



COMUNE DI MONSERRATO

Cap. 09042 – Città Metropolitana di Cagliari
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. del __/__/2018

Piano ex art. 51 L. 865/71 “RIU MORTU – MONTE ARCI” *VARIANTE DI ASSESTAMENTO*

ELABORATO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tavola

D_01

Scala:

1:1000

PROGETTAZIONE:

dott. ing. Massimiliano Schirru _____

Data di emissione:

30.12.2017

Agg: 06.03.2018 _____

Il Responsabile del Procedimento: _____

Piano di Edilizia Agevolata-Convenzionata ex art. 51 L. 865/71 e ss.mm. “Riu Mortu – Monte Arci” – Consolidamento del diritto di superficie e trasformazione del regime giuridico di assegnazione

Premessa

Il Comune di Monserrato ha recentemente affrontato in maniera sistematica la problematica relativa alla verifica dello stato di attuazione dei Piani di Zona (P.d.Z.) o Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) o Piani ad essi assimilati come i Piani di localizzazione ex art. 51 L. 865/71, con particolare riferimento alle procedure acquisitive e alla correlata definizione dei conguagli dei maggiori costi sostenuti dal Comune e non ancora reintroitati dagli assegnatari delle aree, nonché alle procedure di trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie alla piena proprietà delle aree concesse.

Nel corso dello studio del territorio e di analisi delle criticità di natura urbanistica e finanziaria riscontrate, si è ritenuto necessario apportare alcune rettifiche alla rappresentazione cartografica del Piano Regolatore Generale in quanto non coerente con tutta la strumentazione urbanistica generale in variante del vecchio P.R.G. ereditato da Cagliari e con quella attuativa approvata nel corso degli ultimi trenta-quarant'anni.

In sostanza, l'attuale P.R.G. di Monserrato discende dal vecchio P.R.G. di Cagliari, con cartografia di zonizzazione redatta su piccola scala e del tipo raster, disegnata su base cartografica dello stato di fatto poco definita, talvolta sommaria e restituita con strumentazione ormai arcaica!

La strumentazione urbanistica generale ereditata da Cagliari, inoltre, non conteneva una puntuale analisi dimensionale dell'assetto insediativo. Non era presente, infatti, un'analisi precisa dello stato di fatto e un dimensionamento dettagliato dei vari ambiti territoriali in cui era suddiviso con la zonizzazione urbanistica. Inoltre, il carico insediativo era stato calcolato in via teorica sulla base di parametri dimensionali, al più validi se contestualizzati alla data della redazione del P.R.G., ma ormai non più attendibili oggi.

Nel contempo, essendo i piani pressoché integralmente attuati su ogni aspetto, residenziale, servizi pubblici e opere di urbanizzazione, restando da completare gli interventi di sistemazione delle aree verdi e da avviare un processo di riqualificazione urbana in generale, si è proceduto con l'**analisi dell'assetto insediativo**.

Sulla scorta dell'analisi insediativa effettuata si è proceduto con la verifica dei parametri dimensionali indicativi prevalenti e i dati emersi a consuntivo sono stati contenuti nel Piano Regolatore Generale, quali effettivi parametri dimensionali dei piani attuati oggetto di studio, per poi essere successivamente contenuti nell'assetto insediativo per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e per poi procedere con l'assestamento autonomo dei Piani di Zona.

Breve cronistoria dei principali atti amministrativi di approvazione del Piano.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 12.03.1991 il Comune di Cagliari, ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971, n. 865 e ss.mm.ii. ed a ratifica delle precedenti deliberazioni della Giunta Municipale n. 4416 del 20.10.1987, nonché n. 5222 e n. 5223 del 01.12.1987, localizzò un programma di edilizia agevolata convenzionata per l'edificazione di n. 124 alloggi, in Monserrato località Riu Mortu e Monte Arci, in favore di tre diversi operatori (nel seguito: “enti attuatori”) beneficiari di finanziamenti agevolati di edilizia residenziale e precisamente:

- CO.R.E.S. Consorzio Regionale Edilizio Sardo Società Cooperativa a.r.l.;
- C.S.C., Consorzio Sardo Cooperative delle Costruzioni;
- Impresa Geom. Giorgio Pani di Pani Alberto & C. S.a.s..

Le aree oggetto d'intervento, in Zona C₆ di espansione residenziale del P.R.G., furono ripartite tra gli enti attuatori in conformità alla Tav. 3 “Zonizzazione” del piano approvato con la suddetta deliberazione, come segue:

- CO.R.E.S.: zona A+A per n. 70 alloggi – per una superficie di m² 25.670;
- C.S.C.: zona B per n. 28 alloggi – per una superficie di m² 9.390;
- Impresa Pani: zona C per n. 26 alloggi – per una superficie di m² 7.940;
per una superficie complessiva di m² 43.000.

Le aree, nel complesso della localizzazione originaria, consistevano in due porzioni di territorio prossime ma non contermini ubicate nelle frange marginali dell'abitato di Monserrato, in quel momento ancora frazione del Comune di Cagliari.



Il Piano era suddiviso territorialmente in due porzioni:

- una prima area, confinante con il limite del territorio comunale, aveva un'estensione di m^2 13.670, di forma pressoché triangolare e libera da occupazioni o reliquati;
- la seconda area, confinante anch'essa con il limite comunale, aveva un'estensione di m^2 29.330 e una configurazione frastagliata ed irregolare per la presenza di numerosi lotti già edificati al suo contorno.



L'area in località "Riu Mortu" si presentava marginale rispetto ad un contorno urbanistico già risolto e consolidato e si prestava per essere assunto quale lotto ad esclusivo uso residenziale per 50 alloggi a schiera. All'interno dello stesso lotto le urbanizzazioni, quali la viabilità, i sotto-servizi, l'illuminazione pubblica, i parcheggi e il verde, assumevano valenza condominiale, in gestione agli stessi concessionari/assegnatari ma senza gravare sulla gestione del patrimonio e del bilancio pubblico.

La zonizzazione proposta, pertanto, collocava tutte le superfici da riservare a pubblico utilizzo nel comparto di Via Monte Arci, ricostituendo una continuità di destinazione d'uso e di fruizione con le adiacenti aree già localizzate dal P.R.G. per verde pubblico e servizi di quartiere.

Con il Piano in esame, con particolare riferimento al comparto di Via Monte Arci, si intendeva favorire l'integrazione del nuovo insediamento all'eterogeneo contesto urbano esistente qualificando i nuovi programmi costruttivi con valenza di recupero urbanistico per la periferia dell'abitato di Monserrato.

Tale obiettivo si può ritenere solo parzialmente raggiunto in quanto non sono state realizzate né parte delle opere di urbanizzazione primaria (nello specifico il verde al servizio delle abitazioni: le aree S₃ da Decreto Assessoriale agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/U/83, noto come Decreto Floris), né le opere di urbanizzazione secondaria. **Tutte le aree allo scopo destinate versano ancora oggi in stato di degrado.**

In relazione al dimensionamento il Piano, della superficie territoriale di m^2 43.000, si prevedeva:

- una volumetria per residenze e servizi annessi alla residenza di m^3 58.052, oltre alla riserva per servizi pubblici per complessivi m^3 64.500;
- un insediamento teorico di 645 abitanti calcolato con il parametro di 100 m^3 /ab su m^3 64.500;
- superficie riservata per verde e servizi pubblici: m^2 11.996;
- la volumetria residenziale (90 m^3 /ab) venne ripartita nelle due componenti pari a 70 m^3 /ab per residenze e 20 m^3 /ab per servizi annessi alla residenza. Quest'ultima è stata poi localizzata in parte come direttamente annessa agli alloggi e in parte come attività commerciali al servizio del quartiere.

Con la stessa deliberazione di cui sopra, del Consiglio Comunale n. 11 del 12.03.1991, vennero approvati il progetto urbanistico unitario (composto di 15 tavole), il quadro economico di spesa e lo schema di convenzione e si stabilì, contestualmente, di dare attuazione al disposto di cui all'art. 60 della Legge 865/1971¹ a favore degli enti

¹ Legge 22 ottobre 1971, n. 865 – Art. 35

1. Gli enti ed istituti, incaricati dell'attuazione dei programmi previsti dalla presente legge, acquisiscono dai comuni le aree all'uopo occorrenti; gli stessi enti ed istituti possono tuttavia procedere direttamente all'acquisto delle aree in nome e per conto dei comuni, d'intesa con questi ultimi.

attuatori aggiudicatari dell'intervento pubblico per l'attivazione del procedimento ablativo in materia di espropriazioni, finalizzato all'acquisizione diretta delle aree destinate all'attuazione del piano così come indicate nei rispettivi piani particellari di esproprio. L'acquisizione delle aree sarebbe dovuta avvenire a favore del Comune di Cagliari prima e Monserrato poi per la successiva cessione agli Enti Attuatori del diritto di superficie per le **residenze** e per i **servizi annessi**.

Con la deliberazione si dichiarava la pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità ad ogni effetto di legge e si stabilivano i termini di cui all'art. 13 della Legge 25.06.1865, n. 2359 in relazione all'inizio delle espropriazioni e dei lavori e al relativo compimento.

Tutti e tre gli interventi costruttivi di cui alla deliberazione di localizzazione ex art. 51 furono beneficiari di finanziamenti pubblici, come segue:

- CO.R.E.S. Consorzio Regionale Edilizio Sardo Società Cooperativa a.r.l.: finanziamento in virtù del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1664 del 03.05.1989 di edilizia sperimentale agevolata, assistito da contributo in conto capitale ai sensi dell'art. 4 della L. 25.03.1982, n. 94, per la cessione di alloggi a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 20 della L. 457/78 e ss.mm.ii.;
- C.S.C., Consorzio Sardo Cooperative delle Costruzioni: finanziamento ex lege 05.08.1978, n. 457, art. 36, progetto biennale regionale per gli anni 1986/87 concernente l'edilizia agevolata-convenzionata;
- Impresa Geom. Giorgio Pani di Pani Alberto & c. S.a.s.: finanziamento ex lege n. 118/85, art. 3 concesso con Decreto Reg.le Assessorato ai LL.PP. n. 11953 del 23.07.1987, poi localizzato a Monserrato a seguito del Decreto del Presidente della Giunta Reg.le n. 119 del 19.09.1989 dell'Assessorato LL.PP. e della Deliberazione di G.R. in data 01.07.1993.

Obiettivo richiamato in deliberazione era quello, ritenuto necessario, di procedere con una progettazione unitaria dei vari separati interventi ove potessero essere ubicate, sulla base di un corretto disegno omogeneo, le residenze, i servizi annessi ed i servizi pubblici, oltre che garantire un quadro d'insieme nell'esecuzione delle opere.

In sostanza, con le tre successive convenzioni ex art. 35 della Legge 865/71, in virtù del su richiamato art. 60, si delegarono gli enti attuatori all'acquisizione, a propria cura e spese, operando in nome e per conto del Comune, *"delle aree per i rispettivi interventi, secondo i singoli piani particellari di esproprio"* allegati alla convenzione stessa (*"limitatamente alle aree di propria competenza"*).

Con Deliberazione n. 67 del 19.06.1991 il Comune di Cagliari integrò e modificò la deliberazione n. 11/1991 con riferimento alla decorrenza dei termini per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi, precisando che la decorrenza fosse dalla data di adozione dell'atto con il quale si dichiarava contestualmente la pubblica utilità dell'opera.

Con ulteriore deliberazione, n. 86 del 29.07.1991, il Comune di Cagliari integrò e rettificò lo schema di convenzione da stipulare con gli enti attuatori, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, al fine di prevedere, tra l'altro, una più completa disciplina delle condizioni e modalità di adempimento, da parte dei concessionari, in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Con Legge Regionale n. 36, in data 18.11.1991, venne istituito il Comune di Monserrato che subentrò al Comune di Cagliari in tutti i rapporti con i concessionari delle aree localizzate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71.

Con deliberazione n. 63 del 31.03.1992, il Commissario Prefettizio del Comune di Monserrato confermò l'intervento e ne approvò una variante riducendo la volumetria complessiva e il numero degli alloggi realizzabili da 124 a 116, così ripartiti:

- CO.R.E.S.: n. 70 alloggi;
- C.S.C.: n. 26 alloggi;
- Impresa Pani: n. 20 alloggi;

pur trattandosi di intervento di edilizia abitativa agevolata, ai soggetti attuatori venne di fatto assegnata l'intera volumetria del piano compresa quella destinata a servizi privati (fatta eccezione la quota pubblica pari a 10 m³/ab). La volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza, di cui al D.A. agli EE.LL., Finanze ed

Vedasi anche: L. 247/74, art. 8, comma 3, che legittima i soggetti incaricati dell'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, ai quali il Comune abbia indicato le aree comprese nei piani di zona, a richiedere il decreto di accesso; art. 9, che consente agli IACP di procedere all'esproprio delle aree ai sensi dell'art. 60 nel caso il Comune non risponda con un motivato rifiuto alla richiesta; art. 10, che consente all'ente pubblico, concessionario del diritto di superficie, che si impegna ad accettare il contenuto della convenzione ad occupare le aree e ad iniziare i lavori; L. 166/75, art. 13, che estende l'applicazione dell'art. 9 della L. 247/74 ai soggetti destinatari dei mutui agevolati previsti dalla stessa legge ai quali il Comune abbia indicato l'area occorrente per l'attuazione del programma.
V. anche art. 3, comma 4, D.L. 9/1982 per l'utilizzazione del programma straordinario di 600 miliardi di urbanizzazioni.

Urbanistica della RAS n. 2266/u/'83, venne utilizzata in parte nelle stesse residenze ed in parte per la realizzazione di locali commerciali, studi professionali e locali artigianali.

Lo studio di variante si rese necessario principalmente a seguito del rilievo dettagliato dei siti oggetto di intervento preordinato alla già avviata occupazione d'urgenza, che evidenziò come, per un errore di interpretazione della cartografia di P.R.G., il perimetro del Piano già approvato fosse difforme dalle planimetrie catastali agli atti.

Oltre a quanto sopra furono rilevate alcune incongruenze nei piani parcellari di esproprio, con particolare riferimento alle superfici evidenziate nella planimetria ed alle analoghe dichiarate nell'elenco delle ditte.

Con lo stesso studio, inoltre, fu ridefinita la ripartizione delle volumetrie di piano, in coerenza con quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente, per quanto riguarda la ripartizione tra volumi destinati alla residenza (70 m³/ab) e quelli destinati a "servizi strettamente connessi con la residenza" (20 m³/ab). I parametri edificatori, come detto in precedenza, in mancanza di dimensionamento contrario, erano ricavati partendo da una dotazione indicativa di 100 m³/ab.

Con la suddetta deliberazione n. 63/1992 fu confermata la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere e stabilita la decorrenza, certa, dei termini di cui all'art. 13 della L. 25.06.1865, n. 2359. Decorrenza che avrebbe avuto luogo dalla data di approvazione della stessa deliberazione da parte del competente organo di controllo, avvenuta in data 16.04.1992.

In virtù dei Decreti di occupazione d'urgenza n. 34 in data 07.11.1992 e n. 65 in data 22.02.1993 del Sindaco, in gran parte in data 12.01.1993 e in minima parte in data 30.03.1993, con relativi verbali di immissione in possesso e contestuali stati di consistenza, veniva formalizzata la procedura di immissione in possesso sulle aree oggetto di espropriazione.

Le convenzioni di assegnazione delle aree in diritto di superficie ai tre soggetti attuatori furono stipulate in data 23.07.1993 a rogito Dott. Miro Falchi, Notaio in Cagliari, come segue:

- CO.R.E.S. Consorzio Regionale Edilizio Sardo Società Cooperativa a.r.l.: rep. n. 40964, racc. n. 21729, registrata a Cagliari in data 29.07.1993 al n. 4141 e trascritta nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 02.08.1993, R.G. n. 18394, R.P. n. 13025 e successivo atto aggiuntivo del 23.03.1995, rep. n. 42066, registrato a Cagliari in data 04.04.1995 al n. 2319 e trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 07.04.1995, R.G. n. 9297, R.P. n. 6123, per una superficie complessiva di m² 16.450 (nell'atto di cessione degli alloggi è indicata la superficie di m² 17.640 – da Piano vigente era prevista una superficie fondiaria di m² 17.533 - la superficie catastale risultante a seguito delle acquisizioni e stralcio della Via Giosso è di m² 16.682);
- C.S.C., Consorzio Sardo Cooperative delle Costruzioni: rep. n. 40965, racc. n. 21730, registrata a Cagliari in data 29.07.1993 al n. 4140 e trascritta nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 02.08.1993, R.G. n. 18398, R.P. n. 13029, per una superficie complessiva di m² 5.046 640 – da Piano vigente era prevista una superficie fondiaria di m² 4.972 - la superficie catastale risultante a seguito delle acquisizioni è di m² 5.038;
- Impresa Geom. Giorgio Pani di Pani Alberto & c. S.a.s.: rep. n. 40966, racc. n. 21731, registrata a Cagliari in data 29.07.1993 al n. 4139 e trascritta nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 02.08.1993, R.G. n. 18396, R.P. n. 13027, per una superficie complessiva di m² 3.386 640 – da Piano vigente era prevista una superficie fondiaria di m² 3.284 - la superficie catastale risultante a seguito delle acquisizioni è di m² 3.384.

Contestualmente, con le stesse convenzioni, i predetti concessionari venivano immessi nel possesso delle aree oggetto d'intervento.

Nelle premesse delle convenzioni, costituenti parte integrante e sostanziale degli atti, si precisava che le aree destinate alla realizzazione delle residenze da parte degli attuatori, *una volta acquisite al patrimonio indisponibile comunale* a cura degli enti predetti, sarebbero dovute essere riassegnate agli stessi in diritto di superficie per l'attuazione dei programmi edilizi di rispettiva competenza per le finalità di cui all'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii.. Come sarà più specificatamente chiarito nel dispositivo delle convenzioni, fin dalle premesse è evidente la natura provvisoria delle convenzioni di assegnazione.

Sempre come indicato nelle premesse delle convenzioni, gli enti attuatori si impegnarono, con la sottoscrizione delle rispettive convenzioni, a perfezionare entro il termine di validità dell'occupazione d'urgenza, l'acquisizione definitiva delle aree mediante atti pubblici o decreto di esproprio, intestando la proprietà al Comune di Monserrato.

Nell'art. 2 delle convenzioni è indicato a chiare lettere quanto segue: "La concessione di cui sopra ha carattere provvisorio e potrà essere effettuata in via definitiva, previa stipulazione di apposito atto integrativo della presente convenzione, una volta che il Comune avrà conseguito la definitiva proprietà delle aree interessate dalla"

stessa". Tale disposizione diventa ancor più importante se letta in combinato disposto con il successivo art. 16 (Sanzioni) comma 1, lett. d) che prevede la decadenza dalla concessione in caso di mancato pagamento del corrispettivo di assegnazione entro i termini contrattuali.

In relazione all'espropriazione delle aree, una parte minoritaria, o quote di comproprietà, furono formalmente acquisite bonariamente dai soggetti attuatori sulla base delle stime validate dall'U.T.E. di Cagliari. Per una parte consistente di esse, invece, non si addivenì all'acquisizione bonaria. A seguito di ciò, essendo decorsi inutilmente i termini di legge per il completamento delle procedure espropriative (16.04.1997), **l'occupazione delle aree**, che nel frattempo furono interessate dagli interventi edilizi previsti dal programma di edilizia convenzionata, **sono divenute illegittime e senza titolo** ingenerando i ben noti contenziosi che hanno comportato un incremento notevole dei costi di attuazione del Piano, seppur parzialmente contenuti con la stipulazione, in ultimo (anni 2014 e 2015) di vari atti transattivi.

In sostanza, per la parte dei proprietari che non stipularono gli atti di cessione bonaria, gli enti attuatori, all'uopo delegati, avrebbero dovuto procedere con il completamento della procedura espropriativa, previo deposito delle indennità provvisorie, nella Cassa Depositi e Prestiti di Cagliari, **restando però del tutto inadempienti entro i termini stabiliti.**

Ad integrazione di quanto sopra detto, la parte dei proprietari che non accettarono le indennità provvisorie di espropriazione avviarono numerosi contenziosi presso la Corte d'Appello, per quanto attiene alla determinazione dell'indennità di esproprio e di occupazione.

In relazione alle occupazioni divenute illegittime i proprietari già ricorrenti presso la Corte d'Appello, nonché altri proprietari, hanno avviato ulteriori contenziosi presso il Tribunale Ordinario, per quanto attiene al riconoscimento del risarcimento del danno.

Le cause di cui sopra finalizzate alla rivalutazione delle indennità di occupazione presso la Corte d'Appello di Cagliari e, successivamente, di risarcimento danni presso il Tribunale di Cagliari, furono accese tra il 1997 e il 1998.

A seguito dei contenziosi sfociati nelle numerosissime cause giudiziarie, già arrivate a sentenza tra il 2008 e il 2009, il Comune di Monserrato è stato condannato al pagamento di esorbitanti oneri a titolo di risarcimento danno e di indennità di espropriazione e occupazione, comprensivi di rivalutazione monetaria, interessi moratori ed interessi compensativi, con altresì l'aggravio degli interessi legali e delle spese legali e di giudizio.

In assenza della definizione di tutte le procedure acquisitive al patrimonio indisponibile comunale non era possibile avere contezza dei costi definitivi di assegnazione e formalizzare, in favore degli aventi diritto, la concessione del diritto di superficie sui suoli interessati dagli interventi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata.

Al fine di regolarizzare l'occupazione illegittima di alcuni terreni del Piano in esame, occupati da circa 23 anni con titolo oramai scaduto per decorrenza dei termini di occupazione legittima, il Comune ha adottato, con Decreto n. 3 del 13.07.2009, il provvedimento di acquisizione sanante ex art. 43 D.P.R. 327/2001, T.U. sulle espropriazioni per pubblica utilità (prima che venisse dichiarato incostituzionale) e corresponsione dell'indennizzo ai proprietari delle aree nella misura stabilita dal Tribunale di Cagliari e dalla Corte d'Appello di Cagliari, così come confermato dalla Corte di Cassazione.

.....

Non ritenendo necessario, in tale sede, soffermarsi su tutte le procedure acquisitive, ormai definite anche a seguito delle Sentenze sui contenziosi di cui si è ampiamente discusso e relazionato nelle varie sedi nel corso degli ultimi quindici anni, si da atto che l'Amministrazione comunale ha avviato le procedure di **consolidamento del diritto di superficie** offrendo la possibilità di trasformazione del regime giuridico in piena proprietà, ai sensi e per gli effetti dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

.....

Nell'ottica del corretto perseguimento degli obiettivi dell'Amministrazione comunale, in relazione agli aspetti finanziari e al consolidamento del diritto di superficie, è importante tener conto del presupposto fondamentale che alla data odierna i procedimenti espropriativi delle aree utilizzate per la realizzazione del Piano di Edilizia Convenzionata ed Agevolata "Riu Mortu - Monte Arci" sono interamente conclusi.

Al fine di eliminare le gravissime criticità finanziarie emerse, con l'obiettivo di perseguire il rispetto del principio inderogabile del pareggio finanziario del P.E.E.P., l'Amministrazione comunale ha già da tempo espresso la volontà di avviare la procedura di trasformazione del diritto di superficie novantanovenale in diritto di proprietà, ai sensi e per gli effetti dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii..

Si rimanda ai paragrafi successivi per il dettaglio in relazione agli aspetti finanziari del Piano, con il quadro dei costi sostenuti e degli introiti previsti per consolidamento diritto di superficie, cambio regime giuridico e cessione delle volumetria ancora in capo al patrimonio comunale.

Dati urbanistici e edilizi sullo stato di attuazione – Esecuzione opere di urbanizzazione - Criticità finanziarie: costi di attuazione e introiti.

Si riportano di seguito gli stralci degli elaborati di Piano vigente, Tavola n. 2 "Zonizzazione" e "tavola n. 3 "Planivolumetrico" con i dati urbanistici di P.R.G. e quelli del Piano attuativo.

In relazione allo stato dei luoghi prima della trasformazione urbanistica si rimanda alla documentazione fotografica allegata agli elaborati progettuali del Piano.

		COMUNE DI CAGLIARI	
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLE AREE LOCALIZZATE, AI SENSI DELL'ART. 54 L. 865, IN ZONA "RIU MORTU' VIA MONTE ARCI" A MONSERRATO.			
TAVOLA: 2	SCALA: 1:1000 DATA:	- VARIANTE -	
OGGETTO: ZONIZZAZIONE		PROGETTISTA: <i>Mauro di Martino</i> ING. MAURO DI MARTINO	

PARAMETRI URBANISTICI		P. R. G.
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	40,621
VOLUMETRIA COMPLESSIVA	MC	60,931
INSEDIAMENTO ABITATIVO	AB	609
SERVIZI PUBBLICI	MQ	10,962
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	MC	42,652
VOLUMETRIA ANNESSA RESIDENZE	MC	12,186
VOLUMETRIA SERVIZI	MC	6,093

DATI METRICI DI PIANO			
SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE	MQ	25,789	
SUPERFICIE SERVIZI PUBBLICI	MQ	10,967	
SUPERFICIE VIABILITA'	MQ	3,865	
TOTALE	MQ	40,621	
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	MC	42,652	
VOLUMETRIA ANNESSA RESIDENZE	MC	12,186	
VOLUMETRIA SERVIZI	MC	6,093	
TOTALE	MC	60,931	

		COMUNE DI CAGLIARI	
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLE AREE LOCALIZZATE, AI SENSI DELL'ART. 54 L. 865, IN ZONA "RIU MORTU' VIA MONTE ARCI" A MONSERRATO.			
TAVOLA: 3	SCALA: 1:1000 DATA:	- VARIANTE -	
OGGETTO: PLANIVOLUMETRICO		PROGETTISTA: <i>Mauro di Martino</i> ING. MAURO DI MARTINO	

COMPARTO	LOTTO	ALLOGGI	SUPERF.	VOLUME			TIPO EDILIZIO
				RESIDENZE	ANNESSO RESID.	TOTALE	
	N.	N.	MQ	MC	MC	MC	
A	1	50	12,950	18,900	1,899	20,799	D
	2	8	1,966	2,720	3,465	6,185	A
	3	12	2,617	4,536	384	4,920	D
TOTALI		70	17,533	26,156	5,748	31,904	
B	4	12	2,250	3,821	2,893	6,714	B/C
	7	14	2,722	5,292	448	5,740	D
	TOTALI	26	4,972	9,113	3,341	12,454	
C	5	12	1,880	4,359	2,841	7,200	C
	6	8	1,404	3,024	256	3,280	D
	TOTALI	20	3,284	7,383	3,097	10,480	
TOTALE GENERALE		116	25,789	42,652	12,186	54,838	

VOLUMETRIA SERVIZI:

S₁ 4,300 MC

S₂ 1,793 MC

TORNANO 6,093 MC

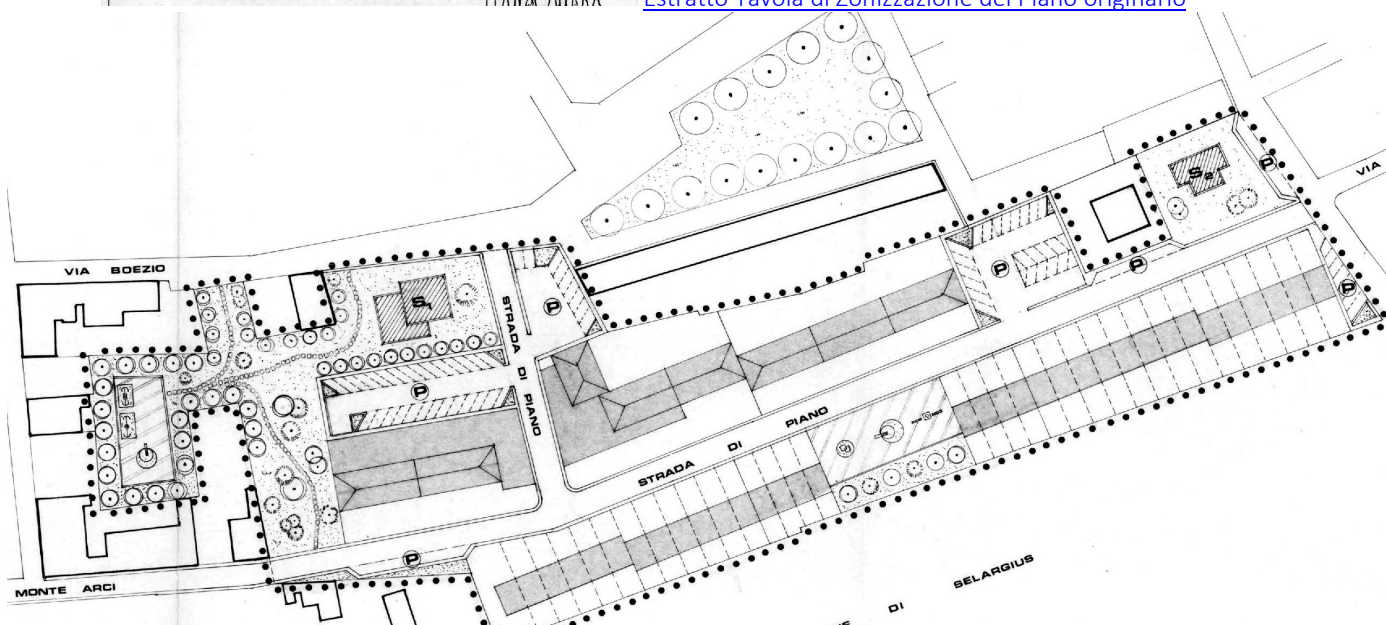
Lo strumento attuativo non è dotato di un vero e proprio piano finanziario. È presente solo un sommario piano economico di spesa previsionale, subito sostanzialmente disatteso dai fatti. Come riportato in relazione, la previsione di spesa era la seguente:

- Acquisizione delle aree: £ 2.150.000.000, oltre spese generali connesse quali: rilievi, frazionamenti, rogiti notarili, imposte etc.;
- Urbanizzazione primaria: £ 330.000.000, oltre spese generali connesse quali: progettazione e D.L., indagini, IVA etc.;

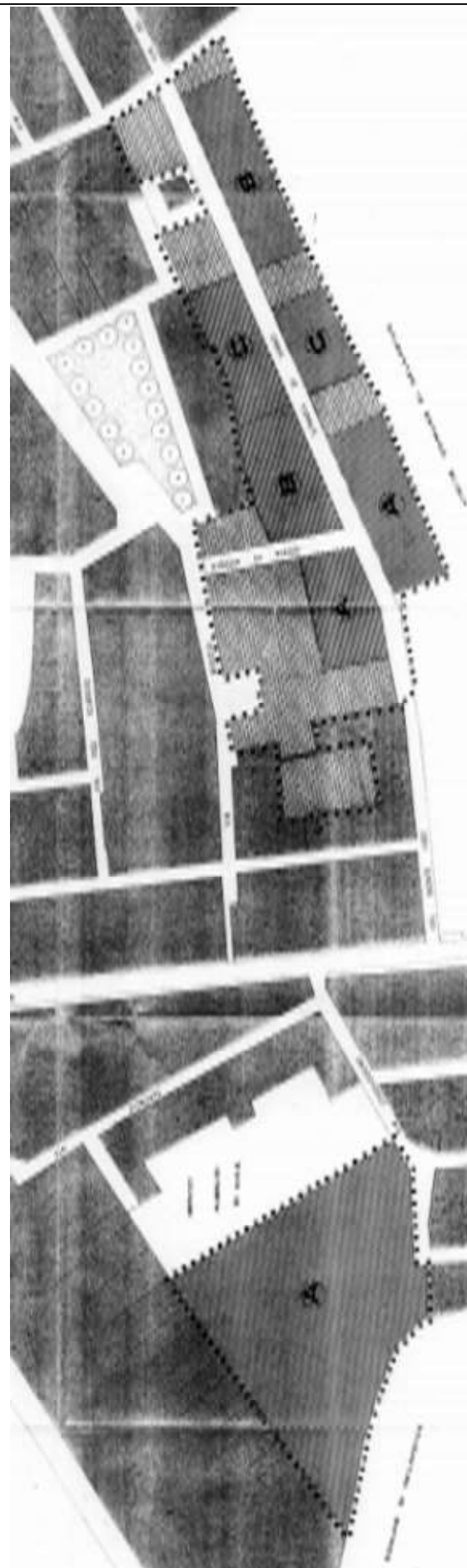
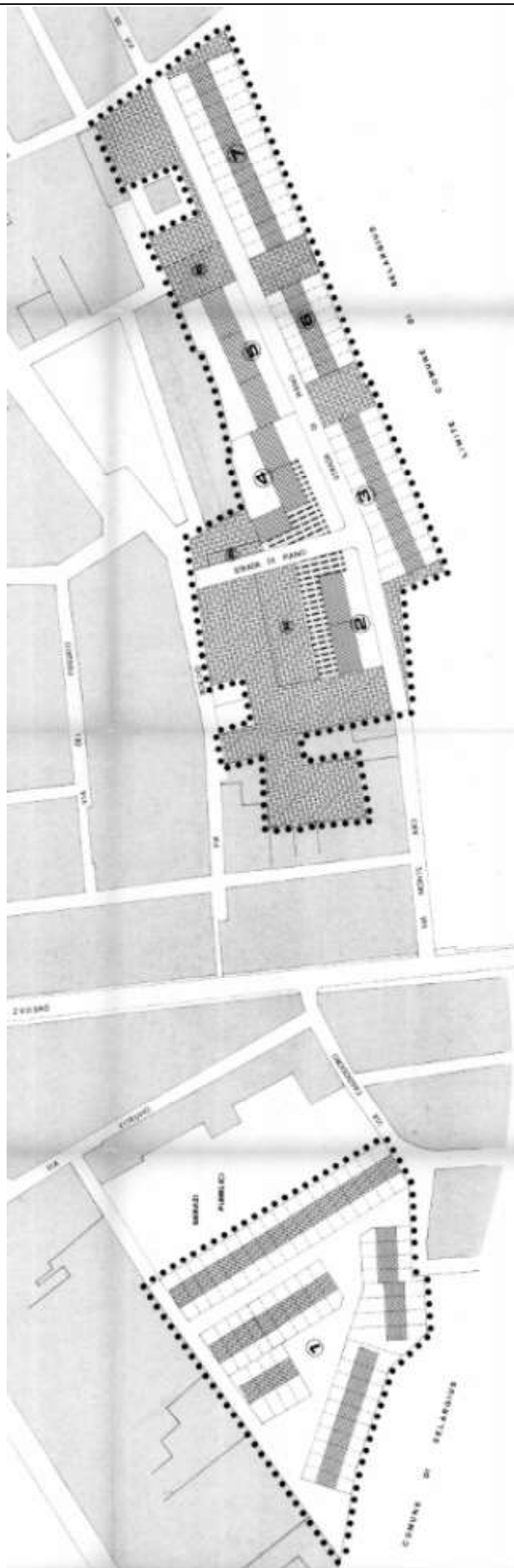
- Urbanizzazioni secondarie: £ 160.000.000;
per complessive £ 2.610.000.000.



[Estratto Tavola di Zonizzazione del Piano originario](#)



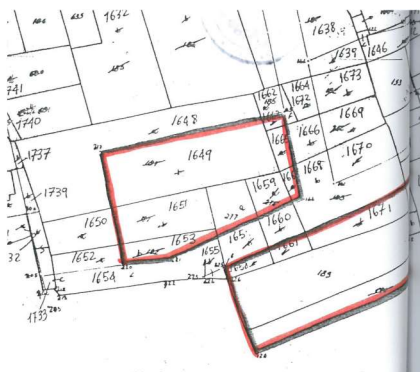
Si rileva immediatamente che il Piano è carente della sistemazione delle aree a verde attrezzato, anch'esse opere di urbanizzazione primaria, non poste a carico dei convenzionanti e, di altre opere quali quelle di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici). In luogo di tali ultime opere gli enti attuatori hanno corrisposto all'Amministrazione comunale i relativi oneri o eseguito altre opere di urbanizzazione primaria a scomputo.



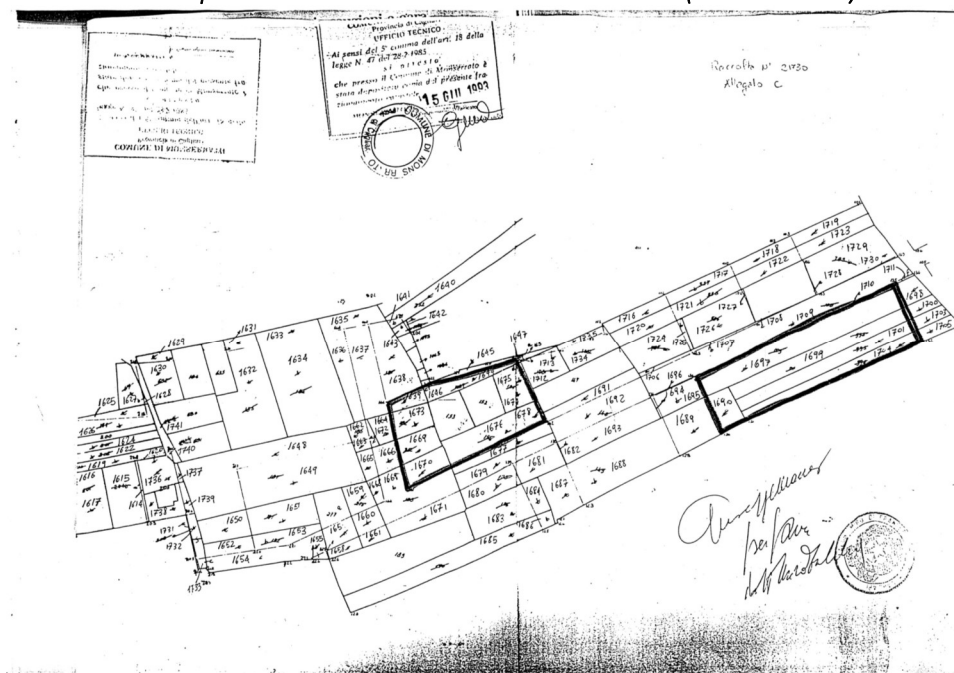
Stralcio planimetria catastale area di intervento CO.R.E.S. (Via Cassiodoro)



Stralcio planimetria catastale area di intervento CO.R.E.S. (Via Monte Arci)



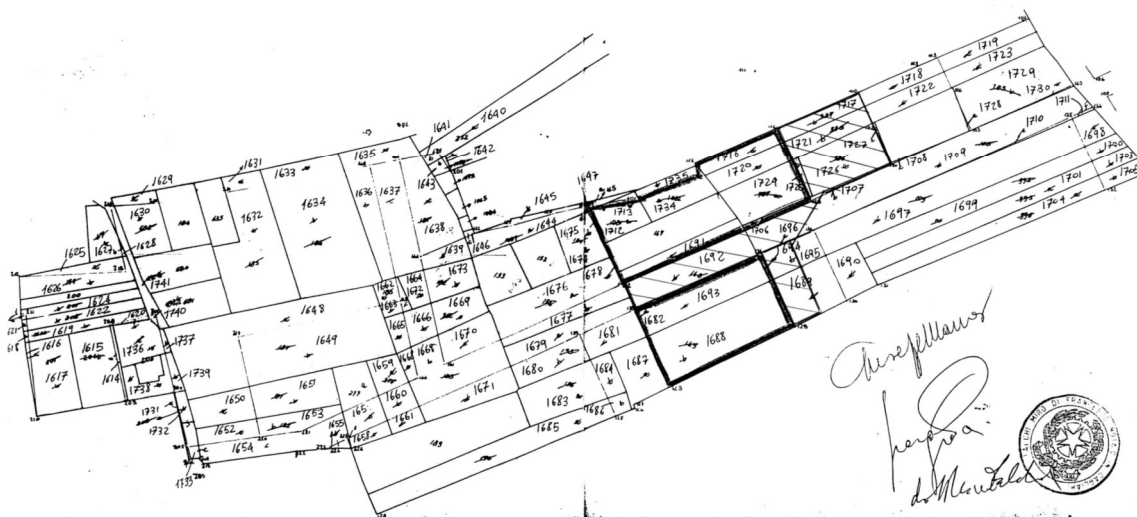
Stralcio planimetria catastale area di intervento C.S.C. (Via Monte Arci)



Stralcio planimetria catastale area di intervento ex impresa Pani (Via Monte Arci)



Raccolto n. 21731
Allegato A)



Il costo di acquisizione delle aree e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, previsto originariamente nel Piano, sarebbe dovuto essere sostenuto integralmente dagli enti attuatori come stabilito dall'art. 7 delle rispettive convenzioni di assegnazione provvisoria e di cui ampiamente detto.

In particolare, i soggetti attuatori, oltre all'acquisizione delle aree a proprie cura e spese ed in nome e per conto del Comune di Monserrato, si erano fatti carico di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per quando di rispettiva competenza in funzione del volume assegnato. In relazione a ciò si richiama quanto prescritto negli artt. 7 (comma 2, punto 2), 8, 9 e 10 delle rispettive convenzioni.

Sulla scorta, in ultimo, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria predisposto dai soggetti attuatori, in conformità ai richiamati artt. 7 e segg. delle rispettive convenzioni stipulate con il Comune, sono stati assunti i seguenti impegni finanziari all'esecuzione diretta:

- CO.R.E.S. Consorzio Regionale Edilizio Sardo Società Cooperativa a.r.l.: £ 120.483.000 (pari a € 62.224,28);
 - C.S.C., Consorzio Sardo Cooperative delle Costruzioni: £ 113.784.000 (pari a € 58.764,53);
 - Impresa Geom. Giorgio Pani di Pani Alberto & c. S.a.s.: £ 95.733.000 (pari a € 49.441,97);
- per l'importo complessivo di £ 330.000.000 (pari a € 170.430,78) di soli lavori come risultante da computo, escluse spese generali di progettazione, direzione dei lavori, IVA e altri oneri generali interamente a carico degli enti attuatori e ricompresi nel Q.T.E. per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi.

A garanzia degli impegni ed oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria furono stipulate polizze fidejussorie, come segue:

- CO.R.E.S. Consorzio Regionale Edilizio Sardo Società Cooperativa a.r.l.: £ 213.571.000 (pari a € 110.300,22) con polizza n. 144/71/703169 con la Assimoco in data 22.07.1993;
- C.S.C., Consorzio Sardo Cooperative delle Costruzioni: £ 150.120.000 (pari a € 77.530,51), con la UNIPOL Assicurazioni in data 22.07.1993. Polizza poi rimodulata nell'importo, come si dirà nei capoversi seguenti, prima del rilascio della Concessione Edilizia a seguito del pagamento del 50% degli oo.uu.ss.;
- Impresa Geom. Giorgio Pani di Pani Alberto & c. S.a.s.: £ 95.733.000 (pari a € 49.441,97) per oo.uu.pp. con la Minerva Assicurazioni S.p.A., polizza n. 879561 del 22.07.1993 e £ 30.576.000 (pari a € 15.791,19), polizza n. 879562 del 22.07.1993, per gli oo.uu.ss., quest'ultima garanzia ridotta a £ 15.288.000 (pari a € 7.895,59) per il 50% degli oo.uu.ss., polizza n. 879564 del 07.03.1994 sempre con la Minerva Assicurazioni S.p.A..

Il **progetto delle opere di urbanizzazione primaria** venne approvato dalla Commissione Edilizia in data 24.05.1995 a cui fece seguito la **Concessione Edilizia n. 179/95 del 17.11.1995**.

I lavori furono ultimati in data 30.04.1997, come da comunicazione prot. n. 6244 del 29.05.1997 e visita di collaudo in data 08.10.1997.

Le opere di urbanizzazione poste a carico degli enti attuatori, furono pertanto collaudate e il relativo Certificato di Collaudo fu approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 24.02.1998.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra risultano, pertanto, regolarmente realizzate e collaudate.

In conseguenza di ciò furono svincolate le relative polizze fidejussorie.

In relazione alle **opere di urbanizzazione secondaria** tutti i soggetti attuatori si sono impegnati (art. 9) a costruire una struttura pubblica secondo un progetto che sarebbe dovuto essere approvato dal Comune di Monserrato e da questi indicato entro sei mesi dalla stipulazione delle rispettive convenzioni, fino alla concorrenza dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria connesso all'intervento edilizio abitativo da realizzare, come segue:

- CO.R.E.S. Consorzio Regionale Edilizio Sardo Società Cooperativa a r.l.: £ 93.088.000 (pari a € 48.075,94);
- C.S.C., Consorzio Sardo Cooperative delle Costruzioni: £ 36.336.000 (pari a € 18.765,98);
- Impresa Geom. Giorgio Pani di Pani Alberto & c. S.a.s.: £ 30.576.000 (pari a € 15.791,18).

Le suddette opere di urbanizzazione secondaria sarebbero dovute essere realizzate secondo le modalità previste, per le opere di urbanizzazione primaria, nell'art. 8 della stessa convenzione, salvo che per la presentazione dei progetti esecutivi il cui termine sarebbe dovuto decorrere dalla data in cui il Comune avesse formulato le indicazioni di cui allo stesso art. 9.

Nello stesso art. 9 delle convenzioni, ultimo comma, **era espressamente previsto che nel caso in cui il Comune non avesse fornito le indicazioni per la tipologia di opera da far realizzare, i singoli concessionari avrebbero dovuto corrispondere in numerario allo stesso Comune, entro il termine loro assegnato per l'ultimazione dei lavori, gli oneri di urbanizzazione secondaria come determinati e indicati in convenzione all'art. 9.**

In ottemperanza agli impegni di cui al citato art. 9, relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria, non avendo l'Amministrazione comunale provveduto all'individuazione dell'opera da realizzare, i concessionari hanno effettuato il versamento del 50% del corrispettivo dovuto già prima del rilascio delle rispettive Concessioni Edilizie.

In relazione al Consorzio C.S.C. fu effettuato il versamento su C/C postale Servizio di Tesoreria, tramite Banco di Sardegna in data 02.03.1994, del 50% degli oneri dovuti e garantito il restante 50% con polizza n. 18408688 del 17.03.1994 di £ 18.168.000, sempre con la UNIPOL ASSICURAZIONI, in sostituzione della polizza originaria.

Con la stessa polizza è stata garantita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per l'importo di £ 113.784.000.

Il saldo degli oneri di urbanizzazione secondaria è stato effettuato dalla C.S.C. con versamento di £ 18.168.000 su C/C postale Servizio di Tesoreria bollettino n. 484 del 12.02.1998.

Conseguentemente, anche a seguito del completo pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, è stato autorizzato lo svincolo della polizza fidejussoria n. 96-18408688 dell'importo complessivo di £ 131.952.000, con provvedimento prot. n. 124 u.t.u. del 17.06.1998.

In relazione al CO.R.E.S. fu effettuato il versamento di £ 46.544.000 su C/C postale Servizio di Tesoreria, VCC n. 975 in data 28.03.1994, pari al 50% degli oneri dovuti e garantito il restante 50% di £ 46.544.000 (pari a € 24.037,97) con polizza n. 144/71/703169 del 22.07.1993 con la ASSIMOCO.

Con la stessa polizza è stata garantita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per l'importo di £ 120.483.000.

In luogo del versamento a saldo degli oneri di urbanizzazione secondaria il Consorzio CO.R.E.S. venne autorizzato, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 15.03.1996, alla realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria a scomputo, nella Via Giosso, con la stipulazione di una convenzione integrativa.

Conseguentemente, anche a seguito del completo pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, è stato autorizzato lo svincolo della polizza fidejussoria n. 144/71/703169 del 22.07.1993 dell'importo complessivo di £ 213.571.000, con provvedimento prot. n. 125 u.t.u. del 17.06.1998.

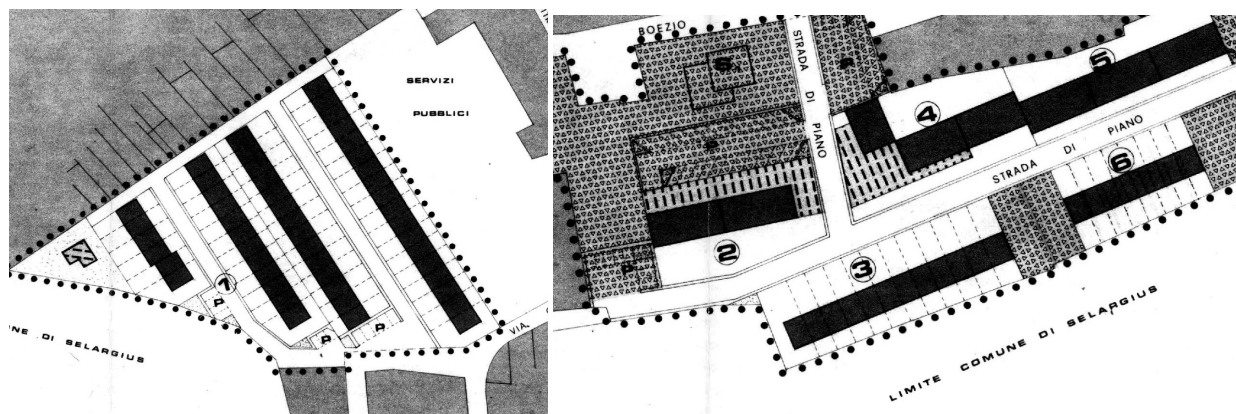
In relazione all'**Impresa Pani** fu effettuato il versamento su C/C postale Servizio di Tesoreria, VCC n. 456 in data 07.03.1994, di £ 15.288.000 pari al 50% degli oneri dovuti e garantito il restante 50% con la polizza su richiamata.

Il versamento a saldo degli oneri di urbanizzazione secondaria dell'Impresa Pani venne effettuato su C/C postale Servizio di Tesoreria, con bollettino n. 326 in data 26.04.1995, del 25% pari a £ 7.644.000 e con bollettino n. 397 in data 12.04.1996, del 25% pari a £ 7.644.000 (€ 3.947,80).

In relazione ai costi per l'acquisizione delle aree si rimanda alle tabelle allegate e al paragrafo contenente il quadro finanziario riepilogativo.

Esecuzione intervento edilizio CO.R.E.S.

I lavori relativamente al CO.R.E.S. furono iniziati in data 11.04.1994 in virtù della [Concessione Edilizia n. 61/94 del 31.03.1994](#) e [Concessioni Edilizie di variante del 05.08.1994, n. 189/94 del 02.11.1994](#) (variante lotti nn. 1 e 3), [n. 69/95 del 05.06.1995](#) (variante lotto n. 2), [n. 87/96 del 28.06.1996](#) (variante n. 2: varianti interne e di prospetto) per la realizzazione di 70 alloggi e 5 locali commerciali.



DATI METRICI GENERALI

SUPERFICIE LOTTO 1 mq 12.950

DATI	PIANO	PROGETTO	VARIANTE
UNITA' IMMOBILIARE			
SUP. COPERTA	mq	68,55	63,62
VOL. RESIDENZE	mc	378,00	377,27
VOL. ANN. RES.	mc	37,98	31,46
VOL. TOTALE	mc	415,98	409,25
INTERVENTO GLOBALE			
SUP. COPERTA	mq	3.427,50	3.181
VOL. RESIDENZE	mc	18.900	18.863,50
VOL. ANN. RES.	mc	1.899	1.573
VOL. TOTALE	mc	20.799	20.436,50
SUPERFICI PARCHEGGI RESIDENZE			
GARAGES	mq	900,00	1.710,50
PARCH. NEI LOTTI	mq	1.350,00	1.350,00
PARCH. CONDOMIN.	mq	284,00	284,00
TOTALE	mq	2.534,00	3.344,50



CER COMITATO PER L'EDILIZIA REGIONALE
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE EDILIZIA AGEVOLATA
ART. 4 LEGGE 30.03.1982 N° 94

SOGGETTO COORDINATORE: FEDERAZIONE - CONIT/CASA

SOGG. ATTUATORE: **CO.R.E.S.** - CONSIGLIO REGIONALE EMILIA ROMAGNA

Allegato alla Concessione Edilizia
N. 61/94 del 31.03.94

COMUNE DI MONSERRATO

PROGETTO DI UN COMPLESSO
RESIDENZIALE DI 70 ALLOGGI
VARIANTE

DATA: GIU. '94

PROGETTO COSTRUTTIVO **1**

PLAINT-METRIE CENNERIALE
E DATI PRELIMINARI CENNERIALE

Ce.P.Re.S.
CENTRO PROGETTAZIONE REGIONALE SARDO

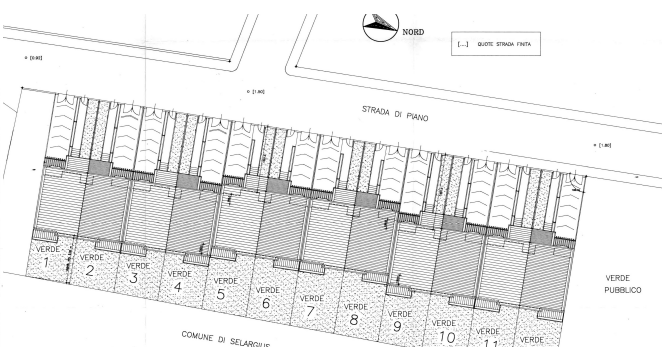
ING. MAURO DI MARTINO

VA. CUSA 27
00100 ROMA - TEL. (06) 580.22.28-29

DATI METRICI GENERALI

SUPERFICIE LOTTO 3 mq 2.617

DATI	PIANO	PROGETTO	VARIANTE
UNITA' IMMOBILIARE			
SUP. COPERTA	mq	68,55	63,62
VOL. RESIDENZE	mc	378,00	377,27
VOL. ANN. RES.	mc	32,00	31,46
VOL. TOTALE	mc	410,00	409,25
INTERVENTO GLOBALE			
SUP. COPERTA	mq	822,60	763,44
VOL. RESIDENZE	mc	4.536,00	4.527,24
VOL. ANN. RES.	mc	384,00	383,76
VOL. TOTALE	mc	4.920,00	4.911,00
SUPERFICI PARCHEGGI RESIDENZE			
GARAGES	mq	216,00	410,52
PARCH. NEI LOTTI	mq	324,00	324,00
TOTALE	mq	540,00	734,52



CER COMITATO PER L'EDILIZIA REGIONALE
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE EDILIZIA AGEVOLATA
ART. 4 LEGGE 30.03.1982 N° 94

SOGGETTO COORDINATORE: FEDERAZIONE - CONIT/CASA

SOGG. ATTUATORE: **CO.R.E.S.** - CONSIGLIO REGIONALE EMILIA ROMAGNA

Allegato alla Concessione Edilizia
N. 61/94 del 31.03.94

COMUNE DI MONSERRATO

PROGETTO DI UN COMPLESSO
RESIDENZIALE DI 70 ALLOGGI
VARIANTE

DATA: GIU. '94

PROGETTO COSTRUTTIVO **2**

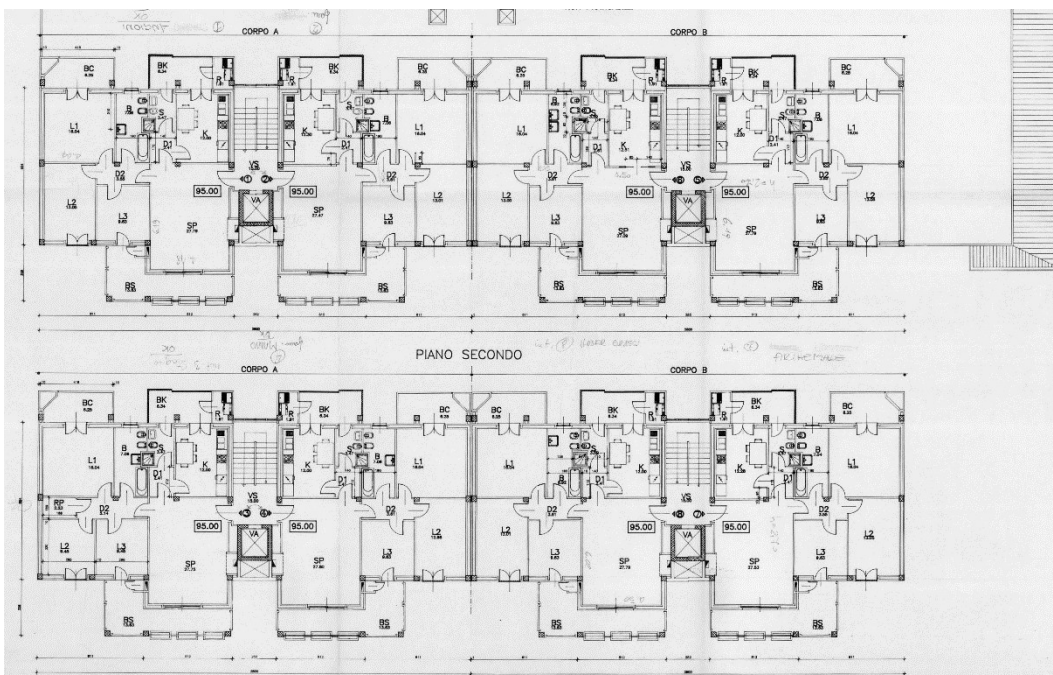
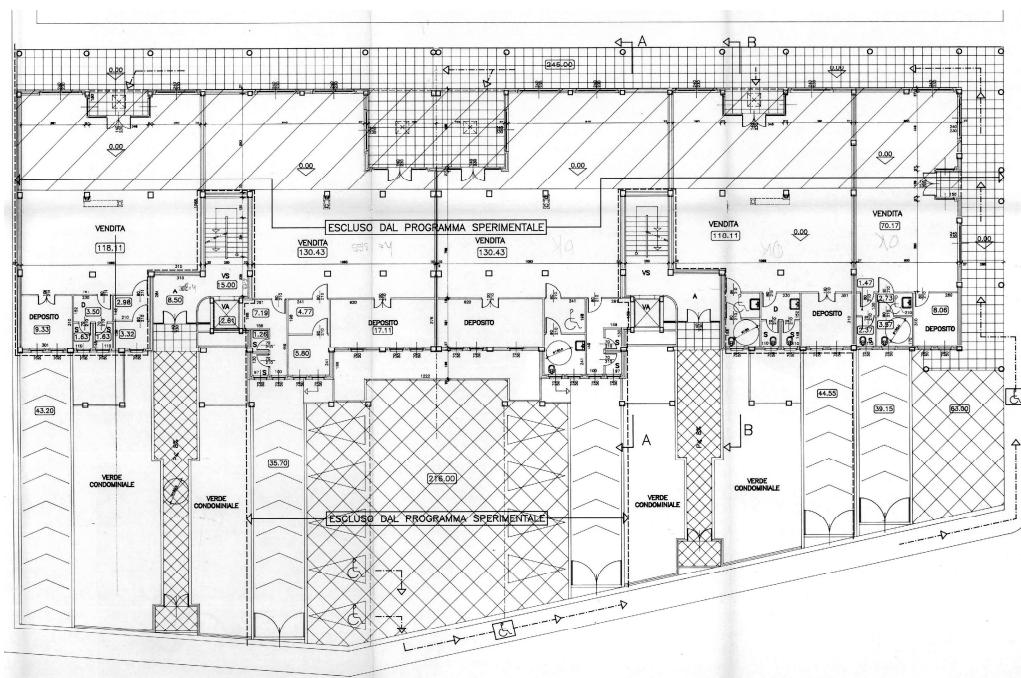
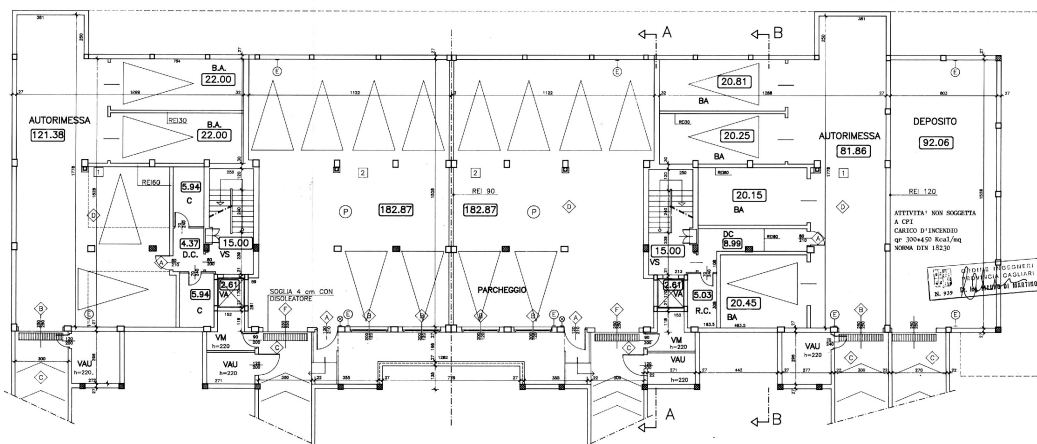
PLAINT-METRIE CENNERIALE
E DATI PRELIMINARI CENNERIALE

Ce.P.Re.S.
CENTRO PROGETTAZIONE REGIONALE SARDO

ING. MAURO DI MARTINO

VA. CUSA 27
00100 ROMA - TEL. (06) 580.22.28-29

Estratto elaborati allegati alla [Concessione Edilizia di variante n. 189/94 del 02.11.1994](#)



CER COMITATO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE EDILIZIA AGEVOLATA
ART. 4 LEGGE 25.03.1982 N° 94

SOGGETTO COORDINATORE: FEDERAZIONE - CONT./CASA

SOGG. ATTUATORE:
CO.R.E.S. - CONSORCIO RESIDENZIALE CRISTO SARDO -

COMUNE DI MONSERRATO
PROGETTO DI UN COMPLESSO
RESIDENZIALE DI 70 ALLOGGI
VARIANTE N. 2

DATA: 1986
PROG. 1001
SOGG. 1001
SOGG. 1001

PROGETTO COSTRUTTIVO **7 bis**

LOTTO: 2
ALLOGGI: 8

Ce.P.Re.S.
CENTRO
PROGETTAZIONE
REGIONALE
SARDO

ING. MAURO DI MARTINO
ORDINE INGEGNERI
ARCHITETTICI
N. 1001
D. 1001

VA 1001 AT
VA 1001 CALABRE - TEL. 07090 33 28-29

SPAZIO DI RELAZIONE CONFORME ALLE SPECIFICHE
ART. 8.1.1/2/3/4/5/6 DEL D.M. 236/89

CER COMITATO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE EDILIZIA AGEVOLATA
ART. 4 LEGGE 25.03.1982 N° 94

SOGGETTO COORDINATORE: FEDERAZIONE - CONT./CASA

SOGG. ATTUATORE:
CO.R.E.S. - CONSORCIO RESIDENZIALE CRISTO SARDO -

COMUNE DI MONSERRATO
PROGETTO DI UN COMPLESSO
RESIDENZIALE DI 70 ALLOGGI
VARIANTE N. 2

DATA: 1986
PROG. 1001
SOGG. 1001
SOGG. 1001

PROGETTO COSTRUTTIVO **8**

LOTTO: 2
ALLOGGI: 8

Ce.P.Re.S.
CENTRO
PROGETTAZIONE
REGIONALE
SARDO

ING. MAURO DI MARTINO
ORDINE INGEGNERI
ARCHITETTICI
N. 1001
D. 1001

VA 1001 AT
VA 1001 CALABRE - TEL. 07090 33 28-29

CER COMITATO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE EDILIZIA AGEVOLATA
ART. 4 LEGGE 25.03.1982 N° 94

SOGGETTO COORDINATORE: FEDERAZIONE - CONT./CASA

SOGG. ATTUATORE:
CO.R.E.S. - CONSORCIO RESIDENZIALE CRISTO SARDO -

COMUNE DI MONSERRATO
PROGETTO DI UN COMPLESSO
RESIDENZIALE DI 70 ALLOGGI
VARIANTE N. 2

DATA: 1986
PROG. 1001
SOGG. 1001
SOGG. 1001

PROGETTO COSTRUTTIVO **9**

LOTTO: 2
ALLOGGI: 8

Ce.P.Re.S.
CENTRO
PROGETTAZIONE
REGIONALE
SARDO

ING. MAURO DI MARTINO
ORDINE INGEGNERI
ARCHITETTICI
N. 1001
D. 1001

VA 1001 AT
VA 1001 CALABRE - TEL. 07090 33 28-29

Estratto elaborati allegati alla [Concessione Edilizia di variante n. 87/96 del 28.06.1996](#)

I lavori furono ultimati, come da dichiarazione del Direttore dei Lavori, in data 29.06.1996.

In data 21.05.1998 è stato rilasciato il [certificato di abitabilità e agibilità n. 6/'98](#).

Esecuzione intervento C.S.C.

I lavori relativamente al C.S.C. furono iniziati in data 28.03.1994 in virtù della [Concessione Edilizia n. 53/94 del 14.03.1994](#) e [Concessioni Edilizie di variante n. 137 del 29.08.1995](#) (relativamente ai 14 alloggi a schiera) e n. [182/'95 del 01.12.1995 \(relativamente ai 12 alloggi in linea\)](#) per la realizzazione di 14 villette a schiera, 12 unità immobiliari in linea e annesse zone commerciali.

Le zone commerciali sono composte da due negozi di mq.118,69 (C1) e di mq. 124,34 (C2), dotati di servizi igienici e spogliatoi, caratterizzati dal piano libero, illuminati naturalmente da pareti finestrate. Agli Studi Professionali, di mq.59,77, si accede invece dai percorsi pedonali dei Duplex.

I servizi commerciali e gli studi sono disposti sul fronte della strada di piano, corrispondenti strutturalmente alle residenze superiori, sono separati dai corpi retrostanti, posti nel pilotis, destinati a parcheggi coperti e cantine, per le superfici vedere tav. delle snr.

Il volume totale della zona annessa alla residenza è di mc.2274,25<2893/Piano, la superficie di parcheggio è di mq.141,37.

Si accede al 1° piano dei duplex tramite 4 scale a due rampe, alle residenze in linea tramite 1 scala a 4 rampe.

Entrambi i corpi di fabbrica sono costituiti da un piano terra di h m3,50 e da due piani superiori di m h. 2,70 ciascuno.

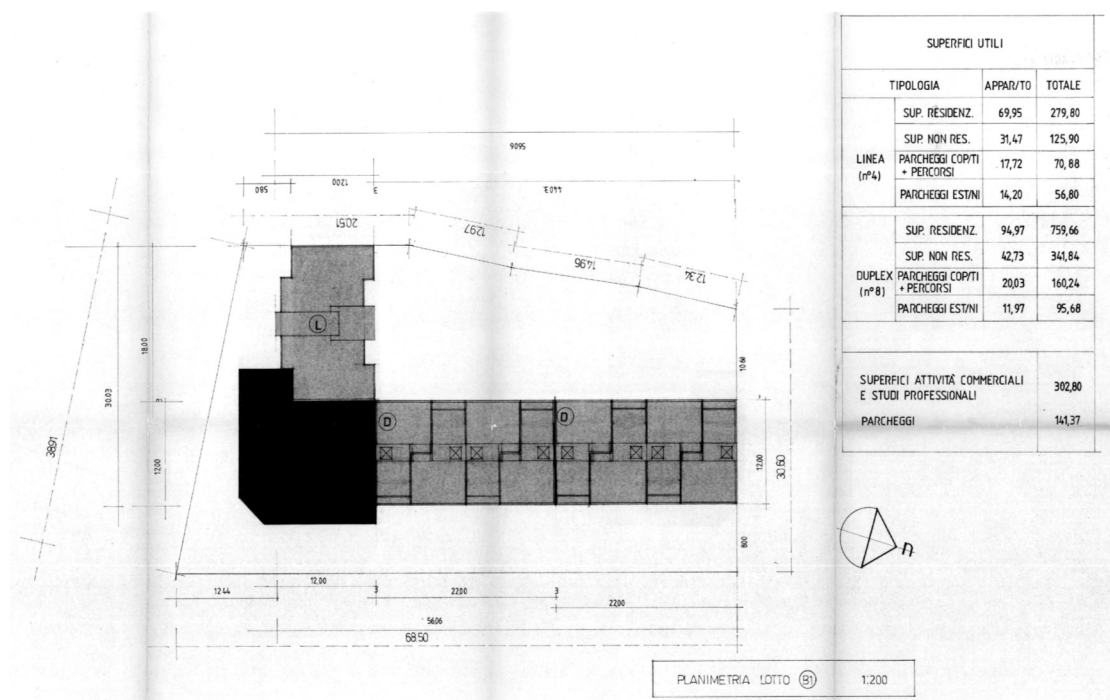
Al piano tipo dell'edificio in linea, di mq. 69,50, (x 4 appartamenti) si accede da un ingresso soggiorno dal quale, tramite un disimpegno, si prosegue verso la C, Lm, L, Bs, B e due balconi. I bagni, due, degli appartamenti che confinano nella testata con l'area a servizi pubblici, sono ciechi a tiraggio forzato, previsti con le caratteristiche tecniche dei regolamenti edilizi vigenti.

La S.N.R./ alloggio è di mq. 31,47, di cui 2,92/alloggio, per un totale di mq10,48, disposta come volume tecnico sulla terrazza, per il posizionamento dei serbatoi idrici e delle pompe di calore, la restante superficie della terrazza è separata da pareti basse dal volume tecnico e non è praticabile.

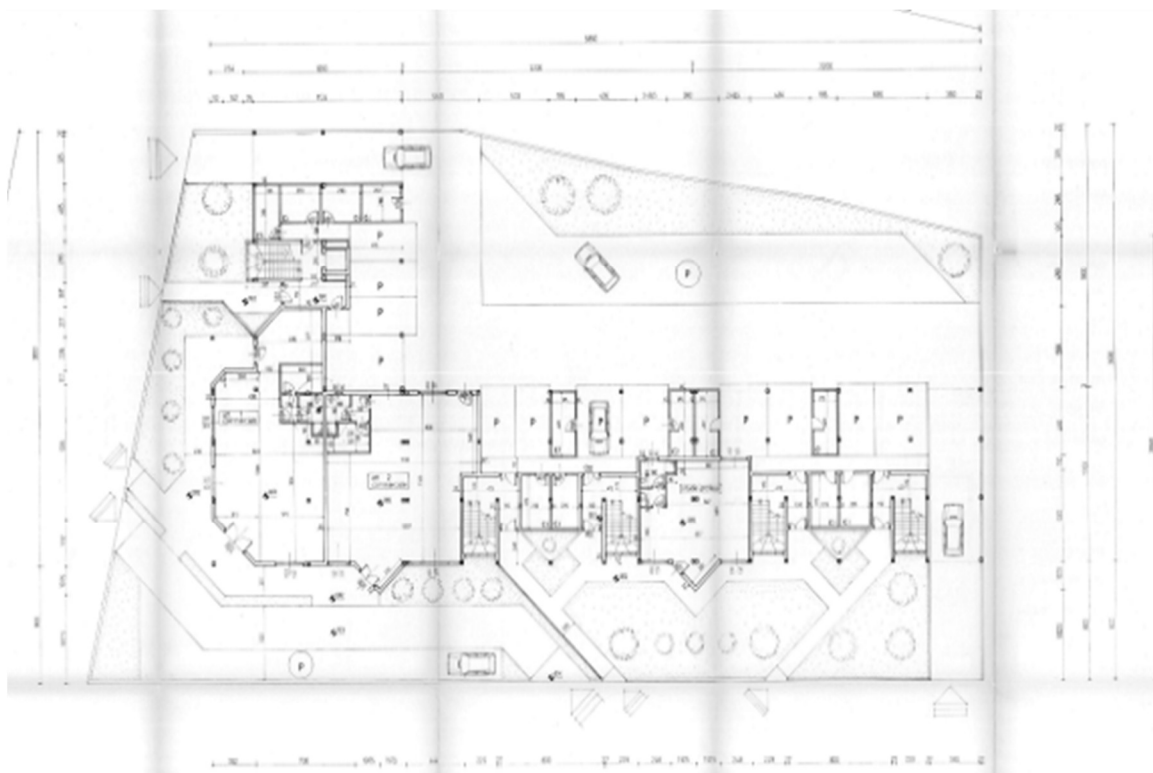
Agli alloggi Duplex, di mq.94,97 (8 appartamenti) si accede dalla scala comune, a due rampe, ad un'ingresso soggiorno dal quale si prosegue in un disimpegno dal quale si distribuiscono la scala, la cucina ed il bagno di servizio. Un balcone è posto tra la cucina ed il bagno.

Al primo piano, tramite la scala, si accede ad un disimpegno sul quale si affacciano le tre camere da letto ed un bagno cieco a tiraggio forzato, secondo le norme edilizie vigenti. Si accede alla terrazza tramite la scala che porta ad una SNR di mq 9,00, destinata all'alloggiamento dei serbatoi idrici e delle pompe di calore, la restante parte della terrazza non è praticabile., è separata da pareti basse.

Il volume totale delle residenze, duplex e linea, è di mc 3818,15< ai mc.3821/Piano, la superficie destinata a parcheggi è di mq.383,72, vedasi tabella snr.



ATT. COMMERCIALE 1	mq	118,69
ATT. COMMERCIALE 2	mq	124,34
STUDIO PROFESSIONALE	mq	59,77

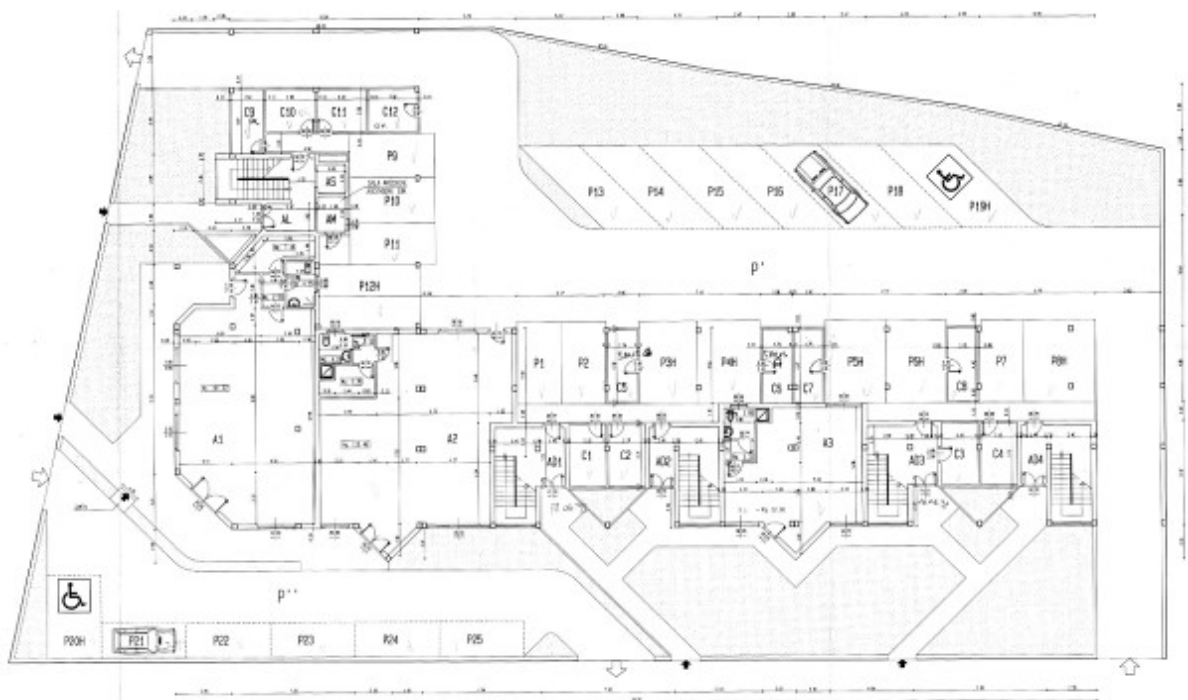


Opportunità costruttive e di contenimento delle dispersioni termiche, hanno indotto a proporre una **variazione del prospetto delle scale condominiali**, originariamente concepiti come una unica parete vetrata, ostituendolo con una tamponatura contenente superfici finestrate di dimensioni più limitate, come da prospetti in **Tavola V L6**.

Nella **Tabella 2** vengono riportati i dati parametrici e gli standards conseguiti nella proposta di Variante

TABELLA 2

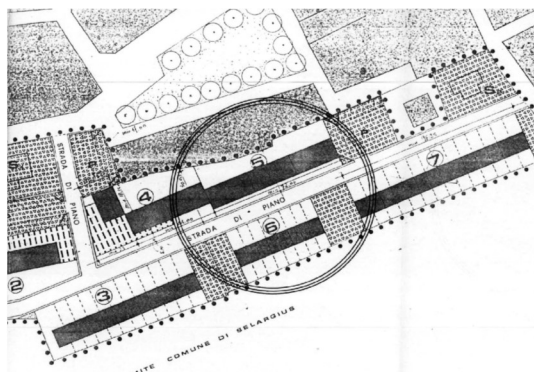
PROGETTO DI VARIANTE					
S.U. - S.N.R.					
Piano	4 Alloggi Simplex		8 Alloggi Duplex		TOTALE
	SU mq	SNR mq	SU mq	SNR mq	
PT		55,73		142,31	
P1°	136,55	21,80	367,01	54,63	
P2°	135,72	21,80	389,41	54,63	
Copertura		10,48		72,00	
Totale S.N.R.		109,81		323,57	433,38
Totale S.U.	272,27		756,42		1028,69
PARCHEGGI					
	Simplex	Duplex	Esterni	Percorsi	TOTALE
	mq	mq	mq	mq	mq
PT	62,64	131,00	771,56	203,86	1169,06
SUPERFICI E VOLUMI					
Piano	Residenza		Servizi connessi		TOTALE
	Superficie	Volume	Superficie	Volume	
	mq	mc	mq	mc	mc
PT (H=3,50)			392,09	1372,32	
PT (H=3,75)			177,58	665,93	
P1° (H=2,95)	580,34	1712,01	94,90	279,96	
P2° (H=3,18)	661,93	2104,94	23,70	75,84	
TOTALE		3816,95		2394,05	6211,00



Esecuzione intervento Impresa Pani

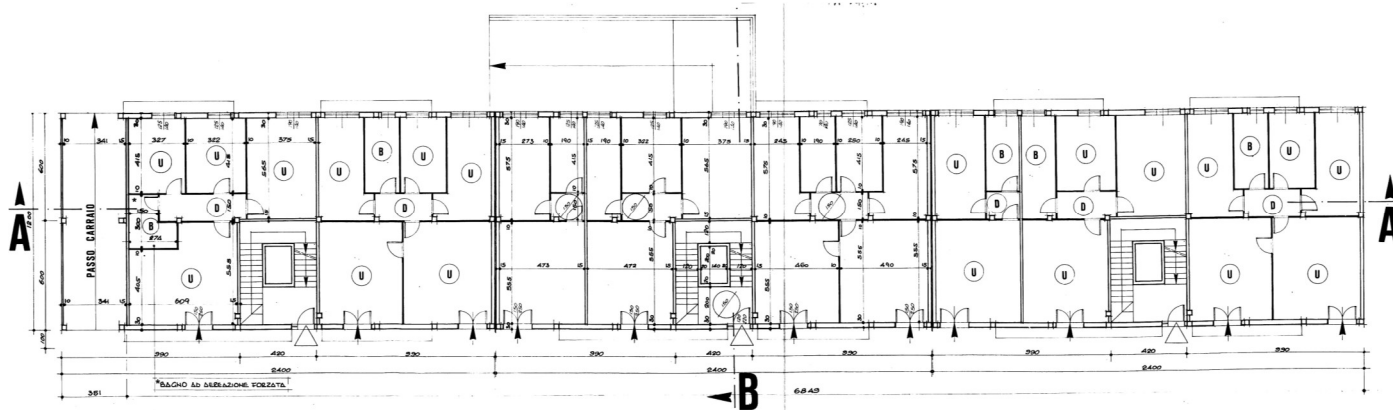
I lavori relativamente all'intervento dell'Impresa Pani S.a.s. furono [iniziati in data 22.03.1994](#) in virtù della Concessione Edilizia n. 49/94 del 11.03.1994, e successive varianti in corso d'opera (n. 241/94 del 19.12.1994, n. 129/95 del 22.08.1995, n. 22/96 del 12.02.1996, n. 75/97 del 29.08.1997, n. 7/99 del 01.02.1999), per la realizzazione di 20 alloggi (12 in linea e 8 a schiera) di edilizia agevolata-convenzionata ai sensi dell'art. 36 della L. 457/78 e ss.mm.ii. e servizi strettamente connessi con la residenza.

I lavori furono ultimati in data 31.01.1996, come da dichiarazione del Direttore dei Lavori del 05.02.1996 acquisita agli atti del Comune al prot. n. 1469 del 05.02.1996.



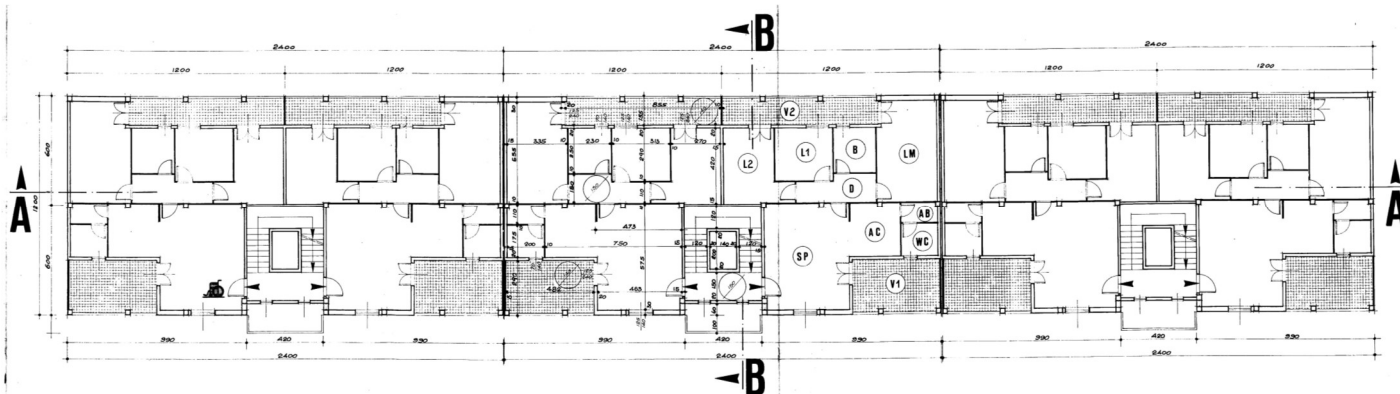
L'edificazione è prevista su due lotti, il n. 5 e il n. 6, come segue:

- Nel lotto n. 5 è prevista la realizzazione di un fabbricato in linea su tre livelli:
 - ✓ Al piano interrato sono ubicati i parcheggi condominiali (da progetto previsti 15 posti auto);
 - ✓ Al piano terra sono previsti studi professionali per una superficie lorda complessiva di m^2 797,10 (da progetto n. 8 studi aventi tre dimensioni caratteristiche di superficie netta);



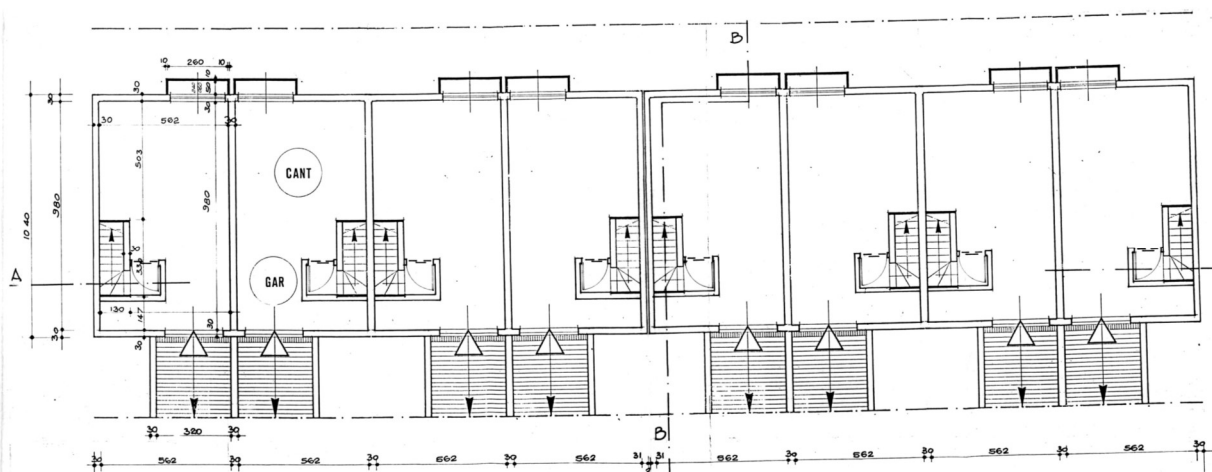
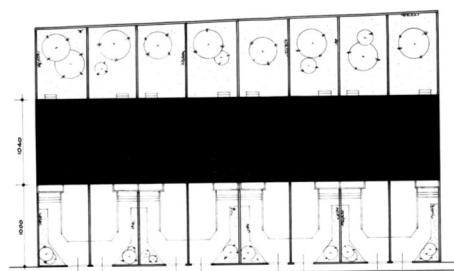
- ✓ Al piano primo sono previsti 6 alloggi, ciascuno di superficie utile pari a m^2 92,88;
- ✓ Al piano secondo sono previsti 6 alloggi, ciascuno di superficie utile pari a m^2 92,88;



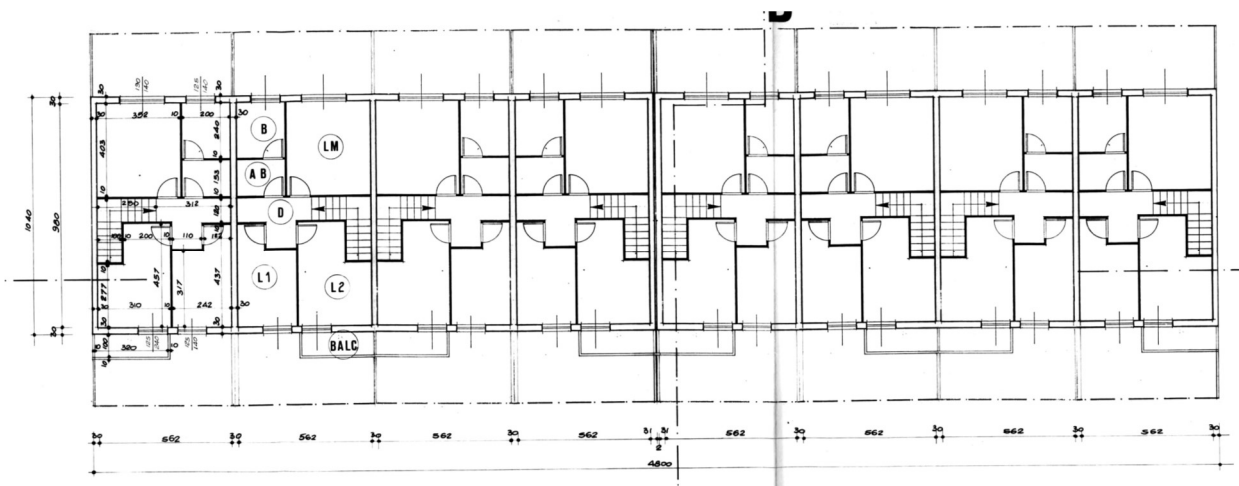


i dati cumulativi nel lotto sono:

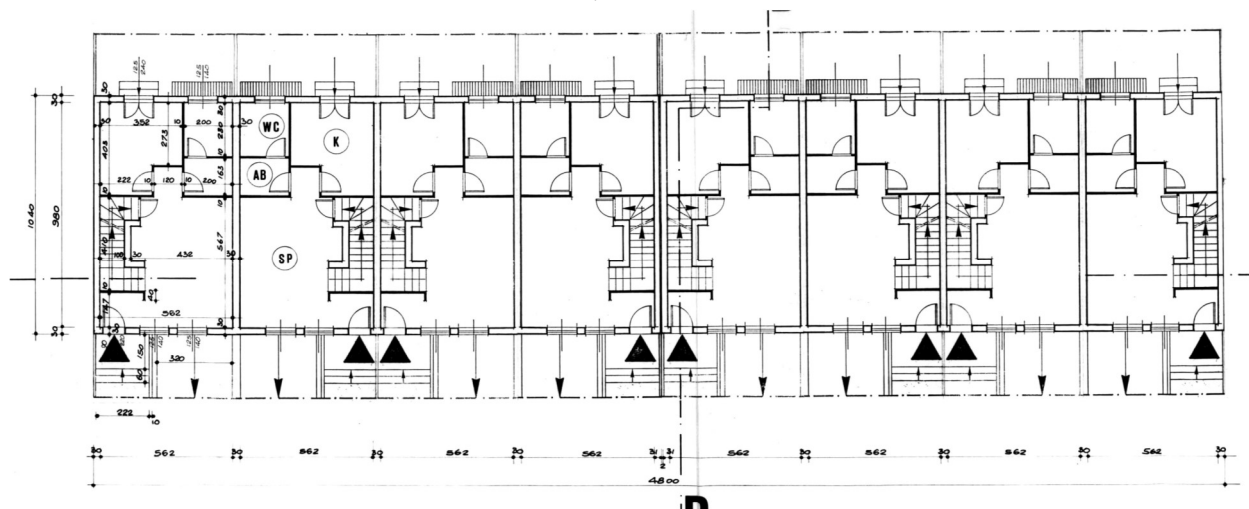
- ✓ N. 12 alloggi complessivi e 8 studi professionali;
 - ✓ Superficie utile complessiva alloggi m^2 1.114,56;
 - ✓ Volume complessivo residenze m^3 4.358,28 (minore di m^3 4.359,00 previsti da planivolumetrico di Piano);
 - ✓ Volume servizi annessi alle residenze (studi professionali) m^3 2.840,65 (minore di m^3 2.841,00 previsti da planivolumetrico di Piano);
- Nel lotto n. 6 è prevista la realizzazione di un fabbricato con tipologia a schiera su tre livelli:
- ✓ Al piano rialzato e al piano primo sono previsti 8 alloggi (8 villette a schiera che si sviluppano su tre livelli), ciascuno di superficie utile pari a m^2 94,98;



Pianta piano seminterrato: cantina e garage



Pianta piano rialzato



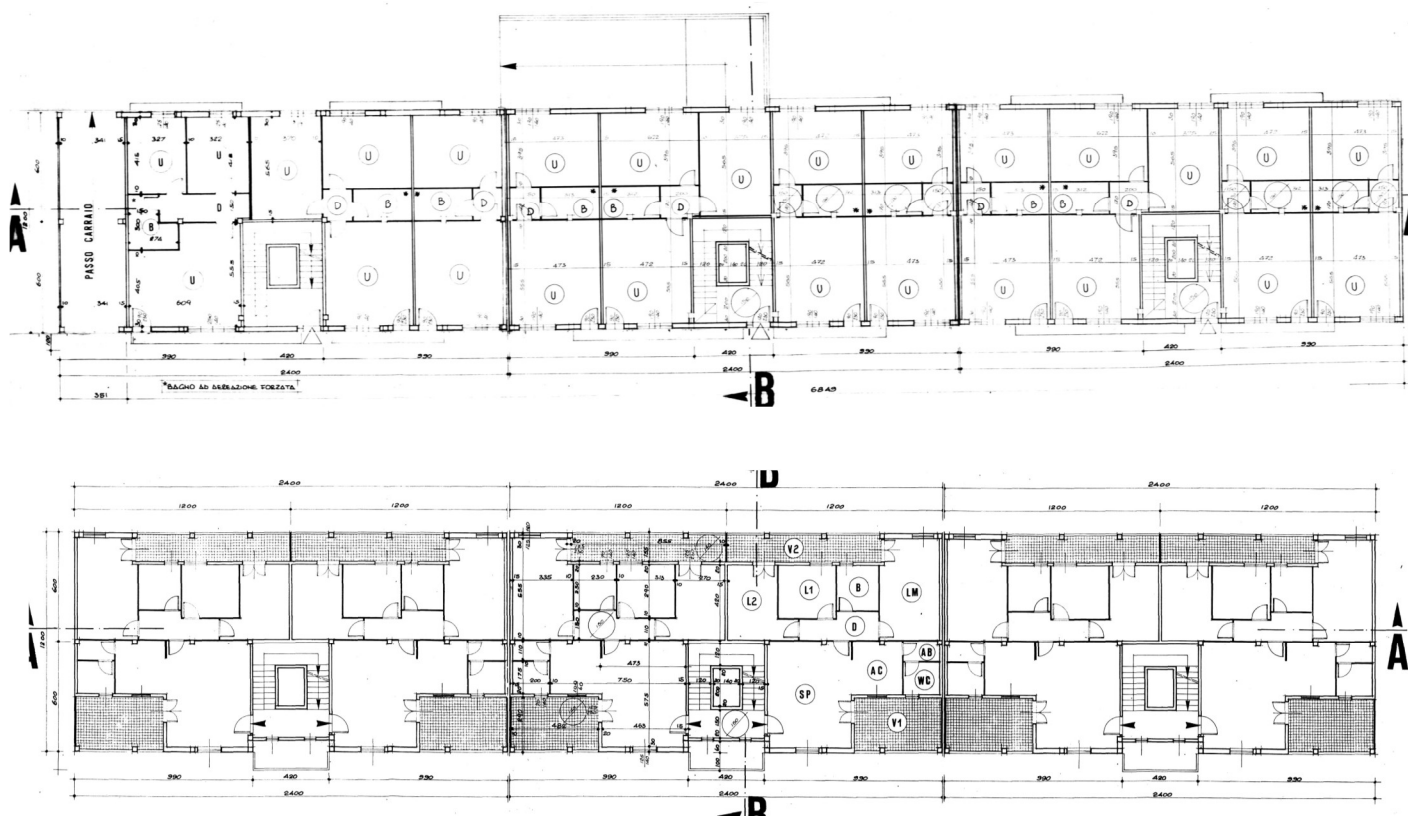
Pianta piano primo

- ✓ La parte fuori terra del piano seminterrato costituisce la quota di servizi annessi alle residenze. Nel piano seminterrato, con destinazione cantina e garage sono ubicati i parcheggi (un posto auto per ogni alloggio);
- i dati cumulativi nel lotto sono:
- ✓ n. 8 alloggi a schiera;
- ✓ Superficie utile complessiva alloggi m^2 759,84;
- ✓ Volume complessivo residenze m^3 2.945,28 (minore di m^3 3.024,00 previsti da planivolumetrico di Piano);
- ✓ Volume servizi annessi alle residenze (parte emergente seminterrato) m^3 254,59 (minore di m^3 256,00 previsti da planivolumetrico di Piano).

In relazione al progetto di cui sopra venne rilasciata la Concessione Edilizia di variante n. 241/'94 del 19.12.1994. La variante era principalmente relativa ad una diversa sistemazione degli spazi interni tramite spostamenti di tramezzi divisorii con conseguente adeguamento della posizione degli infissi esterni.

Nel lotto n. 5 è stata sostanzialmente modificata la disposizione del piano terra prevedendo un maggior numero di unità immobiliari per studi professionali, complessivamente 11.

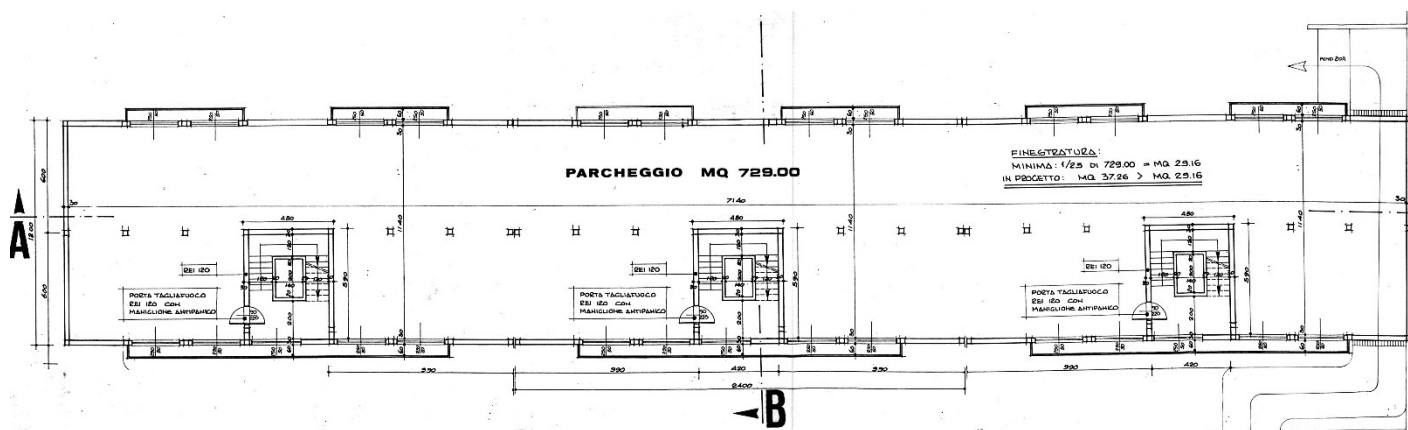
Allegato alla Concessione Edilizia		PR. 18 SET. 1994
N. 241/94 del 19 DIC. 1994		Prot. N. 3483 del 07/05/95
VARIANTE		Ch. 00000000000000000000
TAVOLA 6		Per ricevuta
COMPARTO C LOTTO 5		00000000000000000000
PIANTA PIANO TERRA		00000000000000000000
STUDI PROFESSIONALI		00000000000000000000
SCALA 1:100		00000000000000000000
Ufficio Topografia Locale N. 21 - Cagliari		00000000000000000000
Prot. N. 10158 del 29-11-94		00000000000000000000
PARERE FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 220 del T.U. 12-27 luglio 1934 n. 1265.		00000000000000000000
Cagliari, 19 DIC. 1994		00000000000000000000
RESP. SERVIZIO TECNICO ALCANTARA		00000000000000000000
DATA:		00000000000000000000



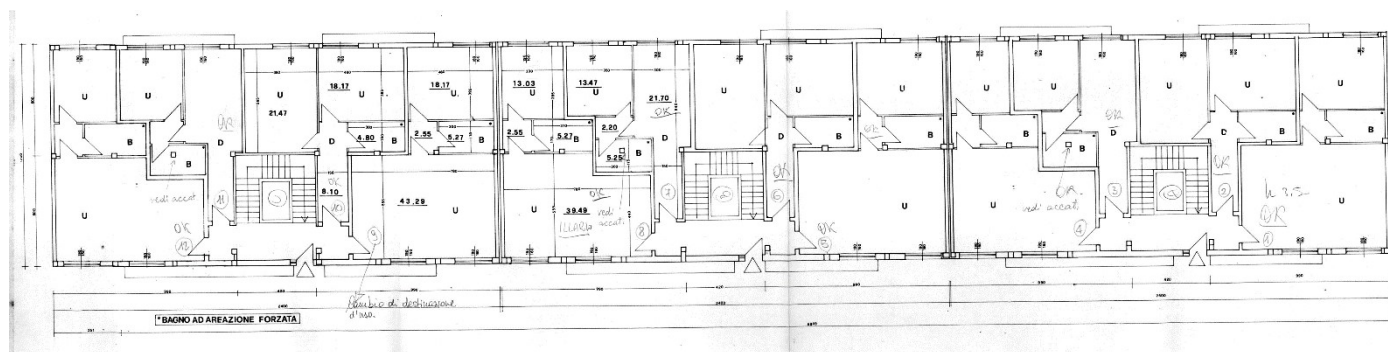
Pianta piano primo e secondo: lotto n. 5

Per gli [elaborati](#) della prima variante in corso d'opera in relazione al lotto n. 6 si rimanda al progetto approvato.

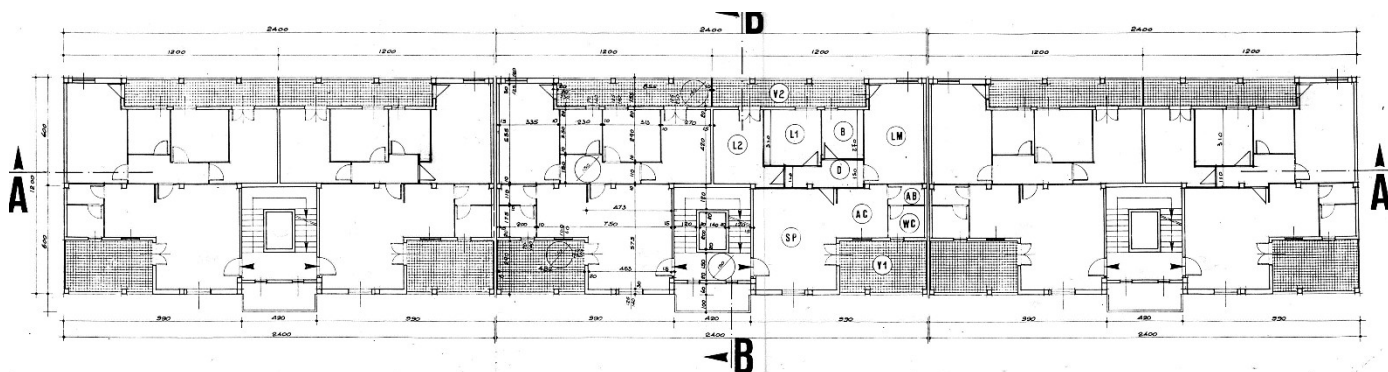
Venne rilasciata una seconda Concessione Edilizia di variante in corso d'opera, n. 129/95 del 22.08.1995. Anche in questo caso la variante era principalmente relativa ad una diversa sistemazione degli spazi interni tramite spostamenti di tramezzi divisori con conseguente adeguamento della posizione degli infissi esterni.



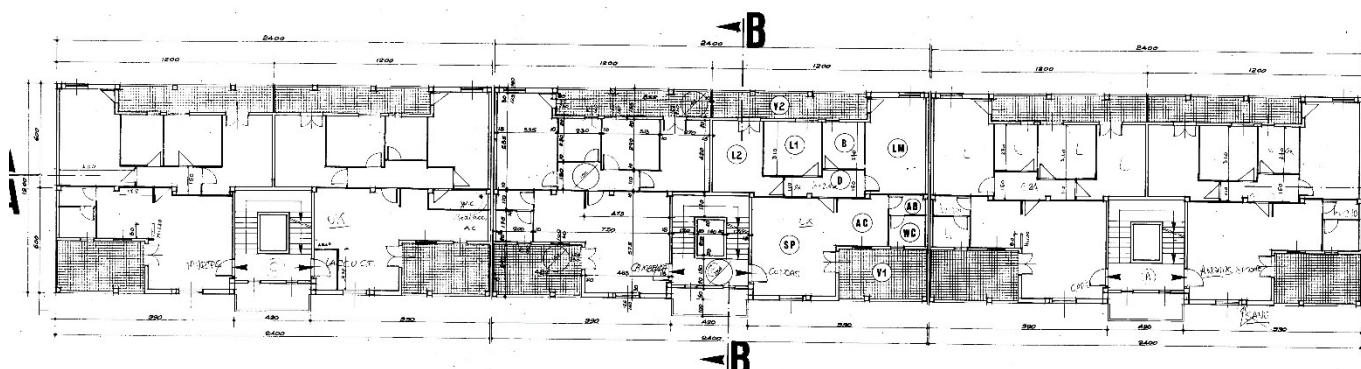
Pianta piano interrato: lotto n. 5



Pianta piano terra – studi professionali: lotto n. 5



Pianta piano primo: lotto n. 5



Pianta piano secondo: lotto n. 5

Per gli [elaborati della seconda variante](#) in corso d'opera in relazione al lotto n. 6 si rimanda al progetto approvato.

Venne rilasciata una terza Concessione Edilizia di variante in corso d'opera, n. 22/'96 del 12.02.1996. Anche in questo caso la variante era relativa allo spostamento della rampa d'accesso al piano garage.

Venne rilasciata, inoltre, [autorizzazione edilizia n. 21/'96 del 12.02.1996](#) in relazione alla modifica della recinzione.

In data 13.01.1998 è stato rilasciato il [certificato di Abitabilità e Agibilità n. 1/'98](#).

Venne rilasciata una quarta Concessione Edilizia di variante, n. 75/'97 del 29.08.1997 per la modifica della destinazione d'uso di una unità immobiliare al piano terra del lotto n. 5, da studio professionale a locale artigianale.

Venne rilasciata una quinta Concessione Edilizia di variante, n. 7/'99 del 01.02.1999 per la modifica della destinazione d'uso di una unità immobiliare al piano terra del lotto n. 5, da studio professionale a locale artigianale.

Analisi dei volumi del Piano ex art. 51 L. 865/71 “Riu Mortu – Monte Arci” e rapporto con gli effettivi abitanti insediati – Dimensionamento in assestamento.

Come ben noto, nella redazione di un piano attuativo, secondo la normativa urbanistica regionale, ai sensi e per gli effetti del Decreto Assessoriale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, n. 2266/U/83, art. 4 – “Limiti di densità edilizia per le diverse zone” – al secondo comma è previsto che il numero degli abitanti presumibilmente insediabili sia dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 m³ ad abitante, dei quali:

- 70 m³ per la residenza;
- 20 m³ per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde);
- 10 m³ per servizi pubblici.

Al riguardo è importante evidenziare che lo strumento urbanistico generale vigente per il Comune di Monserrato, nel suo impianto di base, è il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) ereditato dal Comune di Cagliari al momento dell’acquisizione dell’Autonomia. In tale strumento non vi è una dettagliata analisi e un conseguente calcolo di dimensionamento degli abitanti insediabili, ma si è proceduto semplicemente con l’adozione dei parametri di base di cui alla norma regionale su richiamata.

Tale analisi di dettaglio dovrà poi essere contenuta in fase di dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale in corso di redazione.

Con riferimento alla ripartizione numerica di cui all’art. 4 del Decreto RAS 2266/u/83 su richiamato, in fase di dimensionamento dei Piani Generali o attuativi, è divenuta consuetudine che, a prescindere dal parametro metri cubi ad abitante, la volumetria complessiva sia ripartita con un criterio percentuale come segue:

1. una quota del 10%, di competenza dell’Amministrazione comunale, da destinare a servizi pubblici (facente parte del Patrimonio indisponibile del Comune);
2. una quota del 20% da destinare a servizi strettamente connessi con la residenza (da intendersi come servizi privati di quartiere);
3. una quota del 70% da destinare a residenze.

Nei casi in cui il rapporto tra volumetria totale e abitanti teorici, in fase di dimensionamento, venga stabilito pari a 100, parlare di ripartizione volumetrica in metri cubi o in percentuale è indifferente. In tal caso, in relazione alla dotazione volumetrica per servizi pubblici, il 10% della volumetria per abitante è equivalente a 10 m³ ad abitante. ***Non v’è dubbio, però, che la norma fa espresso riferimento ad un valore numerico assoluto pari a 10 m³ per abitante, eventualmente insediabile o insediato nel caso di Piano attuato.***

Al riguardo, si ritiene che qualora il dimensionamento degli strumenti urbanistici sia effettuato con una dotazione diversa dal parametro indicativo dei 100 m³/ab anche la ripartizione della volumetria debba conseguire ad un preciso dimensionamento progettuale, non essendo prescritte e vincolanti le ripartizioni percentuali di cui sopra.

Tale osservazione permette maggiori margini operativi in fase di analisi e dimensionamento nello studio dell’adeguamento degli strumenti urbanistici.

Dall’analisi dello stato di fatto del Piano oggetto di studio di variante in assestamento, è emerso, come si vedrà nel successivo paragrafo che il numero di abitanti effettivamente insediati è di gran lunga inferiore a quello indicativo del P.R.G. di Cagliari, privo di analisi dimensionale e redatto in un periodo storico in cui la composizione dei nuclei familiari era assolutamente più numerosa di quella attuale.

Per quanto sopra, il presente Piano è stato riverificato in assestamento tenendo conto della dotazione indicativa di 10 m³/ab reale per le volumetrie pubbliche e in 24 m²/ab da riservare per servizi pubblici con il numero di abitanti dedotto dallo stato di fatto, assumendo comunque un parametro cautelativo, come prescritto dalla propedeutica variante al P.R.G. in adozione contestualmente alla presente variante.

Non v’è dubbio, inoltre, che il dimensionamento dei servizi pubblici rispetto alla dotazione di 10 m³/ab non debba cambiare in funzione della dotazione volumetrica reale complessiva ad abitante dedotta dallo stato di fatto. In sostanza, essendo ben definito il numero degli abitanti insediati e potendo cambiare di poco nel corso del tempo, il dimensionamento dei servizi pubblici non può essere condizionato da una semplice valutazione numerica discrezionale ed ipotetica della dotazione pro capite volumetrica, ma solo dalle esigenze in funzione degli abitanti effettivamente insediati.

In relazione al **Piano ex art. 51 della L. 865/71 "Riu Mortu - Monte Arci"**, lo studio urbanistico attuativo approvato prevedeva un'ipotesi insediativa di 100 m³/ab, per complessivi 609 abitanti teorici. In funzione di tale ipotesi insediativa è stata dimensionata la dotazione di aree per verde e servizi pubblici nella misura di 18 m²/ab per complessivi m² 10.967.

Allo stato attuale si può ritenere che il Piano sia quasi integralmente attuato sotto il profilo edilizio privato (residenziale e servizi strettamente connessi con la residenza) e parzialmente attuato in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Più precisamente:

- le volumetrie per residenze e servizi strettamente connessi con la residenza di Piano attribuite ai lotti e, pertanto, implicitamente assegnate ai singoli operatori (enti attuatori) sono state quasi integralmente attuate con gli interventi edilizi realizzati. In funzione delle limitazioni dimensionali degli alloggi imposte dalla normativa sull'edilizia agevolata-convenzionata, con i progetti allegati alle Concessioni edilizie la volumetria urbanistica, calcolata in funzione delle N.T.A. del P.R.G. ereditato da Cagliari, era lievemente inferiore a quella di Piano. Tale volumetria, inoltre, con riferimento alle N.T.A. oggi vigenti del P.R.G. del Comune di Monserrato, in linea con il criterio di calcolo di cui al Decreto Assessoriale 2266/u/83, risulta ancor di più inferiore a quella disponibile da Piano vigente.

Alla luce di quanto sopra, si può ritenere che una parte residuale di volumetria residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza non sia stata attuata.

Tale volumetria residuale, a seguito di rettifica delle volumetrie assegnate ai lotti e contestuale assestamento urbanistico del Piano, possono essere riprogrammate per nuovi interventi edilizi, fatta salva la disponibilità di nuove aree fondiari in cui localizzarle;

- le opere di urbanizzazione primaria del Piano, fatta eccezione per la parte relativa al verde attrezzato, sono state poste a carico degli enti attuatori in esecuzione diretta e da questi integralmente realizzate. Le opere a verde, non poste a carico in quanto ritenute opere di urbanizzazione secondaria, sono rimaste ad oggi completamente inattuate.

Il Piano si suddivide in due comparti edificatori territorialmente distinti:

- ✓ ambito di Riu Mortu: delimitato dalle Vie Cassiodoro e Giosso. In tale ambito tutta la viabilità di comparto è interna al lotto n. 1, come anche alcune aree di parcheggio e verde. Dal lotto n. 1 originario, come da Piano ancora vigente, è stata stralciata l'area della Via Giosso. Il lotto n. 1, pertanto, necessita di modifica di assestamento urbanistico. All'interno di tale lotto tutta la viabilità e le aree verde e parcheggi comuni sono state realizzate dalla Cooperativa CO.R.E.S. senza gravare sui costi delle opere pubbliche, mantenendo la natura condominiale privata, soprattutto in fase gestionale.

Tutti i costi attuativi in tale comparto, con particolare riferimento ai costi di acquisizione delle aree, devono gravare sulla Cooperativa CO.R.E.S. o suoi aventi causa;

- ✓ ambito di Via Monte Arci: comprendente le strade effettive previste dal Piano originario, Via e Vico Monte Arci. Attualmente è di fatto presente la Via Limbara, solo parzialmente attuata ma non prevista dal Piano vigente e non oggetto di intervento diretto da parte degli enti attuatori.

In tale ambito sono state concentrate tutte le aree per verde e servizi pubblici previste dal Piano, nella misura di m² 10.967. I costi di acquisizione di tali aree, pertanto, devono essere ripartite in proporzione alle volumetrie complessive assegnate a ciascun ente attuatore.

La viabilità ivi prevista, di fatto comprendente le opere di urbanizzazione al servizio del comparto di Via Monte Arci, si ritiene debba gravare, in relazione ai costi di acquisizione delle aree, in misura proporzionale ai volumi dei lotti assegnati ai tre enti attuatori nel comparto stesso: lotti nn. 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

Dalle verifiche effettuate di recente, dicembre 2017, è emerso che il numero di abitanti insediato nel Piano è di 338, di gran lunga inferiore alla dotazione ipotizzata in fase di dimensionamento e approvazione del Piano.

Alla luce di ciò, si ritiene vi siano gli elementi per procedere con una variante di assestamento del Piano che tenga conto dello stato di fatto in relazione al numero di abitanti insediati e proceda con un ridimensionamento delle dotazioni per verde pubblico e servizi, con le seguenti ipotesi di lavoro:

- **ridimensionamento delle aree destinate a S₁ e S₂**, di fatto assolutamente inattuate e in stato di degrado e non più necessarie per la presenza, in particolare, del plesso scolastico di Via Monte Linas (S₁). Pertanto, non necessitando di tale riserva di aree per servizi pubblici, che allo stato attuale costituiscono ancora elemento di degrado territoriale, si può procedere con una parziale ridestinazione a lotti per interventi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata o agevolata-convenzionata), senza necessità di nuovi espropri, introitando nel contempo nuove risorse per realizzare e completare le opere mancanti a verde e servizi;

- **riqualificazione urbanistica, completando le opere mancanti**, con particolare riferimento alle opere a verde. Si ipotizza anche il completamento della Via Limbara con ulteriore dotazione di parcheggi anche al servizio del limitrofo plesso scolastico di Via Monte Linas.

Le Amministrazioni comunali, con l'esproprio delle aree per la redazione dei P.E.E.P. hanno acquisito l'intera volumetria disponibile e provveduto, sovente, all'assegnazione (in diritto di superficie o in proprietà) della sola volumetria residenziale.

Le volumetrie per i servizi privati di quartiere (s.s.c.r.), secondo la formulazione originaria della norma, andavano iscritte al Patrimonio indisponibile dell'Ente e potevano essere assegnate esclusivamente in diritto di superficie per un minimo di 60 e un massimo di 99 anni, rinnovabile.

Ora, con la formulazione vigente dell'art. 35 della L. 865/71, anche le volumetrie per s.s.c.r. possono essere assegnate in proprietà. Tale possibilità ha una notevole rilevanza sotto il profilo patrimoniale nel momento in cui le amministrazioni si dovessero ritrovare ancora in capo la volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza, senza mai aver realizzato direttamente gli interventi o senza aver provveduto all'assegnazione e introitato le risorse corrispondenti.

Le fattispecie di cui sopra le ritroviamo anche nel Piano in oggetto. **Lo studio di assestamento urbanistico, pertanto, prevede la ridefinizione dei volumi effettivamente assegnati ai lotti, residenziali o per servizi strettamente connessi con la residenza per la parte attuata con finalità commerciale, artigianale, studi professionali e simili e la rilocalizzazione dei volumi residui.**

Ora, ai sensi della Legge Regionale n. 12 del 30/06/2011 e ss.mm.ii. e dell'art. 11 della L.R. 23/85, così come modificata in ultimo con la L.R. 11/2017, vi è la possibilità di convertire tali volumetrie in residenziale abitativo, con i principali vantaggi per l'ente, di seguito elencati:

1. soddisfare l'esigenza primaria dell'abitazione, senza necessità di acquisire nuove aree in esproprio per la realizzazione di nuovi P.E.E.P., evitando così di consumare ulteriore territorio con la trasformazione urbanistica, per soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare a prezzi più vantaggiosi di quelli al libero mercato;
2. alienare volumetrie iscritte al patrimonio disponibile del Comune che, a seguito della notevole crisi economica, difficilmente potrebbero essere assegnate per servizi privati di quartiere determinando nel contempo un mancato introito per le casse comunali;
3. incamerare risorse economiche dall'alienazione di tali volumetrie, reintroitando quanto già investito per l'attuazione dei piani e permettendo nuovi investimenti di riqualificazione degli stessi, e non solo.

Per quanto su detto il Piano attuativo è stato analizzato sotto il profilo urbanistico-edilizio al fine di verificare le ipotesi di attuazione degli interventi per s.s.c.r. o, in alternativa, di trasformare la destinazione d'uso di tali volumetrie in residenziale abitativo.

In ultimo, con la Legge Reg.le 03.07.2017, n. 11 "Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994" con l'art. 7 è stato modificato, tra l'altro, l'art. 11 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso prevedendo le categorie funzionali all'interno delle quali il mutamento della destinazione d'uso è sempre consentito, potendo conseguentemente essere effettuate senza necessità di particolari prescrizioni da sottoporre a provvedimento concessorio.

Quanto sopra, nei fabbricati esistenti, consente sempre la possibilità di utilizzo della volumetria residenziale per servizi strettamente connessi con la residenza e viceversa in conformità all'art. 11 della L.R. 23/85.

Stato di attuazione e parametri di dimensionamento in variante.

Il Piano in oggetto è pressoché completamente attuato, soprattutto in relazione alla parte edilizia residenziale e per servizi strettamente connessi con la residenza (s.s.c.r.).

Dai progetti edilizi dei singoli interventi risultavano da edificare 116 unità abitative residenziali e 20 unità immobiliari per servizi privati, poi ridotti a 16 per l'accorpamento di 5 locali commerciali.

Tenendo conto dell'effettiva superficie territoriale del piano e del mancato integrale sfruttamento della volumetria nei singoli lotti, vi è una volumetria residuale ancora da utilizzare, per alcune migliaia di metri cubi, che, se

sfruttata, permetterebbe la realizzazione di nuove unità abitative per edilizia agevolata-convenzionata senza la necessità di procedere con ulteriori espropri.

Dalle verifiche effettuate in fase di assestamento risultano edificati per residenze e s.s.c.r. m³ 52.865.

Nel piano sono ancora da completare parte delle urbanizzazioni, verde attrezzato del Piano di Zona, non realizzate dagli enti attuatori, e i volumi per servizi pubblici.

Lo stato insediativo previsto in via teorica dal previgente P.R.G. di Cagliari era di 609 abitanti. Previsione effettuata molti decenni orsono quando i nuclei familiari, anni '50÷70, erano assai numerosi.

Lo stesso Decreto Assessoriale RAS agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/'83 prevede una dotazione volumetrica per servizi pubblici di 10 m³ per ogni abitante calcolato in via teorica con una dotazione di 100 m³ di volumetria complessivamente assentibile ad abitante, **salvo dimostrazione contraria**.

Ad oggi, essendo attuato il piano per la parte residenziale ed essendo tutte le unità abitative utilizzate, come risultante dai dati aggiornati dell'anagrafe comunale, il calcolo della volumetria per servizi pubblici minima da destinare nel piano è presto fatto. Stesso discorso vale per la dotazione minima di aree da destinare a verde e servizi pubblici.

Numero componenti	Numero famiglie per via			Totale famiglie	Totale abitanti
	Via Monte Arci	Vico Monte Arci	Via Cassiodoro		
1	13	1	19	33	33
2	18	0	6	24	48
3	20	1	12	33	99
4	20	2	10	32	128
5	2	0	4	6	30
6	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0
Totale famiglie	73	4	51	128	338
Totale abitanti	199	12	127	338	2,64 a/f

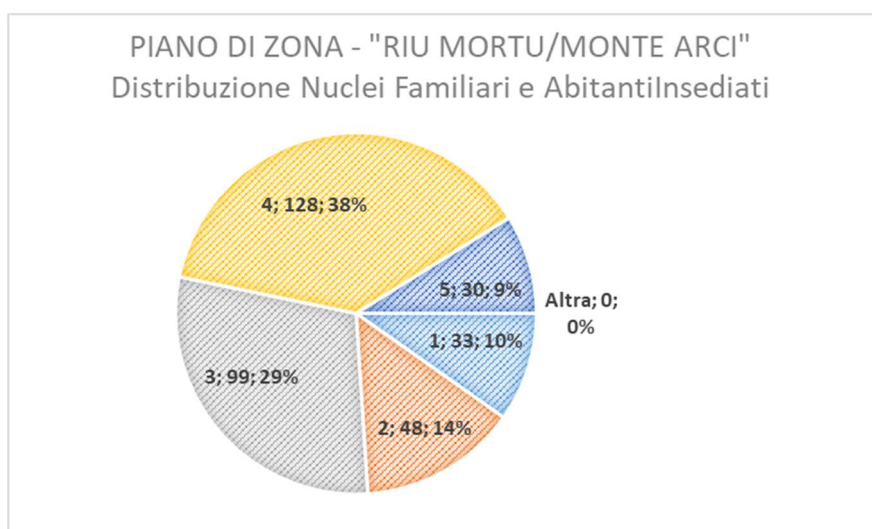
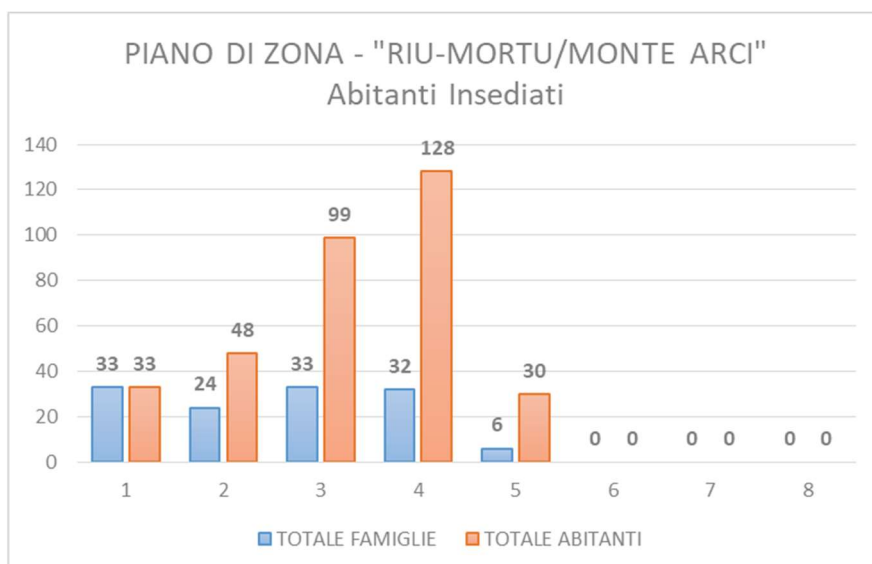
Figura 1: Tabella abitanti Piano ex art. 51 "Riu Mortu - Monte Arci"

Nella tabella precedente viene rappresentata la composizione dei nuclei familiari nel piano in esame ed il numero degli abitanti insediati.

Emerge immediatamente una composizione media dei nuclei familiari di 2,64 componenti/famiglia e una dotazione volumetrica pro-capite di **174 m³/ab**, calcolata considerando anche l'incidenza della volumetria pubblica.

Considerato che la tipologia edilizia del piano non permette un incremento del numero dei nuclei familiari, si ritiene che la capacità insediativa sia pressoché esaurita salvo per la parte di volumetria ancora da utilizzare che, se dimensionata con una dotazione ipotetica di 100 m³/ab porterebbe ad un numero di abitanti complessivo di sole poche decine di unità in aumento.

In conclusione, per quanto suddetto, si può considerare, peraltro in via cautelativa, quale parametro consolidato di dimensionamento in assestamento del Piano in oggetto, quello di **160 m³/ab** con una dotazione per volumetria pubblica sempre di 10 m³/ab e una **dotazione di aree S pari a 22 m²/ab**, superiore ai 18 m²/ab come prescritto dal D.A. EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/'83.



L'indice territoriale di edificabilità di tale Zona urbanistica "C6" è mantenuto invariato in $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Nel Piano vigente la superficie e i volumi erano così ripartiti:

- ✓ superficie territoriale: $\text{m}^2 40.621$;
- ✓ superficie fondiaria residenziale: $\text{m}^2 25.789$;
- ✓ superficie per servizi pubblici S: $\text{m}^2 10.967$;
- ✓ superficie per viabilità: $\text{m}^2 3.865$;
- ✓ volumetria complessiva: $\text{m}^3 60.931$;
- ✓ volumetria residenziale: $\text{m}^3 42.652$;
- ✓ volumetria annessa alle residenze: $\text{m}^3 12.186$; volumetria servizi pubblici: $\text{m}^3 6.093$.

In realtà, nello stato di fatto, la superficie destinata a servizi pubblici da piano è stata realizzata come viabilità e una parte del lotto n. 1 di via Cassiodoro, per la superficie di $\text{m}^2 1.014$ è stata stralciata per la Via Giosso.

Allo stato attuale, in funzione delle superfici effettivamente acquisite al patrimonio comunale, la ripartizione è la seguente:

- ✓ superficie territoriale: $\text{m}^2 40.904$;
- ✓ superficie fondiaria residenziale: $\text{m}^2 24.986$ (in riduzione a seguito dello stralcio dell'area di sedime della Via Giosso originariamente facente parte del lotto n. 1 di Via Cassiodoro);

- ✓ superficie per servizi pubblici S: circa m^2 9.950 (in riduzione rispetto ai dati di Piano vigente per circa m^2 1.000 a seguito dell'incremento effettivo della superficie per viabilità – la superficie dell'attuale Via Monte Limbara era inclusa nelle aree servizi);
- ✓ superficie per viabilità: m^2 5.868 (in aumento rispetto alle previsioni di piano per le motivazioni su indicate);
- ✓ volumetria residenziale e s.s.c.r. complessivamente realizzata: m^3 52.865;
- ✓ volumetria per servizi pubblici realizzati: m^3 0,00.

Oltre quanto sopra si ritiene importante evidenziare che nel Piano vigente, in relazione alle aree di Via Cassiodoro, è prevista nel P.R.G. un'area da destinare a servizi in zona C, di competenza del comparto in questione ma non incluso nelle aree del Piano, seppur parzialmente acquisita al patrimonio comunale per quote di proprietà.

All'interno del lotto di Via Cassiodoro, inoltre, vi sono la viabilità interna e alcuni areali di verde e parcheggi condominiali oltre quanto già contenuto nei singoli sub lotti di pertinenza delle villette a schiera.

Alla luce di ciò, la verifica della dotazione di aree per standard potrebbe essere effettuata separatamente per i due comparti.

Nel prospetto seguente sono indicati i nuovi parametri progettuali:

- ✓ superficie territoriale: m^2 40.904;
- ✓ indice di edificabilità territoriale: $1,50 m^3/m^2$;
- ✓ volumetria massima realizzabile: m^3 61.356;
- ✓ dotazione volumetrica ad abitante: $160 m^3/ab$;
- ✓ abitanti insediati ed ancora insediabili: n. 384;
- ✓ volumetria per servizi pubblici: m^3 4.491 > $10 m^3/ab \times n. ab$ (= $3.840 m^3$);
- ✓ dotazione minima per aree servizi pubblici: $22 m^2/ab \times n. ab$ = $8.448 m^2$;
- ✓ superficie fondiaria residenziale: m^2 26.613 (in lieve aumento rispetto al Piano vigente per via dello stralcio dell'area di sedime della Via Giosso e per la previsione del nuovo lotto di edilizia residenziale pubblica sulla Via Monte Limbara);
- ✓ superficie per servizi pubblici S: m^2 8.721 (in riduzione rispetto ai dati di Piano vigente a seguito dell'incremento effettivo della superficie per viabilità – la superficie dell'attuale Via Monte Limbara era inclusa nelle aree servizi). La ripartizione, indicativa è la seguente: m^2 1.025 di S₂; m^2 3.250 di S₃; m^2 4.278 di S₄;
- ✓ superficie per viabilità: m^2 5.570 (in aumento rispetto alle previsioni di piano per le motivazioni su indicate);
- ✓ volumetria residenziale e s.s.c.r. complessivamente: m^3 56.865.

Parametri edificatori integrativi per il nuovo lotto residenziale: n. 8

Per tutti gli interventi edificatori resta valido quanto già vigente nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., con particolare riferimento alla Zona C6, a cui si rimanda integralmente, salvo che per le seguenti norme integrative per il lotto residenziale n. 8 di nuova formazione:

- ✓ volumetria residenziale per edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata: m^3 4.000;
- ✓ tipologia edilizia: plurifamiliare, con piano seminterrato, rialzato e due piani alti;
- ✓ altezza massima: m 10,00;
- ✓ indice di copertura: $0,30 m^2/m^2$.

Dati del Piano approvato rettificati in funzione della superficie effettivamente assegnata in diritto di superficie per gli interventi di edilizia residenziale e volumetria da assegnare in via definitiva a seguito di variante di assestamento urbanistico:

Superficie territoriale risultante da frazionamenti	m ²	40.904
Indice di edificabilità territoriale da P.R.G. vigente	m ³ /m ²	1,50
Volumetria complessiva sviluppabile in funzione della superficie territoriale: Sup. territoriale x 1,50 m ³ /m ²	m ³	61.356
Volumetria complessiva da piano vigente (V _{tot}): A	m ³	60.931
Insediamiento abitativo rilevato al 18/12/2017 (residenti): B	ab	338
Rapporto reale volume ad abitante in funzione del volume di Piano vigente e abitanti al 18/12/2017: A/B	m ³ /ab	180
Rapporto reale volume ad abitante in funzione del volume attuato, come da assestamento: C/(0,90)/B	m ³ /ab	174
Dotazione cautelativa "volume ad abitante" per il volume residuo residenziale pubblico	m ³ /ab	100
Insediamiento abitativo massimo cautelativo per il volume residuo residenziale pubblico da attuare	ab	26
Parametro minimo standard per verde e servizi pubblici da P.R.G. in variante: E	m ² /ab	22
Dotazione reale di dimensionamento "volume ad abitante" da P.R.G. in variante	m ³ /ab	160
Insediamiento abitativo stimato in dimensionamento, da P.R.G. in variante in base allo stato di fatto: D	ab	383
Superficie per standard: verde e servizi pubblici; minima da Decreto Floris: D x 18 mq/ab (per abitanti di dimensionamento)	m ²	6.894
Superficie per verde e servizi pubblici minima da P.R.G. in variante: E x 18 mq/ab (per abitanti di dimensionamento)	m ²	8.426
Superficie complessiva per standard da variante in assestamento	m ²	8.721
Superficie per istruzione primaria (S1) da variante in assestamento	m ²	0
Superficie per servizi pubblici (S2) da variante in assestamento	m ²	1.025
Superficie per verde attrezzato (S3) da variante in assestamento	m ²	3.250
Superficie per parcheggi (S4) da variante in assestamento	m ²	4.278
Superficie per viabilità	m ²	5.781
Superficie fondiaria residenziale lotti a schiera: 1, 3, 6 e 7	m ²	18.679
Superficie fondiaria residenziale lotti in linea: 2, 4, 5 e 8	m ²	6.096
Volumetria di progetto interventi edilizi attuati e da calcolo rettificato come da N.T.A. del P.R.G. vigente. Rettificati in fase di assestamento: C	m ³	52.865
Volumetria residenziale + s.s.c.r. con ipotesi di variante	m ³	56.865
Volume teoricamente residuo dopo rettifica calcolo per interventi attuati e ipotesi variante per nuovi lotti residenz.	m ³	4.000
Volumetria residenziale con ipotesi di variante (tiene conto dell'effettiva destinazione del volume attuato)	m ³	49.081
Volumetria per s.s.c.r. con ipotesi di variante	m ³	7.784
Volumetria per servizi pubblici minima (> 10,00 mc/ab): D x 10 mc/ab	m ³	3.830
Volumetria per servizi pubblici di variante in assestamento	m ³	4.491

Tabella riepilogativa volumi di piano, attuati e di progetto

TABELLA SUDDIVISIONE IN QUOTE DI ALLOGGI, SUPERFICI E VOLUMI DI PIANO, DI PROGETTO E IN ASSETAMENTO																
COMPARTO (operatore o ente attuatore)	LOTTO N.	NUMERO ALLOGGI	NUM. LOCALI S.S.C.R.	TIPOLOGIA EDILIZIA	SUPERFICIE FONDIARIA (in m ²)	VOLUME DI PIANO (in m ³)			VOLUME DI PROGETTO (in m ³)			VOLUME IN ASSESTAMENTO (m ³)			Incidenza media volumetria a u.a. o u.i. servizi privati da Prog.	Tipo Edilizio
						Residen- ziale	Strettamente connesso con le residenze (o annesso)	TOTALE	Residen- ziale	Strettamente connesso con le residenze (o annesso)	TOTALE	Residen- ziale	Strettamente connesso con le residenze (o annesso)	TOTALE		
A - CO.R.E.S. - Consorzio Regionale Edilizio Sardo	1	50 u.a.		a schiera	11.936 mq	18.900 mc	1.899 mc	20.799 mc	18.864 mc	1.599 mc	20.463 mc	20.000 mc	,00 mc	20.000 mc	400 mc/u.a.	D
	2	8 u.a.		In linea: alloggi e commerciale	1.966 mq	2.720 mc		2.720 mc	2.672 mc	496 mc	3.167 mc	3.022 mc		2.943 mc	5.965 mc	A
			1 u.i.				3.465 mc	3.465 mc		2.937 mc	2.937 mc					
	3	12 u.a.		a schiera	2.755 mq	4.536 mc	384 mc	4.920 mc	4.527 mc	384 mc	4.911 mc	4.800 mc	,00 mc	4.800 mc	400 mc/u.a.	D
TOTALI COMP. A		70 u.a.	1 u.i.		16.657 mq	26.156 mc	5.748 mc	31.904 mc	26.062 mc	5.416 mc	31.478 mc	27.822 mc	2.943 mc	30.765 mc		
B - C.S.C. COSTRU- ZIONI	4	4 u.a.		In linea: 2 app. P. 1; 2 app. P. 2- 3; 8 app. duplex P. 1/2- 3; 2 loc. com.li; 1 studio	2.308 mq	3.821 mc	2.893 mc	6.714 mc	989 mc	2.394 mc	6.211 mc	4.100 mc	2.000 mc	6.100 mc	mc/u.a.	B ₁
		8 u.a.							2.828 mc						mc/u.a.	
			3 u.i.												mc/u.i.	C ₁ /C ₂
	7	14 u.a.		a schiera	2.737 mq	5.292 mc	448 mc	5.740 mc	5.050 mc	447 mc	5.497 mc	5.600 mc	,00 mc	5.600 mc	400 mc/u.a.	D
TOTALI COMP. B		26 u.a.	3 u.i.		5.045 mq	9.113 mc	3.341 mc	12.454 mc	8.867 mc	2.841 mc	11.708 mc	9.700 mc	2.000 mc	11.700 mc		
C - Impresa Geom. Giorgio Pani s.a.s.	5	12 u.a.		In linea	1.880 mq	4.359 mc		4.359 mc	4.358 mc		4.358 mc	4.359 mc		7.200 mc		C
			12 u.i.				2.841 mc	2.841 mc		2.841 mc	2.841 mc		2.841 mc	,00 mc		
	6	8 u.a.		a schiera	1.404 mq	3.024 mc	256 mc	3.280 mc	2.945 mc	255 mc	3.200 mc	3.200 mc	,00 mc	3.200 mc	400 mc/u.a.	D
TOTALI COMP. C		20 u.a.	12 u.i.		3.284 mq	7.383 mc	3.097 mc	10.480 mc	7.304 mc	3.095 mc	10.399 mc	7.559 mc	2.841 mc	10.400 mc		
TOTALI VOLUMI ATTUATI		116 u.a.	16 u.i.		24.986 mq	42.652 mc	12.186 mc	54.838 mc	42.233 mc	11.353 mc	53.585 mc	45.081 mc	7.784 mc	52.865 mc		
D - Nuovi volumi residenziali	8	12 u.a.		In linea	1.627 mq			,00 mc			,00 mc	4.000 mc	,00 mc	4.000 mc	333 mc/u.a.	A
TOTALI COMP. D		12 u.a.	u.i.		1.627 mq	mc	#RIF!	mc	mc	mc	mc	4.000 mc	mc	4.000 mc		
TOTALI GENERALI		128 u.a.	16 u.i.		26.613 mq	42.652 mq	#RIF!	54.838 mq	42.233 mq	11.353 mq	53.585 mq	49.081 mq	7.784 mq	56.865 mq		

Quadro finanziario degli interventi di completamento delle opere di urbanizzazione

In relazione ai costi di attuazione del Piano si rimanda integralmente a tutti gli atti già posti in essere dall'Amministrazione Comunale, quali, in ultimo:

- ✓ Studio delle problematiche inerenti il consolidamento del diritto di superficie e la trasformazione del regime giuridico di assegnazione in piena proprietà, alla base della deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 20 luglio 2017;
- ✓ Analisi dei costi relativi all'acquisizione delle aree e conseguente determinazione dei corrispettivi di consolidamento del diritto di superficie e di trasformazione in piena proprietà, approvati con determinazione del Responsabile del Settore III Urbanistica n. 940 del 7 novembre 2017.

Ad integrazione di quanto sopra, con il presente studio di variante si prevede l'assegnazione, tramite bando pubblico, di un nuovo volume di m³ 4.000 per edilizia residenziale sovvenzionata o agevolata-convenzionata. L'introito dall'assegnazione del nuovo lotto fondiario, tra incidenza costo acquisizione aree e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è stimato in **€ 640.000,00** (circa 160,00 €/m²).

Oltre all'introito di cui sopra, è previsto l'introito per il consolidamento del diritto di superficie e per la trasformazione in piena proprietà del regime di assegnazione. Per maggiori dettagli si rimanda agli studi già posti in essere. Considerato che tutte le somme già introitate e da introitare in relazione a tali attività vanno a copertura delle spese già sostenute dal Comune per l'attuazione del Piano le stesse, fatta eccezione per la parte strettamente necessaria per il completamento delle opere di urbanizzazione di cui alla presente variante, non hanno destinazione vincolata all'interno di tale ambito.

Il costo per il completamento delle opere di urbanizzazione è così quantificato:

- ✓ Aree da sistemare a parcheggio (S₄) complete di illuminazione pubblica, segnaletica orizzontale e verticale e sistemazione aiuole: superficie m² 1.150 per un importo stimato a € 100,00/m² = **€ 115.000,00**;
- ✓ Aree da sistemare a verde attrezzato (S₃) complete di illuminazione pubblica, segnaletica e arredo: superficie m² 3.250 per un importo stimato a € 50,00/m² = **€ 162.500,00**;
- ✓ Interventi puntuali di completamento sottoservizi e manutenzioni straordinarie stimato in **€ 120.000,00**.

Per quanto sopra, l'importo complessivamente stimato per il completamento delle opere di urbanizzazione è pari a **€ 400.000,00**.

Selargius, lì 06 marzo 2018

Ing. Massimiliano Schirru

(SCH MSM 67D27 B354H)