

# **COMUNE DI VILLAMASSARGIA**

## **Programma Integrato del Centro Storico** L.R. 13 ottobre 1998 n. 29 **CON VALENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **1 – Relazione illustrativa**

## **Premessa**

L'approvazione della Legge Regionale 13 ottobre 1998 n. 29 finalizzata alla "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna" introduce nel quadro legislativo regionale uno specifico strumento di programmazione "complessa" diretto alla salvaguardia, recupero e riqualificazione dei centri storici.

La nuova legge individua nei Programmi integrati dei centri storici gli strumenti privilegiati di intervento "sul tessuto urbanistico ed edilizio da risanare, tutelare e valorizzare ..... mediante progetti unitari" da parte del Comune.

Questi nuovi strumenti si presentano come un insieme coordinato e sistematico di interventi, organizzato sulla base di una proposta unitaria, e prevedono la partecipazione di più operatori pubblici e privati ed al concorso delle relative risorse finanziarie.

Il ricorso a questi nuovi strumenti di intervento consente di candidarsi alla ripartizione delle risorse regionali finalizzate al finanziamento degli interventi e delle opere di ammodernamento e riqualificazione delle infrastrutture pubbliche e delle urbanizzazioni primarie del centro storico. E' inoltre possibile il finanziamento, mediante l'assegnazione di un contributo variabile fra il 20% ed il 60 %, degli interventi privati di recupero primario dell'edilizia storico tradizionale ricompresa all'interno del centro storico.

L'Amministrazione Comunale di Villamassargia ha pienamente colto il dato che le opportunità offerte dall'introduzione nel quadro normativo di nuove modalità di ripartizione delle risorse finanziarie, finalizzate al recupero, alla salvaguardia ed alla valorizzazione dell'identità storica, costituiscono una importante occasione per l'avvio di politiche più efficaci di tutela.

### **1.1 - Lo stato della pianificazione comunale**

Il Comune di Villamassargia sin dalla approvazione del Programma di Fabbricazione, avvenuta con D.A. \_\_\_\_\_, del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, aveva individuato e perimetrato la zona "A"- centro storico.

Per rendere più concreta e incisiva l'azione di salvaguardia e tutela del patrimonio storico tradizionale del centro storico, il Comune di Villamassargia promuove e adotta con delibera del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_ il Programma Integrato con valenza di Piano Particolareggiato per la zona "A- Centro Storico".

Gli obiettivi generali del Programma Integrato possono essere così sintetizzati:

- recupero e salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale;
- miglioramento della qualità abitativa attraverso puntuali interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione recente;

- recupero dell'identità storica del centro, partendo dalla convinzione che nessuna comunità può rinunciare alla propria dimensione storico-tradizionale, tanto meno nel suo spazio di vita quale è il paese nelle sue strutture antiche.

Si tratta dunque di rendere riconoscibile Villamassargia nella sua identità di centro storico, evitando la sua trasformazione in una indistinta periferia.

Gli obiettivi primari di salvaguardia, tutela e valorizzazione dell'identità storico-tradizionale potranno essere perseguiti applicando lo strumento attuativo, ma soprattutto promuovendo tutte quelle azioni tese ad approfondire e divulgare le conoscenze sul patrimonio tecnico-edilizio tradizionale (Laboratorio per il recupero del centro storico, incentivazione delle costruzioni con materiali storico tradizionali ecc..) e promuovendo la messa a punto di progetti e proposte unitarie che consentano di concorrere alla ripartizione delle risorse regionali.

## **1.2. Obiettivi e contenuti del Programma Integrato.**

Il presente Programma si propone la riqualificazione del centro storico di Villamassargia mediante un insieme coordinato di interventi, di iniziativa pubblica e privata, diretti al recupero ed al restauro di importanti edifici appartenenti al patrimonio storico e tradizionale del centro stesso, tutti inclusi nel suo perimetro (Zona A), nonché delle opportune opere di riqualificazione delle urbanizzazioni primarie, con particolare riferimento al comparto strategico comprendente la chiesa di S. Maria della Neve e la Casa Fenu, antica corte padronale di grande importanza e ampiezza, oggi complesso di proprietà comunale destinato ad Ecomuseo e Biblioteca – Centro di Documentazione.

Il Programma si inquadra in un complesso di azioni perseguite dall'Amministrazione comunale, tese alla riqualificazione del centro e che hanno interessato l'insieme del nucleo storico e dei suoi monumenti. In particolare, tutta la zona in questione è stata oggetto di significativi interventi, tra i quali si segnalano:

- *Prime opere di restauro della Chiesa Parrocchiale che costituisce uno dei principali poli urbani;*
- *Primo intervento di restauro e rifunzionalizzazione della caasa Fenu, grande complesso padronale oggi quanto mai fatiscente.*

In questa fase l'Amministrazione intende completare il programma avviato realizzandone i punti qualificanti tra cui appunto quelli assunti a base del progetto di intervento pubblico sono i fondamentali. Essi consentono la valorizzazione integrata del sistema complessivo del centro storico, la cui

ricchezza fondamentale consiste nel rapporto tra gli spazi pubblici fatti di strade, slarghi e vicoli, di monumenti religiosi e civili, e soprattutto dell'edilizia delle unità abitative originate dalla tradizione costruttiva locale.

### **Il recupero primario privato.**

Le unità private interessate direttamente sono 12. Si tratta di case della dimensione media di quasi 750 mc (circa 7.000 mc complessivi per le 12 unità), con punte sino a quasi 2000 mc. L'attività di promozione del Programma da parte dell'amministrazione ha avuto la capacità di mobilitare l'interesse della proprietà di tali immobili.

**Il programma integrato mostra una elevatissima capacità di incidere sul problema abitativo e del degrado della porzione di centro storico di Villamassargia che il presente Programma Integrato ha perimetrato. Infatti, su un totale di 43.467 mc concentrati nei due isolati (su poco più di 2 ettari) 7081 mc di pertinenza privata più 4717 mc di volumi per servizi (la biblioteca-laboratorio nella Casa Fenu e il salone parrocchiale) costituiscono oltre il 27% del totale.**

**Percentuali analoghe interessano le abitazioni private, che sono coinvolte nel Programma di recupero nel numero di 12 su 44 – quasi il 30% ; inoltre, l'intervento privato è in significativamente concentrato sul recupero di alloggi vuoti e abbandonati, per lo più in forte e fortissimo degrado. Precisamente 4 abitazioni su 12 (il 33%) risultano vuote e quindi il loro recupero contribuirebbe a rivitalizzare significativamente questo comparto-guida del Centro Storico.**

**In questi alloggi vuoti non a caso è concentrato il degrado classificato "alto", coincidente con alloggi che non possiedono requisiti di abitabilità.**

I principali complessi sono riconducibili alla tipologia a corte retrostante con corpi di fabbrica allineati sul filo-strada, con facciate spesso dotate di significativo decoro urbano.

Lo stato complessivo degli immobili varia a seconda che si tratti di case ancora in uso, nelle quali sono state comunque effettuate manutenzioni di una certa continuità, oppure di edifici da tempo non più in uso, nel qual caso il degrado è decisamente più avanzato, o addirittura assai severo; mai comunque al punto da dover ritenere non recuperabili i fabbricati.

L'utilizzo è diffusamente residenziale; non mancano tuttavia casi di uso commerciale e misto.

Le tipologie di intervento previste consistono diffusamente nel restauro delle facciate e delle coperture che hanno subito il degrado legato

all'obsolescenza dei materiali ed all'interruzione delle pratiche manutentive. Minor rilievo hanno nel contesto delle operazioni di recupero previste le scale e gli impianti.

Non si riscontrano stati di lesioni diffuse da cedimenti del piano fondale; la risalita capillare di umidità appare circoscritta a singoli episodi e non diffusa per risalita generalizzata della falda.

Globalmente, i progetti di recupero privato comportano una spesa stimata di oltre 750 milioni, dei quali oltre 300 a carico dei privati stessi e quasi 450 richiesti a contributo a carico dei fondi della L.R. 29/98.

## **Il recupero pubblico.**

L'intervento da parte della mano pubblica è organizzato in modo tale da riconnettere l'insieme delle attività che il Comune ha messo in essere o programmato negli ultimi anni in materia di recupero del centro storico. In sostanza, l'articolazione della **Villamassargia** storica si svolge secondo un andamento allungato su uno degli ultimi terrazzi che controllano la valle del Cixerri. Un nucleo importante che ha raggiunto alla fine dell'800 la dimensione di quasi 16 ettari, dominato da alcuni poli religiosi, attraversato da strade insolitamente ampie che si allargano in vere e proprie strade-piazze, tra le quali domina la centrale piazza con la chiesa del Pilar. In oltre 2 ettari si concentrano il secondo complesso religioso di S. Maria della Neve e la grande Casa padronale Fenu, nella quale, una volta acquisita al patrimonio comunale, si è progettato l'inserimento di un Ecomuseo e di una Biblioteca-Centro di Documentazione. Tale comparto è stato oggetto di alcuni dei più importanti progetti recenti dell'Amministrazione Comunale, tra i quali si segnalano:

- restauro e rifunzionalizzazione della Casa Fenu
- restauro della Chiesa di S. Maria, con ristrutturazione dello spazio del sagrato e delle sue pertinenze.

Gli interventi di riqualificazione previsti riguardano

- **La riqualificazione dello spazio circostante la Chiesa**, con la prevista demolizione della casa parrocchiale attigua alla chiesa stessa, che ne occulta l'architettura e le pertinenze, nonché la **risistemazione del grande oratorio (complessivamente 1783 mc) con ampliamento della gradinata, e l'inserimento della rampa per i disabili**, nonché tutte quelle provvidenze che possono consentire di rafforzare il ruolo eminente (ma attualmente poco percepibile) del monumento religioso

- **Il restauro della grande Casa padronale Fenu (2700 mc)**, nella quale si è progettato l’inserimento di un Laboratorio per il Centro Storico e di un sistema di botteghe, oltre che di un Ecomuseo e di una Biblioteca-Centro di Documentazione
- **L’attuale autorimessa comunale (234 mc)**, che verrà riconvertita in una sede adeguata per ospitare le associazioni volontarie di protezione civile.

Agli interventi da finanziare con il contributo ai sensi della L.R. 29/98, si uniscono e si integrano funzionalmente ulteriori riqualificazioni delle urbanizzazioni primarie e secondarie, finanziate integralmente o parzialmente dal Comune.

Per la visione complessiva ed analitica degli interventi e del loro stato di avanzamento si rimanda alla Tabella allegata.

## **I PRINCIPALI PARAMETRI DELL'INTERVENTO:**

### **SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERESSATA:**

23.783 mq sui 153.410 totali del centro storico – Zona A

### **VOLUMI PRIVATI INCLUSI NEL PROGRAMMA**

7.081 mc privati su un totale di 34.555 mc esclusivamente privati dell'area – programma

### **DI CUI DEGRADATI**

2.555 mc classificati nelle apposite schede con degrado “alto”

### **VOLUMI PER SERVIZI PUBBLICI INCLUSI NEL PROGRAMMA**

4.717 mc COMPRESIVI DEGLI INTERVENTI NELL'ORATORIO (1.783 mc.), NELLA CASA FENU (2.700 mc.), NELL'EX AUTORIMESSA COMUNALE (234 mc)

### **DI CUI DEGRADATI**

2.700 mc della “Casa Fenu”, contenitore ex privato e dismesso, in condizioni diroccate, acquisito dall'amministrazione comunale

### **VOLUMI TOTALI INCLUSI NEL PROGRAMMA**

11.798 mc su un totale di 43.570 mc dell'area – programma

### **DI CUI DEGRADATI**

5.255 mc risultanti dalla sommatoria dell'edilizia ad alto tasso di degrado, di proprietà pubblica e privata

### **SUPERFICI DI STANDARD INTERESSATI DALLA RIQUALIFICAZIONE**

2.833 mq comprensivi delle attrezzature religiose e dell'Attrezzatura comunale

### **ULTERIORI SUPERFICI DI SERVIZI GENERALI INTERESSATI DALLA RIQUALIFICAZIONE**

1.705 mq per Laboratorio per il Centro Storico e botteghe di quartiere

## **PROVVEDIMENTI E INTERVENTI PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

I progetti degli interventi negli edifici pubblici e nei loro spazi urbani di pertinenza contenuti all'interno del Programma Integrato del Centro Storico, (**Casa Fenu, riqualificazione dello spazio circostante la Chiesa, la risistemazione del grande oratorio-complessivamente 1783 mc-con ampliamento della gradonata, e l'inserimento della rampa per i disabili**) hanno tutti prestato una speciale attenzione al tema, assai vivo a Villamassargia **dell'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici**. In particolare: la "Casa Fenu" disporrà all'ingresso principale di una apposita rampa per disabili

l'intervento sul complesso del polo religioso è centrato sul ripristino dell'accessibilità, sia con l'abbassamento del piano dell'oratorio sino alla quota strada ...

...sia addirittura con la prevista demolizione della casa parrocchiale attigua alla chiesa stessa, che ne occulta l'architettura e le pertinenze, al fine di ripristinare l'accesso al sagrato dal fianco destro della chiesa e di riconfigurare il sagrato stesso secondo quote più accessibili.

In dettaglio, nelle schede allegate si evidenziano tutti i provvedimenti specifici (compreso l'inserimento di servoscala nella Casa Fenu) posti in essere per evitare che non solo i portatori di specifici handicap, ma anche le stesse persone anziane abbiano a soffrire ulteriormente del problema, anche nella fruizione dei nuovi servizi.

E' quindi superfluo ribadire che tali progetti sono stati redatti nel pieno rispetto del "Regolamento recante le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici", di cui al D.P.R. 24.07.1996, n. 503. In questo senso, anche le progettazioni esecutive relative agli interventi sulla viabilità verranno anch'essi redatti in conformità alle predette norme.



## **Dati storici e ambientali rilevanti.**

Allo scopo di riconoscere e descrivere com'è fatta la casa e la struttura dei tessuti edilizi e urbani di Villamassargia si è proceduto ad un esame analitico caso per caso delle Unità Edilizie. Si è riconosciuta l'esistenza di tessuti estremamente differenziati, nei quali fondamentalmente le soluzioni tipologiche si basano su due casistiche:

\* la CASA PADRONALE

\* la CASA A CORTE RESTROSTANTE.

La presenza di ciascuno di questi due tipi-base (e delle loro numerose varianti) è legata a numerosi fattori, tra i quali spicca senz'altro il ruolo che gioca la struttura urbana con le sue gerarchie.

Le successive frammentazioni delle corti per ragioni di eredità o di altra natura hanno inciso sulle dimensioni e sulle densità dei lotti. Delle grandi case padronali con i loro spazi produttivi annessi solo alcune (tra cui la già citata Casa Fenu) conservano proporzioni abbastanza vicine a quelle "originarie" (oltre 2.000 mq). Per il resto, due terzi delle Unità ha una superficie inferiore ai 450 mq, con punte estreme di frazionamento al di sotto dei 100 mq.

Nelle grandi case padronali le densità raggiungevano punte massime di 1,50 - 2,00 mc/mq, con valori talvolta anche minori. Nelle case dei medi e piccoli proprietari l'indice medio giungeva a valori intorno ai 3,00 mc/mq; progressivamente, i processi di divisione e intasamento hanno investito anche le unità più grandi, cosicché lo stesso valore medio della densità sul lotto ha raggiunto i 2,6 mc/mq generalizzati.

D'altra parte, la riluttanza ad abbandonare le zone più centrali di Villamassargia (anzi la crescente tendenza a concentrarsi) e lo stato di necessità che impone alle giovani coppie di risolvere la questione-casa raddoppiando in altezza o profondità l'abitazione di famiglia non sono storia recente e costituiscono un dato culturale ed economico che fa parte integrante del nucleo antico.

Naturalmente, occorre riconoscere che questo processo ha comportato anche una profonda modificazione delle regole formative del tipo originario:

\* divisione fondiaria spinta sino a definire una pseudo-schiera sul fronte strada;

\* successivi raddoppi dello spessore del corpo di fabbrica, con altezze di due piani..

\*...e in pochissimi casi, sostituzione tipologica con forme a palazzina.

### **L'analisi tipologica**

La congestione urbanistica ed edilizia risultante dai più recenti fenomeni ha prodotto l'esigenza di risolvere in modo più coerente i problemi abitativi del centro storico, attraverso scelte di piano legate al rispetto ed alla valorizzazione delle tipologie storico tradizionali. A questo scopo il Piano, individuate le Unità di Rilevazione, ha proceduto al rilievo sul campo o presso l'Ufficio Tecnico Erariale o ancora presso l' Ufficio Tecnico del Comune. Per ciascuna di esse la rilevazione interessa i singoli corpi di fabbrica, mediante il riconoscimento di una serie di elementi:

\* la tipologia

\* i caratteri costruttivi

\* gli elementi costitutivi dei Corpi di Fabbrica (tetti, murature, loggiati, cornici ed elementi decorativi),

al fine di individuare la sussistenza di elementi storico-tradizionali originari, il loro grado di trasformazione e/o di sostituzione.

Analizzando più a fondo le singole unità edilizie si possono rilevare significative caratteristiche comuni:

- l'edificio si attesta, generalmente, sul filo strada;

- le cellule abitative fungono da filtro tra spazio-corte retrostante e spazio pubblico della strada o della piazza, quindi la tipologia è permeabile;

- molte di queste unità edilizie, pur conservando il carattere originario di case rurali, risentono di modelli più "urbani", evolvendo verso il tipo a "Palazzo";

- la crescita è dovuta fondamentalmente alla giustapposizione delle cellule base nelle tre direzioni;

- le case generalmente si sviluppano su uno o due piani;

- lo sviluppo in profondità non supera le due cellule;

- sono sempre presenti i locali strumentali e di servizio, salvo nei casi di grande intasamento e di unità abitative mono o bicellulari.

Per quanto concerne i diversi modi di crescita delle case per giustapposizione si ha la seguente casistica:

- l'abitazione si attesta su tutto il fronte strada, raddoppiando in profondità, se esiste la possibilità di accedere al cortile dal retro;

- cresce lungo il fronte strada in profondità ed in altezza;

- cresce solo sul fronte strada lasciando libero un passaggio;

- cresce in altezza ed in profondità.

Il risultato finale di queste crescite può dare origine ad una corteche può essere definita retrostante, come quella dei Campidani settentrionali.

### **Tipi fondamentali: la casa a corte restrostante**

Il lotto di questa casa solitamente è a forma quadrangolare, con dimensioni, all'origine, di 15-25 metri per 20-30 metri circa.

Il lotto viene chiuso perimetralmente e solitamente questa chiusura non è "trasparente", nel senso che non permette di vedere dall'esterno l'interno del cortile, ed è costituita, nella maggior parte dei casi, da un muro alto oltre due metri.

Il lotto si affaccia sulla strada con uno dei suoi lati minori ed in questo lato si trovano anche gli ingressi all'edificio ed al cortile, in quanto non vi è la possibilità di raggiungere il lotto da altre strade.

L'edificio, che si attesta lungo la strada, raramente lascia libero lo spazio per il passo carraio. Può capitare il caso in cui compaiono un portale o un passaggio coperto attraverso l'abitazione; questa disposizione è attestata in un certo numero di casi.

Nel recinto compaiono i locali strumentali: il forno, il pozzo, il pollaio ed i vari locali di sgombero, addossati al muro di cinta.

L'edificio abitativo è allineato prevalentemente su strada: questa scelta è confermata dal fatto che la facciata sulla strada è sempre la più curata anche se non perde la sua semplicità ed essenzialità.

Questo edificio si sviluppa, inizialmente, su un unico livello; la planimetria a base quadrangolare viene modificata per le giustapposizioni di alcune cellule, che ne caratterizzano la crescita. Questa crescita, a volte, è tanto marcata da far sì che l'edificio abitativo occupi anche i locali sorti come strumentali. Lo sviluppo in altezza, nella maggior parte dei casi, si limita al secondo livello.

Questo processo di crescita ha creato il diffuso problema dell'intasamento del lotto.

Altro fenomeno, che ha condizionato l'assetto tipologico della casa base elementare, è la suddivisione dell'edificio e del lotto in più parti. Si tratta del ben noto processo di frazionamento fondiario a base soprattutto familiare ed ereditaria, per cui la trasmissione del patrimonio immobiliare ai figli comporta frequentemente la divisione del patrimonio stesso; tale processo può trasformare una casa base elementare in un insieme di case "a pseudoschiera" ed in alcuni casi particolari in una casa del tipo a "Palazzo".

Per quanto riguarda l'orientamento dell'edificio abitativo, come linea di crescita dei corpi di fabbrica nella maggior parte dei casi, a prevalere è l'asse EST-OVEST, anche in coincidenza con la direzione della strada d'accesso

### **Tipi fondamentali: la casa padronale a palazzo**

Il lotto in cui sorge questo tipo di casa solitamente è anch'esso quadrangolare

o comunque regolare, con misure approssimativamente pari a 20-25 metri per 30-35 metri, con il lato maggiore disposto secondo la profondità.

La casa padronale, per sua natura, occupa posizioni centrali, o sulla piazza principale o in una delle strade di maggior importanza.

Il lotto viene chiuso perimetralmente e quasi mai la recinzione è "trasparente", nel senso che non permette di vedere dall'esterno l'interno del cortile.

In alcuni casi il lotto può essere reso accessibile, oltre che dalla strada, da un vicolo, che solitamente si trova sul retro; in questo caso l'accesso per i mezzi agricoli si trova appunto sul retro e pertanto l'edificio può occupare tutto il fronte strada.

L'edificio non ha origine per giustapposizione di cellule ma nasce e cresce "per blocchi". Ed anche se questi sono a loro volta formati da più cellule, tuttavia esiste una distinzione fondamentale con la casa-base elementare: mentre in questa la cellula genera la tipologia e la distribuzione, nella casa padronale la cellula è essenzialmente un modulo costruttivo.

L'accesso al cortile può essere ottenuto attraverso un portale, anche se non necessariamente, od un passo carraio; quest'ultimo può essere o sul retro o sul fronte strada, e in questo caso può essere centrale o laterale.

I locali strumentali sono sempre presenti nel cortile e sono sempre a ridosso del muro perimetrale; è raro il caso in cui l'edificio abitativo incorpora questi locali, cambiandone la destinazione d'uso.

L'edificio abitativo è permeabile e non introverso, in quanto la facciata, che sta sulla strada, è sempre molto curata e ricca di particolari: fregi, balconcini in ferro battuto ed altro.

Quando poi compaiono le divisioni, che solitamente avvengono dopo che l'edificio si è sviluppato e quindi ha assunto l'aspetto di "Palazzo", la facciata perde la simmetria e in qualche caso anche la cura con cui viene presentata, in quanto non rappresenta più un'unica proprietà padronale, ma due o più proprietà pur importanti ma con un peso meno rilevante.

### **- I caratteri e le tecniche costruttive**

La conoscenza della componente tecnologica, delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali che concorrono a definire la "cultura materiale" assume particolare importanza al fine del recupero e della salvaguardia del patrimonio edilizio storico-tradizionale.

Il Programma Integrato per il Centro Storico di Villamassargia ha assunto, quale obiettivo primario da perseguire, sia negli interventi di recupero e conservazione che in quelli di ristrutturazione e di nuova costruzione, il rispetto e la salvaguardia delle regole dell'edilizia storica mediante lo strumento (progettuale e normativo al contempo) dell'Abaco. L'Abaco costituisce pertanto uno strumento di supporto ed un insieme di criteri

orientativi e prescrittivi per la progettazione degli interventi nel Centro Storico.

# **COMUNE DI VILLAMASSARGIA**

## **Programma Integrato del Centro Storico** L.R. 13 ottobre 1998 n. 29 **CON VALENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **2 – Progetto operativo**

## **2.a CONSISTENZA, DESTINAZIONE, PROPRIETA' E STATO DEGLI IMMOBILI.**

Il presente P.I. interessa, come già esposto nella Relazione Illustrativa, 12 immobili di proprietà privata destinati a permanere come tali, per i quali sono previsti interventi in forma di recupero primario. Le volumetrie complessivamente impegnate dall'intervento comprendono circa 7.000 mc, dei quali circa 5.200 a destinazione residenziale privata, 1.800 a destinazione privata non residenziale. Le dimensioni e lo stato di consistenza degli immobili in oggetto sono analiticamente riportati nella Tabella allegata, che con le schede annesse definisce univocamente la qualità edilizia dell'intero intervento.

L'attività di promozione del Programma da parte dell'amministrazione ha avuto la capacità di mobilitare l'interesse della proprietà di tali immobili.

**Il programma integrato mostra una elevatissima capacità di incidere sul problema abitativo e del degrado della porzione di centro storico di Villamassargia che il presente Programma Integrato ha perimetrato. Infatti, su un totale di 43.467 mc concentrati nei due isolati (su poco più di 2 ettari) 7081 mc di pertinenza privata più 4717 mc di volumi per servizi (la biblioteca-laboratorio nella Casa Fenu e il salone parrocchiale) costituiscono oltre il 27% del totale.**

**Percentuali analoghe interessano le abitazioni private, che sono coinvolte nel Programma di recupero nel numero di 12 su 44 – quasi il 30% ; inoltre, l'intervento privato è in significativamente concentrato sul recupero di alloggi vuoti e abbandonati, per lo più in forte e fortissimo degrado. Precisamente 4 abitazioni su 12 (il 33%) risultano vuote e quindi il loro recupero contribuirebbe a rivitalizzare significativamente questo comparto-guida del Centro Storico.**

**In questi alloggi vuoti non a caso è concentrato il degrado classificato "alto", coincidente con alloggi che non possiedono requisiti di abitabilità.**

Lo stato complessivo degli immobili varia a seconda che si tratti di case ancora in uso, nelle quali sono state comunque effettuate manutenzioni di una certa continuità, oppure di edifici da tempo non più in uso, nel qual caso il degrado è decisamente più avanzato; mai comunque al punto da dover ritenere non recuperabili i fabbricati.

Le tipologie di intervento previste consistono diffusamente nel restauro delle facciate e delle coperture che hanno subito il degrado legato all'obsolescenza dei materiali ed all'interruzione delle pratiche manutentive. Minor rilievo hanno nel contesto le operazioni di recupero previste le scale e gli impianti.

Nonostante le condizioni di degrado spesso estremamente severe riscontrate, si può quindi in linea generale attestare che sussistono tutte le condizioni per un effettivo recupero che dispieghi tutta la sua efficacia a seguito degli interventi proposti.

Globalmente, i progetti di recupero privato comportano una spesa stimata di oltre 950 milioni, dei quali oltre 500 a carico dei privati stessi e oltre 440 richiesti a contributo a carico dei fondi della L.R. 29/98.

## **2.b. L'utenza. I nuclei familiari. Modalità di alloggiamento temporaneo.**

L'insieme delle unità abitative interessate al Programma consente, trattandosi di edifici significativi e tutt'altro che irrilevanti, di perseguire alcuni obiettivi importanti per il centro storico di Villamassargia.

a. Il recupero a fini di residenza primaria del patrimonio abitativo, anche inutilizzato.

4 unità su 12 risultano allo stato non occupate; con il Programma Integrato, queste unità, peraltro di dimensione non piccola, andranno a soddisfare ulteriori fabbisogni residenziali;

b. Nelle restanti 8 unità sono attualmente alloggiate altrettante famiglie, per un totale di 22 persone.

Si tratta come si vede di numeri che non generano particolari tensioni alloggiative per ciò che concerne la fase dell'intervento. Il problema dell'alloggio temporaneo può risultare rilevante e persino drammatico nelle condizioni tipiche dell'intervento urbano di grande dimensione (IACP, Cooperative...), quindi in situazioni in cui la solidarietà microfamiliare non è più viva e presente e i contenitori edilizi mancano della necessaria flessibilità. Al contrario, nelle situazioni di villaggio, al fabbisogno di residenza temporanea in fase di recupero e restauro delle case queste famiglie risultano perfettamente attrezzate a rispondere sia mediante il ricorso alla estesa rete di solidarietà parentale che nel paese è particolarmente viva ed efficace, sia differenziando i tempi dell'intervento e sezionando le porzioni dei grandi immobili interessati. Infatti, a parte pochi casi, si tratta di edifici la cui dimensione varia da 500 a quasi 2000 mc, tali quindi da poter essere oggetto di interventi scaglionati per fasi e da consentire alla famiglia di trasferirsi nella parte momentaneamente non in restauro.



## **2.c.–Dichiarazioni irrevocabili di assenso dei proprietari**

Si allegano le dichiarazioni irrevocabili di assenso dei proprietari dei rispettivi immobili facenti parte del Programma.

## 2.d.-Piano di fattibilità-fasi di attuazione (Cronoprogramma)

Gli interventi di cui si compone il Programma Integrato del Centro Storico, come si è già anticipato, sono previsti in conformità alle vigenti prescrizioni urbanistiche, e le aree rientrano già nelle disponibilità del Comune.

Pareri previsti per l'attuazione del programma

Per quanto concerne gli eventuali adempimenti autorizzativi condizionanti l'effettiva attuazione degli interventi previsti dal programma si evidenzia che, ad eccezione dell'eventuale parere da richiedere ai sensi della L.R. 24/87 al Comitato Tecnico-amministrativo Provinciale per l'approvazione in linea tecnica dei progetti, non vi sono ulteriori pareri autorizzativi o condizioni giuridiche e/o amministrativa tali da rallentare, subordinare o eventualmente compromettere la fattibilità e l'attuabilità degli interventi previsti dal Programma. Non sussistono né vincoli paesaggistici ex L. 1497/39 e L. 431/85, o ai sensi della L.1089/39 riguardante la tutela dei beni artistici e storici.

*Operazioni preliminari alla fase di attuazione*

(da svolgersi entro i primi 10 mesi successivi alla localizzazione dei finanziamenti):

Le fasi procedurali che porteranno alla realizzazione degli interventi proposti, dopo che il programma sarà approvato dalla RAS, sono pertanto:

- 1) affidamento della progettazione degli interventi previsti dal Programma;
- 2) avvio, consegna e approvazione degli elaborati progettuali (preliminari e definitivi);
- 3) elaborazione, consegna e approvazione dei progetti esecutivi e, ove necessario, contestuali adempimenti tecnico-amministrativi essenziali all'ottenimento dei pareri autorizzativi;
- 4) approvazione e pubblicazione del bando di gara per l'affidamento in appalto dei lavori;
- 5) aggiudicazione e inizio lavori.

<i>Tempi</i>	<i>I Mese</i>	<i>II mese</i>	<i>III mese</i>	<i>IV mese</i>	<i>V mese</i>	<i>VI mese</i>	<i>VII mese</i>	<i>VIII mese</i>	<i>IX mese</i>	<i>X mese</i>	<i>XI mese</i>	<i>XII mese</i>
<i>Fasi</i>												
1.												
2.												
3.												
4.												
5.												

Attuazione degli interventi

Gli interventi oggetto del programma saranno ultimati in un periodo che potrà variare, a seconda della complessità dei progetti, da un minimo di 8 mesi, ad un massimo di 16 mesi dalla data di inizio lavori.

# **COMUNE DI VILLAMASSARGIA**

## **Programma Integrato del Centro Storico** L.R. 13 ottobre 1998 n. 29 **CON VALENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **3 – Quadro finanziario**

### **3.a. Capacità di investimento**

La capacità di investimento dell'operatore pubblico (in questo caso il Comune) si assume che possa considerarsi rappresentata dall'iscrizione in Bilancio delle necessarie poste economico finanziarie per l'equivalente degli impegni assunti con il presente Programma, cosa che si attesta essere effettivamente sussistente, o con l'impegno ad assumere sul Bilancio comunale gli oneri previsti dalla legge (minimo 10%) ma al momento non quantificabili con precisione in assenza della delibera di parte regionale per la quota parte a carico del Bilancio della R.A.S.

La capacità di investimento dell'operatore privato, in questo caso i singoli proprietari degli immobili elencati nell'apposito allegato, si assume che sia rappresentata dall'atto d'obbligo sottoscritto e dal fatto che le risorse da impegnarsi sono commisurate al fabbisogno abitativo di una famiglia dotata di ordinaria capacità di spesa.

### **3.b. Interventi da realizzare distinti per tipologia di fonte pubblica, e quadro riassuntivo generale delle risorse preventivate.**

L'insieme degli interventi analiticamente elencati e distinti per fonte di finanziamento pubblica e privata è riassunto nel seguente quadro sinottico, a cui si rimanda per completezza di riferimenti.

# **COMUNE DI VILLAMASSARGIA**

## **Programma Integrato del Centro Storico** L.R. 13 ottobre 1998 n. 29 **CON VALENZA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **4 – Normativa gestionale**

## **4.a Disciplina dei rapporti e convenzioni tra i soggetti attuatori ed il Comune**

Nell'ambito della predisposizione di uno strumento di programmazione "complessa" assume un ruolo rilevante la definizione e la stipula di specifiche normative e convenzioni atte a disciplinare e regolare i rapporti ed i relativi obblighi dei soggetti coinvolti a qualsiasi titolo all'attuazione del programma.

La Legge Regionale 13 ottobre 1998 n. 29, in coerenza con le necessità di disciplina e regolamentazione proprie della programmazione complessa, ha previsto (artt. 9 e 12) che nella documentazione da predisporre nell'ambito di un Programma integrato del centro storico, fosse indispensabile una specifica normativa gestionale finalizzata all'attuazione del programma stesso. Si tratta di una esigenza legata alla necessità di disciplinare i rapporti ed i reciproci impegni ed obblighi dei diversi soggetti, siano essi pubblici o privati, coinvolti nell'attuazione delle previsioni del programma: i comuni, lo IACP, ed altri enti pubblici; le cooperative di abitazione ed i loro consorzi; le imprese di costruzione e di servizio ed i loro consorzi; singoli privati o riuniti in consorzio o condominio che intendano promuovere interventi di recupero degli immobili di loro proprietà.

La normativa gestionale dovrà inoltre contenere l'indicazione delle precise soluzioni da adottare per porre rimedio a specifiche problematiche connesse, ad esempio, alla mobilità ed alloggiamento temporaneo dei soggetti occupanti (in particolare per immobili interessati da interventi promossi da cooperative di abitazione o dall'Istituto Autonomo Case Popolari).

Nel caso del Programma Integrato del Centro Storico che il Comune di Villamassargia ha promosso e proposto, la normativa gestionale riveste un ruolo di fatto limitato alla disciplina dei rapporti fra il comune ed i soggetti privati beneficiari dei contributi finalizzati al recupero primario<sup>1</sup>. È infatti all'art. 14, comma 3, che la Legge Regionale 29/98 attribuisce al comune le funzioni relative alla concessione, liquidazione ed eventuale revoca dei contributi<sup>2</sup> concessi ai soggetti privati, singoli o riuniti in consorzio

---

<sup>1</sup> Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e del decoro dell'edificio. Esso interessa il consolidamento statico ed il risanamento igienico delle strutture portanti, orizzontali e verticali, comprese le fondazioni, il restauro dei prospetti, delle coperture e delle ricoperture esterne; il restauro o l'adeguamento degli elementi di comunicazione orizzontale e verticale, degli spazi collettivi e degli impianti compresi gli allacciamenti.

<sup>2</sup> I contributi a fondo perduto, finalizzati al recupero primario sono concessi nel modo seguente: per il restauro dei prospetti, fino ad un massimo del 60%; per il restauro delle coperture, fino ad un massimo del 60%; per gli impianti e gli spazi collettivi, fino ad un massimo del 20%.

o condominio<sup>3</sup>, per il recupero primario degli edifici privati. Pertanto l'erogazione dei contributi è subordinata alla stipula di una specifica convenzione che disciplini gli obblighi reciproci connessi all'utilizzazione ed erogazione dei contributi per gli interventi di recupero primario, e gli eventuali impegni che dovessero essere ritenuti necessari al fine di una corretta realizzazione degli interventi: rispetto di specifici criteri, tecniche o metodi da adottare negli interventi di recupero, ecc.

L'entità e la tipologia degli interventi sono valutati sulla base della documentazione tecnica prevista dalla legge, prodotta dai privati che hanno aderito alla proposta di programma integrato; relazione tecnica, descrizione particolareggiata, computo metrico estimativo i cui massimali di costo, per quanto possibile, dovranno rispettare il prezziario regionale delle OO.PP.. Compito dell'amministrazione comunale è inoltre la verificare della documentazione presentata a corredo delle domande di finanziamento e l'accertamento della congruità e l'ammissibilità degli interventi previsti e le relative previsioni di spesa. Questa documentazione costituirà, nella fase di stipula della convenzione stessa, un allegato sostanziale.

Al fine del collaudo finale le spese andranno rendicontate e documentate mediante contratto e relative fatture quietanzate.

#### *Alloggiamento temporaneo*

Nel caso del programma proposto la problematica connessa all'alloggiamento temporaneo delle famiglie interessate riveste di fatto un aspetto del tutto marginale.

Si tratta infatti di 12 interventi su altrettanti immobili o porzioni di immobili, abitati da 8 nuclei familiari, per un totale di 22 abitanti complessivi.

In alcuni casi, la dimensione consistente degli edifici da recuperare, o l'esiguità del numero degli abitanti alloggiati, sono tali da poter essere oggetto di interventi scaglionati per fasi, consentendo agli abitanti di trasferirsi nella parte momentaneamente non interessata dagli interventi.

Lo schema di convenzione di seguito proposto andrà integrato e modificato qualora si presentassero specifiche esigenze non contemplate dallo schema in oggetto, o qualora venissero predisposte ed emanate specifiche direttive regionali esplicative.

---

<sup>3</sup> Nel caso di proprietà condominiali si provvede all'erogazione dei contributi ai singoli condomini sulla base delle rispettive quote di proprietà.

## **Allegato**

### **Schema di Convenzione per gli Interventi di Recupero Primario**



## Intervento di Recupero Primario

### Schema di Convenzione

(art. 14, 6° comma, L.R. 13 ottobre 1998, n. 29)

tra

Il Comune di VILLAMASSARGIA

e

Il Sig. \_\_\_\_\_, proprietario dell'immobile sito in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, distinto in catasto al foglio \_\_\_\_\_, mappale \_\_\_\_\_

Considerato che:

il Programma regionale per il recupero dei centri storici, approvato con delibera di Giunta regionale n° \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 13.10.'98, n° 29 e successive modifiche ed integrazioni, assegna un contributo di L. \_\_\_\_\_ per il recupero (igienico, statico, funzionale e/o del decoro) dell'immobile sopraspecificato, come risulta dagli elaborati allegati all'istanza di finanziamento;

l'Assessorato regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica ha trasferito al Comune di VILLAMASSARGIA i fondi per il recupero del patrimonio edilizio, con determinazione del Direttore Generale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_,

l'art. 14 della suddetta L.R. n° 29/98 subordina l'erogazione del contributo alla stipula di apposita convenzione contenente la sottoscrizione, da parte del soggetto beneficiario, degli obblighi concernenti l'utilizzazione delle provvidenze per le opere di recupero primario;

Tutto ciò premesso, tra il Comune di VILLAMASSARGIA, rappresentato da \_\_\_\_\_, e il Sig. \_\_\_\_\_, si conviene quanto segue:

#### Art. 1

Il Comune di VILLAMASSARGIA si impegna a rilasciare al Sig. \_\_\_\_\_ la concessione/autorizzazione edilizia entro 60 giorni dalla data di ricezione del mandato regionale di pagamento del contributo ex art. 14 L.R. 29/98

#### Art. 2

Il Comune di VILLAMASSARGIA si impegna a liquidare al Sig. \_\_\_\_\_ la somma di lire \_\_\_\_\_, previa verifica che i lavori siano stati iniziati entro il \_\_\_\_\_; che le opere siano state eseguite conformemente al progetto assentito dall'Amministrazione comunale; che sia stato completato l'intero intervento di recupero primario.

#### Art. 3

Il Sig. \_\_\_\_\_ si impegna ad iniziare i lavori entro il \_\_\_\_\_ (1); ad eseguire le opere conformemente al progetto assentito dall'Amministrazione comunale; ed a  
.....

#### **Art. 4**

Il Comune vigila sull'esecuzione delle opere con il diritto di accesso e di ispezionabilità del cantiere, per la verifica di quanto evidenziato all'art. 3.

#### **Art. 5**

Il Sig. \_\_\_\_\_ dovrà presentare al Comune fattura quietanzata delle spese sostenute per la realizzazione delle opere finanziate.

Se le spese effettuate risultassero inferiori alle spese preventivate, il Comune tratterà dalla fideiussione le somme pagate in eccesso e le restituirà alla Regione mediante versamento sul c/c n° 4093 intestato alla BNL – Tesoreria Regionale R.A.S. – Cagliari.

#### **Art. 6**

Il Comune, allorquando verificasse che le opere non sono state eseguite nei termini stabiliti, oppure che sono state realizzate parzialmente o in difformità dal progetto assentito, revocherà il contributo e provvederà al recupero delle somme erogate mediante incameramento della fideiussione, per poi restituire alla Regione mediante versamento sul c/c n° 4093 intestato alla BNL – Tesoreria Regionale R.A.S. – Cagliari.

Il Comune dovrà inoltre richiedere al sig. \_\_\_\_\_ il pagamento degli interessi legali maturati dalla data di riscossione del contributo fino alla scadenza dei termini per la realizzazione delle opere, e versare il relativo importo alla Regione mediante versamento sul c/c n° 4093 intestato alla BNL – Tesoreria Regionale R.A.S. – Cagliari.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune

Il Beneficiario

---

(1) La data dipende da quella in cui il Comune riceve il mandato di pagamento. Dalla data del mandato decorrono i 12 mesi entro i quali devono essere iniziati i lavori.