



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



ACCORDO DI PROGRAMMA

FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE

DEL CAMPUS UNIVERSITARIO

IN VIALE LA PLAYA - AREA EX SEM – CAGLIARI



**ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE
DEL CAMPUS UNIVERITARIO IN VIALE LA PLAYA - AREA EX SEM – CAGLIARI**

TRA

La Regione Autonoma della Sardegna, di seguito denominata "Regione" nella persona Legale Rappresentante Francesco Pigliaru, nato a Sassari il 13 maggio 1954, e domiciliato per la carica presso la Regione Autonoma della Sardegna, sito in Cagliari - V.le Trento 69,

E

Il Comune di Cagliari , di seguito denominato "Comune" nella persona Legale Rappresentante Massimo Zedda, nato a Cagliari il 6 gennaio 1976, e domiciliato per la carica presso il Comune di Cagliari, con sede in Cagliari, via Roma 145,

E

L'Università degli Studi di Cagliari, di seguito denominata "Università" nella persona del Legale Rappresentante, munito di apposita delega da parte del Magnifico Rettore Prof Giovanni Mels, il Aldo Urru, nato a Gavoi il 26.05.1963, e domiciliato per la carica presso il Rettorato , sito in Cagliari, Via Università n.40

E

L'Ente Regionale per il Diritto allo Studio di Cagliari, di seguito denominato "Ersu", nella persona del Legale Rappresentante, Antonio Luca Funedda, nato a Nuoro il 18 gennaio 1965, e domiciliato, per l'incarico svolto, presso la sede dell'Ente nel Corso Vittorio Emanuele II n.68 09124 Cagliari,

PREMESSO CHE

- La Regione Sardegna, in armonia con quanto disposto dalla Costituzione, dalla normativa nazionale e regionale in materia di diritto allo studio, promuove l'accesso e facilita la frequenza dei corsi universitari, post-universitari e d'istruzione superiore e, in coerenza con i propri documenti di programmazione strategica, sostiene il potenziamento del capitale umano, come variabile chiave per lo sviluppo di un'economia della conoscenza basata su alti livelli di istruzione;
- Il Comune di Cagliari, in coerenza con le Linee Programmatiche del Sindaco, ha tra gli obiettivi da conseguire quello della riqualificazione urbana delle parti della città, in precedenza utilizzate per attività industriali oggi dismesse, strategiche per il miglioramento dell'offerta di servizi di livello urbano e regionale , compresi quelli per l'istruzione superiore;

- L'Università degli Studi di Cagliari in attuazione degli articoli della Costituzione, delle leggi in materia di diritto agli studi universitari e del proprio Statuto, riconosce e concorre a garantire il diritto allo studio a tutti gli studenti, favorisce e attiva forme di collaborazione con la Regione Autonoma della Sardegna e con l'Ersu, al fine di potenziare i servizi e gli interventi volti ad assicurare il successo formativo degli studenti e il diritto allo studio;
- L'Ente Regionale per il Diritto allo Studio, in qualità di ente strumentale della Regione Sardegna, persegue tra i propri fini, la realizzazione, in armonia con gli indirizzi della programmazione regionale e in collaborazione con le università, di interventi per la promozione e l'accesso ai corsi universitari e post universitari e per permettere il raggiungimento dei più alti gradi d'istruzione e di preparazione professionale agli studenti più capaci e meritevoli;
- con le deliberazioni del 23 ottobre 2000, n. 116 e del 02.04.2003, n. 15 il Consiglio Comunale di Cagliari ha rispettivamente adottato ed approvato in via definitiva il Programma Integrato di intervento ex lege regionale 29 aprile 1994 n. 16, proposto dalla Società Edilia Costruzioni S.p.a., in qualità di proprietaria del compendio, finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del complesso immobiliare denominato ex Sem, accessibile dal viale La Playa, e distinto nel NCEU alla sezione A foglio 18, particella 818 subalterni 4, 5, 6 e 7 per una superficie totale di mq 22.683, consistente nella realizzazione di una volumetria complessiva di 95.234 metri cubi fuori terra, destinata a campus universitario, attività direzionali ed alberghiere, servizi pubblici e parcheggi;
- con deliberazioni del 13 febbraio 2001, n. 25, e del 5 novembre 2002, n. 59 il Consiglio Comunale di Cagliari ha, rispettivamente, adottato ed approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Comunale ed approvato definitivamente anche la variante inerente il Programma Integrato, la cui area risulta compresa nella destinazione urbanistica G6 (Quadro Normativo 8 – "Parco ferroviario", Unità Cartografica 4°) recependo l'intervento edificatorio proposto da Edilia costruzioni Spa;
- successivamente alla definitiva approvazione del Programma Integrato, in data 23 settembre 2004, con atto repertorio n. 146841, raccolta n. 26956, registrato a Cagliari il 1° ottobre 2004 al n. 5700, a rogito notaio dott. Enrico Dolia - è stato stipulato l'Atto di convenzione tra il Comune di Cagliari e la Società Edilia Costruzioni Spa, per l'attuazione dello stesso Programma, che ha disciplinato gli obblighi ed i vantaggi posti in capo alla Società Edilia, anche per i suoi successori ed aventi causa, ed al Comune di Cagliari, come di seguito indicato:
 - 1) realizzazione di un complesso immobiliare, della volumetria complessiva di 95.234 mc fuori terra e della superficie lorda di calpestio complessiva di 27.254 mq, destinato a "campus universitario", ad attività direzionali, alberghiere, a servizi pubblici ed a parcheggi con i seguenti interventi:
 - la ristrutturazione dell'edificio denominato "silos vecchio";

Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

- la demolizione degli edifici chiamati "silos nuovo", "molino" e "mangimificio", ormai degradati;
 - la ricostruzione, con la stessa sagoma, dell'edificio denominato "silos nuovo", da destinare ad attività direzionali e alberghiere;
 - la realizzazione di due nuovi fabbricati da destinare alle attività di studentato e similari;
 - la realizzazione, per consentire la piena fruibilità del nuovo complesso immobiliare, delle opere di sistemazione del Viale La Playa, consistenti nel rifacimento delle banchine pedonali, in opere di arredo urbano e di alberatura del viale e nel rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica.
- 2) la realizzazione di un fabbricato, privo di chiusure perimetrali fisse, destinato a parcheggio pluripiano con quattro livelli fuori terra, della volumetria di 8.400 mc e della superficie coperta di 1.012 mq,
- 3) la cessione in favore del Comune di Cagliari, avvenuta con l'atto notarile suddetto, a titolo gratuito, di un tratto di viabilità pubblica della superficie di 1.038 mq, distinta in catasto al foglio 18 mappale 818 sub 7, e di un'immobile, della superficie di 2.444 mq, distinto in catasto al foglio 18 mappale 818 sub 6, nel quale sono localizzati:
- il fabbricato denominato "Silos Vecchio", completamente ristrutturato da destinare a servizi pubblici, quali ad esempio attività museali, della volumetria complessiva di 13.918 mc e della superficie lorda di pavimento pari a 3.000 mq;
 - i parcheggi di pertinenza dell'edificio di cui al punto precedente, in parte a cielo aperto ed in parte coperti, per una superficie complessiva di 2.832 mq;
 - una piazza attrezzata della superficie di 1.489 mq;
- in data 31 dicembre 2004 il Comune di Cagliari ha rilasciato alla Società Edilia Costruzioni Spa l'autorizzazione n.1506/2004A per l'esecuzione dei lavori di demolizione dei fabbricati, "mangimificio, deposito, magazzino prodotti finiti e molino";
- in data 2 maggio 2005 il Comune di Cagliari ha rilasciato alla Società Edilia Costruzioni Spa le concessioni edilizie n. 405/2005C e n. 416/2005C per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dei fabbricati, rispettivamente, B ed A, destinati a studentato Campus universitario Progetto integrato ex L.R. n.16/1994 interessante le aree ex sem;
- in data 4 settembre 2005 la Società Edilia Costruzioni Spa ha provveduto alla demolizione dei fabbricati di cui all'autorizzazione comunale n. 1506/2004;

Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

- l'art. 25 della legge regionale 11 maggio 2006, n. 4, rubricato "Disposizioni urgenti per il potenziamento delle strutture residenziali dell'ERSU di Cagliari", al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo studentesco, ha autorizzato l'Ersu all'acquisizione dell'intera area ex Sem ed alla realizzazione di un Campus per studenti universitari, anche mediante transazione dei contenziosi pendenti;
- il Consiglio di Amministrazione dell'Ersu di Cagliari, con deliberazione n. 10 dell'8 giugno 2006, resa esecutiva ai termini di legge a seguito di trasmissione dell'atto alla Regione Autonoma della Sardegna per il debito controllo in data 16 giugno 2006 prot. 1464, ha deliberato di dare attuazione alle direttive della legge regionale 11 maggio 2006, n. 4, art.25;
- con l'atto di transazione stipulato tra la Società Edilia Costruzioni Spa e l'Ersu di Cagliari del 27 luglio 2006 (repertorio n. 161846, raccolta n. 30123, registrato a Cagliari il 7 agosto 2006 a rogito del notaio dott. Enrico Dolia), in attuazione dell'art. 25 della L.R. n. 4/2006, l'ERSU ha acquisito l'area ex Sem - di proprietà della Società Edilia costruzioni Spa, censita al Catasto terreni al Foglio 18, particella 6369, della superficie di 19.201 metri quadrati, derivata dalle particelle 2033, 2040, 2041, 2042 e 4685 ed al Catasto dei fabbricati al foglio 18 particella 818, subalterni 4 e 5 - ed il complesso immobiliare insistente nella stessa area e consistente negli edificandi fabbricati di cui alle concessioni edilizie n. 416/2005C e n. 405/2005C rilasciate dal Comune di Cagliari in data 2 maggio 2005;
- nella stessa transazione sono state trasferite la titolarità di tutte le posizioni della Società Edilia costruzioni Spa in ordine al Programma Integrato ex L.R. n. 16/1994, compresi gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Cagliari, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia ed urbanistica del complesso residenziale dismesso ex Sem e tutti i diritti riguardanti le concessioni edilizie richiamate;
- in data 26 luglio 2006, la Regione Sardegna e il Comune di Cagliari hanno stipulato un Protocollo di Intesa, avente ad oggetto la realizzazione di tre linee di intervento, tra cui la realizzazione del Campus universitario da localizzarsi nell'area denominata "ex Sem";
- in data 30 novembre 2006 è stato firmato l'Accordo di Programma Quadro (APQ) in materia di istruzione e Università tra il Ministero dello Sviluppo Economico (M.I.S.E.), il Ministero dell'Università e la Ricerca (M.I.U.R.), la Regione Autonoma della Sardegna e le Università degli Studi di Cagliari e di Sassari; detto Accordo promuove l'attivazione di vari interventi tra cui il "Potenziamento delle strutture residenziali per studenti dell'Università di Cagliari", individuando come progetto di riferimento la realizzazione del Campus universitario in viale la Playa, per un importo complessivo di euro 90.500.000,00;
- il 27 novembre 2007 è stato stipulato il I Atto Integrativo dell'APQ in materia di Istruzione e Università, il quale assegnava ulteriori euro 15.000.000 all'intervento di "Potenziamento delle strutture residenziali per studenti dell'Università di Cagliari", a valere sulla delibera CIPE n. 3/2006;

Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

- in data 27 ottobre 2008, con nota 5079 la Regione ha proposto al Tavolo dei Sottoscrittori dell'APQ in materia di Istruzione e Università che i fondi assegnati ex Delibera CIPE 35/05 ed i fondi ex Delibera CIPE 03/2006 convergessero in un unico intervento di "Potenziamento delle strutture residenziali per gli studenti dell'Università di Cagliari" dell'importo complessivo di euro 105.500.000,00;
- acquisiti i pareri favorevoli del Tavolo dei Sottoscrittori, in data 31 ottobre 2008 il M.I.S.E., con nota prot. 2293, ha espresso il proprio assenso in merito alla riprogrammazione proposta ed il passaggio dalla sezione "programmatica" a quella "attuativa" dell'intervento "Potenziamento delle strutture residenziali per gli studenti dell'Università di Cagliari" (cod. SARIS03);
- con la deliberazione del Consiglio Comunale di Cagliari n. 39 del 1° luglio 2009 avente per oggetto "Programma Integrato Aree ex Sem - Campus Universitario - Proroga tempi di attuazione" sono stati prorogati di cinque anni i tempi di attuazione del Programma Integrato "ex Sem" approvato con le deliberazioni del 23/10/2000 n. 116 e del 02/04/2003 n. 15;
- con l'art. 10 della legge regionale 7 agosto 2009, n. 3 rubricato "*Piano straordinario per la residenzialità universitaria nella città di Cagliari*", l'Ersu di Cagliari è stato autorizzato a predisporre un Piano straordinario per la residenzialità universitaria nella città di Cagliari, facendo salve (c.5 art. 10), con l'eccezione di far ricorso alle ulteriori transazioni, le disposizioni di cui all'articolo 25 della legge regionale n. 4 del 2006 e precisamente l'autorizzazione per la realizzazione di un campus universitario di almeno 500 posti letto e l'autorizzazione ad acquisire la proprietà dell'area per un importo pari ad euro 35.000.000;
- con la deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ersu di Cagliari n. 42 del 12 novembre 2009 è stato approvato il "Piano straordinario per la residenzialità universitaria nella città di Cagliari" che è stato trasmesso al Presidente della Regione Autonoma della Sardegna ed all'Assessorato della Pubblica Istruzione della Ras in data 18 novembre 2009, prot. 6750;
- con la deliberazione della Giunta regionale n. 32/24 del 26/07/2011 avente per oggetto "L.R. n. 3/2009, art. 10 Piano per la Residenzialità universitaria nella città di Cagliari. Direttive all'ERSU ai fini della richiesta del finanziamento ex lege 338/2000" sono state impartite all'ERSU le seguenti direttive:
 - a) "procedere alla presentazione al MIUR di un progetto coerente con il vigente Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, di cui alla legge regionale 29 aprile 1994, n. 16, sull'area "ex SEM" localizzata in viale La Playa, destinata alla realizzazione del "Campus universitario", con una dotazione di almeno 500 posti letto;
 - b) dare mandato all'ERSU affinché proceda alla trasmissione del progetto in parola quale primo stralcio del Programma che l'ERSU, ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 7 agosto 2009, n. 3, deve presentare alla Regione per la definizione dell'Accordo di programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000".

- in ottemperanza alla sopracitata deliberazione della Giunta regionale n.32/24, il Consiglio di Amministrazione dell'Ersu di Cagliari ha adottato la deliberazione n. 27 del 23 settembre 2011 e con la successiva deliberazione n. 30 del 17 ottobre 2011, ha approvato il documento contenente la "Proposta dell'Ersu per la condivisione di un progetto di variante del Programma Integrato di riqualificazione urbana ex L.R. del 29/04/1994 n.16 relativo alle aree site in Cagliari viale La Playa già denominata ex Sem" al fine di una revisione progettuale del Programma Integrato, trasmessa alla RAS ed al Comune di Cagliari in data 28 settembre 2011, prot. 6832;
- con la deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ersu di Cagliari n. 45 del 1° dicembre 2011 e con la successiva n. 46 del 22 dicembre 2011, è stato approvato il progetto preliminare di riqualificazione dell'area ex Sem per la realizzazione della residenza universitaria in viale la Playa in Cagliari e il quadro economico per l'affidamento del primo stralcio, primo lotto funzionale del progetto complessivo del Programma Integrato, riferito:
 - a) al fabbricato A1 e alle parti strutturali dei due livelli di parcheggio interrato, con completamento della parte di essi pertinente al fabbricato A1, per un importo dei lavori al netto dell'iva pari a euro 27.400.000,00 (oneri per la sicurezza inclusi);
 - b) ai servizi tecnici e professionali pari a euro 1.621.178,72 iva ed oneri previdenziali esclusi;
 - c) alle somme a disposizione dell'Amministrazione pari a euro 6.430.736,48;per un totale di euro 35.451.915,20;
- con la deliberazione del Consiglio Comunale di Cagliari del 14 dicembre 2011 n. 71 avente per oggetto "Richiesta di parere preventivo su un nuovo assetto planivolumetrico – Residenza universitaria – Ditta Ersu - Programma Integrato Aree ex Sem", l'Amministrazione comunale si è espressa positivamente per il rilascio del parere preventivo, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento edilizio, per la sistemazione del nuovo assetto planivolumetrico presentato dall'Ersu di Cagliari;
- con nota del 15 febbraio 2013 prot. 1153 "Accordo di Programma Quadro (APQ) in materia di istruzione e Università - Richiesta rimodulazione intervento SARIS 03" la Direzione Generale della Pubblica Istruzione ha richiesto al Tavolo dei Sottoscrittori dell'APQ in materia di Istruzione e Università, la rimodulazione dell'intervento SARIS03 per un importo complessivo pari a euro 100.155.496,20;
- accolti tutti i pareri favorevoli dei Sottoscrittori, il Ministero dello Sviluppo Economico (M.I.S.E.), con nota prot. DPS 14071 del 20/11/2013, con riferimento alla proposta avanzata dalla Direzione Generale della Pubblica istruzione della Regione Sardegna con la citata nota prot. 1153 del 15/02/2013, ha espresso parere favorevole alla rimodulazione dell'intervento SARIS03 "Potenziamento delle strutture residenziali per studenti dell'Università di Cagliari", dovuta all'individuazione di una nuova soluzione progettuale del costo complessivo di euro 100.155.496,20, che tiene conto delle risorse stanziare dalla delibera CIPE

Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

78/2011 per la realizzazione di strutture residenziali per studenti dell'Università di Cagliari. La rimodulazione consiste nella suddivisione dell'intero intervento originario nei seguenti tre sub interventi:

Tabella 1: Copertura finanziaria dell'intervento SARIS03 "Potenziamento delle strutture residenziali per studenti dell'Università di Cagliari"

<i>Cod. intervento</i>	<i>Denominazione intervento sul sistema di monitoraggio SGP</i>	<i>Oggetto intervento</i>	<i>Importo in euro</i>	<i>APQ</i>
Saris 03 - A	Potenziamento delle strutture residenziali per studenti dell'Università di Cagliari	Acquisizione terreno	38.688.893,37	APQ in materia di istruzione e università (FAS 2000 – 2006)
Saris 03 - B	Campus universitario di Viale La Playa - 1° Stralcio - 1° Lotto funzionale	Realizzazione corpo A1 e parcheggi interrati	35.763.021,83	APQ in materia di istruzione e università (FAS 2000 – 2006)
Saris 03 - C	SARIS03-C-Campus universitario di Viale La Playa - 1° Stralcio - 2° Lotto funzionale	Realizzazione corpi A2 e B e servizi annessi	25.703.581,00	APQ Rafforzato Infrastrutture Strategiche Regionali per la Conoscenza (FSC 2007 – 2013)
Totale			100.155.496,20	

Tabella 2: Copertura finanziaria dell'intervento SARIS03-A (APQ in materia di Istruzione e Università)

<i>Fonte finanziaria</i>	<i>Tipologia della fonte</i>	<i>Importo in euro</i>
Fondi Ersu	Bilancio Ersu Cagliari	12.478.178,61
Regionale	L.R. 1/99	2.210.714,76
Regionale	L.R. 4/2006	12.500.000,00
Regionale	L.R. 3/2008	6.500.000,00
Statale	Delibera CIPE 35/2005	5.000.000,00
Totale		38.688.893,37

Tabella 3: Copertura finanziaria dell'intervento SARIS03-B (APQ in materia di Istruzione e Università)

<i>Fonte finanziaria</i>	<i>Tipologia della fonte</i>	<i>Importo in euro</i>
Fondi Ersu	Bilancio Ersu Cagliari	4.509.721,59
Regionale	L.R. 1/99	8.253.300,24
Regionale	L.R. 3/2008	13.000.000,00
Statale	Delibera CIPE 35/2005	10.000.000,00
Totale		35.763.021,83

Per l'intervento Saris 03-C (APQ Rafforzato Infrastrutture Strategiche Regionali per la Conoscenza) si stima un costo complessivo di euro 25.703.581,00, interamente coperti con risorse a valere sulla Del. CIPE 78/2011;

- che al fine di poter realizzare gli interventi suddetti si rende necessario modificare il Programma Integrato vigente ed approvare la relativa variante urbanistica al PUC del Comune di Cagliari;

Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

- che il Comune di Cagliari, con nota del 14/02/2014 prot. 41702, ha comunicato di condividere l'impostazione generale della proposta di nuovo assetto delle aree denominate ex Sem, finalizzata alla realizzazione della residenza universitaria e dei relativi servizi, confermando altresì *"l'obbligo di prevedere superfici in cessione e opere da realizzare a favore del Comune di Cagliari di valore complessivo non inferiore a quello previsto nel Programma Integrato"*;
- con nota prot. 649 del 03/02/2014, la Soprintendenza per i Beni Archeologici per le Province di Cagliari e Oristano ha espresso il nulla osta di competenza;

DATO ATTO CHE

- la Regione Autonoma della Sardegna, il Comune di Cagliari, l'Università degli Studi di Cagliari e l'Ersu di Cagliari riconoscono il valore altamente strategico dell'intervento di cui al presente Accordo, finalizzato a potenziare e qualificare l'offerta di servizi a favore degli studenti attraverso la realizzazione della struttura polifunzionale rappresentata dal Campus Ex Sem e che la stessa contribuisce ad accrescere la capacità attrattiva della città di Cagliari e dell'Università degli Studi di Cagliari, in coerenza con gli obiettivi previsti dai documenti di programmazione strategica della Regione Sardegna, dell'Università di Cagliari e del Comune di Cagliari, nonché, tra gli altri, con gli obiettivi dell'APQ in materia di Istruzione e Università e dell'APQ Rafforzato Infrastrutture Strategiche Regionali per la Conoscenza, di cui la stessa Regione Sardegna e l'Università sono firmatarie;
- le Parti intendono dare immediata attuazione alle iniziative finalizzate all'esecuzione dell'intervento relativo alla realizzazione del Campus Universitario in Viale La Paya in Cagliari, strutture abitative e servizi annessi;
- è urgente ed indifferibile addivenire ad un Accordo tra i soggetti interessati alla realizzazione degli interventi di cui sopra che definisca tutti gli aspetti di ordine urbanistico, edilizio, patrimoniale e contrattuale preordinati all'avvio dei lavori di realizzazione delle opere, soprattutto al fine di non pregiudicare i finanziamenti statali impegnati sulle stesse;
- sono stati acquisiti con nota D.G. Pianificazione Urbanistica Territoriale prot. 28705 del 26.06.2014 , relativamente alla proposta di Accordo di Programma in variante al Programma Integrato Edilia, i seguenti pareri:
 - la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia - Servizio Pianificazione paesaggistica ed urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, riferisce che il Comitato tecnico regionale per l'Urbanistica, in qualità di organo tecnico-consultivo della Giunta regionale in materia urbanistica ed assetto del territorio (ai sensi della l.r. 45/89), ha, in data 26.06.2014, espresso in via preliminare parere positivo sulla variante urbanistica conseguente allo stipulando Accordo, variante che riguarda esclusivamente alcune modifiche ai parametri edilizi e

urbanistici del comparto, senza modificarne il perimetro . Precisa, inoltre, che ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/00 l'Accordo andrà ratificato entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione dal Consiglio comunale; tale delibera dovrà essere trasmessa alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia per le verifiche di competenza precedenti la pubblicazione della variante sul Buras..

- la Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia - Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Cagliari e Carbonia - Iglesias della Regione Autonoma della Sardegna, ha comunicato che l'area interessata dall'intervento rientra all'interno del vincolo paesaggistico "fascia costiera" così come definita dall'art. 19 delle NTA del PPR. In base a tale articolo *"Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali: [...] c) le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte"*. Tuttavia, alle luce del nuovo Accordo di programma e alla conseguente variante allo strumento urbanistico del Comune di Cagliari (che ha valenza di Piano attuativo), si ritiene non sussista più la condizione di esclusione citata nella nota del Servizio prot. 5345/TP/CA-CI del 03/02/2014, che faceva riferimento al previgente Programma Integrato aree ex SEM. In conseguenza di ciò è necessario acquisire l'approvazione ex art. 9, comma 5, della L.R. 28/98 successivamente all'approvazione definitiva della variante urbanistica (ossia la ratifica del Comune di Cagliari dell'Accordo). A seguito del rilascio dell'approvazione, il Comune di Cagliari potrà esercitare la delega stabilita dall'art.3, comma 1, lett. c) della L.R. 28/98, ossia il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ex art. 146 del D.Lgs. 42/04 per i singoli interventi previsti nell'area.

Al fine di acquisire l'approvazione ex art.9, il Servizio esprime le seguenti osservazioni preliminari: *"L'area di riferimento dell'intervento in argomento rappresenta una parte della città di non secondaria importanza in cui, nel periodo storico che va dal 1899 al 1903, furono intrapresi i primi lavori per rendere il porto di Cagliari più moderno e competitivo con i porti d'Italia. I moli erano stati ampliati e collegati ai magazzini di stoccaggio dei grani e delle merci per mezzo di una strada ferrata; si configurava il futuro della nuova città che passava dalla topografia dei quattro quartieri tradizionali, disposti su una morfologia su dislivelli, ad uno sviluppo in piano e verso il mare.*

Quello che oggi si presenta dell'area potrebbe definirsi uno spazio residuale dell'ambito urbano, dove le dinamiche economiche della città hanno inciso in maniera estemporanea e disordinata, relegandola a piccola enclave, dove sono ancora presenti le tracce storiche dello sviluppo economico del recente passato. E' un comparto intercluso tra la stazione ferroviaria, il grande viale di ingresso orientale della città e il porto con i servizi doganali.

La proposta di piano può configurarsi come un'importante occasione per ridisegnare una parte di città e riassegnarle, con una nuova veste, una valenza attiva e funzionale, che permetterà di

ricollegare le diverse funzioni già presenti nel comparto. Sarà pertanto necessario attivare nuovi varchi pedonali di collegamento diretto verso la stazione ferroviaria, le aree dei servizi commerciali e il porto. Tali collegamenti potranno prevedere ulteriori lavori di ricucitura urbanistica e paesaggistica mediante una progettazione integrata anche attraverso la riqualificazione del grande viale di ingresso della città e dei diversi piccoli spazi dell'angiporto.

Nel merito della specifica proposta di composizione volumetrica l'opera, nel suo complesso, appare di forte impatto sia visivo che relazionale relativamente all'edificio più prossimo. Tuttavia, vista la previsione del primo stralcio, che vede la realizzazione di solo una parte del volume previsto, la cortina volumetrica, pur di notevole altezza, appare ancora calibrata alla scala cittadina e certamente meglio gestibile in rapporto agli spazi aperti che in questa fase rimarrebbero disponibili. Una nuova valutazione del complesso volumetrico potrà essere meglio presa in considerazione con la conclusione del primo lotto che darà la contezza dei reali impatti sul contesto.

Pertanto, in via preliminare, si valuta positivamente la proposta progettuale relativa ai lavori del primo stralcio e si rimanda ad un momento successivo una più attenta e coerente valutazione paesaggistica sulla disposizione dei volumi rimanenti previsti nel piano."

- Con Determinazione n 151 del 27.06.2014 il Presidente della Conferenza convocata ai sensi del comma 3 dell'art.34 del DLgs. 267/00 ha approvato il verbale della Conferenza tenutasi in data 27.06.2014.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le Parti, meglio specificate in epigrafe, intendono attivare – sussistendone tutti i presupposti di legge – le procedure preordinate al perfezionamento dell'Accordo di Programma, di seguito indicato come Accordo, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, quale strumento più idoneo al perseguimento delle finalità e degli obiettivi istituzionali, condiviso con la deliberazione della Giunta regionale n. 32/24 del 26/07/2011, per un impegno coordinato, per quanto di competenza di ciascuna delle Parti, in vista del raggiungimento delle finalità indicate in premessa.

CONVENGONO E STIPULANO IL PRESENTE ACCORDO DI PROGRAMMA

Art.1

La superiore premessa, nonché i documenti e gli atti allegati e/o richiamati costituiscono e formano parte integrante, sostanziale ed inscindibile del presente atto, con valore di patto.

Art. 2

Le Parti stabiliscono di procedere alla modifica delle previsioni del Programma Integrato denominato "Edilia", disciplinato dagli artt. 28 e 49, sottozona G6 Unità Cartografica 4a delle NTA del PUC, ai fini della

realizzazione del Campus Universitario di viale La Playa necessario per il potenziamento delle strutture residenziali degli studenti dell'Università di Cagliari.

La realizzazione del suddetto intervento rende necessaria la modifica della pianificazione attuativa del Programma Integrato e delle previsioni degli artt. 28 e art. 49 delle N.T.A. del P.U.C. nella parte che disciplina specificamente l'intervento relativo alla "SOTTOZONA G6 (UNITÀ CARTOGRAFICA 4a) Comparto 1 – Programma Integrato Edilia". In particolare gli artt. 28 e art. 49 vengono così modificati (le parti cassate vengono indicate con ~~doppio-barrate~~, le parti introdotte vengono indicate in **grassetto**):

ART. 28 ZONE G CONFERMATE:

SOTTOZONA G1, G2, G3, G4, G5I, G6, G7

(.....OMISSIS.....)

SOTTOZONA G6

Tale sottozona è suddivisa in due comparti:

Comparto 1 – ~~Programma Integrato Edilia~~ Accordo di Programma "Campus Universitario Area ex-SEM"

~~In tale comparto è consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi per servizi generali per studentato e a carattere ricettivo, direzionale e d'uso pubblico, oltre che le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nel Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 116 del 23.10.2000 in attuazione della legge regionale n° 16/94 funzionali alla realizzazione di un Campus Universitario costituito dallo studentato e dai relativi servizi, oltre le necessarie strutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto dell'Accordo di Programma (art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267) che modifica il precedente Programma Integrato Edilia, denominato "Campus Universitario area ex-SEM", stipulato in data 2014 ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione/2014, n.~~ **E' altresì consentita la riconversione del "silos vecchio" di proprietà comunale per funzioni di servizio compatibili con la particolare struttura del manufatto esistente e la realizzazione futura di volumi per servizi comunali nell'area attrezzata di pertinenza.**

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale ~~4.64~~ **4.38 mc/mq**

Superficie di intervento 22.350 mq

Volume complessivo ~~103.634~~ **97.838 mc**

Ripartizione del volume complessivo:

- volume ~~ad uso privato studentato~~ ~~81.316~~ **74.824 mc**
- **volume servizi studenti** **8.554 mc**
- ~~- volume per autosilo 8.400 mc~~
- volume ~~in cessione al Pubblico~~ **silos vecchio**
..... **di proprietà comunale** **8.460 mc**
- **volume per servizi comunali**
..... **(lotto silos vecchi)** **6.000 mc**

*Il comparto urbanistico rappresenta l'unità minima d'intervento, **attuabile per stralci funzionali**, e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente all'approvazione del Programma Integrato **alla stipula dell'Accordo di Programma***

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

Comparto 2 – Palazzina SEM

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale **2,22 mc/mq**
Superficie di intervento **1.650 mq**
Volume complessivo **3.664 mc**

Ripartizione del volume complessivo:

- volume ad uso privato **3.664 mc**
- volume in cessione al Pubblico **0 mc**

In tale comparto sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

(.....OMISSIS...)

ART. 49 QN8 PARCO FERROVIARIO

(.....OMISSIS.....)

UNITÀ CARTOGRAFICHE 4a, 4b

SOTTOZONA G6 – Servizi Generali

Sottozona G6 (UNITA' CARTOGRAFICA 4a)

(.....OMISSIS.....)

Comparto 1 – ~~Programma Integrato Edilia~~ Accordo di Programma "Campus Universitario Area ex-SEM"

In tale comparto è consentita ~~esclusivamente la realizzazione~~ **l'edificazione** di complessi **edilizi per servizi generali per studentato e a carattere ricettivo, direzionale e d'uso pubblico,** ~~oltre che le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nel Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 116 del 23.10.2000 in attuazione della legge regionale n° 16/94 funzionali alla realizzazione di un Campus Universitario costituito dallo studentato e dai relativi servizi, oltre le necessarie strutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto dell'Accordo di Programma (art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267) che modifica il precedente Programma Integrato Edilia, denominato "Campus Universitario area ex-SEM", stipulato in data 2014 ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione/2014, n. E' altresì consentita la riconversione del "silos vecchio" di proprietà comunale per funzioni di servizio compatibili con la particolare struttura del manufatto esistente e la realizzazione futura di volumi per servizi comunali nell'area attrezzata di pertinenza.~~

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale ~~4.64~~ **4.38** mc/mq

Superficie di intervento 22.350 mq

Volume complessivo ~~103.634~~ **97.838** mc

Ripartizione del volume complessivo:

– volume ~~ad uso privato studentato~~ ~~81.316~~ **74.824** mc

– volume servizi studenti.....**8.554** mc

~~– volume per autosilo 8.400 mc~~

– volume ~~in cessione al Pubblico~~ **silos vecchio**

..... di proprietà comunale 8.460 mc

– **volume per servizi comunali**

..... (lotto silos vecchi) 6.000 mc

Il comparto urbanistico rappresenta l'unità minima d'intervento, attuabile per stralci funzionali, e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente all'approvazione del Programma Integrato alla stipula dell'Accordo di Programma

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

Comparto 2 – Palazzina SEM

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale 2,22 mc/mq

Superficie di intervento 1.650 mq

Volume complessivo 3.664 mc

Ripartizione del volume complessivo:

– *volume ad uso privato 3.664 mc*

– *volume in cessione al Pubblico 0 mc*

In tale comparto sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

(.....OMISSIS...)

In conformità alle previsioni della suddetta variante agli artt. 28 e 49 delle N.T.A. del PUC si approvano i seguenti interventi che modificano il Programma Integrato "Edilia" al fine di consentire la realizzazione del "Campus Universitario per gli studenti dell'Università di Cagliari" nell'area di proprietà dell'ERSU così come riconfigurata a seguito del nuovo assetto planovolumetrico rappresentato nella Tav. 1 allegata al presente Accordo sotto la lettera "c":

1) realizzazione di strutture residenziali e di servizio agli studenti dell'Università di Cagliari. Il nuovo assetto prevede la realizzazione di tre elementi architettonici da adibire a studentato (corpi A1, A2 e B) per complessivi 74.824 mc, compresi i volumi destinati a funzioni di servizio strettamente connesse allo studentato (Tavole 1, 2, 3 allegate al presente atto rispettivamente sotto le lettere "c" e "d").

La parte restante delle volumetrie previste nell'area dell'ERSU sono destinate alle strutture di servizio comprendenti mensa e palestra per complessivi 8.554 mc che verranno messe a disposizione non soltanto degli studenti dell'Ateneo cagliaritano, ospitati nelle strutture residenziali ERSU, ma dell'intera comunità studentesca e giovanile (scambi culturali, volontariato giovanile europeo, mobilità internazionale).

Gli spazi compresi tra i corpi adibiti a studentato, la palestra e la mensa ospiteranno una piazza di 3.300 mq di proprietà dell'ERSU.

Nel complesso la volumetria relativa ai corpi studentato, mensa e palestra è pari a 83.378 mc, ripartita secondo il quadro di seguito indicato:

Studentato A1 + servizi culturali didattici e ricreativi	32.694,00 mc
Studentato A2 + servizi culturali didattici e ricreativi	19.638,00 mc
Studentato B + servizi culturali didattici e ricreativi	22.492,00 mc
Palestra	2.411,50 mc
Mensa	6.142,50 mc
Totale volumetria	83.378,00 mc

Il progetto di riqualificazione dell'area ex Sem per la realizzazione della residenza universitaria in viale la Playa in Cagliari, ed in particolare il 1° lotto del 1° stralcio funzionale del progetto complessivo del Programma Integrato, è riferito alla realizzazione del fabbricato A1 e alle parti strutturali dei due livelli di parcheggio interrato, con completamento della parte di essi pertinente al fabbricato A1.

All'interno del fabbricato A1 (240 posti alloggio) vengono individuate e realizzate le seguenti superfici ad uso non residenziale:

- a) "AF2" spazi destinati a servizi culturali e didattici (sale studio, sale riunioni e sala video proiezione) per una superficie complessiva di mq 1.189,00;
- b) "AF3" spazi per servizi ricreativi (bar caffetteria, zona fitness e spazi di socializzazione) per una superficie complessiva di mq. 1.509,24.

Nel progetto relativo al 2° lotto, si prevede la realizzazione dei fabbricati A2 e B, nonché la realizzazione della Palestra e della Mensa universitaria.

All'interno dello studentato A2 (136 posti alloggio) vengono individuate e realizzate le seguenti superfici ad uso non residenziale:

- a) "AF2" spazi destinati a servizi culturali e didattici per una superficie di circa mq 118,30;
- b) "AF3" spazi per servizi ricreativi per una superficie complessiva di circa mq 450,10.

All'interno dello studentato B (160 posti alloggio) vengono individuate e realizzate le seguenti superfici ad uso non residenziale:

- a) "AF2" spazi destinati a servizi culturali e didattici per una superficie di circa mq 911,40;

b) "AF3" spazi per servizi ricreativi per una superficie complessiva di circa mq 611,70.

La Palestra avrà una superficie (AF3) di mq. 507,90.

La Mensa Universitaria avrà una superficie (AF4) di mq 1.420,30.

PIANO TERRA - FABBRICATO H - MENSA UNIVERSITARIA

Aree funzionali	mq piano
AF1	-
AF2	-
AF3	-
AF4	1.420,3
Accesso/distrib	-
Autorim./L.T.	-

PIANO TERRA - FABBRICATO E1 - PALESTRA

Aree funzionali	mq piano
AF1	-
AF2	-
AF3	507,9
AF4	-
Accesso/distrib	-
Autorim./L.T.	-

FABBRICATO A1 (240 p.a.)

Aree funzionali	Piano terra	Piano tipo x 8	Superficie totale
AF1	-----	4.200,00	
AF2	154,78	1.034,22	1.189,00
AF3	536,22	973,02	1.509,24
AF4	798,16	80,82	
AF5	163,37	2.756,63	
AF6	39,08	130,96	

FABBRICATO A2 (136 p.a.)

Aree funzionali	Piano terra	Piano tipo x 8	Superficie totale
AF1	-----	2.546,40	
AF2	118,30	-----	118,30
AF3	321,30	128,80	450,10

AF4	128,80	330,40	
AF5	113,70	2.368,00	
AF6	34,20	224,00	

FABBRICATO B (160 p.a.)

Aree funzionali	Piano terra	Piano tipo x 8	Superficie totale
AF1	-----	2.943,20	
AF2	212,20	699,20	911,40
AF3	362,20	248,80	611,70
AF4	108,50	359,20	
AF5	111,60	2.195,20	
AF6	7,10	19,20	

2) relativamente alle volumetrie dei Silos, ad oggi le uniche presenti all'interno del comparto edificatorio e agli spazi circostanti di pertinenza, la revisione progettuale prevede i seguenti interventi.

Il Silos Vecchio (13.918 mc) sarà oggetto di una parziale demolizione (5.458 mc) limitatamente ad una superfetazione non soggetta a vincolo culturale, mentre la restante parte sarà oggetto di una manutenzione, ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, a carico dell'ERSU, nei limiti di quanto stabilito nell'elaborato *"Quadro comparativo del bilancio economico - finanziario tra il Programma Integrato "Edilia" ed il Programma Integrato "Campus Universitario"*, già allegato alla lettera "g".

In continuità con la suddetta piazza centrale, confermando quanto già previsto agli artt. 2 e 3 dell'Atto di convenzione tra il Comune di Cagliari e la Società Edilia costruzioni Spa per l'attuazione del Programma Integrato di riqualificazione urbana, l'area circostante il Silos Vecchio deve essere sistemata a verde attrezzato, a carico dell'ERSU, come meglio indicato nella Tavola 8, allegata al presente Accordo sotto la lettera "i". Nella suddetta area di pertinenza del Silos vecchio il Comune di Cagliari potrà realizzare una ulteriore volumetria fino ad un massimo di 6.000 mc per servizi comunali.

Per il Silos Nuovo si conferma la previsione del Programma Integrato Edilia con la demolizione dello stesso e la sistemazione a verde attrezzato della relativa superficie a carico dell'ERSU.

3) Il fabbisogno dei parcheggi, in conformità all'art. 12 delle NTA del PUC di Cagliari, è pari a 22.861 mq. Esso sarà garantito dai due livelli interrati, che complessivamente assicurano una dotazione di 21.337 mq e dagli spazi di parcheggio previsti nell'area pertinenziale circostante con una dotazione di 1.729 mq, come meglio indicato nelle Tavole 4, 5, 6 allegate al presente atto, rispettivamente sotto le lettere "e", "f" e "g", di cui all'art. 5, e come di seguito indicato:

- primo livello interrato per complessivi 11.043 mq;
- secondo livello interrato per complessivi 10.295 mq;
- livello terra per complessivi 1.729 mq.

La quota parte di parcheggi pubblici (in cessione) e ad uso pubblico per complessivi 14.523 mq, verrà garantita utilizzando l'intera dotazione del primo livello interrato e parte del secondo.

4) Il quadro delle cessioni, con passaggio di proprietà tra la Società Edilia ed il Comune di Cagliari, avvenuto in virtù dell'atto rep. n. 146841 del 23 settembre 2004, già citato nella premessa, resta confermato nei dati complessivi quantitativi, con una leggera modifica delle linee di confine che interesseranno le particelle censite in Catasto al foglio 18 mapp. 818 sub 6 e sub 7 nelle Tavole 9, 10 già allegate al presente atto sotto la lettera "j", di cui all'art. 5. In particolare nelle aree di proprietà comunale è prevista la realizzazione dei seguenti interventi tutti a carico dell'ERSU:

- a) manutenzione, ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, del fabbricato Silos Vecchio;
- b) demolizione della superfetazione non soggetta a vincolo (5.458 mc);
- c) realizzazione di spazi a verde attrezzati (1.478 mq);
- d) realizzazione della strada pubblica interna al comparto di mq. 1.038;

È inoltre prevista la cessione al Comune al 1° piano interrato di una superficie destinata a parcheggi in misura pari a mq 2.892 come evidenziato nella Tavola 5, già allegata al presente atto sotto la lettera "f".

Con le modifiche al Programma Integrato sopra riportate le Parti intendono concorrere al miglioramento quantitativo e qualitativo dell'offerta residenziale e di servizi per gli studenti universitari iscritti all'Ateneo di Cagliari, rafforzare gli interventi in favore del diritto allo studio ed avviare la rifunzionalizzazione ed integrazione con il contesto urbano contermini dell'area ex Sem, dismessa dalle proprie funzioni industriali ed inserita in un radicale processo di riqualificazione dell'intero comparto urbanistico posto lungo la direttrice piazza Matteotti – viale La Playa.

Art. 3

In esecuzione del presente Accordo, le Parti, nel riconoscere l'elevata strategicità dell'intervento, si impegnano, ciascuna per il proprio ambito di competenza, a facilitare, anche attraverso il ricorso agli strumenti di semplificazione amministrativa, come la Conferenza di Servizi, tutti gli adempimenti necessari per la realizzazione del "Campus Universitario Area ex SEM".

Le Parti si impegnano altresì a dare attuazione al Programma Integrato "Campus Universitario" come meglio specificato nel precedente art. 2, secondo le tempistiche indicate nel cronoprogramma, che si allega al presente atto sotto la lettera "k".

La Regione si impegna a:

- a) garantire il quadro dei finanziamenti stanziati per il Campus universitario, come indicato nella seguente tabella, coerentemente con l'APQ in materia di Istruzione e Università e con l'APQ Rafforzato Infrastrutture Strategiche Regionali per la Conoscenza, al netto di eventuali economie da riprogrammarsi secondo le procedure di cui ai citati APQ;

RAS	42.464.015,00
Del.CIPE 35/2005	15.000.000,00
Del. CIPE 78/2011	25.703.581,00
ERSU	16.987.900,20
Totale	100.155.496,20

- b) farsi promotrice, all'interno del Tavolo dei Sottoscrittori dell'APQ in materia di Istruzione e Università e dell'APQ Rafforzato Infrastrutture Strategiche regionali per la Conoscenza, dell'impiego delle eventuali economie derivanti dall'intervento di cui al presente Accordo prioritariamente per il suo completamento e potenziamento.

Il Comune si impegna a:

- a) sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale il presente Accordo entro 30 giorni dalla sua stipula ai sensi dell'art. 34, quinto comma del T.U.E.L. n. 267/2000, anche in base a quanto già deliberato dallo stesso organo, con atto del 14 dicembre 2011, n. 71, e a trasmettere la delibera consiliare di ratifica dell'Accordo alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia per le verifiche di competenza precedenti la pubblicazione della variante sul Buras e per l'acquisizione dell'approvazione paesaggistica ai sensi dell'art. 9, comma 5, della l.r. 28/98.

L'ERSU si impegna a:

- a) redigere la progettazione preliminare dell'intero intervento;
- b) realizzare l'intervento nel rispetto della vigente normativa comunitaria, nazionale e regionale in materia di opere pubbliche;
- c) contribuire con complessivi euro 16.987.900,20 al finanziamento dell'intervento nel quadro complessivo degli stanziamenti e delle direttive emanate dalla Regione Autonoma della Sardegna in coerenza con gli strumenti urbanistici nel Comune di Cagliari;
- d) rispettare quanto stabilito nell'elaborato *"Raffronto Bilancio economico-finanziario tra il Programma Integrato "Edilia" ed il Programma Integrato "Campus Universitario"*
- e) realizzare mediante stipula di apposita Convenzione da sottoscrivere con il Comune di Cagliari, tutti gli interventi di pubblico interesse oggetto del presente Accordo (come indicati negli elaborati di cui al successivo art. 5) nonché ad effettuare le demolizioni del silos nuovo e la manutenzione, ai sensi

dell'art. 29 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, del c.d. "silos vecchio" etc. (come indicato negli elaborati di cui al successivo art. 5).

Le Parti inoltre si impegnano, in base alle rispettive competenze, ai fini di dare completa attuazione agli impegni da ciascuna assunti nel presente articolo, a stipulare un successivo atto di convenzione per regolare alcuni aspetti di carattere attuativo, quali, in via esemplificativa e non esaustiva: gli aspetti proprietari relativi alla traslazione dei confini della proprietà del Comune di Cagliari, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il restauro conservativo del *Silos Vecchio*, la costituzione delle servitù di passaggio, l'onere della manutenzione delle opere pubbliche.

Art. 4

La Regione Autonoma della Sardegna, il Comune di Cagliari, l'Università degli Studi di Cagliari e l'Ersu di Cagliari, in considerazione della preminente ed eccezionale rilevanza degli interessi pubblici coinvolti, si impegnano a promuovere armonica collaborazione reciproca ispirata ai principi di leale collaborazione nell'esecuzione dell'Accordo di Programma per la migliore realizzazione degli obiettivi in esso indicati.

Art. 5

Gli elaborati facenti parte del presente Accordo di Programma, di seguito elencati, in precedenza già citati, si allegano al presente atto sotto le seguenti lettere:

- a) A1 – Relazione Tecnica
- b) A2 – Manutenzione ex art. 29 comma 3 del Lgs 42/04 del silos Porcheddu - DPP (art. 10 comma 1 lett. C) del regolamento di esecuzione del codice dei contratti di cui al DPR 207/2010)
- c) Tavola 01 – Planivolumetrico della Revisione – Livello Terra
- d) Tavola 02 e Tavola 03 – Sezioni e viste prospettiche della Revisione
- e) Tavola 04 – Schema funzionale – Livello Terra (con parcheggi)
- f) Tavola 05 – Schema funzionale – Primo livello interrato (parcheggi)
- g) Tavola 06 – Schema funzionale – Secondo livello interrato (parcheggi)
- h) Tavola 07 – Schema interventi Primo lotto
- i) Tavola 08 – Schema interventi Secondo lotto
- j) Tavola 09 e Tavola 10 – Cessioni (situazione attuale e modifica)
- k) Cronoprogramma
- l) Quadro comparativo del bilancio economico - finanziario tra il Programma Integrato "Edilia" ed il Programma Integrato "Campus Universitario"

Art. 6

Il Collegio di vigilanza ai sensi dell'art. 34, comma 7 del D.Lgs 267/2000 è costituito dal Presidente della Regione Autonoma della Sardegna o suo delegato che lo presiede, e dal Sindaco del Comune di Cagliari o suo delegato.

Per la modificazione o integrazione del presente Accordo le deliberazioni devono essere assunte all'unanimità.

Il Collegio di vigilanza verifica le attività di esecuzione dell'Accordo, interpreta le norme di attuazione ed esercita i poteri sostitutivi.

Il Collegio di vigilanza esercita le sue funzioni anche attraverso una segreteria tecnica composta da un dirigente o funzionario a ciò preposto da ciascun soggetto pubblico sottoscrittore dell'Accordo.

Art. 7

Le attività previste dal presente Accordo di Programma sono vincolanti per le Parti, che assumono l'obbligo di realizzarle nei tempi e con le modalità nello stesso indicate.

La durata del presente Accordo di Programma è stabilita fino alla completa realizzazione degli interventi con le tempistiche previste nell'allegato cronoprogramma, di cui all'art. 5, lettera k).

Cagliari, 28/06/2014

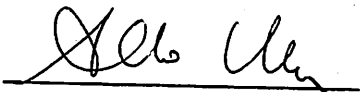
Regione Autonoma della Sardegna

Il Presidente



Università degli Studi di Cagliari

Il Rettore



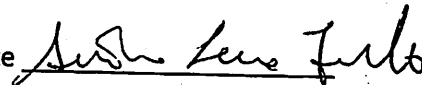
Comune di Cagliari

Il Sindaco



ERSU di Cagliari

Il Presidente



*Accordo di programma finalizzato alla realizzazione
del Campus Universitario in Viale la Playa – Area ex Sem – Cagliari*

RELAZIONE TECNICA

Introduzione	p. 3
1 – Inquadramento territoriale	p. 3
2 – Inquadramento urbanistico	p. 5
3 – Analisi dei vincoli	p. 5
4 – Programma integrato Edilia	p. 6
4.1 – Storia recente del comparto ex SEM	p. 6
4.2 – Nascita del Programma Integrato Edilia	p. 7
4.3 – Fondamenti del Programma Integrato Edilia	p. 8
4.4 – Descrizione del Programma Integrato Edilia	p. 9
4.4.1 Terziario al servizio della città	p. 9
4.4.2 Accessibilità e parcheggi	p. 10
4.4.3 Servitù di passaggio	p. 10
4.4.4 Programma Integrato Edilia in sintesi	p. 11
5 – Revisione progettuale Ersu	p. 13
5.1 – Riferimenti amministrativi alla base della revisione progettuale	p. 13
5.2 – Descrizione della revisione progettuale	p. 13
5.2.1 Il quadro delle cessioni	p. 16
5.2.2 Accessibilità e parcheggi	p. 16
5.2.3 Viabilità e traffico	p. 17
5.3 – Nuova consistenza edilizia	p. 19

INTRODUZIONE

La presente relazione va a corredo dell'Accordo di Programma - secondo quanto indicato dall'art. 34 del Decreto legislativo 267 del 2000 - tra la Regione Autonoma della Sardegna, l'Ente regionale per il diritto allo studio universitario di Cagliari, il Comune di Cagliari e l'Università degli Studi di Cagliari.

L'oggetto dell'accordo di programma riguarda la realizzazione del Campus universitario (previsto dall'art. 25 della Legge Regionale n. 4/2006, rubricato *"Disposizioni urgenti per il potenziamento delle strutture residenziali dell'Ersu di Cagliari"* e dall'art. 10 della Legge Regionale n. 3/2009, rubricato *"Piano straordinario per la residenzialità universitaria nella città di Cagliari"*) e la conseguente revisione urbanistica, in variante al Piano urbanistico comunale (PUC) di Cagliari, del comparto relativo all'area *"SEM Molini Sardi Spa"* – nel seguito area ex SEM – normato nel Quadro Normativo 8 denominato *"Parco Ferroviario"* e individuato dall'Unità cartografica 4 del PUC (Comparto 1, *"Programma Integrato Edilia"*).

La revisione concorre al miglioramento quantitativo e qualitativo dell'offerta residenziale e di servizi per studenti universitari dell'Ateneo di Cagliari rafforzando gli interventi di rifunzionalizzazione ed integrazione con il contesto urbano contermini dell'area ex SEM dismessa dalle proprie funzioni industriali ed inserita in un radicale processo di riqualificazione dell'intero comparto urbanistico posto lungo la direttrice Piazza Matteotti – Viale La Playa.

La prima sezione della presente relazione inquadra l'area oggetto del Programma integrato dal punto di vista territoriale e localizzativo. La seconda riporta il quadro normativo di riferimento interno al PUC di Cagliari. La terza delinea il quadro dei principali strumenti di pianificazione e dei vincoli che insistono sull'area in esame. La quarta sezione riporta un'analisi del Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale di Cagliari con Deliberazioni n. 116 del 23.10.2000 e n. 15 del 02.04.2003, in termini di nascita, fondamenti ispiratori e descrizione degli interventi recenti. La quinta sezione illustra la proposta di revisione progettuale del Programma Integrato Edilia. Nello specifico sono trattati nell'ordine: i riferimenti amministrativi e di indirizzo della revisione progettuale, la descrizione tecnica e funzionale del progetto proposto e la nuova consistenza edilizia.

1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto del Programma integrato è compresa tra Viale La Playa e la superficie di pertinenza delle Ferrovie dello Stato, in una zona marginale dell'abitato di Cagliari. All'intorno di essa gravitano attività mercantili sviluppatesi tra lo Stagno di Santa Gilla e il fronte porto. Il comparto edificatorio occupa nel suo insieme una superficie di 22350 mq.



Fig. 1 – Inquadramento dell'area ex SEM

L'area ex SEM, occupata fino alla fine dell'Ottocento dagli spazi delle saline di San Pietro, fu bonificata ai primi del Novecento e adibita dal 1905 alle attività industriali di un semolificio, attivo fino al 1994; in seguito rimase abbandonata, fino alle demolizioni che interessarono nel 2005 gran parte delle volumetrie esistenti. Ad oggi permangono due edifici: il primo, denominato *Silos Vecchio*, è un notevole esempio di architettura industriale degli inizi del Novecento, mentre il secondo, denominato *Silos Nuovo*, si estende parallelamente alla linea di costa. Il complesso edilizio *Silos Vecchio* si caratterizza per essere la prima applicazione in Sardegna del sistema *Hennebique* per il cemento armato.

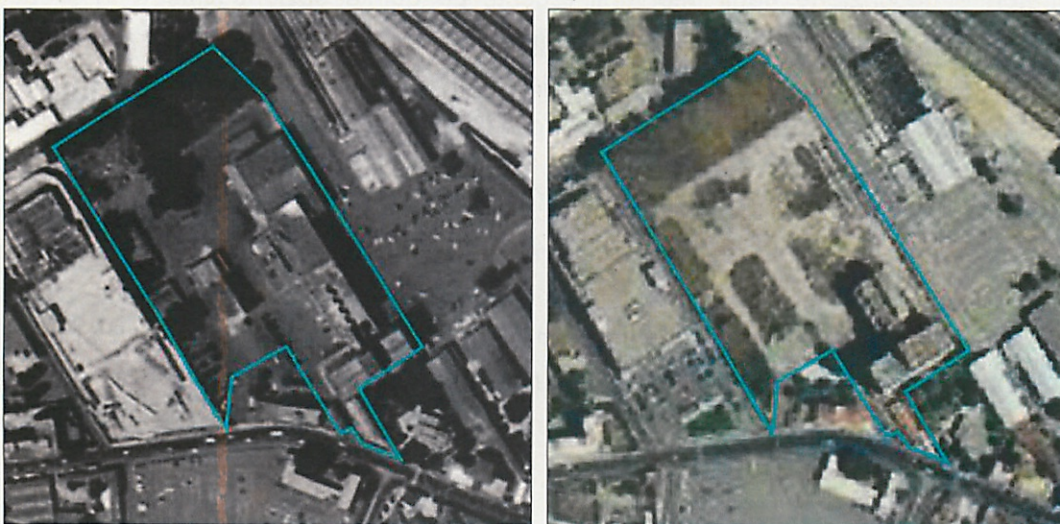


Fig. 2 – Inquadramento area ex SEM su ortofoto del 2003 e del 2008 (post demolizioni)

2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area ex SEM è normata dal PUC di Cagliari e ricade all'interno dell'Unità cartografica 4 inclusa nel Quadro Normativo 8 denominato "Parco Ferroviario". L'area si trova nella zona omogenea G – sottozona G6 – e prende il nome di Comparto 1 "Programma Integrato Edilia" (Artt. 28 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Cagliari – Aggiornamento 2010). Nel Comparto 1 è consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi per studentato e a carattere ricettivo, direzionale e d'uso pubblico e le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste.

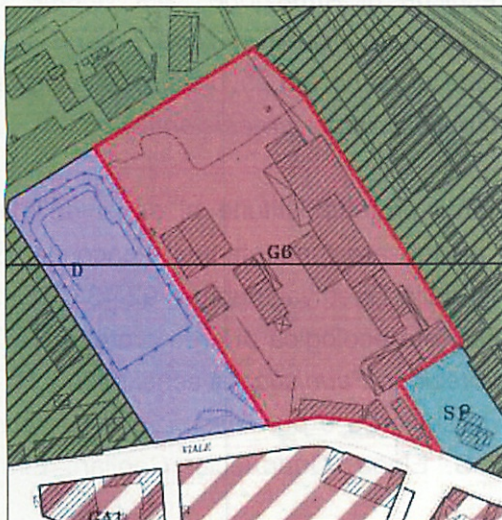


Fig. 3 – Estratto della Zonizzazione del PUC di Cagliari

E' possibile evincere dalle stesse norme i parametri urbanistici del Comparto 1:

Indice di edificabilità territoriale	4,64 mc/mq
Superficie di intervento	22350 mq
Volume complessivo	103634 mc
Ripartizione del volume complessivo	
Volume ad uso privato	81316 mc
Volume per autosilo	8400 mc
Volume in cessione al Pubblico	13918 mc

3 – ANALISI DEI VINCOLI

L'obiettivo principale della presente sezione è quello di pervenire, attraverso l'analisi della pianificazione vigente, ad una lettura aggregata ed integrata dei principali strumenti di pianificazione e dei vincoli di natura paesaggistica e urbanistica che insistono sull'area in esame.

In riferimento alla richiesta di sussistenza di vincoli, assunta agli atti con prot. n. 60433 del 16.12.2013 e facendo seguito alla nota prot. 551 del 07/01/2014, il Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia – Iglesias, presso l'Assessorato degli

Enti Locali, Finanze e Urbanistica, in base alle informazioni fornite dal Comune di Cagliari con la nota 28093 del 31/01/14, comunica con la nota 5345 del 03.02.2014 che l'area ex SEM:

- *non rientra in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a) del D.lgs. n.42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii. (vincolo dei 300 metri dalla linea di battigia) in quanto, alla data del 06.09.1985, ricadeva nel centro edificato perimetrato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22.10.1971. n. 865;*
- *non rientra in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera a) (fascia costiera) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Paesaggistico Regionale in quanto l'area interessata ricade in zona urbanistica G – “Servizi Generali” del PUC di Cagliari, provvista di piano attuativo efficace realizzato in parte (nella fattispecie, la demolizione di parte delle strutture preesistenti).*

L'area ex SEM non ricade tra le aree naturali protette istituite ai sensi della legge 6.12.1991, n. 394 e ss.mm.ii. e non interessa alcuna area inserita nell'elenco dei *Siti di Importanza Comunitaria* (SIC), individuati ai sensi della Direttiva “habitat” 92/43/CEE (Zone Speciali di Conservazione - ZSC), e rientranti nella rete ecologica di aree protette NATURA 2000. Insiste invece su un'Oasi Permanente di Protezione Faunistica ai sensi della L.R. 29 n. 23 del 1998 (*Norme per la protezione della fauna selvatica e per l'esercizio della caccia in Sardegna*), comprendente gli stagni di Quartu S. Elena, Quartucciu, Cagliari, Elmas e Selargius (Decreto istitutivo n. 99 del 20.07.1978).

Nell'area ex SEM, il Complesso Semolifici, è incluso nel *patrimonio edilizio di rilievo* alla voce *Edifici di Archeologia industriale* dell'Allegato C alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Cagliari.

All'interno del *Complesso Semolifici*, il fabbricato *Silos Vecchio* è definito, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., come “*bene culturale*”.

4 – PROGRAMMA INTEGRATO EDILIA

4.1 – Storia recente del comparto ex SEM

L'intervento del Programma Integrato Edilia ebbe come obiettivo la riconversione a nuove funzioni dell'intero comparto attraverso la creazione di un Campus universitario destinato alla residenza e alle attrezzature di servizio necessarie agli studenti frequentanti l'Ateneo cagliaritano.

L'iniziativa imprenditoriale che ha originato il Programma Integrato Edilia si avvia nel 1994, al trasferimento in altra località dell'attività industriale della *SEM Molini Sardi Spa*. Il comparto, allora classificato come zona “D1” dall'allora vigente PRG, fu suddiviso in due unità di cui la prima, ineditata, fu destinata alla realizzazione di un edificio commerciale, mentre la restante, occupata dai fabbricati industriali, rimase per anni non utilizzata nell'attesa di una riconversione d'uso delle esistenti volumetrie dismesse.



Fig. 4 – L'area di intervento prima delle demolizioni (agosto 2005 - www.fratellicampus.com)

4.2 – Nascita del Programma Integrato Edilia

Nel 1998 la *Edilia Costruzioni SpA*, appositamente costituita per la valorizzazione del patrimonio immobiliare ex SEM, avanzò per la prima volta al Comune di Cagliari una “*proposta di programma*” nell'ambito del “*Programma di Riqualificazione Urbana e di sviluppo sostenibile del territorio*” promosso dal Ministero dei Lavori Pubblici. Si trattò di una fra le prime iniziative di accordo pubblico-privato interessanti la città di Cagliari. In essa veniva prospettata la realizzazione di un polo di attività di interesse cittadino e delineate le linee guida della trasformazione urbanistica del territorio. Il Programma Integrato, redatto da *Edilia Costruzioni SpA*, fu approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.116 del 23.10.2000.

In data 05.11.2002, il Consiglio Comunale di Cagliari approvò con Deliberazione n. 59 il nuovo PUC prevedendo per l'area in oggetto la destinazione urbanistica di zona G, sottozona G6 (ricadente in precedenza in una zona urbanistica D, sottozona D1) recependo l'intervento edificatorio proposto da *Edilia Costruzioni SpA*.

Il Programma Integrato fu approvato in via definitiva con la Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 09.05.2003, per effetto della quale vengono altresì assentiti, ai sensi dell'art. 3, secondo comma della L.R. 16/96, i progetti relativi alle opere di urbanizzazione interne ed esterne al *Silos Vecchio* e, contemporaneamente, si prende atto della non necessità a procedere all'approvazione della variante urbanistica, in quanto la destinazione urbanistica G6 dell'area interessata è divenuta definitiva con la propria Deliberazione n. 59 del 05.11.2002 di approvazione del PUC. Inoltre, con Determinazione del Dirigente della Divisione Urbanistica del Comune di Cagliari n. 33/Det/U del 13/09/2004, si approvò lo schema definitivo di Convenzione tra *Edilia Costruzioni SpA* e il Comune di Cagliari.

In data 31.12.2004 il Comune di Cagliari ha rilasciato alla Società *Edilia Costruzioni SpA* l'autorizzazione n.1506/2004 per l'esecuzione dei lavori di demolizione dei fabbricati “mangimificio”, “deposito”, “magazzino prodotti finiti” e “molino”.

In data 27.07.2006 l'ERSU ha acquistato l'area ex SEM di proprietà della Società *Edilia Costruzioni SpA* ed il complesso immobiliare insistente sulla stessa area.

4.3 – Fondamenti del Programma Integrato Edilia

Le motivazioni legittimanti il Programma Integrato Edilia sono essenzialmente due:

1. *Strategicità della localizzazione dal punto di vista dell'accessibilità.* Si tratta di posizionare i servizi connessi alla residenza degli studenti universitari in un comparto edilizio caratterizzato dalla vicinanza dei principali terminal di accesso alla città, quali la stazione ferroviaria e quella delle corriere, dalla prossimità di un ampio parcheggio di scambio a servizio territoriale, dalla presenza della principale viabilità di svincolo da tutte le infrastrutture viarie extra comunali, le quali verranno inoltre rafforzate dalla prospettata realizzazione della metropolitana leggera, la quale, con il suo terminal presso la stazione ferroviaria permetterà un rapido collegamento con il polo universitario già attivo a Monserrato.
2. *Accentramento in un unico comparto di un notevole numero di posti letto.* Attraverso la realizzazione del Campus si intendeva raccogliere in un'unica sede un considerevole numero di posti letto; inoltre, la disponibilità nell'ambito dello stesso compendio di ulteriori volumetrie, avrebbe garantito di programmare la crescita del Campus, collocando in esso tutte quelle attrezzature di servizio alla popolazione studentesca ancora oggi localizzate in ambito cittadino ma spesso distanti tra loro.

4.4 – Descrizione del Programma Integrato Edilia

La Convenzione stipulata tra il Comune di Cagliari e la *Edilia Costruzioni S.p.A.* prevede la realizzazione di un complesso immobiliare di volumetria complessiva pari a 95234 mc destinato a "Campus universitario", attività direzionali, alberghiere, servizi pubblici e parcheggi con i seguenti interventi:

- ristrutturazione dell'edificio denominato *Silos Vecchio*;
- la demolizione dell'edificio chiamato *Silos Nuovo* (ad oggi ancora presente nell'area), "*molino*" e "*mangimificio*" (demoliti nel 2005);
- la ricostruzione con la stessa sagoma, dell'edificio denominato *Silos Nuovo*, da destinare ad attività direzionali e alberghiere;
- la realizzazione di due nuovi fabbricati da destinare ad attività di studentato con annessi servizi;
- la realizzazione, per consentire la piena fruibilità del nuovo complesso immobiliare, delle opere di sistemazione di Viale La Playa, consistenti nel rifacimento delle banchine pedonali, in opere di arredo urbano e di alberatura del viale e nel rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica.

4.4.1 - Terziario a servizio della città

La ristrutturazione urbanistica delle aree ex SEM è valutata in un più vasto processo di riqualificazione e riuso di un importante settore della città che ha necessità di riconvertire attività ormai dismesse per conseguire il recupero ambientale dei siti valorizzandoli con nuove funzioni a valenza territoriale e cittadina.¹

L'intervento del Programma Integrato Edilia, con tali finalità propone una possibile utilizzazione a residenza alberghiera o ad uffici del *Silos Nuovo*, mentre definisce una cessione, pari a 13918 mc, del *Silos Vecchio* all'Amministrazione Comunale. Il rafforzamento della vocazione terziaria del compendio a servizio della città è rafforzato dagli interventi di sistemazione della piazza che fronteggia il *Silos Vecchio*.

Complessivamente l'area in cessione prevista dal Programma Integrato Edilia è pari a 2444 mq con una dotazione di parcheggi pari a 2892 di cui 2703 interrati. Per assicurare l'accessibilità delle aree al fabbricato ad uso pubblico è prevista la realizzazione di una viabilità di accesso dal Viale La Playa, anch'essa oggetto di cessione nell'ambito del piano integrato² (1038 mq).

¹ Relazione del Programma integrato Edilia (allegato alla Deliberazione C.C. n. 116 del 23.10.2000 del Comune di Cagliari), p. 5.

² Relazione del Programma integrato Edilia (allegato alla Deliberazione C.C. n. 116 del 23.10.2000 del Comune di Cagliari), p. 6.

4.4.2 - Accessibilità e parcheggi

L'accessibilità al comparto, secondo il Programma Integrato Edilia, si realizza attraverso due ingressi esistenti su Viale La Playa: il primo di uso pubblico è destinato prevalentemente alle attività terziarie pur costituendo accesso pedonale al Campus; il secondo è destinato all'accesso automobilistico al Campus a servizio della viabilità di superficie che lungo i confini posteriori accede agli studentati. Non sono previste interferenze tra i percorsi automobilistici e pedonali trovando questi ultimi origine da rampe e scalinate di accesso dedicate che permettono l'accesso e la fruizione degli spazi di Campus.

La dotazione di parcheggi si commisura in base agli standard previsti dal Decreto Floris e dal PUC di Cagliari. Complessivamente *le superfici a parcheggio ammontano a 23679,72 mq, ubicate per circa l'80% nel sottosuolo e per la restante quota in autosilos fuori terra.*³ Nel sottosuolo si prevede la realizzazione di un piano interrato esteso a buona parte dell'area di intervento e di un altro livello interrato limitato a due settori corrispondenti uno alle pertinenze dell'edificio in cessione e l'altro sottostante all'autosilos.

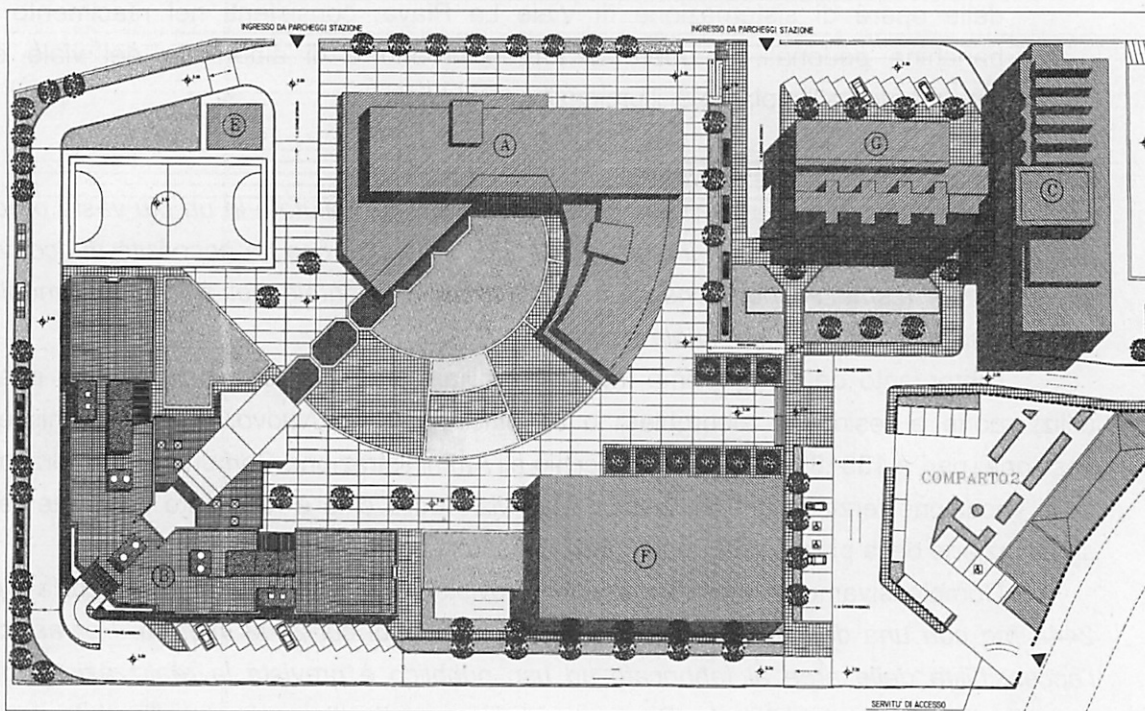


Fig. 5 – Planimetria del Programma integrato di intervento Edilia

4.4.3 – Servitù di passaggio

Le aree relative ai Comparti 1 e 2 inclusi nel Quadro Normativo 8 del PUC di Cagliari, in forza di un atto del 31.07.2002 repertorio 121391/23355, risultano gravate da due servitù di passaggio. Sulla base dell'art. 1 del suindicato atto la soc. *Eleonora Immobiliare* costituì in favore della soc. *Edilia Costruzioni* una *servitù perpetua di passaggio pedonale e con*

³ Relazione del Programma integrato Edilia (allegato alla Deliberazione C.C. n. 116 del 23.10.2000 del Comune di Cagliari), p. 7.

qualsiasi mezzo, a gravare sul passo carraio avente accesso dal civico 17 del Viale La Playa e sul tratto di area ad esso adiacente. Lo stesso articolo dell'atto prevede che la soc. *Edilia Costruzioni* costituisca in favore della soc. *Eleonora Immobiliare* una servitù perpetua di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo, a gravare sul passo carraio avente accesso dal civico 13 del Viale La Playa e sul tratto di area ad esso adiacente. Per le parti gravate da servitù ciascuno dei beneficiari si impegna a provvedere, in perpetuo, alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'atto di costituzione di servitù venne integrato con l'atto del 04.10.2002 repertorio 123361/23612 che non modificò nel merito le servitù del precedente atto ma servì a dettagliare alcuni aspetti dimensionali relativi al passaggio sul civico 17 del viale La Playa.

4.4.4 – Programma Integrato Edilia in sintesi

Nella tabella sottostante sono riportati i valori urbanistici e di progetto del Programma Integrato Edilia.

PROGRAMMA INTEGRATO EDILIA		
Superficie complessiva del comparto	22350,00	mq
Volumetria potenziale del comparto	103634,00	mc
Volumetria prevista dal Programma Integrato Edilia	95234,00	mc
Ripartizione volumetrica tra i corpi		
Studentato A	30992,00	mc
Studentato B	24127,00	mc
Portineria + impianto sportivo	947,00	mc
Residenza C Silos nuovi	25250,00	mc
Parcheggi		
Fabbisogno parcheggi ad uso privato	23252,00	mq
Cessioni		
Lotto in cessione	2444,28	mq
Viabilità in cessione	1038,00	mq
Edifici in cessione (Silos Vecchio con annessa superfetazione)	13918,00	mq
Parcheggi entro lotto in cessione	2892,00	mq

Tabella 1 – Valori di sintesi del programma Edilia



Fig. 6 – Alcune fasi delle demolizioni che hanno interessato l'area (Fonte: www.fratellicampus.com)



Fig. 7 – L'area come si presenta attualmente (foto Stefano Corrias)



Fig. 8 – L'area ex-SEM inquadrata da foto aerea

5 – REVISIONE PROGETTUALE ERSU

5.1 – Riferimenti amministrativi alla base della revisione progettuale

Con la Deliberazione n. 27 del 23.09.2011 l'ERSU stabilisce di voler condividere con gli Enti a vario titolo interessati e competenti una *Revisione Progettuale del Programma Integrato Edilia*.

La necessità di tale revisione, come accennato in premessa, si rende necessaria in ragione di un aggiornamento architettonico e funzionale del vigente strumento attuativo (disciplinato agli Artt. 28 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Cagliari – Aggiornamento 2010). In particolare la revisione si fonda, su alcuni principi cardine di seguito espressi:

- 1) destinare le volumetrie previste dal Programma Integrato a residenze e a servizi per la comunità studentesca universitaria e giovanile mantenendo sostanzialmente invariati i valori complessivi sviluppabili e le relative superfici;
- 2) confermare i parametri funzionali e di ricettività, nonché delle volumetrie e delle superfici previste per la richiesta di cofinanziamento ai sensi della L. 338/2000;
- 3) riformulare il quadro generale delle cessioni previste nel vigente Programma Integrato;
- 4) pervenire ad un generale incremento di qualità architettonica, urbanistica e funzionale dell'intervento edificatorio;
- 5) pervenire ad un programma istituzionalmente concertato per evitare la perdita delle risorse economiche disponibili nelle casse dell'Ente regionale.

5.2 – Descrizione della revisione progettuale

La revisione progettuale si inserisce in un'area con una valenza strategica importantissima in virtù del suo inserimento in un doppio contesto di margine e di dismissione; intersezione tra aree portuali e ferroviarie che porta ancora i segni visibili della periferia. Le sovrapposizioni di funzioni urbane rappresentano luoghi per natura e tradizione disponibili ad accogliere differenti linguaggi di trasformazione. Le aree dismesse riproducono tuttavia i fenomeni tipici delle periferie; degrado degli edifici, abbandono, rifugio, ma anche una risorsa di suolo e volumi da recuperare per nuove destinazioni urbane. In quest'ottica la scelta dell'Ersu di localizzare residenze e servizi per la comunità studentesca universitaria e giovanile rappresenta un'importante possibilità di riscatto che dal margine e dalla dismissione possono condurre alla sperimentazione di nuovi modelli abitativi e nuove tipologie edilizie al servizio degli studenti e della collettività. Qui la periferia diventa luogo della ricerca e della sperimentazione, e quindi anche delle energie del cambiamento, in grado di restituire valore e speranza a contesti urbani ormai gravemente impoveriti.

La revisione prevede che tutte le volumetrie siano utilizzate per realizzare strutture residenziali e di servizio agli studenti dell'Università di Cagliari modificando così la previsione originaria secondo la quale una parte delle volumetrie sarebbe stata destinata ad attività

direzionali, alberghiere e a servizi pubblici. In linea con tale obiettivo la revisione prevede la realizzazione di tre elementi architettonici da adibire a studentato (corpi A1, A2 e B) per complessivi 74824 mc, in essi compresa la distribuzione di funzioni di servizio strettamente connesse allo studentato (Tavole 1, 2, 3 allegate all'Accordo di Programma).

La parte restante delle volumetrie del Programma Integrato sarà destinata alle strutture di servizio comprendenti *mensa* e *palestra* per complessivi 8554 mc che verranno messe a disposizione non soltanto degli studenti dell'Ateneo cagliaritano, ospitati nelle strutture residenziali ERSU, ma dell'intera comunità studentesca e giovanile (scambi culturali, volontariato giovanile europeo, mobilità internazionale).

Nel complesso la volumetria comprendente i corpi studentato, mensa e palestra si attesta su 83378 mc.

Relativamente alle volumetrie dei Silos, ad oggi uniche presenti all'interno del comparto edificatorio, la revisione progettuale prevede due differenti soluzioni per quanto concerne il *Silos Vecchio* e la volumetria più recente del *Silos Nuovo*.

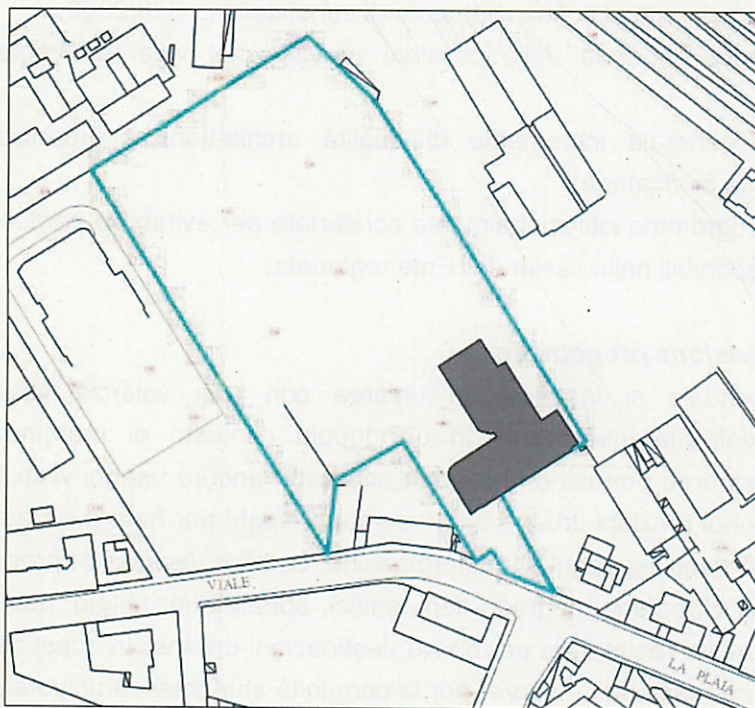


Fig. 9 – Il comparto edificatorio con le volumetrie presenti allo stato attuale

Il *Silos Vecchio* (13918 mc) sarà oggetto di una parziale demolizione (5458 mc) relativamente ad una superfetazione non soggetta a vincolo culturale, mentre la restante parte, sempre a carico dell'ERSU, sarà oggetto di manutenzione secondo quanto disposto dall'ex art. 29, c.3 del D.Lgs 42/2004 (Documento preliminare alla progettazione – DPP – allegato all'Accordo di Programma).

Relativamente al *Silos Nuovo* si conferma la scelta del Programma Integrato Edilia che prevedeva la demolizione degli stessi che verrà realizzata dall'ERSU.

Gli spazi compresi tra i corpi adibiti a studentato, la palestra e la mensa ospiteranno una piazza di 3300 mq di proprietà dell'ERSU (Tavole 7, 8 allegate all'Accordo di Programma).

In continuità con la piazza centrale, come previsto agli artt. 2 e 3 dell'Atto di convenzione tra il Comune di Cagliari e la Società Edilia Costruzioni Spa per l'attuazione del Programma Integrato di riqualificazione urbana, sono previsti degli spazi a verde attrezzato in prossimità del *Silos Vecchio*.

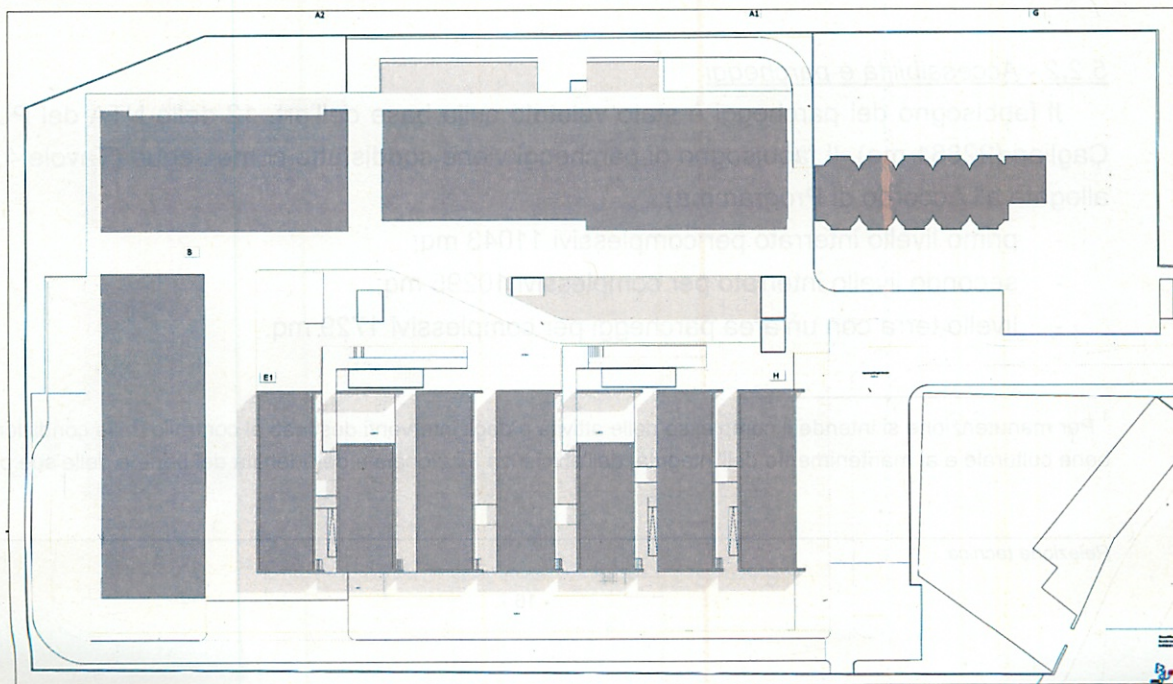
Il fabbisogno dei parcheggi sarà garantito fondamentalmente da due livelli interrati che complessivamente assicurano una dotazione di 21337 mq. La restante quota è assicurata da spazi di parcheggio alla quota zero con una dotazione di 1729 mq. La soluzione così prospettata evita la realizzazione dei parcheggi in autosilos come prevede il Programma Integrato Edilia.



- A1 - Studentato
- A2 - Studentato
- B - Studentato
- P - Palestra
- M - Mensa
- SV - Fabbricato *Silos Vecchi*

Fig. 10 – Planovolumetrico con elementi funzionali previsti dalla revisione del Programma Integrato Edilia

Fig. 11 – Planimetria della proposta di revisione ERSU del Programma Integrato Edilia



5.2.1- Il quadro delle cessioni

La proposta di revisione ipotizza un quadro delle cessioni sostanzialmente invariato nei dati complessivi ma con una rimodulazione all'interno di questi per meglio garantire maggior coerenza tra le aree cedute e le funzioni ivi collocate (Tavole 9, 10 allegate all'Accordo di Programma).

Nell'area ceduta al Comune di Cagliari (2444 mq) verranno realizzati i seguenti interventi ad opera dell'ERSU:

1. manutenzione del fabbricato *Silos Vecchio* secondo quanto disposto dall'ex art. 29, c.3 del D.Lgs 42/2004⁴ (DPP allegato all'Accordo di Programma);
2. demolizione della superfetazione non soggetta a vincolo (5458 mc);
3. realizzazione di spazi attrezzati (1489 mq).

Gli spazi attrezzati si collocano in prossimità del parco ferroviario dove si prevede in un prossimo futuro la connessione con la metropolitana di superficie.

In aggiunta alle aree e agli interventi elencati, come previsto agli artt. 2 e 3 dell'Atto di convenzione tra il Comune di Cagliari e la Soc. *Edilia Costruzioni* (registrato a Cagliari il 1° ottobre 2004 al n. 5700 con atto di repertorio n. 146841, raccolta n. 26956) per l'attuazione del Programma Integrato di riqualificazione urbana, è prevista la realizzazione di una strada pubblica interna al comparto (1038 mq) già in possesso del Comune di Cagliari.

Per meglio armonizzare la localizzazione dei lotti ceduti con le attuali scelte architettoniche e funzionali del Campus, si rende necessaria una piccola traslazione delle linee di confine delle aree comunali (Foglio 18, mappale 818, sub 6 e sub 7 come da art. 3 della Convenzione suindicata). Le partiche catastali relative a frazionamento e accatastamento saranno a carico dell'ERSU. Si evidenzia la proposta di modifica delle perimetrazioni alle Tavole 9 e 10 allegate all'Accordo di Programma.

La definizione delle nuove linee di confine è parte integrante dell'Accordo di Programma.

5.2.2 - Accessibilità e parcheggi

Il fabbisogno dei parcheggi è stato valutato sulla base dell'art. 12 delle NTA del PUC di Cagliari (22861 mq). Il fabbisogno di parcheggi viene soddisfatto come segue (Tavole 4, 5, 6 allegate all'Accordo di Programma):

- primo livello interrato per complessivi 11043 mq;
- secondo livello interrato per complessivi 10295 mq;
- livello terra con un'area parcheggi per complessivi 1729 mq.

⁴ Per manutenzione si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.

La disponibilità totale di parcheggi (23066 mq) garantisce il fabbisogno evitando la realizzazione dell'autosilos prevista nel Programma Integrato Edilia, che avrebbe rappresentato una soluzione progettuale molto critica dal punto di vista della valutazione di impatto visivo.

La quota parte di parcheggi pubblici (in cessione) e ad uso pubblico per complessivi 14523 mq, verrà garantita utilizzando l'intera dotazione al primo livello interrato e la restante nel secondo.

5.2.3 - Viabilità e traffico

Nell'ambito della realizzazione di un nuovo insediamento e/o di un'opera pubblica di una certa importanza, specie in un contesto urbano, è di particolare importanza affrontare le problematiche che possono generarsi in seguito alla variazione dei flussi di traffico causati dalla presenza di un importante generatore/attrattore di mobilità. Tali problematiche devono essere valutate preventivamente per intervenire eventualmente sul sistema di offerta e continuare a garantire il mantenimento di condizioni di qualità della vita urbana accettabili.

L'area ex SEM è ubicata nel versante sud-occidentale della città nel corridoio su cui si appoggiano i principali itinerari di collegamento della città e della sua zona centrale con gli insediamenti localizzati lungo la costa sud/occidentale dell'isola (Capoterra, Sarroch, Villa San Pietro, Pula) e con quelli che si appoggiano sulla SS 130 (Elmas, Assemini, Decimomannu). Questi due itinerari sono rappresentati dalla SS 195 che penetra direttamente in ambito urbano attraverso la via Riva di Ponente (dopo lo svincolo della "Scaffa") e dalla nuova via San Paolo che, dalla SS 130 e della SS 554, converge nello svincolo della "Scaffa" ed accede a Cagliari centro attraverso la via Riva di Ponente.

Più nel dettaglio, l'area oggetto di studio è ubicata in viale La Playa, una strada a senso unico a tre corsie di marcia con direttrice est-ovest che convoglia i veicoli in uscita da Cagliari e diretti verso la SS 195, il raccordo SS 195 (nuova via San Paolo) e la via San Paolo. Essa rappresenta l'unica alternativa per uscire da Cagliari per tutti i veicoli provenienti dal versante orientale della città (viale Colombo e viale Diaz) e dal versante settentrionale (Largo Carlo Felice, Viale Regina Margherita, Via Sonnino). I veicoli provenienti dal versante nord ovest (Viale Trieste) utilizzano viale La Playa, quantunque possano alternativamente utilizzare il nuovo viadotto all'altezza della nuova sede dell'Unione Sarda in via Santa Gilla, ma esso risulta vantaggioso solo per i veicoli che gravitano in viale Sant'Avendrace e il primo tratto di viale Trieste.

L'altro senso di marcia in entrata verso Cagliari si svolge lungo la via Riva di Ponente che scambia con il Viale La Playa attraverso la Traversa La Playa (in cui è localizzato un semaforo che regola i flussi in entrata e uscita dal porto) e il Vico 1° La Playa, a senso unico da viale La Playa a via Riva di Ponente. La configurazione delle due strade, una a senso unico ad entrare a Cagliari (via Riva di Ponente) e l'altra a senso unico ad uscire (viale La Playa), è quella di un "rombo" allungato, nel senso che la direttrice in ingresso/uscita a Cagliari prima dello svincolo della "Scaffa", il viale Pula si biforca lungo la via Riva di Ponente

a senso unico ad entrare e il viale La Playa a senso unico ad uscire. Le possibilità di scambio tra queste due strade può avvenire anche nei due vertici allargati di Viale Pula e di via Sassari/via Sant'Agostino.

I risultati provenienti dall'utilizzo di un modello di simulazione, unitamente ai conteggi veicolari in possesso del Comune di Cagliari, alla stima della domanda aggiuntiva la potenzialità generativa ed attrattiva in termini di flussi di viaggiatori prodotti da e per il Campus fanno emergere, unitamente all'utilizzo di alcuni indicatori prestazionali, che l'impatto dei flussi di traffico aggiuntivi generati/attratti dal Campus universitario sulla attuale domanda di mobilità e sulla viabilità esistente sia praticamente ininfluente.

Nello specifico i veicoli provenienti da via Sassari e da via Sant'Agostino e diretti verso viale Pula e transitanti in viale La Playa, per effetto del nuovo attrattore e generatore di traffico non subiranno rallentamenti significativi.

Le analisi svolte nella fase di predisposizione del progetto preliminare (Relazione sul traffico tra gli elaborati a base di gara per la Progettazione definitiva ed esecutiva e per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione della Residenza universitaria e servizi - I Stralcio funzionale - Fabbicato A1, parcheggi e opere accessorie) consentono di poter affermare con buona probabilità che la domanda prodotta dal nuovo Campus universitario non procurerà impatti critici sul sistema dei trasporti sia a livello puntuale (accesso ed egresso) che a livello di rete su un ambito più vasto. Infatti sia le caratteristiche di offerta del sistema di trasporto stradale che i servizi di trasporto collettivo appaiono già nella situazione attuale capaci di offrire condizioni di deflusso veicolare e di disponibilità abbastanza soddisfacenti.

Un'ultima annotazione riguarda la probabilità che nel breve/medio periodo la stessa linea di metropolitana di superficie, che tra breve collegherà piazza Repubblica con la cittadella universitaria di Monserrato, possa essere estesa sino a piazza Matteotti e all'area ex SEM anche attraverso le aree della Rete Ferroviaria Italiana che confinano con l'area.

Tutto ciò consentirà sicuramente di ampliare ancor di più la quota di utenti studenti che utilizzano il mezzo pubblico, diminuendo il carico veicolare lungo la viabilità.

Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione
del Campus Universitario in Viale la Playa – Area ex Sem – Cagliari

5.3 – Nuova consistenza edilizia

Nella tabella sottostante sono riportati i valori urbanistici e di progetto della proposta di revisione del Programma Integrato Edilia.

REVISIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO EDILIA	
Ripartizione volume complessivo	
Volume studentato	mc 74.824
Volume servizi studenti	mc 8.554
Volume Silos Vecchio di proprietà comunale	mc 8.460
Volume per servizi comunali (lotto Silos Vecchio)	mc 6.000
Totale	mc 97.838
Ripartizione volume studentato e servizi ERSU	
Studentato A1	mc 32.694
Studentato A2	mc 19.638
Studentato B	mc 22.492
Palestra	mc 2.411
Mensa	mc 6.142
Totale	mc 83.378
PARCHEGGI	
Fabbisogno parcheggi	mq 22.861,10
Fabbisogno parcheggi art 41 sexies L. 1150/1942	mq 8.337,60
Fabbisogno parcheggi art. 12 NTA PUC (uso pubblico)	mq 11.631,50
Parcheggi in cessione (pubblici)	mq 2.892
Totale parcheggi previsti	mq 23.066,60
CESSIONI	
Superficie Lotto Silos Vecchio	mq 2.444,28
Superficie viabilità	mq 1.038
Volume Silos Vecchio	mc 8.460

Tabella 2 – Valori di sintesi della proposta di revisione del Programma Integrato Edilia

Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione
del Campus Universitario in Viale la Playa – Area ex Sem – Cagliari

La tabella sottostante evidenzia i parametri urbanistici riportati negli Artt. 28 e 49 delle NTA del PUC di Cagliari (Q.N. 8 - Unità cartografica 4 - Comparto 1) a seguito della variante urbanistica inserita nell'Accordo di Programma "Campus Universitario Area Ex Sem".

Artt. 28 e 49 delle NTA del PUC di Cagliari	Q. N. 8 - Unità cart. 4 - Comparto 1	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	4,38
Superficie di intervento	mq	22.350
Volume complessivo	mc	97.838
Volume studentato	mc	74.824
Volume servizi studenti	mc	8.554
Volume Silos Vecchio di proprietà comunale	mc	8.460
Volume per servizi comunali (lotto Silos Vecchio)	mc	6.000

Tabella 3 – Parametri urbanistici della variante al PUC.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



ENTE REGIONALE PRO SU DERETU A S'ISTUDIU UNIVERSITARIU DE CASTEDDU
ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI



COMUNE DI CAGLIARI



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA

finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU

Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso

Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu

Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi

Allegato A2

Documento preliminare alla progettazione per la manutenzione (ex art. 29, c.3 D.Lgs 42/2004) del Silos "Porcheddu"

Documento redatto dal Responsabile del Procedimento
ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. C) del Regolamento di esecuzione del codice dei contratti
di cui al d.P.R. 5 ottobre 2010 n.2

Università degli Studi di Cagliari

DICAAR

Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi



Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo

**E.R.S.U. ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO DI CAGLIARI
ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEL CAMPUS
UNIVERSITARIO IN VIALE LA PLAYA- AREA EX SEM - CAGLIARI”**

DIRETTORE GENERALE: DOTT.SSA MICHELA MANCUSO

DIRETTORE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO DOTT.SSA ANGELA MARIA PORCU

**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE PER LA
MANUTENZIONE EX ART.29 C. 3 DLGS 42/2004 DEL SILOS “PORCHEDDU”**

REDATTO DAL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ING. DONATELLA BALDUSSI

(art. 10 comma 1 let. C) del regolamento di esecuzione del codice dei contratti D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207)

Consulenti:

Università degli Studi di Cagliari

**DICAAR Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura
Piazza d'Armi 09123 Cagliari**

Coordinamento scientifico per gli aspetti urbanistici:

Prof. Ing. C. Zoppi (Coordinatore) con Ing. S. Curreli

Collaboratori: Ing. C.Pira, Ing. F.Isola

Cordinamento scientifico per gli aspetti architettonici, tipologici e distributivi:

Prof. Arch. G. Chiri (Coordinatore) con Ing. I. Giovagnorio, Ing. E. Mura, Ing. M. Pisanu

Consulenti per il Documento Preliminare alla Progettazione per la manutenzione del “Silos Porcheddu”:

Prof. Arch. Caterina Gianattasio e Prof. Arch. Luigi Fenu

PREMESSA	4#
UBICAZIONE DEL MANUFATTO	4#
QUADRO GENERALE DELL'INTERVENTO	5#
DESCRIZIONE GENERALE DEL MANUFATTO	5#
FINALITÀ DELL'OPERA	6#
STATO DI CONSERVAZIONE	6#
STATO DELL'ARTE DELLA PROGETTAZIONE	7#
PRESENZA DI VINCOLI	7#
VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA	8#
TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	8#
ORDINE DI PRIORITÀ	9#
COPERTURA FINANZIARIA	9#
LIMITI FINANZIARI	9#
METODOLOGIA DI AFFIDAMENTO DELL'APPALTO	9#
NOMINA DEL PROGETTISTA E/O COORDINATORE PER LA SICUREZZA ALLA PROGETTAZIONE	9#
METODOLOGIA DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI	9#
POSSIBILI PUNTI CRITICI IN FASE PROGETTUALE	9#
ALLEGATI FOTOGRAFICI E CARTOGRAFICI	13#
ALLEGATO 1 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA E QUADRO ECONOMICO	20#

Premessa

Il presente D.P.P. è parte integrante dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 de Decreto Legislativo n°267 del 2000, tra la Regione Autonoma della Sardegna , l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Cagliari, il Comune di Cagliari e l'Università degli Studi di Cagliari. L'oggetto dell'accordo di programma la revisione urbanistica in variante al Pano Urbanistico comunale (PUC) di Cagliari, del comparto relativo all'area "SEM Molini Sardi Spa" detta anche "area ex SEM" - normato nel quadro Normativo 8 denominato "Parco Ferroviario" e individuato dall'Unità cartografica 4 del PUC (Comparto 1, " *Programma Integrato Edilia* "). Tale revisione si è resa necessaria per la realizzazione del Campus Universitario di Cagliari previsto all'art. 25 della Legge regionale n.4/2006, rubricato "*Disposizioni urgenti per il potenziamento delle strutture residenziali dell'ERSU di Cagliari*" e dall'art.10 della Legge Regionale n.3/2009, rubricato "*Piano Straordinario per la residenzialità universitaria nella città di Cagliari*".

Nell'area ex SEM, il *Complesso Semolifici* è incluso nel patrimonio edilizio di rilievo alla voce Edifici di Archeologia Industriale dell'allegato C alle Norme Tecniche di attuazione del PUC di Cagliari. All'interno del *Complesso Semolifici* il fabbricato Silos Vecchio è l'unico fabbricato superstite dopo le demolizioni effettuate a seguito della autorizzazione n°1506/2004 rilasciata dal Comune di Cagliari alla Società Edilia Costruzioni Spa per l'esecuzione dei lavori di demolizione dei fabbricati " mangimificio", "deposito", "magazzino prodotti finiti" e "molino". Il fabbricato "Silos Vecchio" denominato anche "Silos Porcheddu" è definito " bene culturale" ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

La documentazione di riferimento ad oggi disponibile sul "Silos Porcheddu", si limita al volume "Prime applicazioni del calcestruzzo armato in Sardegna. Le opere cagliaritane dell'Ing. G.A. Porcheddu" di Antonella Sanna, collana "Quaderni del Dipartimento di Architettura" edizioni CUEC Cagliari 2003 e ad una rappresentazione di massima allegata al progetto c.d. "Edilia". Non sono disponibili né rilievi accurati, né indagini specialistiche sulle caratteristiche strutturali e tecnologiche, né tanto meno mappature dello stato di degrado del manufatto architettonico.

Pertanto, in mancanza di studi approfonditi e puntuali, indispensabili per un corretto intervento ed una precisa quantizzazione dei costi, le valutazioni contenute nel presente documento sono solo indicative. Di conseguenza, si rendono necessari l'esecuzione di un rilievo architettonico e di indagini conoscitive sulle proprietà chimiche e meccaniche dei materiali, sullo stato di degrado e sul conseguente comportamento strutturale.

Ubicazione del manufatto

Il manufatto oggetto dell'intervento sorge nell'area dell'Ex Semoleria Italiana nella attuale Viale La Playa. Il lotto sul quale insiste confina per un lato con il perimetro del parco ferroviario. Nel Piano urbanistico Comunale ricade all'interno dell'Unità cartografica 4 inclusa nel Quadro Normativo 8 denominato "Parco Ferroviario". L'area si trova nella zona omogenea G – sottozona G6 – e prende il nome di Comparto 1 "Programma Integrato Edilia" (Artt. 28 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Cagliari – Aggiornamento 2010) per il quale è consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi per studentato e a carattere ricettivo, direzionale e d'uso pubblico e le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste.

E' possibile evincere dalle stesse norme i parametri urbanistici del Comparto 1:

Indice di edificabilità territoriale	4,64 mc/mq
Superficie di intervento	22350 mq
Volume complessivo	103634 mc
Ripartizione del volume complessivo	
Volume ad uso privato	81316 mc
Volume per autosilo	8400 mc
Volume in cessione al Pubblico	13918 mc

Tali parametri urbanistici verranno modificati dall'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo n°267 del 2000, di cui il presente D.P.P. è parte integrante.

Quadro generale dell'intervento relativo al Programma Integrato Campus Universitario.

Gli interventi di manutenzione ex art.29 comma 3 D.lgs. 42/2004, necessari alla "messa in sicurezza" e salvaguardia del Silos si inseriscono nel nuovo programma di riqualificazione urbana dell'intero comparto Programma Integrato campus Universitario che prevede il riutilizzo dell'area con funzioni prevalentemente destinate allo studentato universitario.

Il piano di sviluppo complessivo dell'area prescrive la demolizione di una buona parte della volumetria dismessa (a meno del cosiddetto "Silos Vecchio-Porcheddu", oggetto del presente D.P.P., al quale si riconosce il valore di testimonianza storico-culturale della prima industrializzazione dell'isola) e la realizzazione di una residenza universitaria per un totale di circa 84.000 metri cubi. L'inserimento del manufatto nel contesto del Campus Universitario presuppone l'estensione dell'intervento progettuale alle superfici e agli spazi aperti di raccordo tra le parti che dovranno essere sistemate in modo da garantire il decoro e la sicurezza nell'uso pubblico.

Descrizione generale del manufatto

L'edificio del Silos Porcheddu inaugurato nei primissimi anni del '900, faceva allora parte del più ampio impianto della Semoleria Italiana nella località allora "Su Campu Mannu" ora Viale La Playa. Accanto al silos per la conservazione delle granaglie, sorgevano i frantoi per la macinazione, i magazzini per la conservazione dei cereali in ingresso e per la farina in sacchi alla fine del ciclo produttivo. Il complesso, tra i più moderni dell'epoca, ricalcava per molti aspetti l'analogo stabilimento di Sampierdarena (Genova) ma era il primo edificio dell'isola ad essere stato costruito con l'allora innovativa tecnologia del calcestruzzo armato. A seguito delle demolizioni del 2004 - necessarie alla realizzazione del Piano integrato denominato "Edilia" - dell'edificio originario con telai e solai "Hennebique", non rimane di esso che una piccola porzione (peraltro versante in un pessimo stato di conservazione) addossata al Silos Porcheddu. I dieci cilindri dei silos sono in "muratura piena listata da cordoli di cerchiatura in cemento armato" (A. Sanna, op. cit., p. 56), con un diametro di sei metri circa ciascuna e un'altezza complessiva di 25 metri. Essi sono fra loro interconnessi dalla muratura perimetrale, dai solai di copertura e dalla fondazione. La stessa fonte alla quale si sta facendo riferimento evidenzia l'assenza d'informazioni documentarie sulle strutture e i ferri, essendo risultate assenti alcune delle tavole nell'archivio consultato. Le fondazioni "sono in cemento armato su plinti e continue per i

muri perimetrali” (A. Sanna, op. cit., p. 57). Un altro dato tecnico indicativo è costituito dal sovraccarico di progetto previsto per le tramogge che, dalla stessa fonte, risulta dichiarato in ben 12 000 Kg/m².

Il prospetto longitudinale del Silos Porcheddu, che è quello rivolto verso l'area del Campus Universitario, è l'unico che conserva un apparato decorativo, seppur minimo ed essenziale in quanto trattasi di edificio industriale, è di diretta derivazione del Liberty piemontese; quello opposto è invece occultato dalle parti superstiti dei suddetti edifici con telai Hennebique, e dunque non è visibile. Il prospetto della testata nord evidenzia i segni della demolizione dell'edificio adiacente, mentre quello sud è inglobato nella parte di edificio ad esso adiacente.

Finalità dell'opera

La collocazione dell'edificio in un contesto rinnovato e restituito alla fruizione pubblica e lo stato di degrado in cui versa attualmente richiedono interventi tempestivi di manutenzione ex art.29 comma 3 D.lgs. 42/2004, finalizzati al mantenimento e al recupero della funzionalità statica delle strutture, alla manutenzione e restauro dei componenti architettonici dell'intero fabbricato, in particolare delle facciate e dei relativi apparati decorativi. Il Silos-Porcheddu, in attesa di un possibile futuro utilizzo (ad esempio per funzioni archivistiche, e/o museali-espositive), dovrà essere interessato, anche a seconda delle destinazioni d'uso previste, da interventi volti a definire un'immagine architettonica e un'integrità edilizia attualmente compromesse dalle demolizioni, nonché a mettere l'edificio in sicurezza. Il suo ruolo testimoniale del passato industriale dell'area, ora riconvertita, potrà efficacemente contribuire alla descrizione dell'evoluzione economica e sociale dell'isola verso la contemporaneità. La collocazione del sito all'ingresso della città per chi proviene tanto dal porto quanto dall'aeroporto, esige una sua valorizzazione che possa contribuire al miglioramento dell'estetica urbana e nel contempo a mettere l'edificio in sicurezza in quanto lo stesso insiste su aree ad uso pubblico contigue allo studentato universitario. Infatti, le superfici di raccordo tra il Silos Porcheddu e la piazza pubblica dello studentato dovranno essere concepite per rafforzarne il legame spaziale e simbolico. Ogni intervento dovrà comunque essere condotto in modo coerente e rispettoso della cultura costruttiva che lo ha prodotto che è la ragione ultima del suo innegabile valore.

Stato di conservazione

In assenza di verifiche dirette e strumentali non è possibile valutare il reale stato di conservazione del manufatto con particolare riferimento alla sua integrità tecnologica e strutturale.

Dall'osservazione superficiale tuttavia non si sono riscontrate lesioni significative e pertanto sembrerebbero operabili quantomeno azioni di manutenzione ex art.29 comma 3 D.lgs. 42/2004, anche se, non essendo l'edificio accessibile al suo interno, né visibile sulle coperture, nulla si può evincere del suo effettivo stato di conservazione. Si suggerisce, quindi, di procedere a rilievi diretti e strumentali accurati che consentano di avere un quadro quanto più preciso possibile delle caratteristiche dimensionali, costruttive e tecnologiche nonché delle reali condizioni di conservazione delle parti che lo compongono.

Stato dell'arte della progettazione

Il programma integrato Edilia individuava il Silos Vecchio come struttura da riqualificare prevedendo al suo interno una serie di destinazioni differenti quali ad esempio attività museali. Alla luce delle verifiche e degli approfondimenti, nel riconoscere la sua rilevanza sotto l'aspetto architettonico e monumentale, si intende effettuare una manutenzione in conformità alle modalità con le quali si interviene sui monumenti.

In particolare l'intervento di manutenzione per i beni culturali è disciplinato alla Sezione II (Misure di conservazione), art. 29 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. che al comma 1 precisa come la conservazione del patrimonio culturale sia assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. In particolare il comma 3 definisce la manutenzione come il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.

Presenza di vincoli

L'obiettivo principale della presente sezione è quello di pervenire, attraverso l'analisi della pianificazione vigente, ad una lettura aggregata ed integrata dei principali strumenti di pianificazione e dei vincoli di natura paesaggistica e urbanistica che insistono sull'area in esame.

In riferimento alla richiesta di sussistenza di vincoli, assunta agli atti con prot. n. 60433 del 16.12.2013 e facendo seguito alla nota prot. 551 del 07/01/2014, il Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia – Iglesias, presso l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, in base alle informazioni fornite dal Comune di Cagliari con la nota 28093 del 31/01/14, comunica con la nota 5345 del 03.02.2014 che l'area ex SEM in vigenza del "Programma Integrato Edilia" è esclusa dal vincolo della fascia Costiera dei 300 metri. La situazione allo stato attuale è la seguente:

- non rientra in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a) del D.lgs. n.42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii. (vincolo dei 300 metri dalla linea di battigia) in quanto, alla data del 06.09.1985, ricadeva nel centro edificato perimetrato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22.10.1971. n. 865;
- non rientra in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera a) (fascia costiera) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Paesaggistico Regionale in quanto l'area interessata ricade in zona urbanistica G – "Servizi Generali" del PUC di Cagliari, provvista di piano attuativo efficace realizzato in parte (nella fattispecie, la demolizione di parte delle strutture preesistenti).
- L'area ex SEM non ricade tra le aree naturali protette istituite ai sensi della legge 6.12.1991, n. 394 e ss.mm.ii. e non interessa alcuna area inserita nell'elenco dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC), individuati ai sensi della Direttiva "habitat" 92/43/CEE (Zone Speciali di Conservazione - ZSC), e rientranti nella rete ecologica di aree protette NATURA 2000. Insiste invece su un'Oasi Permanente di Protezione Faunistica ai sensi della L.R. 29 n. 23 del 1998 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per l'esercizio della caccia in Sardegna), comprendente gli stagni di Quartu S. Elena, Quartucciu, Cagliari, Elmas e Selargius (Decreto istitutivo n. 99 del 20.07.1978).

- Nell'area ex SEM, il Complesso Semolifici, è incluso nel patrimonio edilizio di rilievo alla voce Edifici di Archeologia industriale dell'Allegato C alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Cagliari. All'interno del Complesso Semolifici, il fabbricato Silos Vecchio è definito, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., come "bene culturale".

La variante urbanistica inserita nell'Accordo di Programma renderà necessario il parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98.

Verifica conformità urbanistica

Il PUC di Cagliari definisce gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio all'art. 5 del Regolamento edilizio, mentre la disciplina relativa agli interventi sui beni culturali è inserita all'art. 67 delle Norme tecniche di attuazione. La manutenzione straordinaria è contemplata dagli artt. 28 e 49 delle Norme tecniche di attuazione relativi al Comparto 1 "Programma Integrato Edilia" del PUC.

Tipologia dell'intervento

Le ipotesi di azione sul manufatto sono costruite sul presupposto che esso non necessiti di interventi strutturali di particolare complessità o interventi sulle fondazioni. Qualora ciò dovesse emergere in fase di analisi, le previsioni di spesa dovranno essere necessariamente rimodulate al rialzo.

Gli interventi proposti possono essere considerati come "fasi" da completarsi nel tempo compatibilmente con le risorse a disposizione.

A seguito di studi approfonditi e puntuali volti a valutare lo stato effettivo di degrado del manufatto, si predisporranno tutte le azioni necessarie a restituire alla città il vecchio "Silos Porcheddu" come "Porta della città", posto che esso sarà visibile da Viale La Playa, conseguentemente alla demolizione del Silos "nuovo".

Fatte salve le cautele espresse in premessa in questo paragrafo, e previa conferma sull'effettivo stato di conservazione del bene, il progetto di manutenzione includerà:

- opere di demolizione degli attigui corpi di fabbrica attualmente addossati ai silos;
- ripresa delle superfici messe a nudo;
- opere di manutenzione degli intonaci esistenti;
- tinteggiature;
- impermeabilizzazione delle coperture;
- revisione del sistema di scolo e allontanamento delle acque meteoriche;
- dotazione minima impiantistica;

L'intero intervento si fonderà sui principi della manutenzione e del restauro conservativo, evitando di intervenire per quanto possibile "per sottrazione" distruggendo materia storica, e operando invece nel rispetto di quest'ultima.

L'importo dei lavori inclusi oneri di sicurezza è valutato in € 2.050.000+I.V.A.

Ordine di priorità

Gli interventi di manutenzione ex art.29 comma 3 D.lgs. 42/2004 sul "Silos Porcheddu" dovranno essere iniziati prima delle attività di demolizione del Silos "Nuovo", la rimozione delle conseguenti macerie per la "messa in sicurezza" dell'area.

Copertura finanziaria

L'intervento verrà realizzato a valere sulle economie da programmare secondo le procedure di cui agli APQ in materia di Istruzione e Università e dell'APQ Rafforzato Infrastrutture Strategiche Regionali per la Conoscenza.

Limiti finanziari

Sul presupposto che il manufatto non necessiti di interventi strutturali di particolare complessità o interventi sulle fondazioni, l'importo complessivo dei lavori (esclusi gli oneri per la sicurezza) è ipotizzato in 1.950.000,00 (Unmilionenovecentocinquantamila|00) ripartiti come esplicitato nell'allegato "Computo Metrico Estimativo di Massima".

Nomina del progettista e Coordinatore della Sicurezza e metodologia di affidamento

In considerazione degli impegni assunti in qualità di soggetto attuatore da parte dell'Ersu, i servizi professionali verranno affidati nel rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale in materia di appalti pubblici

Metodologia di affidamento dei lavori

I lavori verranno affidati ai sensi dell'art.53 comma b) del D.lgs.163/2006.

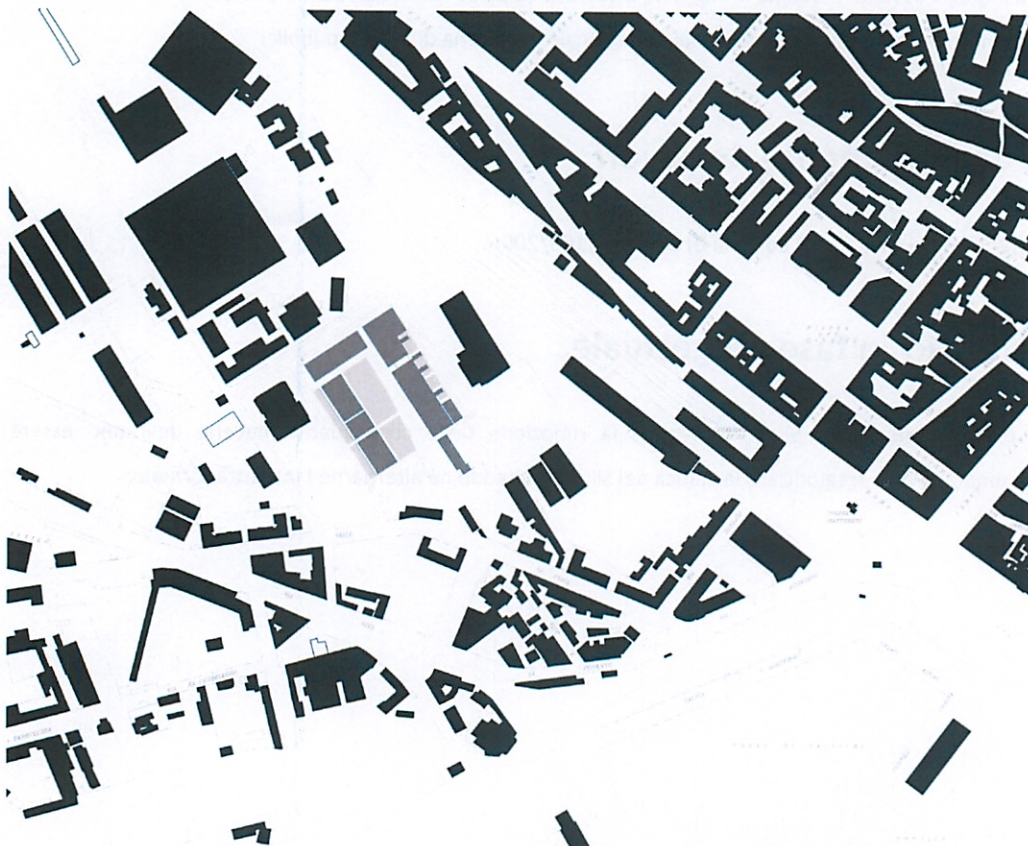
Possibili punti critici in fase progettuale

Gli interventi di demolizione del Silos "Nuovo" e la rimozione delle conseguenti macerie dovranno essere programmati in modo da non pregiudicare la statica del Silos Porcheddu né alterarne l'integrità formale.

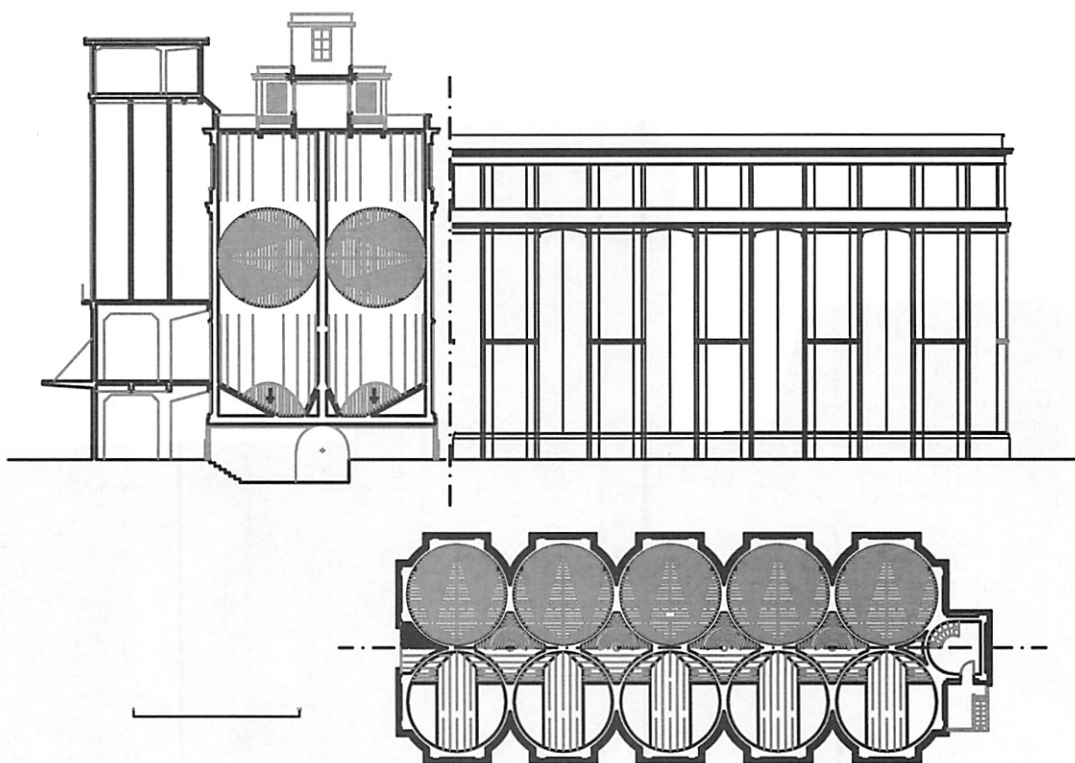
Allegati fotografici e cartografici



La collocazione del manufatto nel contesto urbano allo stato di fatto.



Planimetria generale del Campus di Viale la Playa nel contesto urbano. Progetto.



Rilievo di larga massima del manufatto



Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [1]



Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [2]



Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [3]



Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [4]



Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [5]



Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [6]



Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [7]



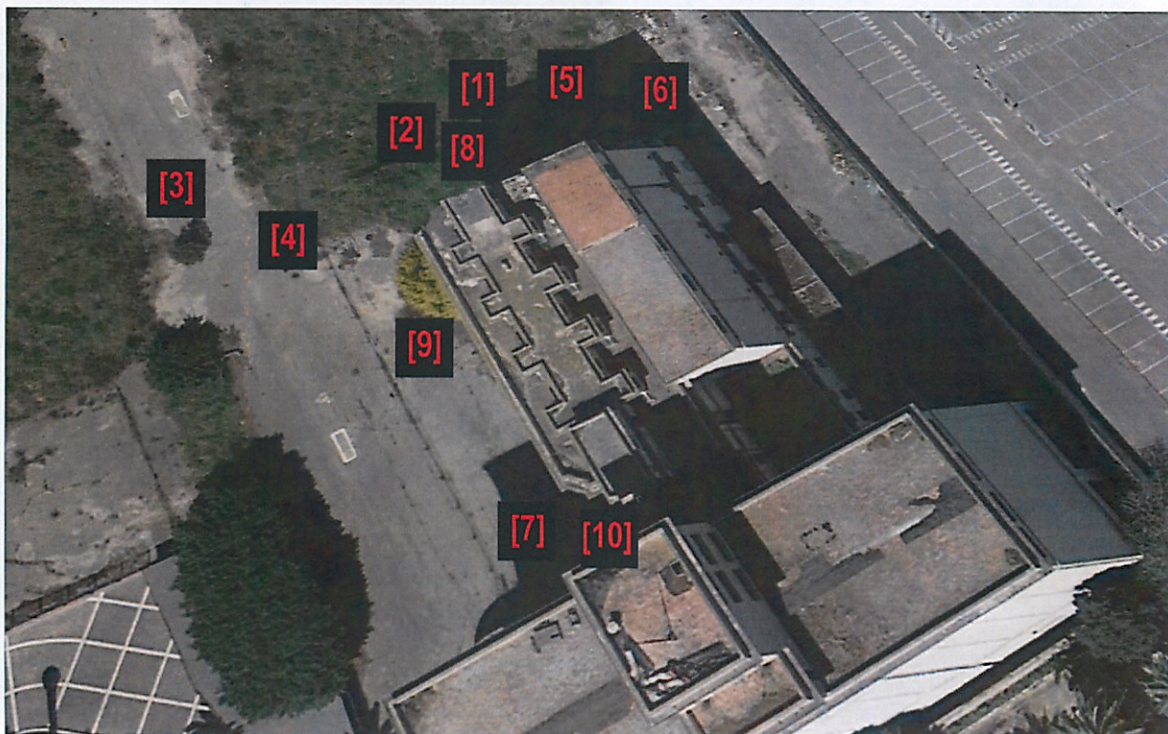
Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [8]



Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [9]



Immagine dello stato di conservazione del manufatto. [10]



Mappatura delle prese.

Allegato 1 Computo metrico estimativo di massima e quadro economico

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA - RESIDENZE STUDENTI VIALE LA PLAYA MANUTENZIONE EX ART. 29 C.3 D.LGS.42/2004 SILOS VECCHIO				
OPERE EDILI				
1 Scavi e movimenti terra (Cat. OG-02 - RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI TUTELATI)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
1a	Movimenti terra	corpo	1,00	€ 10 000,00
totale scavi e movimenti terra				€ 10 000,00
2 Demolizioni e rimozioni (Cat. OS-23 - DEMOLIZIONI DI OPERE)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
2a	Corpi aggiunti	mc	5 500,00	€ 130 000,00
2b	Tramezzi e murature	corpo	1,00	€ 5 000,00
2c	Rivestimenti	mq	500,00	€ 7 500,00
2d	Impermeabilizzazioni	mq	500,00	€ 7 500,00
2e	Infissi e serramenti	corpo	1,00	€ 5 000,00
totale demolizioni e rimozioni				€ 155 000,00
3 Manutenzioni (Cat. OG-02 - RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI TUTELATI)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
3a	Pareti c.a. e muratura silos	mq	8 750,00	€ 720 000,00
3b	Telai e cornicioni c.a.	m	200,00	€ 50 000,00
3c	Intonaci esterni ultimo piano	mq	800,00	€ 40 000,00
totale manutenzioni				€ 810 000,00
4 Murature (Cat. OG-02 - RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI TUTELATI)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
4a	Tamponature e tramezzi	corpo	1,00	€ 10 000,00
totale murature				€ 10 000,00
5 Isolamenti e protezioni (Cat. OG-02 - RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI TUTELATI)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
5a	Coibentazioni	mq	500,00	€ 20 000,00
5b	Impermeabilizzazioni	mq	600,00	€ 30 000,00
totale isolamenti e protezioni				€ 50 000,00

6 Intonaci e tinteggiature (Cat. OG-02 - RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI TUTELATI)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
6a	Nuovi intonaci esterni	mq	200,00	€ 15 000,00
6b	Nuovi intonaci interni	corpo	1,00	€ 5 000,00
6c	Tinteggiature esterne	mq	4 750,00	€ 90 000,00
6d	Tinteggiature interne	corpo	1,00	€ 10 000,00
totale intonaci e tinteggiature				€ 120 000,00
7 Pavimenti e rivestimenti (Cat. OG-02 - RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI TUTELATI)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
7a	Soglie e davanzali	corpo	1,00	€ 20 000,00
7b	Pavimenti terrazze	mq	500,00	€ 40 000,00
totale pavimenti e rivestimenti				€ 60 000,00
8 Infissi e serramenti (Cat. OG-02 - RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI TUTELATI)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
8a	Finestre	mq	100,00	€ 80 000,00
8b	Porte	corpo	1,00	€ 20 000,00
totale infissi e serramenti				€ 100 000,00
9 Opere da lattoniere (Cat. OG-02 - RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI TUTELATI)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
9a	Pluviali e gronde	m	300,00	€ 25 000,00
totale opere da lattoniere				€ 25 000,00
10 Aree esterne (Cat. OG-02 - RESTAURO E MANUTENZIONE DEI BENI TUTELATI)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
10a	Piazza	mq	775,00	€ 230 000,00
10a	Giardino	mq	1 000,00	€ 110 000,00
totale aree esterne				€ 340 000,00
TOTALE OPERE EDILI				€ 1 680 000,00
IMPIANTI				
1 Impianti idrici (Categoria OS-03 IMPIANTO IDRICO SANITARIO, CUCINE, LAVANDERIE)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
1a	Impianto idrico sanitario	corpo	1,00	€ 20 000,00
1b	Impianto estinzione incendi	corpo	1,00	€ 45 000,00
1b	Impianto irrigazione	mq	1 000,00	€ 35 000,00
totale impianti idrici				€ 100 000,00

Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

2 Impianti elettrici e speciali (Categoria OS-30 IMPIANTI INTERNI ELETTRICI FONIA TV)				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
2a	Quadri e distribuzione FM	corpo	1,00	€ 50 000,00
2b	Illuminazione interna	cad	80,00	€ 30 000,00
2c	Fonia e dati	corpo	1,00	€ 15 000,00
2d	Audio	corpo	1,00	€ 15 000,00
2e	Antintrusione	corpo	1,00	€ 20 000,00
2f	Illuminazione esterna	cad	50,00	€ 40 000,00
totale impianti elettrici e speciali				€ 170 000,00
TOTALE IMPIANTI				€ 270 000,00
TOTALE LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA				€ 1 950 000,00
ONERI PER LA SICUREZZA				
1 Oneri per la sicurezza				
LAVORAZIONI		U.M.	QUANTITA'	IMPORTO
1a	Opere provvisionali	corpo	1,00	€ 65 000,00
1b	Altri oneri	corpo	1,00	€ 35 000,00
				€ 100 000,00
TOTALE ONERI PER LA SICUREZZA				€ 100 000,00
TOTALE LAVORI DA ESEGUIRE				€ 2 050 000,00

QUADRO ECONOMICO

L) IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI

L1	Importo lavori a base d'asta:	€ 1 950 000,00
L2	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso):	€ 100 000,00

- **TOTALE IMPORTO LAVORI (L1+L2) iva escl.**

€ 2 050 000,00

S) IMPORTO COMPLESSIVO DEI SERVIZI TECNICI PROFESSIONALI

S1	Progettazione definitiva-esecutiva	€ 210 000,00
S2	Direzione lavori e contabilità	€ 130 000,00
S3	Coordinamento Sicurezza	€ 110 000,00

- **TOTALE IMPORTO SERVIZI (S1+S2+S3) iva e oo. pp. escl.**

€ 450 000,00

B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

B1	IVA sui lavori da appaltare (10% su importo lavori)	€ 205 000,00
B2	Rivalsa cassa previdenziale progettisti (4% su importo parcella)	€ 18 000,00
B3	IVA sui servizi tecnici (22% sull'importo e sulla cassa prev.)	€ 102 960,00
B4	Altre spese tecniche (verifiche e collaudi)	€ 25 000,00
B5	Spese per attività di consulenza	€ 60 000,00
B6	Attività di supporto al RUP (art. 10 DPR 207/10)	€ 80 000,00
B7	Spese per prove di laboratorio, collaudo statico	€ 20 000,00
B8	Rilievi, accertamenti e indagini	€ 10 000,00
B9	Copertura assicurativa incaricati progettazione	€ 15 000,00
B10	Spese commissione aggiudicatrice	€ 20 000,00
B11	Spese per pubblicità	€ 5 000,00
B12	Imp. di cui all'art. 92, D.Lgs. 163/06, art. 12 L.R. 5/07 (1% su imp. lavori)	€ 20 500,00
B13	Fondo per accordi bonari (3% su imp. lavori)	€ 61 500,00
B14	Imprevisti	€ 57 040,00

- **TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE**

€ 700 000,00

IMPORTO COMPLESSIVO DEL FINANZIAMENTO (L+S+B)

€ 3 200 000,00



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI
ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI



COMUNE DI CAGLIARI



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA

finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU

Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi
Progettista: Ing. Alessandra Ottelli



TAVOLA 1

Planivolumetrico del Campus

Università degli Studi di Cagliari

DICAAR

Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi



Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo

PLANIVOLUMETRICO

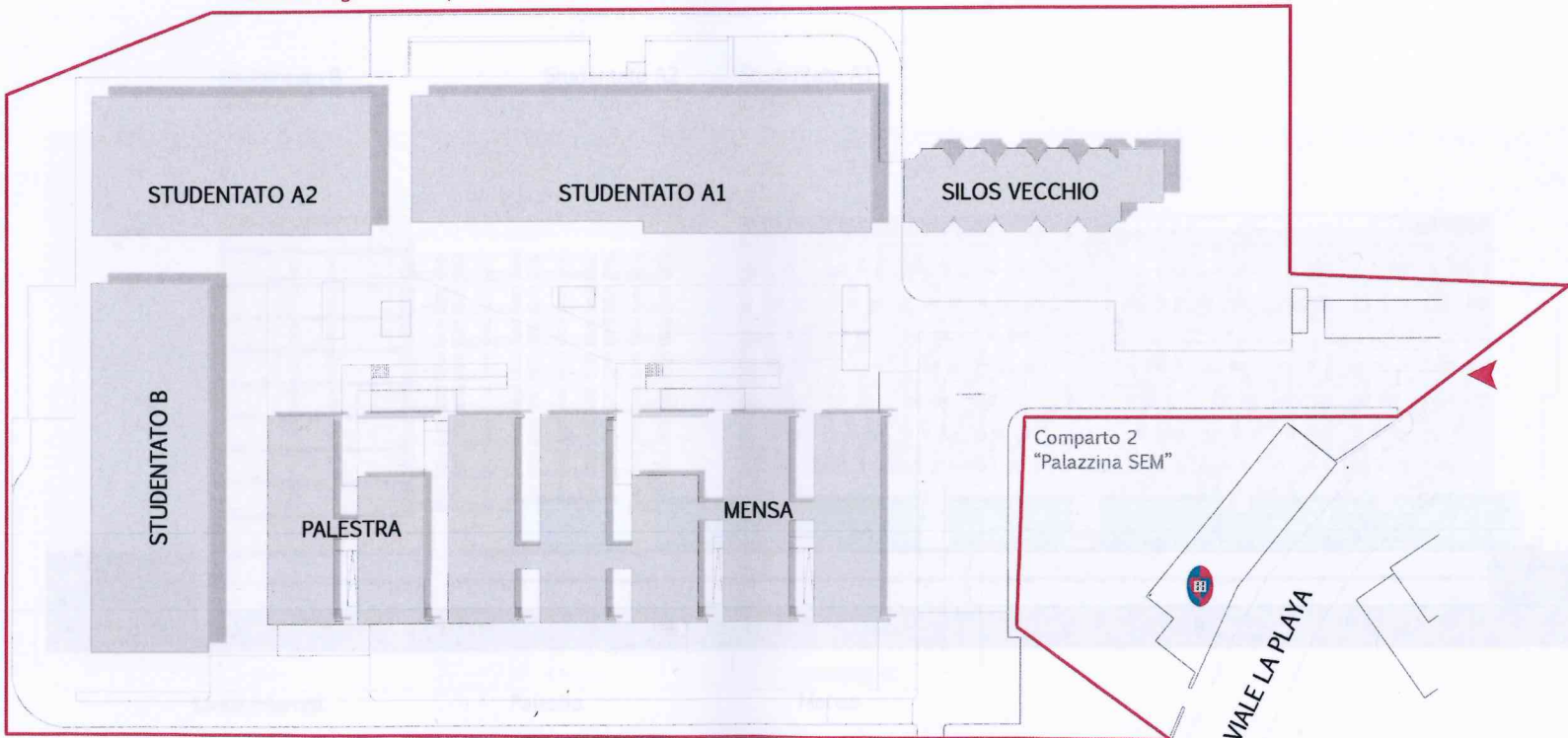
Revisione del Programma Integrato Edilia

PUC di Cagliari

Quadro Normativo 8 "Parco Ferroviario" Unità cartografica 4 - Comparto 1

Accordo di Programma "Campus Universitario Area Ex Sem"

Eventuale futura connessione
con Metropolitana di superficie



Artt. 28 e 49 delle NTA del PUC di Cagliari		Q. N. 8 - Unità cart. 4 - Comparto 1
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	4,38
Superficie di intervento	mq	22.350
Volume complessivo	mc	97.838
Volume studentato	mc	74.824
Volume servizi studenti	mc	8.554
Volume Silos Vecchio di proprietà comunale	mc	8.460
Volume per servizi comunali (lotto Silos Vecchio)	mc	6.000

Parametri della variante urbanistica

REVISIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO EDILIA	
Ripartizione volume complessivo	
Volume studentato	mc 74.824
Volume servizi studenti	mc 8.554
Volume Silos Vecchio di proprietà comunale	mc 8.460
Volume per servizi comunali (lotto Silos Vecchio)	mc 6.000
Totale	mc 97.838
Ripartizione volume studentato e servizi ERSU	
Studentato A1	mc 32.694
Studentato A2	mc 19.638
Studentato B	mc 22.492
Palestra	mc 2.411
Mensa	mc 6.142
Totale	mc 83.378
PARCHEGGI	
Fabbisogno parcheggi	mq 22.861,10
Fabbisogno parcheggi art. 41 sexies L. 1150/1942	mq 8.337,60
Fabbisogno parcheggi art. 12 NTA PUC (uso pubblico)	mq 11.631,50
Parcheggi in cessione (pubblici)	mq 2.892
Totale parcheggi previsti	mq 23.066,60
CESSIONI	
Superficie Lotto Silos Vecchio	mq 2.444,28
Superficie viabilità	mq 1.038
Volume Silos Vecchio	mc 8.460

Volumi e standard del Programma Integrato - Proposta di revisione



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



ENTE REGIONALE PRO SU DERETU A S'ISTUDIU UNIVERSITARIU DE CASTEDDU
ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI



COMUNE DI CAGLIARI



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA

finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU

Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Balducci
Progettista: Ing. Alessandra Ottelli

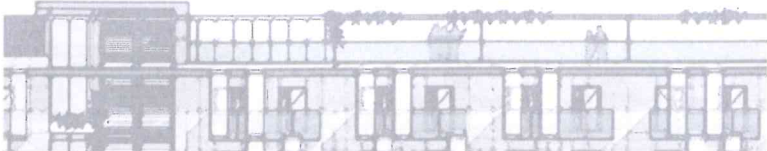


TAVOLA 2

Sezioni e viste prospettiche

Università degli Studi di Cagliari

DICAAR

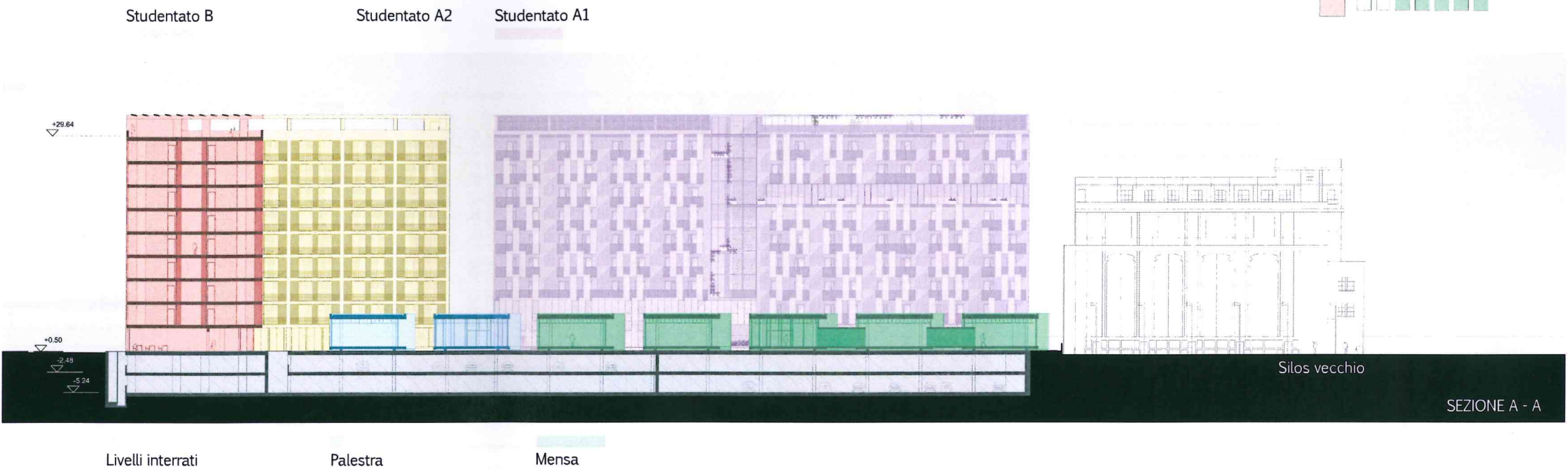
Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi



Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo

SEZIONI E VISTE PROSPETTICHE

Proposta di revisione del Programma Integrato Edilia





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



ENTE REGIONALE PRO SU DERETU A S'ISTUDIU UNIVERSITARIU DE CASTEDDU
ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI



COMUNE DI CAGLIARI



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA

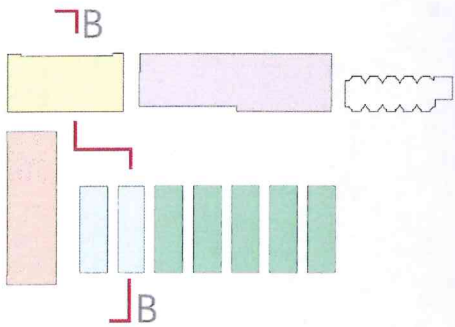
finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU

Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi
Progettista: Ing. Alessandra Ottelli

SEZIONI E VISTE PROSPETTICHE

Proposta di revisione del Programma Integrato Edilia



Studentato B

Studentato A2



Livelli interrati

Palestra

TAVOLA 3

Sezioni e viste prospettiche

Università degli Studi di Cagliari

DICAAR

Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi



Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



ENTE REGIONALE PRO SU DERETU A S'ISTUDIU UNIVERSITARIU DE CASTEDDU
ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI



COMUNE DI CAGLIARI



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA
finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

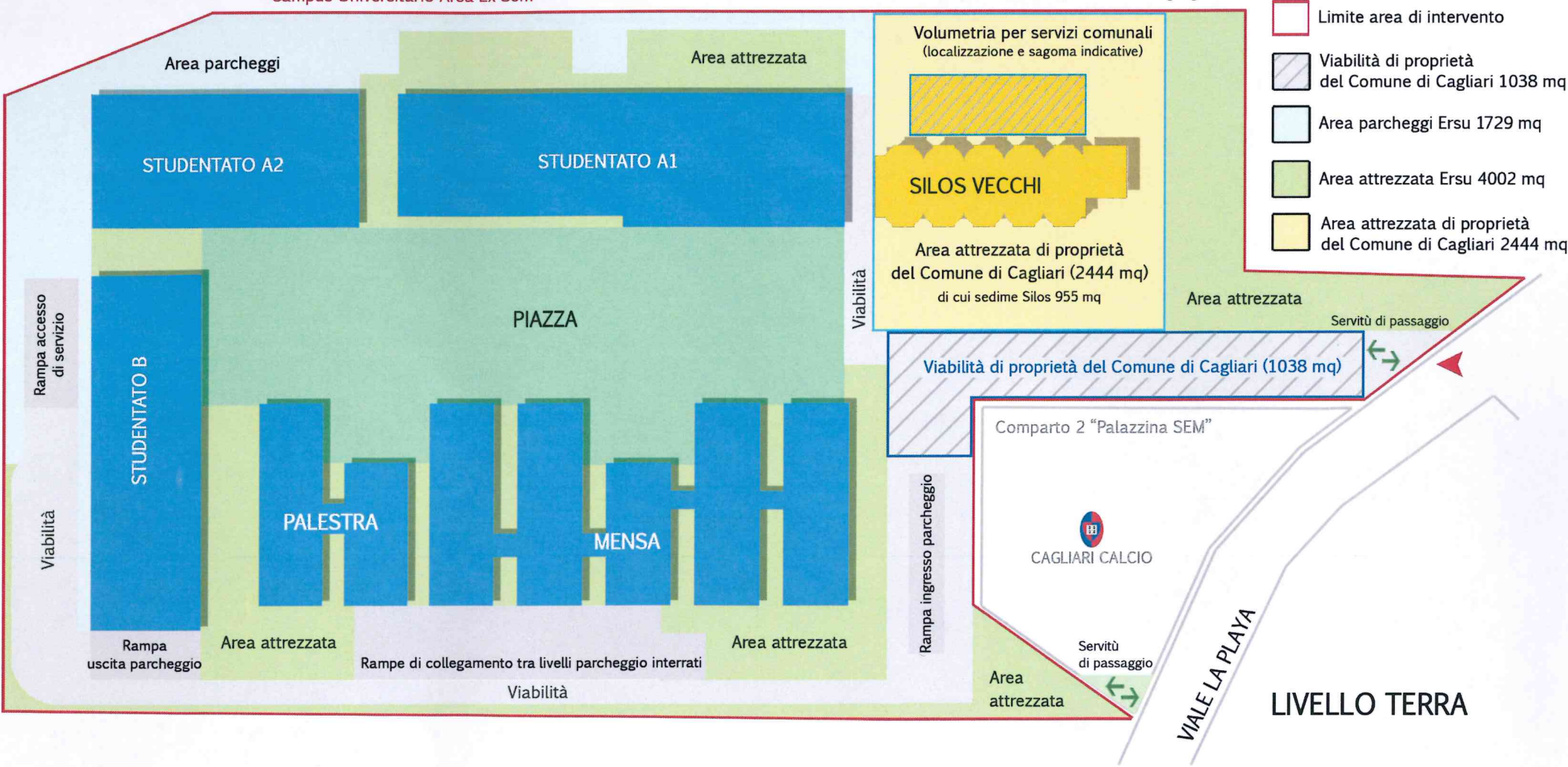
ERSU
Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi
Progettista: Ing. Alessandra Ottelli

PUC di Cagliari
Quadro Normativo 8 "Parco Ferroviario"
Unità cartografica 4 - Comparto 1 Accordo di programma
"Campus Universitario Area Ex Sem"

Eventuale futura connessione
con Metropolitana di superficie



- Limite area di intervento
- Viabilità di proprietà del Comune di Cagliari 1038 mq
- Area parcheggio Ersu 1729 mq
- Area attrezzata Ersu 4002 mq
- Area attrezzata di proprietà del Comune di Cagliari 2444 mq



LIVELLO TERRA

TAVOLA 4 Schema funzionale livello terra

Università degli Studi di Cagliari
Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi
Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo

DICAAR





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



ENTE REGIONALE PRO SU DERETU A S'ISTUDIU UNIVERSITARIU DE CASTEDDU
ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI



COMUNE DI CAGLIARI



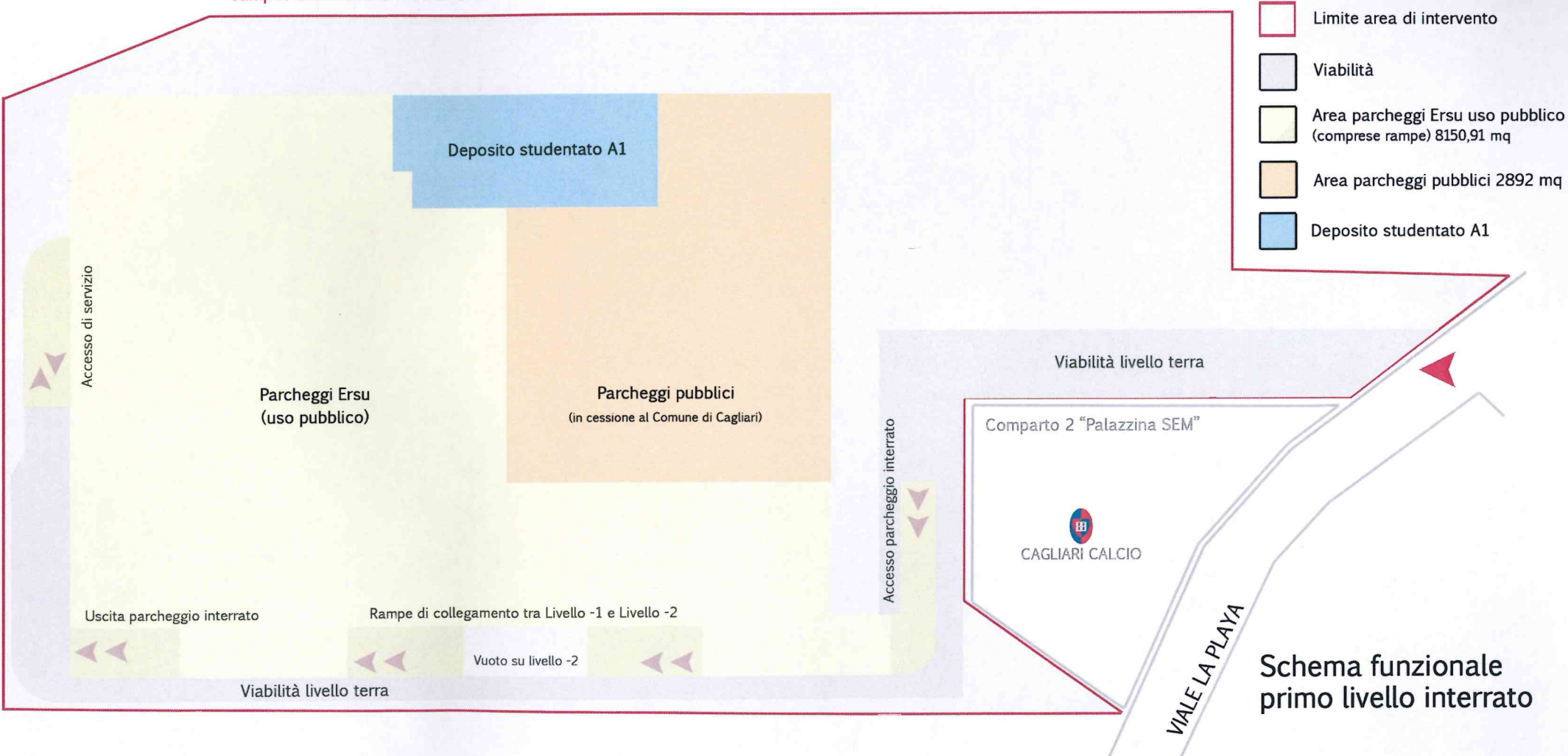
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA
finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU
Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi
Progettista: Ing. Alessandra Ottelli

PUC di Cagliari
Quadro Normativo 8 "Parco Ferroviario"
Unità cartografica 4 - Comparto 1 Accordo di programma
"Campus Universitario Area Ex Sem"

- Limite area di intervento
- Viabilità
- Area parcheggi Ersu uso pubblico (comprese rampe) 8150,91 mq
- Area parcheggi pubblici 2892 mq
- Deposito studentato A1



Schema funzionale
primo livello interrato

TAVOLA 5 Schema funzionale primo livello interrato

Università degli Studi di Cagliari
Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi
Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo

DICAAR





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



ENTE REGIONALE PRO SU DERETU A S'ISTUDIU UNIVERSITARIU DE CASTEDDU
ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI



COMUNE DI CAGLIARI



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA
finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU
Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi
Progettista: Ing. Alessandra Ottelli

PUC di Cagliari
Quadro Normativo 8 "Parco Ferroviario"
Unità cartografica 4 - Comparto 1 Accordo di programma
"Campus Universitario Area Ex Sem"

- Limite area di intervento
- Viabilità
- Area parcheggio Ersu 6814 mq
- Area parcheggio Ersu uso pubblico (comprese rampe) 3480.60 mq
- Deposito studentato B

Parcheggi Ersu
(uso pubblico)

Parcheggi Ersu
(uso privato)

Deposito studentato B

Rampe di collegamento tra Livello -2 e Livello -1

Viabilità livello terra

Comparto 2 "Palazzina SEM"



CAGLIARI CALCIO

Viabilità livello terra

VIALE LA PLAYA

Schema funzionale
secondo livello interrato

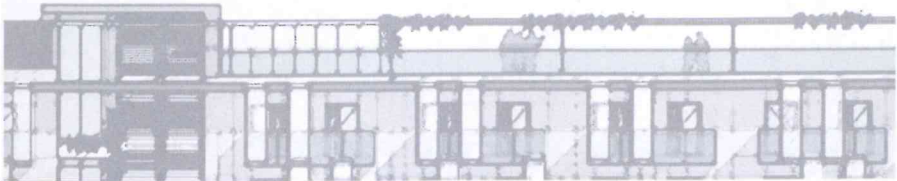


TAVOLA 6

Schema funzionale secondo livello interrato

Università degli Studi di Cagliari

Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi

DICAAR



Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo



ACCORDO DI PROGRAMMA
 finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
 nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU
 Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
 Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
 Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi
 Progettista: Ing. Alessandra Ottelli

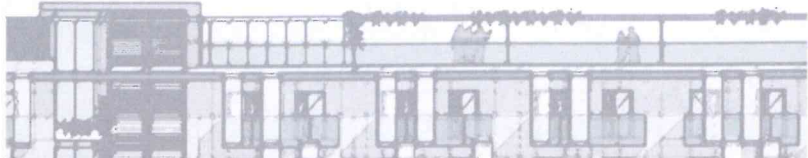


TAVOLA 7 Interventi Primo Lotto

DICAAR
 Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
 Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi
 Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
 Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo

PUC di Cagliari
 Quadro Normativo 8 "Parco Ferroviario"
 Unità cartografica 4 - Comparto 1 Accordo di programma
 "Campus Universitario Area Ex Sem"



Interventi PRIMO LOTTO

- Studentato A1
- Due livelli interrati di parcheggi
- Viabilità interna al Campus e parcheggi in superficie
- Piazza del Campus

Le aree dove si prevedono gli interventi del Secondo Lotto saranno organizzate a verde in via provvisoria. Gli interventi di demolizione della superfettazione in adiacenza al Silos Vecchio e di manutenzione dello stesso (ex art.29 c.3 D.Lgs 42/2004) saranno realizzati a valere sulle risorse disponibili del Primo Lotto.

- Studentato A1
32694 mc
- Viabilità, parcheggi di superficie, rampe
- Delimitazione livelli interrati (parcheggi)
- Aree attrezzate di servizio al Campus
- Piazza del Campus
- Area di intervento Secondo Lotto
- Area di intervento Silos
Demolizione superfettazione e manutenzione Silos Vecchio (ex art. 29 c.3 D.Lgs 42/2004)



ACCORDO DI PROGRAMMA
finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU
Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi
Progettista: Ing. Alessandra Ottelli

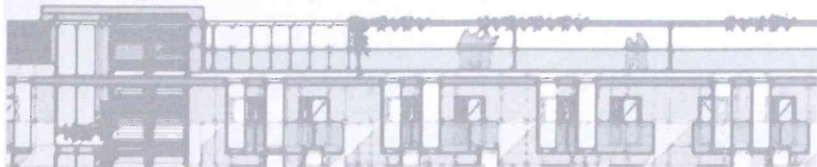
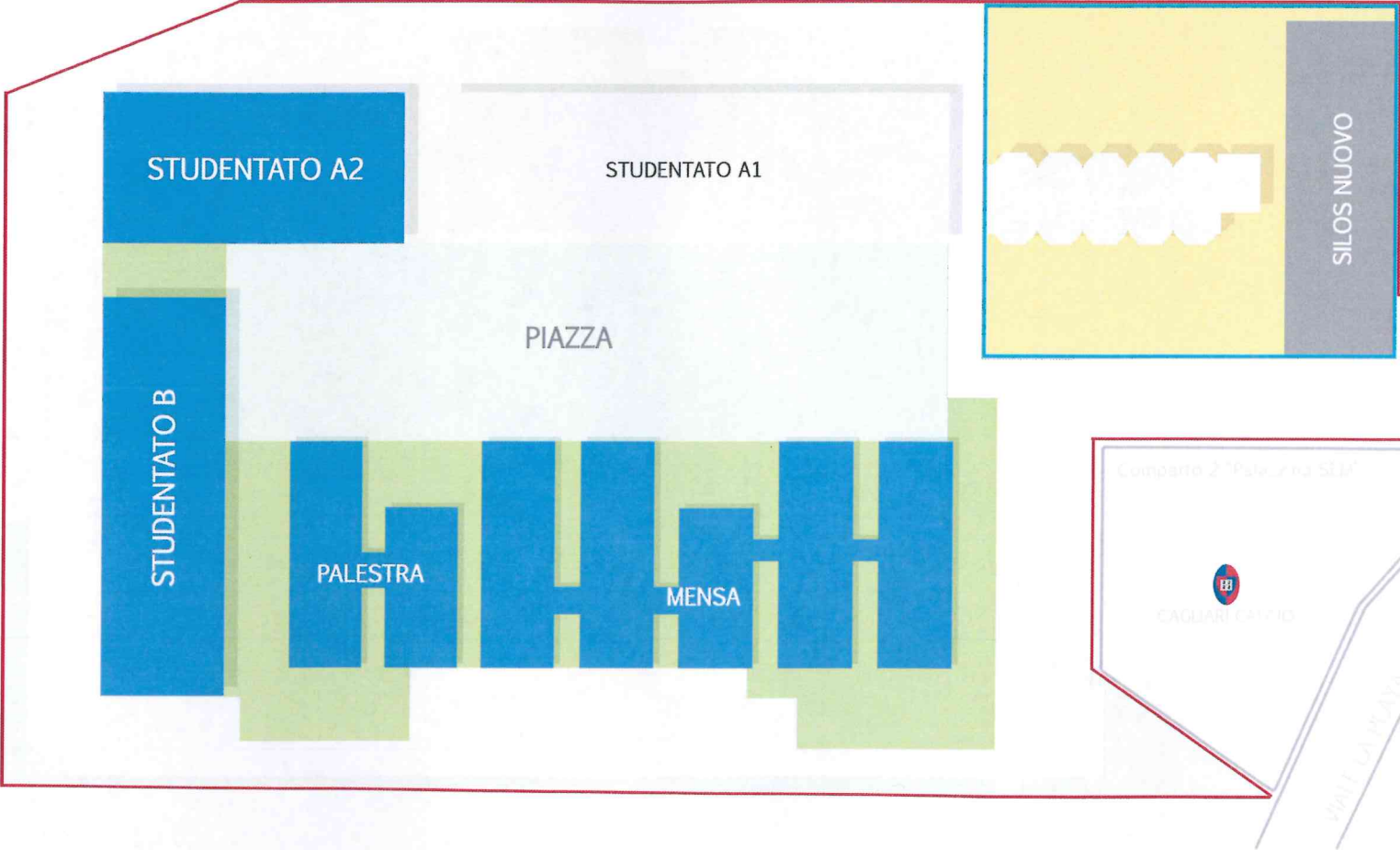


TAVOLA 8 Interventi Secondo Lotto

DICAAR
Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi

Dice
Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo

PUC di Cagliari
Quadro Normativo 8 "Parco Ferroviario"
Unità cartografica 4 - Comparto 1 Accordo di programma
"Campus Universitario Area Ex Sem"



Interventi SECONDO LOTTO

- Studentato A2 e studentato B
- Mensa e palestra
- Aree attrezzate di servizio al Campus in prossimità della mensa, della palestra e della zona compresa tra i corpi A2 e B
- Demolizione del Silos Nuovo e sistemazione area attrezzata zona sottostante demolizione

Studentato A2	19638 mc
Studentato B	22492 mc
Mensa	6142,50 mc
Palestra	2411,50 mc
Aree attrezzate di servizio al Campus	
Demolizione Silos Nuovo	
Sistemazione area attrezzata	



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



ENTE REGIONALE PRO SU DERETU A S'ISTUDIU UNIVERSITARIU DE CASTEDDU
ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI



COMUNE DI CAGLIARI



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA

finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU

Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi
Progettista: Ing. Alessandra Ottelli

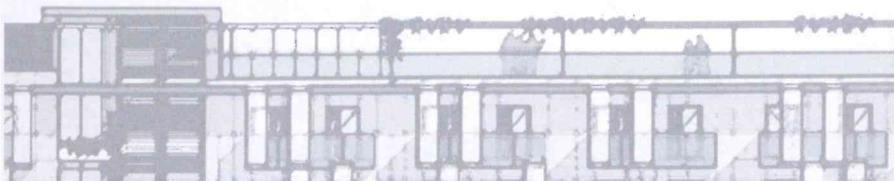


TAVOLA 9

Aree cedute al Comune di Cagliari (situazione attuale)

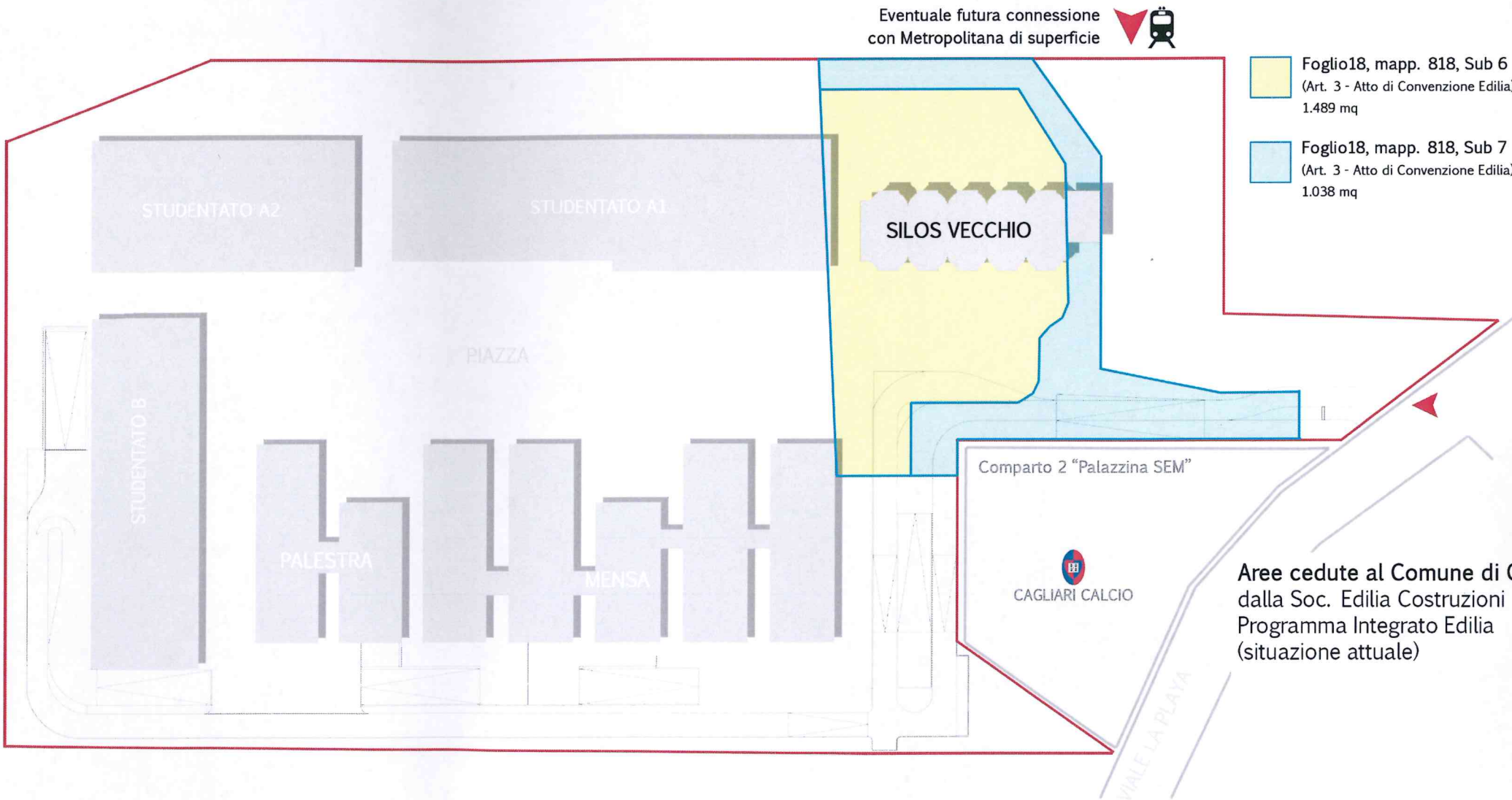
Università degli Studi di Cagliari

Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi

DICAAR



Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo



Eventuale futura connessione
con Metropolitana di superficie

Foglio18, mapp. 818, Sub 6
(Art. 3 - Atto di Convenzione Edilia)
1.489 mq

Foglio18, mapp. 818, Sub 7
(Art. 3 - Atto di Convenzione Edilia)
1.038 mq

Aree cedute al Comune di Cagliari
dalla Soc. Edilia Costruzioni
Programma Integrato Edilia
(situazione attuale)



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



ENTE REGIONALE PRO SU DERETU A S'ISTUDIU UNIVERSITARIU DE CASTEDDU
ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI CAGLIARI



COMUNE DI CAGLIARI



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

ACCORDO DI PROGRAMMA
finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario
nell'Area ex-Sem in Viale La Playa a Cagliari

ERSU
Direttore Generale: Dott.ssa Michela Mancuso
Direttore del Servizio Amministrativo: Dott.ssa Angela Maria Porcu
Responsabile del Procedimento: Ing. Donatella Baldussi
Progettista: Ing. Alessandra Ottelli

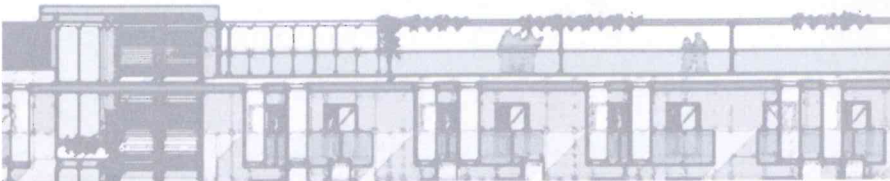
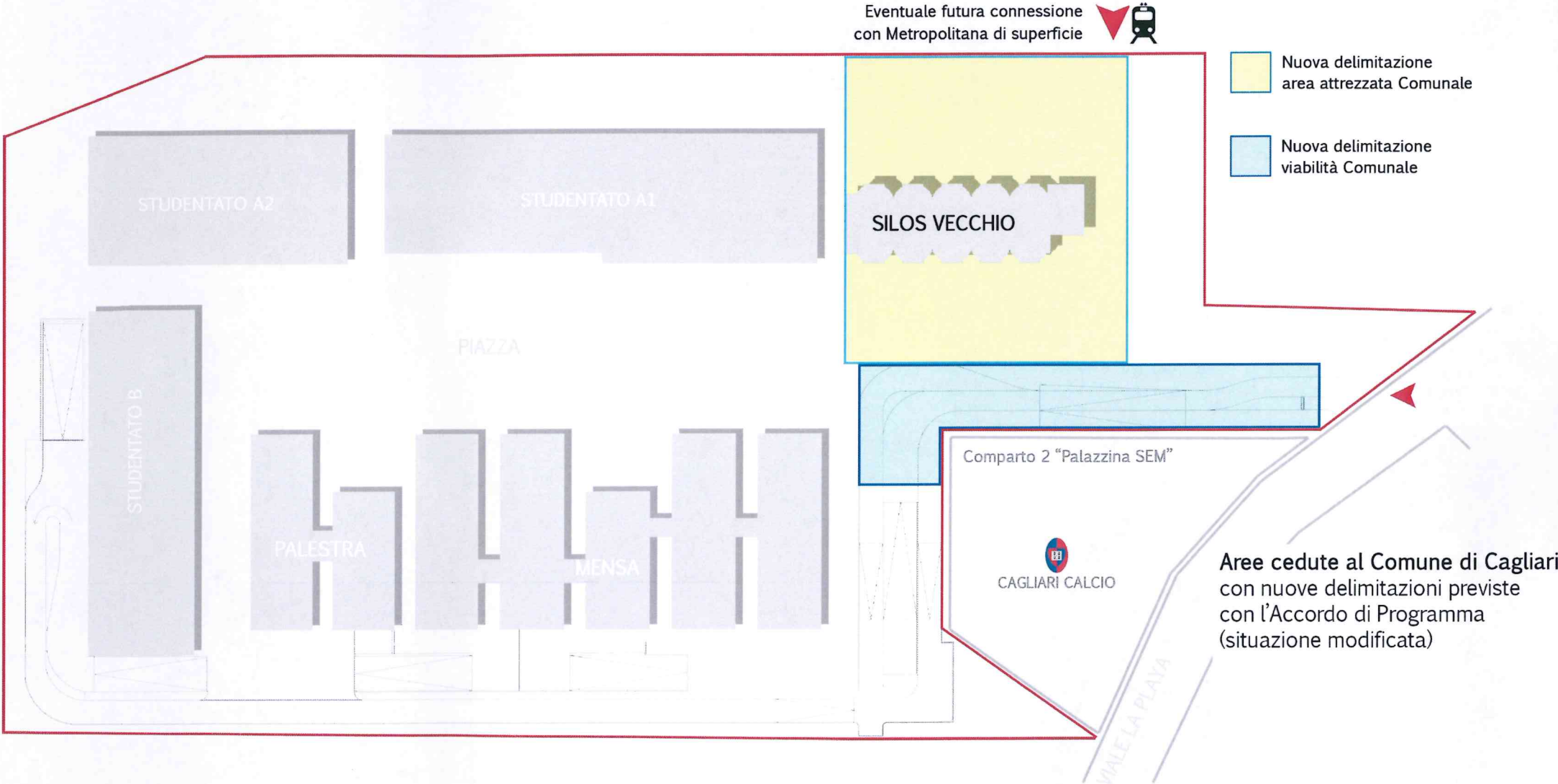


TAVOLA 10 Aree cedute al Comune di Cagliari (situazione modificata)

Università degli Studi di Cagliari
Dipartimento Ingegneria Civile, Ambiente e Architettura
Coordinamento scientifico: Prof. Arch. G. Chiri, Prof. Ing. C. Zoppi
Dipartimento Ingegneria Elettrica ed Elettronica
Coordinamento scientifico: Prof. Ing. F. Pilo

DICAAR



CRONOPROGRAMMA

ACCORDO DI PROGRAMMA

CAMPUS UNIVERSITARIO IN VIALE LA PLAYA – AREA EX SEM – CAGLIARI

	Data firma convenzione	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi	4 mesi
Tempo progressivo	0 Luglio 2014	4 mesi	8 mesi	1 anno	16 mesi	20 mesi	2 anni	28 mesi	32 mesi	3 anni	40 mesi	44 mesi	4 anni	52 mesi	
Realizzazione 1° stralcio- 1° lotto (15 mesi)	Da feb. 2015 a aprile 2017		Realizzazione 15 mesi				Collaudo + entrata in funzione 12 mesi								
Realizzazione 1° stralcio- 2° lotto (30 mesi)	Da Ott. 2015 a luglio 2018				Realizzazione 30 mesi				Collaudo 4 mesi						
Realizz.manutenzione Silos Vecchio – Comune (ex art. 29 c. 3 D.Lgs 42/2004) ed aree attrezzate	Da nov.2015 a giugno 2016					Realizzazione 8 mesi									
		2014	2015			2015	2016		2016	2017			2017	2018	

Delibera: 41 / 2014 del 09/07/2014

Quadro Comparativo Bilancio Economico Finanziario tra il Programma integrato "Edilia" ed il Programma Integrato "Campus Universitario"			
CONVENIENZA ECONOMICA DEL COMUNE DI CAGLIARI NEL PROGRAMMA "EDILIA"		CONVENIENZA ECONOMICA DEL COMUNE DI CAGLIARI NELLA REVISIONE PROGRAMMA INTEGRATO EDILIA	
Ristrutturazione Silos Vecchi	€ 3.740.180,86	Manutenzione ex art. 29 c.3 D.lgs.42/2004 Silos Vecchio e arredamento piazza del Silos Vecchio (totale area sedime del Silos + area piazza attrezzata= mq. 2444)	€ 3.200.000,00
Parcheggi interrati	€ 1.284.304,36	Parcheggi interrati (mq. 2892)	€ 1.622.412,00
Parcheggi a Raso	€ 6.832,72	Realizzazione viabilità comunale (mq. 1038)	€ 573.300,00
banchina pedonale	€ 129.217,52		
Vle La playa : illuminazione	€ 92.962,24		
Vle La playa :alberatura	€ 36.162,31		
Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomuto	-€ 245.425,85		
TOTALE	€ 5.044.234,17	TOTALE	€ 5.395.712,00