



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA – QUARTU SANT'ALENI
Città Metropolitana di Cagliari

CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO, EX ARTT. 77 E 78 DEL D.LGS. 36/2023, PER L’AFFIDAMENTO DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA, DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DI ALLOGGI DESTINATI AL C.D. “SOCIAL HOUSING” E DEGLI SPAZI PER FUNZIONI PUBBLICHE E COWORKING, IN ALCUNE AREE DEL COMPLESSO “FORNACI PICCI” E PER L’AFFIDAMENTO DEGLI INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CORRELATO SERVIZIO DI GESTIONE INTEGRATA DEL COMPLESSO DENOMINATO “DISTILLERIE CAPRA”

VERBALE INCONTRO PUBBLICO DEL 14 GIUGNO 2024

Ordine del giorno

- Registrazione partecipanti e welcome coffee;
- Inizio lavori: saluto del Sindaco, PHD Graziano Milia;
- Presentazione degli interventi di recupero architettonico e funzionale: Assessore all’Urbanistica e alla Programmazione Strategica, Ing. Aldo Vanini;
- Aspetti tecnici dei bandi di manifestazione di interesse: Dirigente all’Urbanistica e alla Programmazione Strategica, Ing. Anna Maria Ravastini;
- Il recupero delle distillerie Capra: intervento dei progettisti e question time dedicato agli approfondimenti dei partecipanti;
- Il recupero delle fornaci Picci: intervento dei progettisti e question time dedicato agli approfondimenti dei partecipanti;
- Conclusione dei lavori.

Partecipanti

Per l’Amministrazione

- PHD Graziano Milia – Sindaco;
- Ing. Aldo Vanini – Assessore all’Urbanistica e alla Programmazione Strategica;
- Ing. Anna Maria Ravastini – Dirigente all’Urbanistica e alla Programmazione Strategica;
- Prof. Carlo Atzeni – Coordinamento scientifico DICAAR – Dipartimento di Ingegneria Civile Ambientale e Architettura – Università degli studi di Cagliari”, per il progetto “Distillerie Capra”;
- Arch. Carola Picasso – Responsabile del progetto “Fornaci Picci”, in rappresentanza di “AF 517 Alfonso Femia Atelier(s)”;
- Ing. Michele Mameli per Studio Professionisti Associati;
- Dott. Andrea Martino – Amministratore Delegato di “Martino & Partners S.r.l.”.

Sono inoltre presenti ulteriori componenti dell’Amministrazione, tra cui la Dott.ssa Tiziana Cogoni, Assessora con delega a Flumini e Territori Extraurbani; l’ing. Elisabetta Atzori, assessora alla mobilità, il Consigliere Mauro Carreras, il Consigliere Ignazio Tolu, il Consigliere Francesco Piludu.



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA – QUARTU SANT'ALENI *Città Metropolitana di Cagliari*

Per gli Operatori Economici

I rappresentanti degli operatori economici partecipanti, sia in presenza sia in collegamento da remoto, come da elenco allegato al presente verbale.

Alle 09:30 si apre l'incontro pubblico.

Prende la parola il Sindaco, descrivendo l'evoluzione storica di Quartu Sant'Elena, il ruolo rivestito dal Comune nel settore agroalimentare e nella produzione salina, il suo processo di inurbamento, legato allo sviluppo cagliaritano, che ha interessato vari quartieri, dalla Zona Musicisti a Pitz'e Serra e al litorale. Il Sindaco specifica altresì che l'Amministrazione si è posta l'obiettivo di creare connessioni con i vari quartieri per dare un'identità alla città, evidenziando la necessità di ricostruire ruoli e funzioni, non solo di interesse cittadino ma anche metropolitano e regionale.

Il Sindaco prosegue il suo intervento soffermandosi sui due progetti oggetto di consultazione, che si inseriscono nell'ottica delineata, e menziona gli ulteriori interventi proposti dall'Amministrazione: il nuovo Poetto, il teatro, la casa dello studente e un ITS innovativo; evidenziandone la coerenza con gli strumenti di programmazione e finanziamento.

Viene inoltre sottolineata l'importanza del rapporto pubblico – privato, delle opportunità fornite agli operatori economici tramite le iniziative avviate dall'Amministrazione. In particolare precisa che per Fornaci Picci il Comune ha ottenuto 14 milioni e mezzo di euro nell'ambito del "*Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare*" (PinQua); mentre per le Distillerie Capra è in corso una collaborazione con l'Università di Cagliari per la realizzazione di un polo universitario. In ultimo, comunica che gli studi progettuali per entrambi gli interventi sono in una fase avanzata.

Per ulteriori dettagli sull'intervento del Sindaco si rimanda al comunicato pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Quartu Sant'Elena e raggiungibile al seguente link: <https://www.comune.quartu.ca.it/novita/comunicati-stampa/7649-distillerie-capra-e-fornaci-picci-tanto-interesse-per-i-due-progetti-che-daranno-a-quartu-un-nuovo-ruolo>.

Interviene l'Assessore Vanini che descrive la finalità dei due progetti oggetto di consultazione e cioè rimettere in moto l'attività imprenditoriale con nuove funzioni. Evidenzia che il piano per le Fornaci Picci riunisce in sé evolute funzioni di servizio, mantenendo la componente identitaria che ha rappresentato l'ex complesso industriale, uno dei primi in Sardegna.

Per quanto concerne le Distillerie Capra, l'Assessore sottolinea che le interlocuzioni con l'Università di Cagliari sono in fase avanzata. Infine, specifica che l'Amministrazione punta solo su progetti che hanno la possibilità di procedere con una tempistica consona e che l'obiettivo è costruire un rapporto stabile con l'imprenditoria, preferibilmente locale, e con tutti coloro che vedono Quartu come un'opportunità.

Per ulteriori dettagli sull'intervento dell'Assessore Vanini si rimanda al comunicato pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Quartu Sant'Elena e raggiungibile al seguente



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA – QUARTU SANT'ALENI
Città Metropolitana di Cagliari

link:<https://www.comune.quartu.ca.it/novita/comunicati-stampa/7649-distillerie-capra-e-fornaci-picci-tanto-interesse-per-i-due-progetti-che-daranno-a-quartu-un-nuovo-ruolo>.

Prende la parola l'Ing. Ravastini, in qualità di RUP dell'intervento sulle Ex Fornaci Picci, e referente di progetto per l'intervento delle Ex distillerie Capra, la quale illustra in dettaglio lo stato dell'arte dell'attività amministrative degli interventi, le caratteristiche della consultazione di mercato e il percorso procedurale previsto per l'individuazione dei partners privati.

Con specifico riferimento al progetto di riqualificazione delle Fornaci Picci, si precisa che è in fase di approvazione la variante allo Strumento Urbanistico Comunale necessaria a garantire la conformità urbanistica per la realizzazione del social housing. Inoltre, si specifica che per entrambi i progetti oggetto di consultazione, per motivi di sicurezza, non è possibile effettuare sopralluoghi fisici ma soltanto virtuali, mediante l'uso di droni.

Per quanto concerne gli aspetti amministrativi, giuridici ed economici delle procedure in corso, il RUP comunica che l'advisor di riferimento è la società Martino & Partners Srl, rappresentata oggi dall'Amministratore Delegato, Dott. Andrea Martino.

L'incontro prosegue con l'intervento del Prof. Atzeni, che illustra gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e correlata gestione integrata del complesso denominato "**Distillerie Capra**". Vengono mostrate le planimetrie di progetto e si sofferma sugli elementi architettonici e di pregio ancora presenti.

Prende la parola l'ing. Roberta Porcu, coprogettista dell'intervento, la quale sottolinea lo stato avanzato dell'iter progettuale. L'intervento ha una stima di quadro economico di € 9.500.000,00 di euro alla data di conclusione del progetto risalente al 2022. L'Amministrazione ha successivamente acquisito al proprio patrimonio immobiliare la distilleria per oltre un milione di euro che quindi non andrebbero ad incidere sulla spesa del partner privato.

Conclusa la presentazione del progetto, si apre il "Question time" con gli operatori economici interessati a ricevere chiarimenti.

Interviene l'ing. Atzeni il quale, sempre in riferimento al complesso immobiliare delle "Distillerie Capra", fornisce specifiche tecniche sull'area di intervento. L'edificio ha una superficie di 2.400 mq netti, mentre lo spazio pubblico interno è di 1.000 mq; aggiornando i dati relativi al quadro economico evidenzia che il valore dei lavori stimato ammonta ad oggi a circa 6.500.000,00 €.

L'assessora alla mobilità ing. Elisabetta Atzori chiede quale siano i tempi di esecuzione dell'intervento. Risponde l'Assessore Vanini precisando che l'Amministrazione auspica tempi celeri in virtù dell'avanzato livello progettuale comparabile a un progetto di livello definitivo ai sensi del D.Lgs 50/2016. Inoltre sottolinea che l'Amministrazione è pronta a partire immediatamente con i tempi proposti dai potenziali investitori ai quali viene richiesto l'apporto di capitali privati sia per gli investimenti riguardanti le opere edili sia per quelli di "service", tenuto conto del ritorno economico rappresentato dai canoni che il Comune erogherebbe a favore degli operatori.



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA – QUARTU SANT'ALENI
Città Metropolitana di Cagliari

L'ing. Porcu precisa, inoltre, che sono stati acquisiti già tutti i pareri della tutela del paesaggio, della Regione, della Soprintendenza, i pre pareri dei Vigili del Fuoco, etc.; allo stato mancherebbe soltanto la validazione progettuale dell'allora progetto definitivo.

Interviene il Presidente di ANCE Sardegna, Dott. Pierpaolo Tilocca, il quale si complimenta per la complessiva impostazione data dall'Amministrazione e, in particolare, per le modalità innovative introdotte nel territorio sardo. Evidenzia nel suo intervento che il sistema delle imprese è molto interessato al progetto illustrato, specificando come lo stesso appaia quasi cantierabile. Il Presidente evidenzia tuttavia che un potenziale aspetto di criticità, affinché alcuni investimenti di carattere immobiliare siano considerati appetibili, è rappresentato dalle tempistiche molto stringenti. Sottolinea che il progetto sarà adeguatamente veicolato agli associati in modo da poter stimolare le imprese potenzialmente interessate a presentare delle proposte. Infine comunica che verranno presumibilmente avviate delle interlocuzioni e futuri incontri di approfondimento.

Quanto alle sfere di competenza di Comune e Università, si precisa che la gestione dell'attività di ricerca didattica è in capo all'Università, così come l'allestimento della struttura. Al contrario, le utenze e i canoni sono a carico del Comune.

Si evidenzia che per il Comune è estremamente importante garantire la presenza della città di Quartu Sant'Elena in un ambito territoriale più vasto.

Terminato il "Question time", l'Assessore Vanini procede con l'apertura della sessione dedicata a illustrare il progetto di realizzazione e futura gestione degli immobili destinati al social housing e degli spazi per funzioni pubbliche e coworking, nell'ambito della riqualificazione del complesso industriale dismesso "**Fornaci Picci**" presentando i referenti del gruppo di progettazione l'ing. Michele Mameli per lo Studio Professionisti Associati srl e l'arch. Carola Picasso per lo studio mandatario Atelier(s) Femia.

Per quanto concerne il finanziamento pubblico, l'ing. Vanini precisa che i fondi PinQua coprono la parte avente ad oggetto i servizi e che, in caso di mancanza di risorse, si procederà allo stralcio di alcune parti del progetto senza ridurre la qualità e la fruibilità delle opere sottolineando che il primo obiettivo è quello di rendere il complesso edilizio "parte della città" e fruibile ai cittadini. A tal proposito, si delinea il contesto di riferimento, evidenziando che parte del compendio ricade nel Comune di Quartucciu e si connette al progetto di "Parco Lineare", ivi attivo, dunque in una dimensione metropolitana.

Prende la parola l'ing. Mameli il quale rimarca l'importanza dei valori intrinseci dell'area e della valenza degli edifici come simbolo di archeologia industriale soffermandosi sull'importanza della riqualificazione e della rifunzionalizzazione degli edifici come processo di recupero non solo delle strutture ma anche delle funzioni sociali così come avviene anche per le distillerie Capra.

Prende la parola l'Architetto Carola Picasso che presenta il progetto da un punto di vista tecnico - funzionale, precisando che è stato sviluppato in RTI con Tech Project per la parte di ingegneria e con



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA – QUARTU SANT'ALENI
Città Metropolitana di Cagliari

l'Arch. Michelangelo Pugliese per la parte paesaggistica, nonché SPA – Studio Professionisti Associati in qualità di consulenti.

Si fa presente che parte degli edifici oggetto di riqualificazione sono un interessante esempio di archeologia industriale che diventeranno un importante polo strategico a dimensione metropolitana. L'obiettivo è quello di restituire alla comunità una parte di territorio attualmente in forte stato degrado e abbandono caratterizzato dalla presenza di rifiuti che deturpano l'area e dalla vegetazione incolta tanto da nascondere gli edifici stessi in diversi punti.

A tal proposito l'Assessore Vanini interviene precisando che l'Amministrazione è pronta per procedere con la bonifica dell'intera area.

Prosegue l'Architetto Picasso, illustrando in sintesi le azioni di progetto che hanno dato origine al disegno finale del complesso consistenti nella demolizione e ripulitura dell'area dai fabbricati non vincolati, nell'alleggerimento delle strutture e infine nella ridefinizione degli spazi pubblici e privati.

L'Architetto, nel descrivere il progetto, sottolinea l'importanza dello studio della parte paesaggistica e il correlato obiettivo: creare un parco che si ricollegli alla pista ciclabile. Puntualizza che il progetto ha avuto una doppia valenza: paesaggistica e urbanistica. A tal proposito, specifica che è stato condotto uno studio ad hoc per la vegetazione da inserire, anche in funzione di migliorare il microclima e permettere al paesaggio di cambiare nelle diverse stagioni.

Per quanto concerne la parte di progetto dedicata allo spazio museale, si precisa che al primo piano è prevista la realizzazione di uno spazio convegni e di spazi espositivi. Un edificio, invece, sarà dedicato al coworking e ci saranno uffici e sale riunioni. Infine, saranno creati spazi formali e conviviali. Con riferimento a questi ultimi, la comunità potrà fruire dei servizi sociali e del social housing. A tal proposito si rimarca che saranno costruiti n. 75 alloggi con diverse metrature, i quali avranno un rapporto diretto con lo spazio esterno e con la piazza centrale. E ancora, tre edifici saranno destinati alle associazioni. Si evidenzia che l'obiettivo sarà comunque preservare l'identità degli edifici esistenti, non stravolgendo ma riqualificando ed eventualmente arricchendo.

Conclusa l'esposizione del progetto "Fornaci Picci", si apre il relativo "Question Time".

Viene approfondita la tematica relativa alla parte residenziale in progetto oggetto della consultazione e della gestione del parco pubblico da parte dell'Amministrazione.

Non essendo pervenute ulteriori domande, l'incontro pubblico si conclude alle ore 11:15 con i saluti del sindaco.

Il presente verbale è pubblicato sul sito del comune di Quartu Sant'Elena.

Il Dirigente
Ing. Anna Ravastini
