanare e ristrutturare i corpi di fabbrica "storici" demolendo e ricostruendo quelli non più idonei: ciò per approntare un nuovo organismo articolato e multifunzionale comprendente residenze, studi professionali e locali per attività commerciali; il tutto integrato da spazi all'aperto, di uso pubblico, organizzati in modo da collegare la parte a monte, verso la via Torino, col fronte opposto – prospettante sul viale Regina Margherita – che del complesso costituiva l'ambito di maggior pregio sia architettonico che commerciale.

Lo studio fu elaborato dalla società IST s.p.a. ma, di fronte alle difficoltà costituite dai vincoli di tutela sui manufatti e dai limiti della vigente disciplina urbanistica comunale, non poté avere seguito.

I programmi della proprietà ridivennero attuali quando si manifestò l'interesse della Prefettura di Cagliari per il compendio, ritenuto interessante per la realizzazione della propria sede in quanto dotato dei necessari requisiti di centralità, consistenza e suscettività di adeguamento oltre che di rappresentatività.

4. La situazione normativa: il P.R.G. del Comune di Cagliari

La problematicità dell'intervento va inquadrata alla luce delle prescrizioni contenute nel P.R.G. del Comune di Cagliari vigente al momento dell'acquisto del complesso da parte della Costruzioni Mambrini (1991) e negli anni immediatamente successivi. Il P.R.G. suddivideva il territorio comunale in zone omogenee¹⁰ ed il compendio "La Scala di Ferro" con le relative pertinenze ricadeva in zona A, sottozona A1, centro storico.

10) Zone definite ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, nonché del D.P.G.R. n. 9743-271 del 1 agosto 1977 e del successivo Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, teso alla "disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna".

L'articolazione delle Norme di attuazione del Piano si presentava di difficile applicazione se confrontata con l'intendimento della società proprietaria di allestire i locali della nuova Prefettura di Cagliari; era infatti prescritto che gli interventi venissero inquadrati in appositi Piani particolareggiati o Piani di recupero, con obbligo di reperimento di consistenti spazi da destinare a standard (parcheggi e aree libere): risultato difficilmente conseguibile.

Un ulteriore vincolo progettuale era costituito dal fatto che il compendio in esame insiste su di un'area di interesse storico-archeologico¹¹: il Bastione di N. S. di Monserrato.

Le richiamate norme del P.R.G. relative al Centro Storico (articoli 19, 20 e 21) furono successivamente sostituite da una specifica normativa che, adottata nel marzo del 1990, venne approvata definitivamente dal Consiglio comunale nel luglio del 1991, divenendo peraltro operativa dopo alcuni anni. Le nuove regole, seppur in grado di semplificare molti tipi di intervento, non consentivano il superamento delle già descritte difficoltà.

Negli anni successivi l'Amministrazione avviava la predisposizione del “Piano Quadro del Centro Storico”, strumento destinato a coordinare i Piani di recupero e, in generale, gli interventi ammissibili nel Centro Storico. Da parte della società proprietaria fu allora ipotizzato come possibile un diverso percorso, attraverso l'utilizzo delle previsioni contenute nella L. R. 29 aprile 1994, n. 16. Tale norma, istituita sull'esempio delle vigenti disposizioni statali (in particolare l'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179) ha come oggetto “Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzati ad una più razionale utilizzazione ed organizzazione del territorio, delle infrastrutture, della residenza e del patrimonio edilizio esistente”.

Elemento di rilevante importanza per l'iniziativa da porre in essere era costituito dalla possibilità di inserire nel programma varianti allo strumento urbanistico vigente, dovendo lo stesso essere caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento e dalla capacità di incidere per dimensioni e consistenza degli investimenti sulla riorganizzazione urbana.

5. L'iter autorizzatorio

L'esigenza, della Prefettura di Cagliari, di disporre di un complesso immobiliare di adeguate dimensioni da destinare a propria sede ed uffici – soprattutto in considerazione della destinazione museale e di rappresentanza che si prevede venga impressa dalla Provincia di Cagliari al Palazzo Viceregio (attuale residenza del il

11) Al riguardo si evidenzia che, ai sensi dell'art. 18-bis delle Norme di attuazione del P.R.G., i progetti di opere che comportino escavazioni o sbancamenti del sottosuolo delle aree di interesse archeologico devono essere preventivamente sottoposti all'esame della Soprintendenza archeologica di Cagliari.

Figura 2 – Dettaglio facciata ante lavori.



Prefetto e che ospita diversi uffici) – si è manifestata da diversi anni. Nel 1996, il dr. Giuseppe Mazzitello, allora Prefetto di Cagliari, manifestò l'interesse ad ottenere la disponibilità del complesso "La Scala di Ferro" e fabbricati attigui previa effettuazione dei necessari interventi di recupero, ristrutturazione e adeguamento funzionale. L'interesse venne confermato dal Prefetto dr. Corrado Catenacci che ottenne il necessario assenso all'ulteriore proseguo delle trattative: ragione per la quale la Costruzioni Mambrini elaborò un progetto d'intervento edilizio che prevedeva la creazione di adeguate superfici da destinare a uffici, magazzini, garage, piazzale interno, ecc. La società proprietaria formulò quindi alla Prefettura una proposta di locazione con opzione d'acquisto, a fronte della corresponsione di un canone da determinarsi sulla base del valore ritenuto congruo dall'U.T.E. sulla scorta del progetto. Il prescritto parere di congruità è stato

espresso con relazione di stima n. 554/588/96 in data 10 luglio 1996 e, sul canone così risultante, il Ministero dell'Interno ha dato l'assenso al prosieguo delle trattative.

Poiché il progetto d'intervento, tenuto conto della specifica destinazione d'uso e del quadro normativo esistente, doveva essere approvato in sede di *Conferenza di servizi*, nel corso del 1997, la Prefettura di Cagliari dava avvio a tale conferenza¹². Contemporaneamente veniva predisposto lo schema negoziale in relazione al quale il Ministero dell'Interno richiedeva talune modifiche. Effettuate le modifiche, il 9 settembre 1997, veniva sottoscritto dalla Costruzioni Mambrini l'atto d'impegno a locare contenente tutte le garanzie richieste a favore dell'Amministrazione conduttrice. L'atto è stato approvato senza rilievi da parte del Ministero dell'Interno. Veniva altresì avviata, da parte della Prefettura di Cagliari, la richiesta di nulla osta alla spesa. Anche tale iter si concludeva positivamente ancorché con una sensibile riduzione del canone.

Il 10 febbraio 1998, in sede di *Conferenza di servizi*, è stata approvata la modifica della destinazione d'uso dell'immobile denominato “La Scala di Ferro” sulla base del progetto predisposto dalla IST s.p.a. per conto della Costruzioni Mambrini, subordinandosi l'operatività dell'accordo all'intesa tra la proprietà ed il Comune di Cagliari sulla base delle condizioni poste dall'ordine del giorno votato dal Consiglio comunale il 2 dicembre 1997.

La decisione è stata assunta all'unanimità dei presenti. Il procedimento si è quindi concluso con l'assenso espresso il 22 ottobre 1998 dal Dirigente del Genio Civile Opere Marittime di Cagliari.

Per quanto concerne il cambio della destinazione d'uso è bene precisare che il vincolo imposto dal Ministero per i beni culturali, con provvedimento n. 2778 del 18 febbraio 1991, che prescriveva un “futuro utilizzo per uso ricettivo-alberghiero conforme all'assetto originario”, è stato ritenuto illegittimo dal TAR del Lazio con sentenza n. 662/94 che ha accolto il ricorso della Costruzioni Mambrini.

A seguito di una sensibile modifica delle superfici poste a base della futura locazione e del nuovo parere di congruità dell'U.T.E. di Cagliari¹³, il Ministero dell'Interno¹⁴ esprimeva il preventivo assenso all'assunzione in locazione del compendio immobiliare in questione.

12) Conferenza indetta ai sensi dell'art. 56 del D.P.R. 348/79 (norma corrispondente all'art. 81 del D.P.R. 616/77) e per gli effetti di cui all'art. 3 del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383: conferenza disciplinata dall'art. 14 della legge 241/90 come modificato dalla legge 127/97 che ha introdotto anche l'art. 14-bis che prevede l'obbligatorietà del ricorso alla Conferenza di servizi qualora si tratti di localizzazione di opere d'interesse statale.

13) Relazione di stima prot. n. 1962/140/99 del 26 febbraio 1999.

14) Con nota n. 331701/05/1543 del 20 maggio 1999 ed ai sensi della circolare Min. Fin. n. 40/T del 30 gennaio 1998.

La Costruzioni Mambrini quindi, in data 4 agosto 1999, sottoscriveva nuovo *atto d'impegno a locare*, per il minor canone stimato dall'U.T.E., contenente le ulteriori condizioni contrattuali richieste dal Ministero dell'Interno. Tale atto veniva restituito alla Prefettura di Cagliari senza ulteriori osservazioni con nota n. 331701/05/3979 del 19 gennaio 2000, come comunicato dalla Prefettura il 22 febbraio 2000.

Il 2 agosto 2000 hanno avuto inizio i lavori previsti dal progetto di ristrutturazione e restauro approvato dalla *Conferenza di servizi* non senza che la stessa avesse ampiamente e preventivamente valutato gli aspetti storici, archeologici, artistici e paesaggistici.

Durante i lavori sono emerse importanti testimonianze archeologiche: i resti di un tratto delle mura cinquecentesche del baluardo di N. S. di Monserrato, i ruderi delle cannoniere spagnole e poi il lembo di un'antica necropoli articolata su tre contesti funerari rispettivamente di età tardo repubblicana, romano-imperiale e alto medioevale. Ciò testimonia la stratificazione storica che ha interessato l'area che, dopo aver ospitato una vasta necropoli, venne ricoperta dagli spagnoli per costruire un tratto delle mura bastionate del quartiere della Marina sulle quali, verso la metà dell'Ottocento, furono realizzati i "Bagni Cerruti" e poi l'albergo "La Scala di Ferro".

Per quanto concerne gli interventi autorizzati il progetto, approvato in sede di *Conferenza di Servizi*, prevede:

- la demolizione totale e la ricostruzione di una parte del complesso (precisamente le case sulla via Torino e una parte dei manufatti che si affacciano sull'area cortilizia interna);
- il restauro conservativo della parte già vincolata ai sensi della legge 1089/39 (il solo edificio "La Scala di Ferro" in senso stretto);
- la demolizione parziale, ove non sia possibile il restauro, di alcune strutture che si affacciano all'interno del complesso.

Ai fini di una corretta esecuzione dell'intervento, la proprietà si è avvalsa di uno staff tecnico altamente qualificato che sta assicurando una conduzione del cantiere di elevato livello pur operando in condizioni non sempre agevoli. La demolizione dei corpi di fabbrica in avanzato stato di degrado che costituivano, tra l'altro, fonte di evidente pericolo per la pubblica incolumità è avvenuta secondo le previsioni di progetto ed ha considerato anche il futuro reinserimento degli elementi architettonici di pregio, purtroppo non numerosi ancorché significativi di uno stile (il neogotico) e di un'epoca (la fine dell'Ottocento).

L'avvio dell'intervento ha innescato anche alcune polemiche: fatto, entro certi limiti, normale quando si opera in un contesto storicizzato su strutture che, anche prescindendo dal loro intrinseco valore, sono entrate a far parte di una percezione collettiva dell'assetto urbano.

Le contestazioni riguardano principalmente:

- la procedura seguita per l'approvazione dell'intervento;

- la correttezza dell'intervento stesso sulla base delle approvazioni ottenute;
- le scelte progettuali.

Relativamente a tale ultimo profilo le opinioni contrarie all'intervento hanno posto in evidenza che:

- la demolizione di alcuni corpi di fabbrica, anche se inevitabile a causa della irreversibile fatiscenza e nonostante la prevista fedele integrale ricostruzione, avrebbe cancellato un “monumento” architettonico;
- lo scavo, da eseguire nell'area cortilizia interna per la creazione di quattro piani interrati destinati ad autorimessa, avrebbe sicuramente causato danni alla staticità degli edifici vicini;
- il cambio di destinazione d'uso dell'edificio (da alberghiera a sede degli uffici della Prefettura) avrebbe fatto perdere importanti “memorie collettive” e prodotto per di più un incremento della congestione del traffico veicolare della zona;
- le escavazioni e gli abbattimenti delle strutture murarie avrebbero prodotto polveri che, con l'inevitabile dispersione nell'atmosfera, avrebbero influito sulla salute pubblica.

Per quanto concerne la procedura seguita si osserva che, sulla base dell'univoca e consolidata interpretazione dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616,¹⁵ la particolare procedura ivi prevista riguarda:

- le “opere delle *amministrazioni statali*”;
- le “opere di *interesse statale*”.

La distinzione rende evidente che la speciale procedura può essere esperita anche in relazione ad opere non di proprietà dello Stato, purché di *interesse statale*. La circolare 19 ottobre 1992, n. 120, del Ministero dei Lavori Pubblici disciplina le condizioni del ricorso all'art. 81 del D.P.R. 616/77, nei casi in cui si tratti di opere – o di interventi su opere – ancora non entrate nel patrimonio della Pubblica Amministrazione ma che questa intenda acquistare o assumere in locazione per il perseguimento dei propri fini istituzionali.

Al riguardo la Seconda Sezione del Consiglio di Stato¹⁶ ha evidenziato che la norma di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77 deve essere interpretata in modo aderente alla sua *ratio* che è quella di privilegiare la *funzione svolta dall'opera nell'interesse pubblico* piuttosto che l'Amministrazione come soggetto. Per tale ragione la circolare n. 120/92 del Ministero dei Lavori Pubblici evidenzia che “appare secondario il fatto che l'intervento costruttivo sia eseguito su un immobile attualmente non di proprietà dello Stato e ad iniziativa di un altro soggetto quando l'opera risulti destinata, in modo duraturo ed esclusivo, a soddisfare le esigenze dell'Amministrazione Statale”. La correttezza del procedimento amministrativo se-

15) Di cui l'art. 56 del D.P.R. 348/79 costituisce la norma omologa per la Regione Sardegna.

16) Con parere n. 177/91 in data 20 novembre 1991.

guito trova puntuale conferma nelle disposizioni contenute nella legge 15 maggio 1997, n. 127.¹⁷ Inoltre si considera acquisito l'assenso dell'Amministrazione che, regolarmente convocata, non abbia partecipato alla conferenza, salvo che comunichi il proprio motivato dissenso entro 20 giorni dalla conferenza stessa o dalla data di ricevimento delle decisioni, solo ove queste siano sostanzialmente difformi da quelle originariamente previste. Nel caso di specie le decisioni sono state assunte all'unanimità. L'art. 14-bis della legge 241/90 (introdotto con la legge 127/97) prevede l'obbligatorietà del ricorso alla *Conferenza di servizi* qualora si tratti di "localizzazione di opere d'interesse statale". Tale disposizione si applica anche alle altre conferenze dei servizi previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Per quanto riguarda il rispetto dei vincoli storici e archeologici gravanti sul compendio, si è partiti da un'esatta conoscenza dei vincoli in questione e delle procedure che la legge prevede per la salvaguardia degli interessi tutelati: fatto questo che ha consentito, pur nella inevitabile differenziazione degli interessi, l'instaurazione di un rapporto sostanzialmente collaborativo sia con la Soprintendenza ai beni culturali e ambientali e sia con la Soprintendenza archeologica.

6. Le caratteristiche del sito e delle costruzioni

Delle caratteristiche dei locali dello stabilimento balneare e dell'albergo nelle varie epoche ben poco risulta documentato. È possibile comunque affermare che hanno subito numerose modificazioni.

All'epoca dell'acquisto da parte della Costruzioni Mambrini il fabbricato aveva due ingressi: uno sulla via Torino che consente l'accesso al cortile interno (si tratta di un lungo androne, sostenuto da archi e coperto con soffitto, sottostante al fabbricato all'epoca di proprietà della Arciconfraternita dei Santi Giorgio e Caterina); l'altro sul viale Regina Margherita.

Il sito accentua senza dubbio la rendita di posizione del complesso edilizio in esame, non solo per il valore intrinseco imputabile ai fattori storico-ambientali, ma anche per la sua diretta correlazione con uno dei più importanti poli dell'intera città per quanto concerne il commercio al dettaglio di beni rari e di qualità che costituisce, al tempo stesso, uno dei nodi fondamentali di scambio tra la viabilità veicolare e quella pedonale. Il viale Regina Margherita infatti è l'unico accesso di una certa rilevanza per poter giungere in auto sino alla piazza Costituzione, fulcro del sistema pedonale che ad est (con la via Garibaldi) si prolunga, attraverso la via Alghero, sino alla via Dante, e ad ovest, tramite la via Manno, giunge sino al largo Carlo Felice ed alla via Roma.

I problemi presenti nell'area d'intervento derivano essenzialmente da due fattori generali: il primo è costituito dall'insieme degli aspetti storici, culturali

17) La così detta Bassanini bis, che ha modificato l'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

ed urbanistici (non ultime le norme di P.R.G. e la nuova normativa sulla “zona A”); il secondo concerne gli aspetti correlati alla situazione del sottosuolo, siano essi tecnico-strutturali che archeologici.

Nell'impostare l'ipotesi di utilizzo dell'area si è dovuto far riferimento, con precisione, ai livelli d'intervento compatibili con lo stato di fatto e la futura destinazione del complesso, sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. Si è fatto altresì riferimento alle tipologie edilizie ed al relativo stato di conservazione.

I livelli d'intervento previsti per il complesso di opere in questione sono compresi in un ventaglio di possibilità – che va dal restauro conservativo alla demolizione e ricostruzione di volumi interamente compromessi, attraversando possibilità intermedie quali ristrutturazioni e sostituzioni (parziali o totali) di elementi strutturali – col denominatore comune, ad ogni livello di intervento, del risanamento e ricostruzione generale di ogni tipo di impianto, oltre alla progettazione e realizzazione *ex novo* dei servizi tecnologici, delle reti informatiche e telematiche. Tutto ciò conferisce all'opera in questione particolari caratteristiche ed un peculiare valore architettonico, storico, tecnologico ed urbanistico. Ma ha determinato anche difficoltà intrinseche nell'installazione e conduzione del cantiere.

Il complesso “La Scala di Ferro” si articola in due corpi nettamente separati prospicienti entrambi sul cortile interno, accessibile dalla via Torino e dal viale Regina Margherita:

- il fabbricato che ospitò l'albergo;
- la schiera di edifici prospicienti la via Torino e la via Porcile.

L'edificio che ospitò l'albergo definisce, nella sua connotazione storica, il nucleo principale del complesso. È costituito da una cortina che si erge sulle mura del Bastione di N. S. di Monserrato, tuttora visibili dal viale Regina Margherita, e si articola su due piani sovrastati da due torrette che caratterizzano l'intero complesso in quanto rappresentano l'immagine della “Scala di Ferro” a cui i cagliaritari sono legati da tempo. A tale struttura accede un corpo centrale che si affaccia direttamente sul cortile interno e si articola su tre piani.

Il complesso sulla via Torino e la via Porcile¹⁸ era invece formato da quattro edifici in aderenza costituiti da quattro piani fuori terra tutti al medesimo livello. Tali edifici – in fase di fedele ricostruzione – si affacciavano sia sulla pubblica via sia sul cortile interno.

La piazza interna, che costituisce l'unico collegamento tra le parti del complesso, sarà accessibile principalmente dalla via Torino e avrà un accesso di servizio anche dal viale Regina Margherita.

Le superfici e le volumetrie fuori terra, previste nella prima soluzione progettuale approvata in *Conferenza dei Servizi*, per un totale di 7.989 mq, erano ripartite come segue:

18) Demolito nell'agosto del 2000

- uffici 6.201 mq;
- terrazze 101 mq;
- salone e annessi 1.287 mq;
- magazzini 400 mq;

A ciò va aggiunta la superficie del garage di 4.933 mq.

Per quanto concerne la superficie del lotto, pari a 2.680 mq, la stessa si articola come segue:

- superficie libera 880 mq;
- superficie coperta 1.800 mq.

Il volume fuori terra è pari a 20.996 mc con un indice di fabbricabilità fondiaria di 7,83 mc/mq.

Le superfici previste dall'originario progetto hanno subito una serie di modifiche, ancorché non sostanziali, a seguito dei rinvenimenti archeologici e della conseguente variazione della superficie destinata a parcheggi.

7. Lo stato di conservazione degli edifici

Il lungo periodo di inutilizzo della maggior parte dei fabbricati dell'ex albergo "La Scala di Ferro" e la mancanza totale di manutenzione subita dagli edifici nei decenni scorsi hanno determinato un progressivo degrado che ha condotto i manufatti maggiormente esposti alle intemperie ad uno stato di fatiscenza.

A parte i locali occupati ed utilizzati dal Banco di Sardegna sino a pochi anni prima della vendita alla Costruzioni Mambrini, relativamente in discreto stato, il resto dei manufatti al momento della cessione presentava un esiguo valore imputabile alle caratteristiche costruttive intrinseche, tale da costituire per l'intervento in esame più un onere che una dote. Infatti sarebbe risultata meno costosa l'eventuale demolizione e sostituzione dei volumi esistenti rispetto alla previsione di opere speciali per il loro mantenimento ed utilizzo.

Volendo distinguere in dettaglio tra i vari corpi di fabbrica, è possibile indicare la seguente situazione (riferita al momento dell'acquisto da parte della Costruzioni Mambrini):

- il corpo-camere a valle, con murature in pietra ed orizzontamenti in legno e terra e copertura con capriate e tegole in cotto, presentava uno stato di avanzata fatiscenza che ne avrebbe consigliato la quasi totale demolizione;
- il corpo-camere a monte, costituito dall'ampliamento dell'albergo durante i primi decenni del Novecento realizzato con struttura in cemento armato e copertura in soletta piana, presentava un livello manutentivo nettamente migliore che consentiva di ipotizzarne la conservazione e ristrutturazione, compatibilmente con la distribuzione architettonica in funzione delle nuove destinazioni;
- il corpo centrale, che si affaccia sulla corte interna, si trovava nelle mede-

sime condizioni di quello delle camere a valle ed appariva ragionevole prevederne uguale utilizzo;

- infine per i fabbricati che si affacciavano sulla via Torino, la valutazione era simile a quella espressa per ex l'albergo: solo i pochi volumi recentemente utilizzati presentavano un sufficiente grado di manutenzione, mentre i corpi di fabbrica inutilizzati da tempo risultavano fortemente degradati.

Un altro fattore considerato in sede progettuale è costituito dalla inadeguatezza della distribuzione interna al fine di ospitare i nuovi uffici della Prefettura, oltre al fatto che la maggior parte dei collegamenti verticali è più facilmente accessibile dalla strada che dal cortile interno. Le possibilità di accesso veicolare alla zona interessata sono quelle offerte dal viale Regina Margherita integrate dall'ulteriore offerta dalla via Torino.

Per quanto riguarda l'accesso pedonale e di servizio, sia alla corte interna che agli edifici, ci si servirà del tratto a monte di via Torino che costituisce la naturale estensione della classica viabilità pedonale di Cagliari rappresentata dall'asse via Manno/via Garibaldi.

Come è intuitivo considerare, la particolare posizione del comparto in esame ha costituito uno dei problemi per il (necessario) reperimento delle aree di parcheggio. Si è dovuto pertanto intervenire in progetto individuando quattro piani interrati dedicati ad uso autorimessa per sopperire alla mancanza di aree parcheggio. Il terzo piano seminterrato, peraltro, a seguito degli importanti rinvenimenti, è stato destinato all'allestimento del sito archeologico, anche in considerazione del fatto che, nelle more dell'esecuzione dell'intervento, sono stati realizzati ed aperti al pubblico i parcheggi di viale Regina Elena; infrastruttura, illustrata nel presente volume, che ha mitigato il deficit dell'offerta di sosta nell'area specifica.

8. L'intervento e il beneficio pubblico nell'ottica dell'impresa

Il progetto di recupero è stato approvato, nella sua stesura originaria, dalla *Conferenza di servizi* tenuta il 10 febbraio 1998.

L'operatività dell'accordo e quindi del progetto, peraltro, venne subordinata all'intesa tra la Costruzioni Mambrini ed il Comune di Cagliari da perfezionarsi avuto riguardo alle condizioni poste nell'ordine del giorno votato dal Consiglio comunale il 2 dicembre 1997.

In data 29 luglio 1998, tra il Comune di Cagliari e la Costruzioni Mambrini, è stato sottoscritto l'atto d'intesa che ha individuato il beneficio spettante al Comune di Cagliari, sulla base della valutazione, effettuata con riferimento al dicembre 1997, dal Prof. Riccardo Roscelli¹⁹ consulente del Comune di Cagliari per le verifiche economico-finanziarie ai sensi della L.R. 16/94.

19) Roscelli R., (2003), “La sostenibilità economico-finanziaria delle trasformazioni urbane nel processo di pianificazione”, in Abis E (a cura di), *Piani e politiche per la città. Metodi e pratiche*, Franco Angeli, Milano.

Figura 3 – Facciate risanate post lavori.



Tale beneficio risulta essere così articolato:

- a) cessione in proprietà al Comune di Cagliari di una superficie di circa 604 mq nel sottobastione da destinare a spazio museale, corrispondente ad € 1.107.208,00;
- b) corresponsione da parte dell'Impresa dell'importo di € 516.460,00 in tre tranches (la prima delle quali doveva avere decorrenza a seguito del perfezionarsi del ruolo di spesa fissa da emettere a favore della Prefettura di Cagliari);
- c) destinazione ad uso pubblico dei piani da adibire a garage, con l'adozione delle necessarie misure di sicurezza per la Prefettura.

Tale beneficio è stato concordato sulla base della relazione che effettua un raffronto tra il valore del compendio immobiliare:

- secondo le trasformazioni possibili in base alla vigente normativa urbanistica;
- in caso di modifica di destinazione urbanistica e d'uso e di aumento di volumetria, sulla base del progetto presentato dalla Costruzioni Mambrini.

Il valutatore, non potendo ricorrere ad una comparazione diretta – per mancanza dei necessari elementi di riferimento – ha fatto ricorso ad una procedura indiretta (valore di trasformazione) risolta attraverso l'ACR. Seguendo tale procedura, al fine di “ricostruire” il valore del bene da stimare, se ne ipotizza la trasformazione: il bene da stimare avrà lo stesso valore del bene trasformato (attivo) al netto dei costi di trasformazione (passivo).

Al riguardo occorre premettere che, al fine di quantificare il beneficio derivante dalla “deroga”, il riferimento alla L.R. 16/94 è possibile – solo in via analogica – esclusivamente “per quanto attiene i parametri da utilizzare nell'analisi finanziaria”²⁰. Lo spirito della legge regionale è quello di ottenere – a fronte dell'indubbio vantaggio che il privato consegue dalla “deroga” alla normativa urbanistica – un beneficio pubblico. Quindi il maggior valore dovrebbe, in qualche misura, essere ripartito fra l'Ente pubblico e l'operatore privato. Non sarebbe pertanto corretta – applicando la L.R. 16/94 – una “tassazione” del plusvalore che l'Impresa può conseguire attraverso un intervento di recupero attuato in conformità ai vigenti strumenti urbanistici. Al riguardo, infatti, operano i normali strumenti di prelievo fiscale sugli utili d'impresa. Ciò significa che le trasformazioni possibili (es. creazione di parcheggi) sulla base dell'attuale situazione del bene non devono costituire il presupposto dell'attribuzione di un particolare “beneficio” per l'Ente pubblico. In pratica il “beneficio pubblico”, ai sensi della L.R. 16/94, avuto riguardo alla fattispecie, va ricercato in due elementi:

- a) le maggiori volumetrie assentite; b) il cambio di destinazione d'uso.

Nella valutazione del bene, secondo lo “stato attuale” e secondo il “progetto”, l'analisi condotta da Roscelli si basa sulle seguenti premesse:

- valutazione a prezzi costanti;
- tipo di esposizione (capitale interamente da prestito) con tasso di interesse passivo del 6,00% e attivo del 2,00%;
- tasso di sconto pari al 4,00%;
- soglia di accettabilità del “tasso interno di rendimento” pari al 16,00%.

In relazione a tale procedimento l'Impresa riteneva di non condividere alcuni assunti di base. In particolare:

- il mancato riferimento al dato inflativo derivante da una valutazione a prezzi costanti: in due anni (tempo originariamente previsto per la trasformazione del compendio), invece, l'inflazione sarebbe stata pari a circa il 3,5%;

20) Roscelli R., (1998), pag. 3 della relazione valutativa consegnata al Comune di Cagliari.

- il tasso d'interesse passivo nella misura del 6% annuo, difficilmente riscontrabile nella situazione del credito in Sardegna;
- l'aver determinato la soglia di accettabilità del tasso interno di rendimento considerando tra le componenti quella per la quale l'investimento sarebbe a rischio nullo (o pressoché nullo): invero, dall'esame dell'*atto d'impegno a locare*, si sarebbe dovuto pervenire, sempre a giudizio dell'Impresa, ad una conclusione differente in quanto all'Amministrazione era riservata la più ampia facoltà di recesso. L'aver considerato l'investimento a "rischio zero" avrebbe determinato l'abbassamento del premio di rischio e, dunque, della soglia di accettabilità nel tasso interno di rendimento.

L'Impresa ha invece condiviso e mantenuto invariati, rispetto all'operato del valutatore, i seguenti elementi: le ipotesi temporali periodicizzate in 14 semestri²¹; le percentuali e i periodi di ripartizione dei costi di costruzione; le percentuali e le ripartizioni delle spese tecniche, di gestione, di commercializzazione, ecc.; i prezzi di vendita e i relativi piani di vendita, mantenendo la stessa percentuale di vendita per periodo, la stessa rateizzazione degli incassi e le stesse ipotesi di vendita totale nel corso dei 14 periodi dell'intervento.

Per gli oneri di urbanizzazione sono state utilizzate le tabelle allegate da Roscelli²² alla sua relazione e, infine, sono state rispettate le destinazioni d'uso previste nelle due ipotesi.

E ciò benché le ipotesi temporali relative alla tempistica dei costi e delle entrate non fossero totalmente condivise dall'Impresa.

Sempre a giudizio dell'Impresa i costi di ristrutturazione sottostimavano il carattere "specialistico" dell'intervento, i vincoli archeologici, storici ed architettonici esistenti, oltre che le difficoltà logistiche che inevitabilmente avrebbero accompagnato i lavori.

Inoltre il piano delle vendite, a giudizio dell'Impresa, appariva eccessivamente ottimistico.

Le rettifiche richieste dall'Impresa ai fini dell'individuazione di un valore di trasformazione, a suo giudizio, congruo riguardano:

- la realizzazione nello stato attuale dei posti auto propri dell'attività ricettivo-alberghiera ipotizzabile;
- la impossibilità di vendere le superfici interne del "sotto bastione" che, per la loro ubicazione, non possono essere utilizzate per attività commerciali o residenziali;
- la diversa quantificazione dei costi di ristrutturazione.

Sotto tale ultimo profilo la valutazione degli interventi di ristrutturazione e ricostruzione è stata eseguita utilizzando il "Prezziario Regionale per le opere

21) Periodicizzazione utilizzata nell'ACR per la distribuzione temporale dei Costi e dei Ricavi.

22) Tabelle sintetizzate alle pagg. 158 e 159 in Roscelli R., (2003), opera già citata.

“La scala di ferro”: riqualificazione urbana in un sito ad elevata valenza archeologica.

Figura 4 – Fronte interno: tetto e torrino a valle ante lavori.



pubbliche in Sardegna”. Prezziario pubblicato dall’Assessorato Regionale LL.PP. e aggiornato al 30 giugno 1996 i cui prezzi sono stati rettificati per tenere conto della qualità delle finiture, della particolare delicatezza dell’intervento, nonché della dotazione impiantistica e di sicurezza previste.

Riguardo alla valutazione dei prezzi di vendita l’Impresa ha mantenuto inalterate le ipotesi di cui all’analisi condotta da Roscelli, fatte salve le precisazioni riportate relativamente al “sotto bastione”.

Pertanto i prezzi di vendita assunti risultano come riportato nella *tabella 1*.

Tabella 1 – Prezzi di vendita.

Alberghiero ricettivo	€	1.910,89 a mq. di S.l.p.
Residenze	€	2.169,12 a mq. di S.l.p.
Uffici	€	2.220,76 a mq. di S.l.p.
Autorimessa	€	16.526,62 a posto auto

Attraverso il calcolo del valore di trasformazione (stato attuale - progetto) del compendio “La Scala di Ferro” è stato individuato il vantaggio derivante alla proprietà dal cambio di destinazione d’uso dell’immobile rispetto a quella prevista dal P.R.G. e dall’aumento della cubatura di 2.020 mc. rispetto alla situazione attuale.

Tale valore definisce quale soglia equitativa la partecipazione paritaria del “pubblico” e del “privato” alla ripartizione del vantaggio.

Peraltro, ai fini della determinazione del “maggior valore” che la proprietà consegue dalla parziale deroga, occorre altresì considerare che la deroga alla destinazione d’uso è temporanea ed è stata disposta in sede di *Conferenza di servizi*²³ per soddisfare le particolari esigenze di un’Amministrazione dello Stato: la Prefettura di Cagliari.

Sulle maggiori volumetrie il “beneficio pubblico” è stato individuato prendendo come riferimento non il valore finale della maggiore volumetria (ricavo), bensì il valore di trasformazione, vale a dire la differenza tra un attivo (rappresentato dal valore del prodotto trasformato) e un passivo (costituito da tutti i costi da sostenere nella trasformazione).

Anche in riferimento al “valore attuale” (vale a dire al momento che ha preceduto l’avvio dell’intervento) del complesso “La Scala di Ferro” – indicato in L. 7.982 milioni – la proprietà ha ritenuto che la valutazione di partenza fosse assai contenuta.

Come assai contenuta, sempre a suo giudizio, sarebbe stata la quantificazione dei costi di trasformazione del bene.

In ordine al cambio di destinazione d’uso il confronto tra l’Amministrazione pubblica ed il Privato è risultato assai complesso posto che quest’ultimo non condivideva, in termini prettamente valutativi, la ragione per la quale, nella città di Cagliari (a vocazione turistica), una destinazione alberghiera dovesse avere un valore inferiore rispetto ad una destinazione a uffici pubblici.

La motivazione di ciò risiede anche nella limitata dimensione del complesso edilizio; fattore che avrebbe reso difficilmente gestibile una struttura alberghiera con un numero di posti letto estremamente limitato.

La relazione di Roscelli assumeva peraltro come destinazione d’uso quella “ricettiva-alberghiera” sulla base delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale²⁴ pur risultando decaduto il vincolo d’altra natura – imposto dal Ministero della Pubblica Istruzione – dichiarato illegittimo e annullato dal TAR-Lazio.

Sulla base di tali presupposti la Proprietà riteneva che il valore incrementale del bene, sulla base della sola modifica di destinazione urbanistica e d’uso e

23) Indetta ex art. 56 del D.P.R. 348/79.

24) Il valutatore sotto questo profilo non avrebbe certo potuto prescindere dalle destinazioni di Piano peraltro divenute le uniche cui riferirsi vista la decadenza del vincolo specifico intervenuta per sentenza del TAR.

“La scala di ferro”: riqualificazione urbana in un sito ad elevata valenza archeologica.

Figura 5 – Fronte interno: tetto e torrino a valle post lavori.



dell'aumento di volumetria edificabile, inizialmente fissato in L. 12.121 milioni (e poi in L. 12.975 milioni a seguito dell'approvazione delle varianti in corso d'opera) – per le ragioni dette – fosse eccessivo.

9. Le varianti in corso d'opera

L'atto d'intesa è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Cagliari, con delibera n. 172 del 24 settembre 1998, che ha valutato soddisfacente il beneficio economico spettante al Comune. Il 6 ottobre 1998 si è nuovamente riunita la *Conferenza di servizi* per approvare alcune modifiche al progetto richieste dal Comune (relative ai locali del “sotto bastione”). Il procedimento si è concluso con l'assenso espresso dal Dirigente del Genio Civile Opere Marittime di Cagliari in data 22 ottobre 1998. Il 4 agosto 1999, definiti gli aspetti giuridici e amministrativi, la Costruzioni Mambriani ha sottoscritto l'atto d'impegno a locare in favore della Prefettura di Cagliari.

Con successive delibere il Comune di Cagliari ha adottato il richiamato “Piano Quadro del Centro Storico” divenuto efficace a seguito della pubblicazione nel B.U.R.A.S. avvenuta il 21.08.1999 e il 15.06.2000.

Sulla base di tale piano, nel comparto che ricomprende “La Scala di Ferro”, gli spazi da destinare a parcheggio sono pari a 50 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di perimetro.

Il 2 agosto 2000 l'Impresa Mambrini ha dato inizio all'intervento di ristrutturazione e risanamento del complesso immobiliare ex albergo "La Scala di Ferro" e fabbricati attigui.

I lavori di scavo, finalizzati principalmente alla realizzazione dei parcheggi hanno riportato alla luce reperti di particolare valore dal punto di vista storico ed archeologico. In particolare sono stati individuati tre contesti funerari dei periodi romano-repubblicano, romano-imperiale e alto-medioevale con sarcofagi e cippi, murature e corredi funebri.

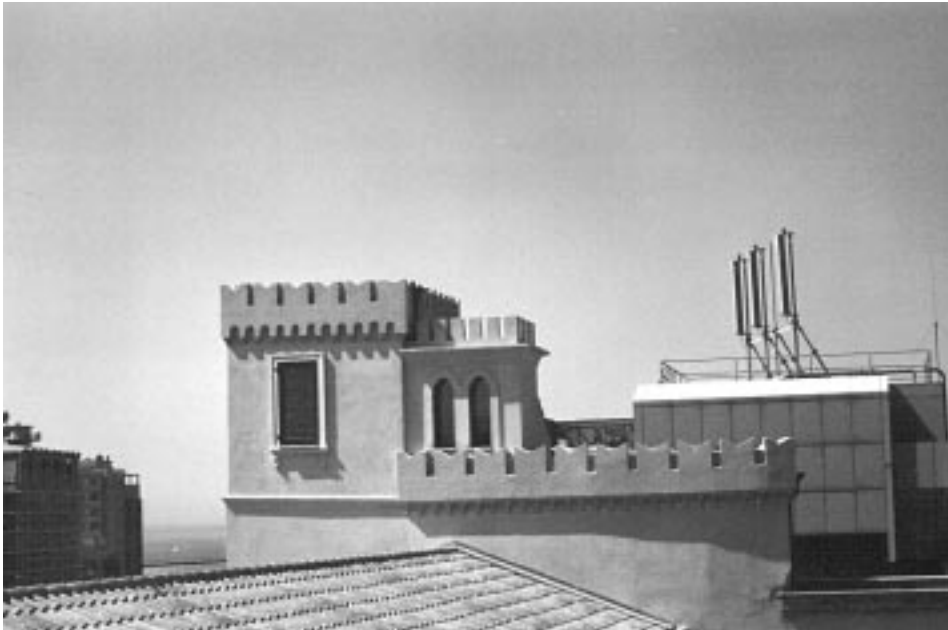
L'attività di scavo, svolta con le consolidate tecniche manuali, ha impegnato tutto il 2001 e il 2002, periodo durante il quale i lavori edili hanno subito un notevole rallentamento: in pratica è stato possibile eseguire solo i risanamenti ed il consolidamento dei fabbricati da conservare.

La competente Soprintendenza archeologica ritiene che il rinvenimento del lembo di necropoli costituisca un evento di primaria importanza posto che costituisce un *unicum* nel suo genere paragonabile solo a quello esistente a Barcellona.

Figura 6 – Dettaglio orditure tetto con torrino ante lavori.



Figura 7 – Tetto risanato e torrino.



Pertanto – sia in considerazione delle obiettive difficoltà (alla luce delle condizioni del sottosuolo e delle mura) di allestire in modo conveniente e rendere fruibile lo spazio museale nel “sotto bastione” e sia avuto riguardo alla grande opportunità offerta dal rinvenimento del sito archeologico – si è prospettata la possibilità di trasferire al Comune una superficie avente una maggiore estensione (circa 900 mq. considerando anche l’area delle cannoniere cinquecentesche).

Tale diversa ipotesi ha costituito oggetto di ulteriore analisi da parte del Valutatore per la determinazione delle convenienze economiche, per la pubblica amministrazione, da effettuarsi “ora per allora”.

Per quanto concerne le superfici da destinare a parcheggio va detto che la compatibilità con le esigenze di sicurezza della Prefettura è stata individuata nel destinare il primo livello interrato alla Prefettura.

Inoltre l’approvazione del “Piano Quadro del Centro Storico” ha rideterminato i parametri delle aree di sosta facendo sì che – nonostante il “sacrificio” di tali spazi imposto dal rinvenimento archeologico – l’Impresa garantisca comunque il rispetto degli standards di Piano.

Infine, in relazione all’aspetto economico, va detto che l’Impresa – pur non essendosi ancora verificata la condizione prevista nell’atto d’intesa sottoscritto col Sindaco (l’emissione del ruolo di spesa fisso) – ha versato al Comune di Ca-

Figura 8 – Ritrovamenti mura medioevali e banco di roccia in corso scavi.



gliari, sin dal settembre del 2000, la prima tranche di € 154.940,00. Una riconvocazione della *Conferenza di Servizi*²⁵ si è resa necessaria alla luce della nuova situazione che si è configurata a lavori di scavo ultimati e per far fronte alla necessità di rispettare, da un lato, le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza archeologica e, dall'altro, gli impegni assunti con l'Amministrazione Comunale. In prima istanza, su richiesta della Soprintendenza archeologica, la *Conferenza di servizi* era stata convocata, per il giorno 15 aprile 2002, ai fini della ricerca delle soluzioni progettuali in grado di contemperare gli interessi rappresentati da ciascuna Amministrazione e "l'imprescindibile esigenza di tutela e salvaguardia delle preesistenze archeologiche poste in luce".

In tale sede si concordò di procedere all'adozione della variante progettuale necessaria per valorizzare le emergenze archeologiche venute alla luce nell'area.

La variante, illustrata il 15 maggio 2003 in sede di *Conferenza di servizi*, è stata elaborata dall'Impresa e non ha carattere "essenziale" avuto riguardo al progetto già approvato: non sono state modificate le volumetrie da realizzare e la destinazione d'uso.

25) Per il giorno 15 maggio 2003.

Figura 9 – Dettaglio “cannoniera” nelle mura medioevali.



Tale variante tecnico-progettuale è stata approvata all'unanimità, fatta salva la ratifica da parte del Consiglio Comunale e la conseguente rideterminazione delle convenienze economiche di cui all'atto d'intesa stipulato il 29 luglio 1998.

Al riguardo il Valutatore, con relazione in data 30 giugno 2003, ha ritenuto che la nuova soluzione determini un sensibile incremento del vantaggio complessivo che peraltro viene ripartito equamente tra il privato investitore e l'ente pubblico. Il risultato al quale si è pervenuti, quindi, mentre incrementa il beneficio derivante dalla trasformazione, non altera il rapporto di convenienza.

Per quanto concerne il contenuto della variante si evidenzia che è stata ridefinita la configurazione degli spazi destinati ad autorimessa, inizialmente previsti con quattro livelli sottosuolo localizzati in corrispondenza dell'originario cortile interno. Fermo restando il rispetto degli impegni assunti dalla proprietà col Comune di Cagliari (dotazione di parcheggi) sono stati riconsiderati i flussi e le distribuzioni funzionali dell'impianto modificando le rampe d'accesso ed i percorsi veicolari, limitando – in conseguenza del rinvenimento archeologico – a tre i piani dedicati alla sosta.

Inoltre poiché, intervenendo per lo “svuotamento” dei terrapieni appoggiati ai bastioni frontestanti il viale Regina Margherita, sono state messe a nudo le

strutture portanti dell'organismo edilizio (risultate incompatibili col previsto allestimento di uno spazio museale a più livelli da cedere al Comune), si è destinato a tale funzione il piano "mancante" del parcheggio corrispondente al terzo livello sottosuolo che diverrà contenitore dei reperti venuti alla luce, conservati e visitabili *in situ*.

In tal modo si è data contestuale soluzione sia al problema del parcheggio che a quello dello spazio per il museo, concordando il trasferimento all'Amministrazione comunale dei locali sopradescritti, armonicamente inseriti nella struttura e dotati di totale autonomia funzionale. In termini quantitativi le modifiche descritte hanno fatto sì che la superficie totale destinata alle aree espositive con relativi servizi superi di gran lunga l'estensione a suo tempo individuata, mentre la riduzione delle aree per i parcheggi è risultata tanto contenuta da consentire il rispetto degli "standard" imposti dalla nuova normativa di attuazione del "Piano Quadro per il Centro Storico". Tale ultimo risultato è stato conseguito approfondendo ogni aspetto con i dirigenti degli uffici comunali, mentre i temi archeologici sono stati gestiti in collaborazione con i funzionari della Soprintendenza, assiduamente presenti in cantiere.