INTERVENTO EDILIZIO IN AREA INDUSTRIALE DISMESSA: COORDINAMENTO ED OTTIMIZZAZIONE CON STRUMENTI DI "URBANISTICA CONTRATTATA"

Paolo Falqui[1], **Giuseppe Sedda**[2]

1. Premessa

L'iniziativa per un intervento urbanistico edilizio nella proprietà ex Sidercomit in Cagliari ha preso avvio quando la strategicità della zona di appartenenza, una fascia industriale ubicata nella parte nord occidentale dell'abitato a ridosso del quartiere popolare residenziale di Sant'Avendrace, ha suscitato l'attenzione e l'interesse dell'Autorità Comunale che, nell'elaborare il nuovo Piano Urbanistico Comunale, nella seconda metà degli anni '90, ne ha modificato le destinazioni.

Infatti, se nel precedente aggiornamento del vecchio Piano Regolatore (prima Variante Generale, efficace dall'aprile del 1983) gli isolati di interesse erano già stati riclassificati come vocati parte ai servizi standard e parte alla trasformazione da industriale a residenziale – ed allora il complesso fu acquistato dalla TEPOR s.p.a. assieme ad altri comproprietari – i nuovi scenari, immaginati come occasioni di sviluppo basate su una articolata flessibilità normativa polifunzionale, aprivano interessanti prospettive imprenditoriali.

Val la pena di sottolineare che uno stimolo a proseguire nell'iniziativa intrapresa e cioè di attivare ogni procedura volta alla realizzazione di volumetrie da destinare alla direzionalità (di elevato tenore) era nel frattempo stato favorito dalla conoscenza dei programmi della Regione Autonoma della Sardegna che, in diverse occasioni ed in precisi atti, aveva manifestato un deciso interesse verso l'accentramento delle proprie strutture lungo la direttrice costituita dalla via Roma, dai viali Trento e Trieste e dalla via Santa Gilla, asse ormai destinato a funzioni di Centro direzionale per la presenza di importanti edifici pubblici e privati.

La particolare posizione dell'area TEPOR, esattamente davanti ai palazzi regionali del CED e dell'Assessorato agli Affari Generali ed il fatto che nell'area industriale ex SANAC, sul fronte opposto della via San Paolo la stessa R.A.S. stesse avviando la realizzazione del complesso destinato agli Assessorati della Pubblica Istruzione ed degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, induceva ad ipotizzare un interessante futuro per la proprietà.

---

1) Ingegnere Progettista Libero Professioonista
2) Ingegnere Contitolare e responsabile di commessa per la TEPOR S.p.A.

2. L'intervento possibile

Siamo dunque nel 1999 ed il Sindaco del tempo, nella contingenza del fermento urbanistico suscitato dalla prima adozione del P.U.C. (aprile 1998) e considerata la necessità di chiudere una annosa e difficile vertenza sugli usi legittimi delle volumetrie delle vecchie industrie "Cementerie di Sardegna" confinanti con l'area TEPOR, promuove una svolta per tutto l'areale che costituisce un lungo fuso a ridosso del margine orientale della laguna naturale di Santa Gilla.

I diversi proprietari sono invitati a studiare congiuntamente un piano di intervento che, contemperando le singole esigenze con il generale interesse di sviluppo e valorizzazione della zona porti ad un concreto avvio delle attività con un positivo riordino di un ambiente degradato meritevole di ben altro futuro.

Il presupposto all'iniziativa è il mandato conferito al primo cittadino dal Consiglio Comunale in data 12.10.99, con delibera n. 22, ma gli effetti auspicati non arrivano subito in quanto manca l'unità di vedute tra gli imprenditori titolari delle aree, distanti tra loro sui termini da determinare riguardo alle potenzialità urbanistiche da conseguire e ai benefici da proporre in contropartita all'Amministrazione: valori legati al bilancio tra i pregressi immobilizzi uniti ai rilevanti costi di dismissione degli impianti industriali e di bonifica dei terreni e gli utili imputabili alle ipotetiche nuove realizzazioni.

Nel frattempo gli opifici che avevano operato dagli anni 50 fino alla fine degli anni 70 ed oltre, e tutti i manufatti, ormai in disuso e in qualche caso fatiscenti, resistevano con le loro imponenti ed obsolete strutture, a costituire un limite invalicabile e degradato tra una periferia difficile da riqualificare ed un sistema naturale meritevole di riscoperta, tutela e valorizzazione. Dopo un certo stallo la TEPOR, partendo dalla nuova determinazione della Pubblica Amministrazione disponibile a valutare anche proposte singole, sempre al fine ultimo di smuovere la situazione da una controproducente inerzia, dava corso allo studio del proprio progetto approfondendo i termini in gioco per ottimizzare il possibile intervento.

Lo strumento idoneo veniva individuato nella Legge Regionale n. 16 del 29.04.94 che, istituita in Sardegna sulla scorta delle preesistenti disposizioni statali (vedi art. 16 della Legge n. 179 del 17.02.92), aveva come finalità la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale con una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, delle infrastrutture, della residenza e del patrimonio edilizio esistente, attraverso l'attuazione di Programmi Integrati derivanti dalla sinergia di volontà e risorse private e pubbliche.

3. La proposta

Presentando la propria istanza al Sindaco il 2 novembre 1999 nella forma preliminare secondo la richiamata Legge Regionale, con allegata relazione e grafici, la TEPOR – operando a quella data ancora assieme agli altri comproprietari dell'area – ruppe il ghiaccio dando concreto avvio ad una trattativa con il Comune

con una proposta che, sinteticamente, affrontava il rinnovo di tutto il più esteso scenario da convertire, incluse quindi le altrui proprietà interne alla fascia delimitata dal cavalcavia della via Po e dalla via san Paolo.

Il tutto in modo da:

- integrare la trasformazione con il limitrofo quartiere di Sant'Avendrace arricchendone le risorse in tema di verde e spazi pubblici collettivi;
- rinnovare le urbanizzazioni primarie infrastrutturali dell'ambito interessato, piuttosto carente (fognature, illuminazione pubblica etc.);
- concorrere alla definizione della più ampia viabilità di contorno, configurando cioè l'area in maniera conforme al tracciato indicativo dei tratti in viadotto previsti nel "tirante" di chiusura dell'Asse Mediano di scorrimento in provenienza dal colle di Tuvixeddu Tuvumannu;
- semplificare i tracciati e le fermate della tratta di metropolitana di superficie in fase di progettazione, quella di collegamento tra l'aeroporto di Elmas e la Stazione Ferroviaria di Cagliari;
- consentire plurimi collegamenti diretti tra gli isolati edificati ed i margini lagunari con scavalcamenti veicolari e pedonali delle linee ferroviarie, nella prospettiva della creazione di un parco urbano attrezzato anche per lo sport lungo la zona umida.

Riguardo alla classificazione di diretto interesse ed agli usi edificatori, la proprietà configurava una destinazione per servizi collettivi, pubblici e/o privati, inquadrabili nella zona omogenea urbanistica G, salvo possibili estensioni ed integrazioni che fossero di eventuale interesse del Comune (commercio, residenza, etc..).

Per gli altri "comparti", quello delle ex Cementerie e dell'AGIP, venivano sommariamente riportate le previsioni che ciascuna ditta aveva direttamente indicato in varie occasioni nei propri pregressi autonomi programmi; in termini di volumetrie conseguibili si trattava di applicare a ciascuna superficie l'indice edificatorio di 3,128 mc/mq che, in base ad attente analisi economiche e di mercato, sembrava idoneo a rendere remunerativo l'investimento TEPOR, fatti salvi i necessari confronti con le stime che il Comune avrebbe sviluppato per determinare i pubblici benefici: questi sarebbero stati richiesti al proponente investitore in diretto confronto con i suoi vantaggi, nel rispetto dell'applicazione dei generali criteri dell'urbanistica contrattata e, in particolare, dei meccanismi specifici indicati nello strumento di Legge adottato.

Alla stesura del novembre 1999 fece seguito, nel successivo dicembre dello stesso anno, una rielaborazione redatta, questa volta, limitatamente alla proprietà TEPOR: in tale soluzione venivano approfonditi e rivisti tutti i parametri avendo raffrontato i precedenti schemi funzionali con la concomitante proposta riguardante le ex Cementerie di Sardegna preparata dalla ditta proprietaria, la società "I Fenicotteri s.r.l.". Veniva elevato l'indice edificatorio fino a 4,128

mc/mq, ipotizzando che con tale incremento (valore analogo ma inferiore rispetto al compendio confinante) si sarebbero potute ottenere interessanti migliorie in termini economici e infrastrutturali tanto per il privato che per la Pubblica Amministrazione.

Non si ottenne il risultato desiderato. Lo stesso Sindaco (con una lettera del 29.11.99) ribadì la posizione già assunta dall'Amministrazione in relazione a una comune base di partenza per tutte le proposte, e si dovette quindi rimettere mano allo studio che fu ripresentato al protocollo, con volumetrie ridotte, in data 17.04.2000.

In tale occasione alla parte descrittiva e grafica, che sembrava e preludere alla definizione concreta delle scelte e dell'accordo, furono allegate le prescritte tabelle contenenti tutti i dati parametrico/economici: le si riportano (cfr. *tabelle* da *1* a *10*) nelle pagg. seguenti per evidenziare le quantità ed i valori finanziari in gioco.

Tabella 1 – Dimensioni dell'intervento proposto.

	Dimensioni dell'intervento proposto.	**Unità di misura**		**Note**
	Intervento Privato			
	Edilizia non residenziale: Direzionale	mq	9.250	nuova costruzione
	Parcheggi			
	L.122/89 e D.A. 2266/U - Privati in struttura	mq	13.000	nuova costruzione
	Parcheggi privati a raso (aperti all'uso pubblico)	mq	3.675	
	Illuminazione parcheggi a raso (vedi punto prec.)	n	14	
	Interventi Pubblici			
	Urbanizzazioni primarie di pertinenza:			
	Rete fognaria	ml	316	
	Rete idropotabile	ml	316	
	Illuminazione pubblica (linea e pali)	n	13	sviluppo lineare m. 316
	Rete viaria carrabile	mq	1.515	
	Urbanizzazioni primarie aggiuntive			
	Parcheggi via Posada	mq	325	
	Urbanizzazioni secondarie			
	Conferimento aree e diritti edificatori	mq	600	
	Edificio pubblico: superficie lorda pavimentata	mq	565	
	Sistemazione parcheggi a raso nel lotto	mq	565	
	Parcheggio interrato pertinenziale	mq	600	

Tabella 2– Interventi privati. Costi-Ricavi Edilizia non residenziale: Direzionale.

	Interventi privati. Costi-Ricavi Edilizia non residenziale: Direzionale	Unità di misura		Note
a	Unità			
b	Superficie	mq	9.250	
c	Costo di realizzazione tecnica	€/mq	645,57	
d	Spese tecniche e generali	€/mq	58,10	
e	Area e immobili	€/mq	330,53	= €/mc. 103,29
f	Oneri concessori	€/mq	6,27	
g	Costo unitario totale (c+d+e+f)	€/mq	1.040,48	
h	Costo complessivo (b x g):	€	9.624.439,26	
ia	Costo parcheggi a raso su area privata ma aperti all'uso pubblico			
ia1	Quantità	Mq	3.675	
ia2	Costo unitario	€/mq	36,15	
ia3	Costo totale (ia1 x ia2)	€	132.860,00	
ib	Costo rete elettrica parcheggi a raso su area privata ma aperti all'uso pubblico			
ib1	Quantità	N	14	
ib2	Costo unitario	€/cad.	1.291,14	
ib3	Costo totale (ib1 x ib2)	€	18.075,99	
l	COSTO TOTALE (h+ ia3 + ib3)	€	9.775.373,79	
m	Prezzo di vendita unitario	€/mq	1549,37	
n	RICAVI (b x m)	€	14.331.678,95	

Tabella 3 - Parcheggi. Costi – Ricavi L 122/89 e D.A. 2266/U: Privati in struttura.

	Parcheggi. Costi -Ricavi L 122/89 e D.A. 2266/U: Privati in struttura	Unità di misura		Note
a	Unità	n	430	
b	Superficie	mq	13.000	
c	Costo di realizzazione tecnica	€/mq	361,52	
d	Spese tecniche e generali	€/mq	32,54	
e	Area e immobili	€/mq	0,00	
f	Oneri concessori	€/mq	6,27	
g	Costo unitario totale (c+d+e+f)	€/mq	400,33	
h	Costo complessivo (b x g):	€	5.204.310,35	
i	Costo opere a scomputo	€	0,00	nessuna
l	COSTO TOTALE (h+i)	€	5.204.310,35	
m	Prezzo di vendita unitario	€/cad.	10.329,14	
n	RICAVI (a x m)	€	4.441.529,33	

5. L'iter definitivo

Il Consiglio Comunale, previa approfondita istruttoria tecnica, esaminò ed approvò l'intervento con delibera n. 42 del 5 giugno 2000, ma in seguito dovettero essere ancora introdotti ulteriori, benché modesti, emendamenti (precisati nella citata delibera) per rendere più funzionali le opere in termini di complementarietà con quelle studiate per le ex Cementerie dalla società "I Fenicotteri s.r.l." riguardo all'assetto della viabilità; i correttivi furono riportati negli elaborati e negli allegati con stesura del 20 giugno 2000.

Tale definizione costituì la base per la stipula del preliminare schema di Convenzione sottoscritto dalle parti pubblica e privata il 26 luglio 2000.

Tabella 4 – Costi degli interventi pubblici.

	Costi degli interventi pubblici **Urbanizzazioni primarie**	**Unità di misura**		**Note**
	Rete fognaria			
a	Quantità	ml	316	
b	Costo unitario	€/ml	92,96	
c	COSTO TOTALE (a x b)	€	29.376,07	
	Rete idropotabile			
a	Quantità	ml	316	
b	Costo unitario	€/ml	64,56	
c	COSTO TOTALE (a x b)	€	20.400,05	
	Rete elettrica: (punti luce)			
a	Quantità	n	13	
b	Costo unitario	€/cad	1.291,14	
c	COSTO TOTALE (a x b)	€	16.784,85	
	Rete viaria carrabile			
a	Quantità	mq	1.515	
b	Costo unitario	€/mq	56,81	
c	COSTO TOTALE (a x b)	€	86.067,54	
	Costi Urbanizzazioni primarie aggiuntive **Parcheggi via Posada**	**Unità di misura**		**Note**
	Parcheggi			
a	Quantità	mq	325	
b	Costo unitario	€/ml	36,15	
c	COSTO TOTALE (a x b)	€	11.749,39	

Tabella 5 – Urbanizzazioni primarie. Copertura finanziaria degli interventi pubblici.

	Urbanizzazioni primarie **Copertura finanziaria degli interventi pubblici**	**Unità di misura**		**Note**
	Rete fognaria			
a	COSTO TOTALE	€	29.376,07	
	RISORSE SOGGETTI PRIVATI			
b	OO.UU Legge 10/77			
c	OO.UU Aggiuntive Legge 10/77	€	29.376,07	
d	Altre opere			
	Rete idropotabile			
a	COSTO TOTALE	€	20.400,05	
	RISORSE SOGGETTI PRIVATI			
b	OO.UU Legge 10/77			
c	OO.UU Aggiuntive Legge 10/77	€	20.400,05	
d	Altre opere			
	Rete elettrica: (punti luce)			
a	COSTO TOTALE	€	16.784,85	
	RISORSE SOGGETTI PRIVATI			
b	OO.UU Legge 10/77			
c	OO.UU Aggiuntive Legge 10/77	€	16.784,85	
d	Altre opere			
	Rete viaria carrabile			
a	COSTO TOTALE	€	86.067,54	
	RISORSE SOGGETTI PRIVATI			
b	OO.UU Legge 10/77			
c	OO.UU Aggiuntive Legge 10/77	€	86.067,54	
d	Altre opere			
	Costi Urbanizzazioni primarie aggiuntive **Parcheggi via Posada**	**Unità di misura**		**Note**
	Parcheggi			
a	COSTO TOTALE	€	11.749,39	
	RISORSE SOGGETTI PRIVATI			
b	OO.UU Legge 10/77			
c	OO.UU Aggiuntive Legge 10/77			
d	Altre opere	€	11.749,39	

Tabella 6 – Urbanizzazioni primarie. Copertura finanziaria degli interventi pubblici.

	Interventi privati. Costi-Ricavi	**Unità di misura**	**Edilizia non resid. Direzionale**	**Parcheggi privati in struttura L.122/89 e D.A. 2266/U**
a	Unità	n		430
b	Superficie	mq	9.250	13.000
c	Costo di realizzazione tecnica	€/mq	645,57	361,52
d	Spese tecniche e generali	€/mq	58,10	32,54
e	Area e immobili	€/mq	330,53	
f	Oneri concessori	€/mq	6,27	6,27
g	Costo unitario totale (c+d+e+f)	€/mq	1.040,48	400,33
h	Costo complessivo (b x g):	€	9.624.439,26	5.204.310,35
i	Costo park privati d'uso pubblico	€	150.934,53	
l	COSTO TOTALE (h+i)	€	9.775.373,79	5.204.310,35
m	Prezzo di vendita unitario	€/mq-cad.	1.549,37	10.329,14
n	RICAVI (b x m)	€	14.331.678,95	4.441.529,33

Tabella 7 – Costo interventi pubblici.

	Interventi pubblici. Costo	**Unità di misura**	**Urbanizzazioni primarie**	**Urb primaria aggiuntiva. Parcheggi Via Posada**	**Urb secondaria**
	Rete fognaria				
a	Quantità	ml	316		
b	Costo unitario	€/ml	92,96		
c	COSTO TOTALE (a x b)	€	**29.376,07**		
	Rete idropotabile				
a	Quantità	ml	316		
b	Costo unitario	€/ml	64,56		
c	COSTO TOTALE (a x b)	€	**20.400,05**		
	Rete elettrica: (punti luce)				
a	Quantità	n	13		
b	Costo unitario	€/cad	1291,14		
c	COSTO TOTALE (a x b)	€	**16.784,85**		
	Rete viaria carrabile				
a	Quantità	mq	1.515		
b	Costo unitario	€/mq	56,81		
c	COSTO TOTALE (a x b)	€	**86.067,54**		
	Banchine e aiuole verdi				
a	Quantità	mq		325	
b	Costo unitario	€/mq		36,15	
c	COSTO TOTALE (a x b)	€		**11.749,39**	
	Parcheggi a raso				
a	Quantità	mq			
b	Costo unitario	€/mq			
c	COSTO TOTALE (a x b)	€			
	Costruzione edificio pubblico compresa incidenza cessione diritti edificatori				
a	Quantità	mq			565
b	Costo unitario	€/mq			1.040,48
c	COSTO TOTALE (a x b)	€			**587.871,01**
	Sistemazione parcheggi a raso di pertinenza dell'edificio pubblico				
a	Quantità	mq			565
b	Costo unitario	€/mq			36,15
c	COSTO TOTALE (a x b)	€			**20.425,87**
	Costruzione parcheggi interrati di pertinenza dell'edificio pubblico				
a	Quantità	mq			600
b	Costo unitario	€/mq			400,33
c	COSTO TOTALE (a x b)	€			**240.198,94**
d	**COSTI COMPLESSIVI (Σ c)**	€	**152.628,51**	**11.749,39**	**848.495,82**

Tabella 8 – Copertura finanziaria interventi pubblici.

	Copertura finanziaria interventi pubblici	**Unità di misura**	
	Totale interventi pubblici coperti con risorse dei soggetti privati (Somma punto d della tabella 7)	€	1.012.870,00
	OO.UU Aggiuntive L. 10/77	€	152.630,00
	Altre opere		860.250,00

Tabella 9 – Conteggio di massima oneri L.10/77 a carico dell'intervento privato.

Conteggio di massima oneri L.10/77 a carico dell'intervento privato	**Unità di misura**	**Quantità**	**Incidenza unitaria**	**Edilizia non residenziale Direzionale. Totale contributo espresso in €**
Superficie lorda privata + ceduta	mq	9.815		
Volume in edificazione	mc	31.545		
Contributo Urb. Primaria	€/mc		1,38	
Contributo Urb. Secondaria	€/mc		2,39	
Oneri per Urb. Primaria				43.545,25
Omeri per Urb. Secondaria				75.482,39
Totale oneri urbanizzazione				119.027,65
Contributo sul costo di costruzione				590.374,79

Tabella 10 – Valutazione statica delle convenienze economiche.

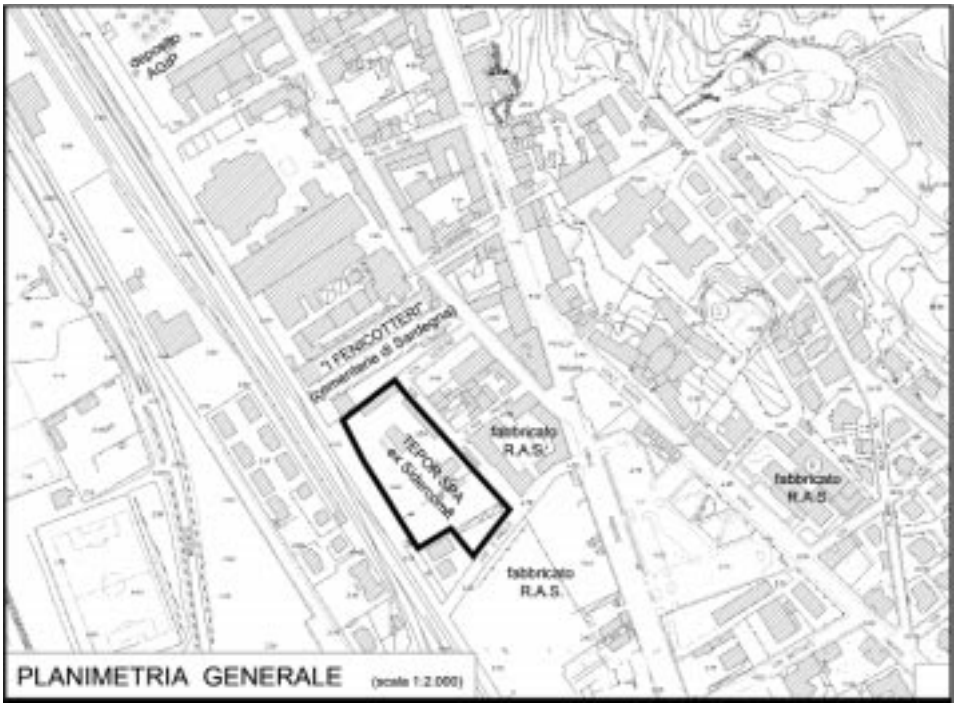
			€	
Totale ricavi		A	**18.773.208,28**	**Riquadro convenienza economica per il soggetto pubblico**
Costi di realizzazione al netto opere a scomputo		b	14.979.684,13	
OO UU Aggiuntive L. 10/77		c	152.628,51	
Altre opere		d	860.245,21	Contributo sul costo di costruzione € 590.374,79
Totale		e	15.992.557,86	Oneri di urbanizzazione tabellari € 119.027,31
Oneri finanziari 5,00% sul 60% dei costi)		f	479.776,58	**Totale** € 709.402,10
Totale costi		g	**16.472.334,44**	
Utile lordo		h	2.300.873,85	
Oneri fiscali	51%	i	1.173.445,85	Opere aggiuntive L. 10/77 € 152.628,51 Altre opere € 860.245,21
Utile netto (convenienza econ. per il privato)		l	**1.127.427,99**	**Totale convenienza economica per il soggetto pubblico** € 1.012.873,72
Indice: Utile netto/totale costi		m	**6,84 %**	**Indice: convenienza economica/totale ricavi = 5.40 %**

6. Le valutazioni dell'Amministrazione

Visti gli sviluppi progettuali di cui ai precedenti paragrafi il Comune, approvata in linea generale la proposta, affidò al proprio consulente – il professor Riccardo Roscelli – la verifica del preventivo bilancio economico finanziario proposto e, in particolare, la valutazione della "convenienza" per il soggetto pubblico[3], da trasformare in un ben determinato "corrispettivo".

La consulenza, del 21 luglio 2000, badò a controllare in particolare la congruità delle variabili e degli "indicatori" e confrontò i risultati elaborati dal proponente con quelli direttamente ricalcolati dal valutatore. Ne è scaturito un risultato che ha sostanzialmente confermato le analisi contenute nella proposta le cui previsioni sono risultate di circa 2 punti percentuali più basse tanto riguardo agli utili dell'imprenditore che al beneficio economico per il soggetto pubblico.

Figura 1 – Planimetria Generale.



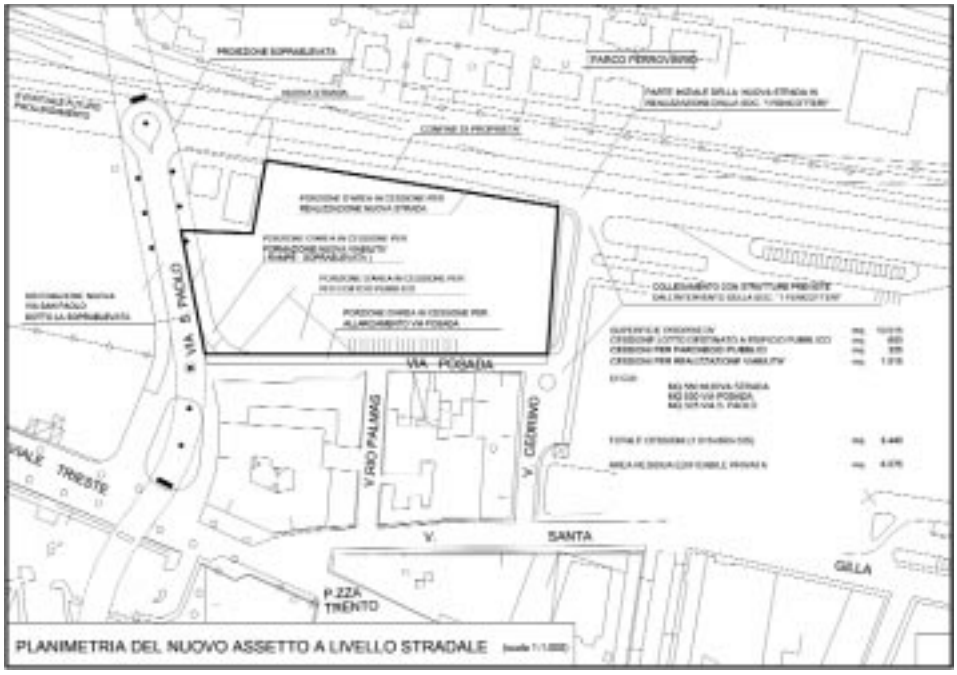
3) Roscelli R. (2003), *La sostenibilità economico-finanziaria delle trasformazioni urbane nel processo di pianificazione*, in Abis E. (a cura di), *Piani e politiche per la città. Metodi e pratiche*, FrancoAngeli, Milano.

7. Le opere pubbliche

Le opere che il Programma Integrato prevedeva si dovessero rendere alla Pubblica Amministrazione da parte della società TEPOR s.r.l. furono in seguito progettate in via definitiva.

Si tratta di una serie di interventi tesi a rinnovare l'infrastrutturazione primaria della zona limitrofa alla proprietà che, anche sotto tale aspetto, risultava del tutto inadeguata; oltre a ciò, a carico del privato veniva posto l'onere di realizzare una serie di nuovi parcheggi pubblici lungo la via Posada debitamente allargata ed un fabbricato destinato ad uffici, da cedere a titolo gratuito al Comune, con consistenza di 1.740 mc e 565 mq lordi di pavimentazione (abitabile), dotato di un piano sottosuolo destinato ad autorimessa; il manufatto, da consegnare chiavi in mano, è risultato localizzato su una porzione d'area ritagliata dal compendio, dell'estensione di 600 mq, posta fronte strada in corrispondenza dell'intersezione tra la via Posada e la via San Paolo. Il tutto inserito in un disegno planovolumetrico correttamente articolato e adattato tanto alle preesistenze che alle future connotazioni del contorno.

Figura 2 – Planimetria del nuovo assetto al livello stradale.



Il progetto esecutivo completo degli interventi di urbanizzazione (a meno dell'edificio per servizi elaborato in sola stesura definitiva) fu consegnato al Comune il 6 settembre 2000 per poi seguire la trafila finalizzata ad ottenere le necessarie approvazioni in vista della successiva realizzazione, questa fu piuttosto lenta: ciò a causa di un vincolo, accettato e sottoscritto dalla TEPOR s.r.l. nella già menzionata Convenzione. Nella sostanza si subordinava la validità delle scelte operate, in particolare la configurazione morfologica dei manufatti, alla conformità della stessa con uno studio generale esteso a tutto il fuso – incluse le zone umide da destinare a parco attrezzato – che la società "I Fenicotteri s.r.l." avrebbe elaborato e offerto al Comune, disciplinando quindi anche l'area TEPOR; l'impegno aveva la validità di un anno che fu quasi del tutto impiegato fino alla definitiva approvazione da parte del Comune.

Nel frattempo le divisioni tecniche comunali valutarono e diedero il loro assenso ai progetti delle opere pubbliche previste dal Programma integrato (tra il 24.01.02 e il 09.04.02) previo parere di conformità rilasciato dal dirigente e, dunque, la Giunta Comunale approvava i progetti in data 24 aprile 2002.

Si sottolinea che nell'ambito delle cessioni previste in sede di Piano e determinate, come già detto, per contemperare le esigenze di assetto del territorio con l'equilibrata distribuzione dei "vantaggi" a favore del privato e dell'Amministrazione, fu prevista una riduzione e un riallineamento dell'area TEPOR sul fronte verso il parco delle Ferrovie, al fine di consentire la realizzazione di una nuova via, con opere a carico dell'intervento "I Fenicotteri": tale percorso, scaricando il traffico della via Santa Gilla avrà la funzione di connettere i flussi veicolari in direzione del viale Trieste attraverso la via San Paolo, con svincolo nel punto in cui attualmente esiste un passaggio a livello a raso.

Entrando infine nel dettaglio delle caratteristiche tecniche previste ed approvate relativamente alle opere di urbanizzazione, se ne elencano di seguito i principali caratteri, deliberati nel rispetto della primaria esigenza di consegnare al Comune manufatti solidi, durevoli, con limitati problemi e costi di manutenzione ed in grado di offrire un'immagine conforme al decoro con cui si è inteso riqualificare l'ambito dell'intervento.

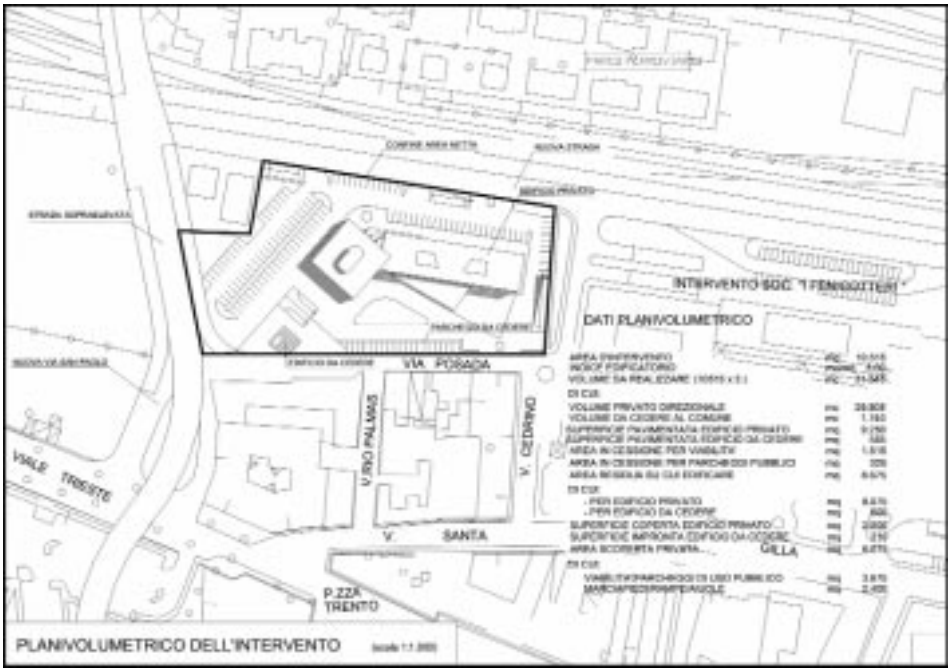
Per le superfici di calpestio veicolare è stato scelto il conglomerato bituminoso su sottofondo in misto arido, con marciapiedi delimitati da cordonature in calcestruzzo e dotati di piano pedonabile in pietrini di cemento analoghi a quelli presenti nella zona. Per gli impianti idrico-fognari, da riconnettere ad anello alle reti preesistenti, sono state previste condotte in polietilene ad alta densità (acquedotto) e grès e PVC rispettivamente per le fognature nere e bianche. Le tratte verranno interrotte dai necessari pozzetti di rete forniti di coperchio in ghisa sferoidale. Per l'impianto di illuminazione pubblica è prevista l'installazione e il rinnovo delle linee di alimentazione e distribuzione per un ambito più esteso dei fronti dell'area di intervento, con cavidotti e cavi a norma, pozzetti in

calcestruzzo e punti luce costituiti da pali conici in ferro laminato e zincato con armature al sodio ad alta resa luminosa. Il completamento delle reti comprende la realizzazione delle linee telefoniche e di quelle per la trasmissione dati in previsione del cablaggio della rete strutturata in fibre ottiche.

Tornando all'iter del Programma Integrato si procedette, nel rispetto delle norme di legge, alla pubblicazione sui quotidiani e sui manifesti murali dell'atto consiliare di adozione che restò esposto all'Albo comunale per trenta giorni a partire dal 17.02.01. Nei successivi trenta giorni non pervenne alcuna osservazione e, conseguentemente, si poté ritenere ultimata la trafila della pratica, con formale conclusione al 15 maggio 2003, data di stipula della definitiva Convenzione tra la società TEPOR ed il Comune, con atto pubblico del notaio De Magistris rep. 10086 raccolta 19613.

Restavano da completare e consegnare le progettazioni degli edifici da tempo avviate: quella dell'immobile direzionale destinato ad uffici, che venne depositata il 5 giugno 2003 presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive, e quella del fabbricato da cedere al Comune presentata ai primi di luglio dello stesso 2003.

Figura 3 – Planivolumetrico dell'intervento.



8. Gli edifici da realizzare

La volumetria totale realizzabile, determinata utilizzando l'indice edificatorio scelto nel Programma concordato con l'Amministrazione, ha sviluppato, come leggibile anche negli elaborati di massima del Programma inseriti nella presente (*figure 1,2,3,4*), una consistenza di 31.545 mc ripartiti rispettivamente in 29.805 mc e 1.740 mc per l'edificio privato e la struttura pubblica in cessione. Le due costruzioni saranno caratterizzate dalle stesse scelte tecniche che prevedono un inserimento isolato nel lotto di pertinenza. Le aree esterne al sedime dei manufatti saranno utilizzate come piazzali per il parcheggio ed attrezzate con sistemazioni a verde.

Il rispetto delle disponibilità di norma relative alla sosta verrà assicurato anche da piani sottosuolo estesi oltre il sedime dei corpi di fabbrica per la quasi totale superficie dei fondi.

Per l'edificato fuori terra sono stati previsti pilastri e setti in calcestruzzo a vista mentre le superfici di facciata saranno trattate con campiture piene intonacate alternate ad ampie vetrature. Come per le opere di urbanizzazione le scelte dei materiali sono state improntate ad un elevato standard qualitativo ed ad una adeguata durevolezza nel tempo. In questo senso si ricordano le pitture con resine ai silossani tipo "acquadur"; i serramenti in leghe leggere con taglio termico, elettrocoloritura e camera d'aria; le ringhiere in acciaio inox e le pannellature in lamiere d'alluminio. Anche per le complete dotazioni impiantistiche le scelte sono state basate sui medesimi principi, con ottimizzazione dei rapporti tra qualità, durata ed economia di gestione.

9. Le stime economiche

I costi di tutti gli interventi pubblici sono stati calcolati puntualmente con un preventivo computo metrico allegato ai progetti ed è stato determinato un importo di circa 150.000,00 €; paragonando tale somma con i circa 164.000,00 € (comprensivi di spese tecniche) indicati nelle tabelle compilate a parametri secondo la normativa – quelle riportate in un precedente paragrafo – si deduce la oggettiva validità del criterio seguito e dei valori introdotti, la qual cosa consente di prevedere che i concreti risultati non si discosteranno dalle cifre esposte.

Lo stesso discorso può essere fatto per l'intervento privato per il quale con i dati tabellari indicati nel Piano si individuava un costo totale di circa 9.800.000,00 €; in questo caso i computi estimativi elaborati dalla società sulla base della progettazione definitiva, hanno individuato la somma di 10.100.000,00 € confermando ancora l'attendibilità del sistema.

Resta da sottolineare che l'onere aggiuntivo, costituente il più cospicuo beneficio a favore del Comune e rappresentato dalla edificazione del corpo di fabbrica di 1.740 mc, era stato determinato economicamente, con i valori tabellari, pari a circa 840.000,00 € e che un importo quasi identico è stato poi conseguito con il computo metrico estimativo predisposto dalla società.

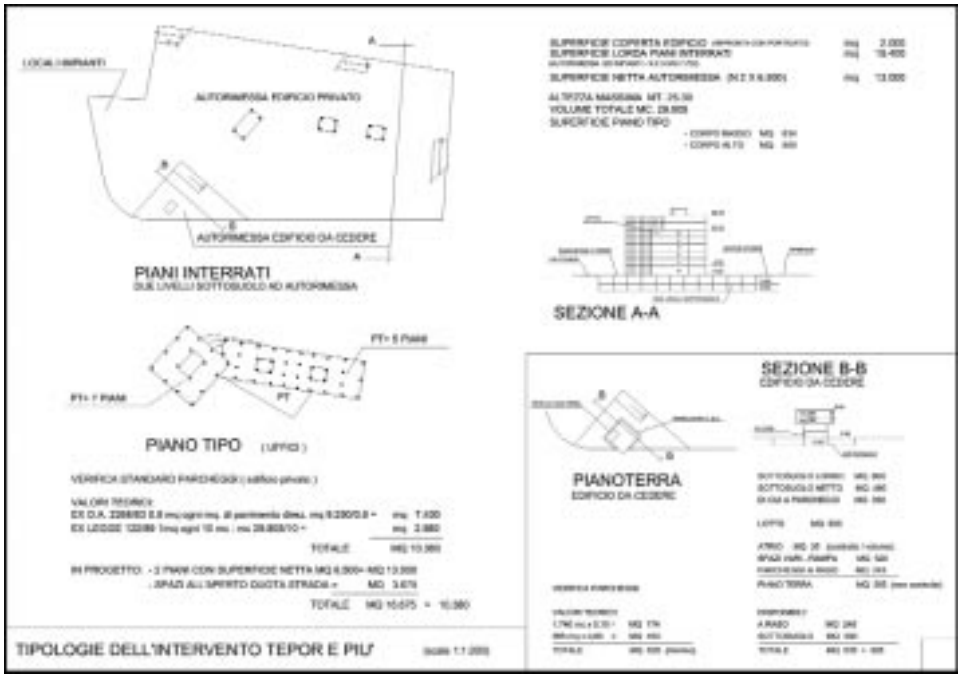
In conclusione, sempre con la riserva che la controprova definitiva della correttezza delle previsioni si potrà avere a realizzazione ultimata, eseguendo i conti di bilancio dopo l'immissione dei beni sul mercato, si può per ora ritenere molto positiva l'esperienza affrontata e decisamente valido lo schema di valutazione, previsto dalla Legge, e posto in essere dal valutatore dell'Amministrazione.

10. Conclusioni

A questo punto, quando con il ritiro delle Concessioni Edilizie prenderà concreto avvio il Programma intrapreso dalla società TEPOR s.r.l. resteranno da superare, con i loro carico di imprevisti, i circa 18 mesi di lavoro necessari alla realizzazione di tutte le opere e poter dichiarare conclusa l'operazione.

La considerazione che sembra ragionevole proporre è la seguente: che l'intervento descritto abbia potuto vedere l'avvio dei cantieri dopo quasi 4 anni dai primi approcci può sembrare apparentemente scoraggiante. Al contrario si tratta di un buon risultato in quanto senza l'attivazione dell'iter di urbanistica contrattata individuato nella Legge Regionale 16/94, non sarebbe stato realistico

Figura 4 – Tipologie dell'intervento.



dar corso ad alcuna iniziativa sulla base delle vigenti norme generali stanti la relativa inadeguatezza ai fini economici e la concomitante distanza dal mercato; i fatti che giustificano tale assunto apparentemente paradossale sono:

- i valori quantitativi (mc sviluppabili) erano insufficienti e non appaganti per la proprietà che lasciò passare tanti anni senza attivare alcun programma dopo l'acquisto del bene;
- in termini di destinazione d'uso ci sarebbe stato più di un problema quanto all'appettibilità dell'edificazione; essendo prevista una destinazione residenziale si sarebbe entrati in un mercato anomalo, non coerente alle caratteristiche insediative della zona, e, conseguentemente, si sarebbe affrontata una strada impervia per far quadrare il bilancio di costi e ricavi;
- in termini di dotazioni di infrastrutture pubbliche non sarebbe stato possibile incidere sulle condizioni esistenti nell'ambito di pertinenza, come detto del tutto insufficienti e inadeguate alla redditività di un'iniziativa costosa e, come tali, penalizzanti per i risultati.

In buona sostanza la concomitante risoluzione delle molteplici problematiche urbanistico-economiche, fortemente interconnesse, è stata possibile grazie alla positiva fattiva collaborazione pubblico/privato basata sulle normative vigenti, improntate ad una adeguata flessibilità in grado di consentire alla collettività di cogliere una favorevole opportunità di crescita e, all'imprenditore, la possibilità di controllare e modulare un consistente investimento attivabile con prospettive di successo anche in una fase di contingenza economica non particolarmente florida.