

Deliberazione n. 45 del 1 dicembre 2011

Oggetto: Proposta di progetto preliminare di riqualificazione dell'area ex sem per la realizzazione della residenza universitaria in viale La Playa in Cagliari. Valutazioni e determinazioni conseguenti

Il Consiglio di Amministrazione

- Vista la legge regionale 29 aprile 1994, n. 16, concernente "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179";
- Vista la legge regionale 14 settembre 1987, n. 37, concernente "Norme per l'attuazione del diritto allo studio nelle Università della Sardegna";
- Vista la legge 14 novembre 2000 n. 338 avente ad oggetto "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari";
- Vista la legge regionale 15 maggio 1995, n. 14, concernente "Indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali" e ss.mm.ii.;
- Vista la legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, concernente "Disciplina del personale regionale e dell'organizzazione degli uffici della Regione" e ss.mm.ii.;
- Vista la legge regionale 7 agosto 2009, n. 3, , concernente "Disposizioni urgenti nei settori economico e sociale", art. 10 "Piano straordinario per la residenzialità universitaria nella città di Cagliari";
- Visto il decreto Miur 7 febbraio 2011, n. 26, avente per oggetto "Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla Legge 14 novembre 2000 n. 338" pubblicato nella

Gazzetta Ufficiale del 28 aprile 2011 – Anno 152° - Numero 97;

Visto il decreto Miur 7 febbraio 2011 n. 27 avente ad oggetto “Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338” pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 aprile 2011 – Anno 152° - Numero 97;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 32/24 del 26/07/2011 avente per oggetto “Piano per la Residenzialità universitaria nella città di Cagliari art. 10 L.R. 3/2009: direttive all’ERSU ai fini della richiesta del finanziamento ex legge 338/2000”;

Considerato che la suddetta deliberazione impartisce all’Ersu le seguenti direttive:

- *“procedere alla presentazione al MIUR di un progetto coerente con il vigente Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, di cui alla legge regionale 29 aprile 1994, n. 16, sull'area “ex SEM” localizzata in viale La Playa, destinata alla realizzazione del “Campus universitario”, con una dotazione di almeno 500 posti letto”;*
- *“dare mandato all’ERSU affinché proceda alla trasmissione del progetto in parola quale primo stralcio del Programma che l’ERSU, ai sensi dell’art. 10 della legge regionale 7 agosto 2009, n. 3, deve presentare alla Regione per la definizione dell’Accordo di programma ex art. 34 D.lgs. 267/00”;*

Atteso che l’opera in oggetto ha la seguente copertura finanziaria:

Finanziamento APQ istruzione (delibera CIPE n° 35/2005)	10.000.000,00
Contributo legge regionale n° 1/99 (annualità 2007)	470.700,24
Contributo legge regionale n° 1/99 (annualità 2008)	1.311.600,00
Contributo legge regionale n° 1/99 (annualità 2009)	1.288.600,00
Contributo legge regionale n° 1/99 (annualità 2010)	1.275.600,00
Contributo legge regionale n° 1/99 (annualità 2011)	1.306.600,00
Contributo legge regionale n° 1/99 (annualità 2012)	1.305.600,00
Contributo legge regionale n° 1/99 (annualità 2013)	1.294.600,00
Contributo legge regionale n° 3/08 (annualità 2009)	6.500.000,00
Contributo legge regionale n° 3/08 (annualità 2010)	6.500.000,00
Economie di gestione anno 2006	669.440,83
Avanzo di amministrazione anno 2006	2.454.886,94
Avanzo di amministrazione anno 2008	444.287,19
Avanzo amministrazione anno 2009	630.000,00
Totale somme iscritte nel bilancio 2011	35.451.915,20

- Visto il Decreto Presidenziale n. 2 del 27 luglio 2011, ratificato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 21 del 29 luglio 2011, con il quale si è preso atto della deliberazione della Giunta regionale n. 32/24 del 26 luglio 2011, si è attestata la necessità di costruire un nuovo fabbricato da adibire ad alloggi per studenti universitari per n. 240 posti letto e si è dato mandato al Direttore Generale ad adempiere a tutte le procedure previste per la presentazione del progetto e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338, di cui al Decreto Miur 7 febbraio 2011, n. 26, secondo la documentazione allegata al decreto medesimo;
- Vista l'istanza di finanziamento presentata dall'Ersu al Miur e per conoscenza alla Regione Sardegna con nota protocollo n. 5711 del 27 luglio 2011 con la quale è stato trasmesso il progetto di massima rimodulato dall'Ersu relativamente al fabbricato "A" del Campus di Viale La Playa in Cagliari, coerente con il Programma integrato Area Ex Sem e rispondente ai criteri di ammissibilità stabiliti dal Miur;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale di Cagliari del 23 ottobre 2000 n. 116 con la quale è stato approvato il Programma Integrato presentato ai sensi della legge regionale del 29/04/1994 n. 16 dalla Società Edilia Costruzioni e interessante l'area denominata S.E.M. Molini Sardi S.p.A. compresa tra il viale la Playa e l'area delle Ferrovie dello Stato in Cagliari;
- Atteso che al fine di poter attuare il Programma Integrato suddetto, è stata adottata con la succitata Deliberazione una variante al P.R.G. del Comune di Cagliari riguardante la stessa area, ricadente in Zona omogenea D/D1, che per effetto della stessa variante è stata classificata con la nuova destinazione urbanistica G (sottozona G6);
- Atteso che con Deliberazione n. 59 del 05.11.2002 del Consiglio Comunale di Cagliari di approvazione del Piano Urbanistico Comunale, l'area

interessata dal Programma Integrato risulta compresa nella destinazione urbanistica G6 (Quadro Normativo 8 - "Parco ferroviario", Unità Cartografica 4a);

- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale di Cagliari del 2 aprile 2003 n. 15 con la quale è stato approvato in via definitiva il Programma Integrato proposto dalla Società "Edilia Costruzioni" e interessante l'area denominata S.E.M. Molini Sardi S.p.A. compresa tra il viale la Playa e l'area delle Ferrovie dello Stato in Cagliari;
- Visto l'Atto di convenzione tra il Comune di Cagliari e la Società Edilia Costruzioni s.p.a., del 23 settembre 2004, repertorio n. 146841, raccolta n. 26956, notaio dott. Enrico Dolia;
- Viste le Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Cagliari e contraddistinte con il n. 416/2005C del 2 maggio 2005 e n. 405/2005C del 2 maggio 2005 relative alla realizzazione, rispettivamente, del fabbricato "A" e del fabbricato "B", destinati a studentati del Campus universitario nell'ambito del Progetto Integrato aree "Ex Sem";
- Visto l'atto di transazione tra la Società Edilia Costruzioni e l'Ersu di Cagliari del 27 luglio 2006, repert. n. 161846, raccolta n. 30123, notaio dott. Enrico Dolia, e le allegate tavole relative al fabbricato "A" (da "L 1" a "L 25") e al fabbricato "B" (da "N 1" a N 17");
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale di Cagliari n. 39 del 1° luglio 2009 avente per oggetto "Programma Integrato Aree ex Sem - Campus Universitario - Proroga tempi di attuazione" con la quale si prorogano di cinque anni i tempi di attuazione del Programma Integrato "Ex Sem" approvato con le deliberazioni del 23/10/2000 n. 116 e del 02/04/2003 n. 15;
- Vista la deliberazione dell'Ersu di Cagliari n. 42 del 12 novembre 2009 con la quale il Cda ha approvato il "Piano straordinario per la residenzialità universitaria nella città di Cagliari" di cui alla L.R. n. 3 del 7 agosto 2009;
- Accertato che il Piano di cui sopra è stato trasmesso al Presidente della Regione

Autonoma della Sardegna ed all'Assessorato della Pubblica Istruzione in data 18 novembre 2009, prot. 6750;

- Richiamata la deliberazione dell'Ersu di Cagliari n. 22 del 9 settembre 2011, con la quale è stato approvato lo schema riepilogativo dei fabbricati e del numero massimo dei posti letto realizzabili nel lotto ubicato nel Viale La Playa a Cagliari, oggetto del Programma di Riqualficazione urbanistica, edilizia ed ambientale di cui alla L.R. 29 aprile 1994, n. 16, nonché conferito mandato al Direttore Generale affinché trasmettesse alla Presidenza della Regione e all'Assessorato della Pubblica Istruzione Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, per la definizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs 267/2000, lo schema riepilogativo succitato e il progetto coerente con il vigente Programma Integrato;
- Vista la nota dell'Ersu del 14 settembre 2011 prot. n. 6581 con la quale è stata trasmessa alla Presidenza della Regione e all'Assessorato della Pubblica Istruzione la succitata deliberazione n.22/2011 ed i relativi allegati;
- Atteso che avendo l'Ersu ottemperato alla direttiva impartita dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 32/24 del 26 luglio 2011, la Regione Sardegna con nota del 8 settembre 2011 prot. n. 6411 ha avviato un'interlocuzione con il Comune di Cagliari e con lo stesso Ersu al fine di individuare l'iter attraverso il quale pervenire alla sollecita realizzazione della struttura residenziale in viale la Playa in Cagliari;
- Richiamata la deliberazione del Cda del 23 settembre 2011 n. 27 con la quale è stato approvato il documento contenente la "Proposta dell'Ersu per la condivisione di un progetto di variante del Programma Integrato di riqualficazione urbana ex L.R. del 29/04/1994 n.16 relativo alle aree site in Cagliari viale La Playa già denominata ex Sem" al fine di una revisione progettuale del Programma Integrato;
- Richiamata la deliberazione del Cda del 17 ottobre 2011 n. 30 con la quale è stato integrato il documento "Proposta dell'Ersu per la condivisione di un

progetto di variante del Programma Integrato di riqualificazione urbana ex L.R. del 29/04/1994 n.16 relativo alle aree site in Cagliari viale La Playa già denominata ex SEM" allegato alla deliberazione n. 27 del 23 settembre 2011;

- Richiamata la deliberazione dell'Ersu n. 44 del 17 novembre 2011 con la quale è stata approvata la proposta di stipula del protocollo d'intesa tra l'Ersu di Cagliari e l'Università degli Studi di Cagliari allegata alla medesima deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale ed è stato delegato il Presidente dott.ssa Daniela Noli, in qualità di legale rappresentante dell'Ente alla sottoscrizione dello stesso protocollo;
- Preso atto che in data 30 novembre 2011 prot. 8810 Rep. 1635/1665 è stato sottoscritto il protocollo d'intesa tra l'Ersu di Cagliari, nella persona del Legale Rappresentante, Dott.ssa Daniela Noli, e l'Università degli Studi di Cagliari nella persona del Rettore Prof. Giovanni Melis;
- Atteso che nel merito della revisione progettuale del Programma Integrato, e in ragione di quanto premesso, per poter concludere l'iter autorizzativo avviato con gli enti competenti, si rende necessaria la richiesta di un Parere Preventivo da inoltrare al Comune di Cagliari secondo quanto disposto dall'art. 15 del Regolamento Edilizio del PUC;
- Visto l'art. 7 della legge regionale n. 5 del 7 agosto 2007 "Unità tecnica regionale per i lavori pubblici - pareri e approvazione dei progetti", il quale istituisce l'Unità tecnica regionale (UTR), competente ad esprimere pareri obbligatori su progetti di opere pubbliche o di lavori pubblici per importi superiori ai 6.000.000 di euro e sulle procedure di gara per appalto integrato complesso indetto ai sensi degli artt. 53 comma 2 lett. c) del Dlgs 163/2006 e 168 del DPR 207/2010 (ex appalto-concorso);
- Considerato che l'esperimento di una procedura concorsuale con il sistema dell'appalto integrato complesso, indetto ai sensi degli artt. 53 comma 2 lett. C del Dlgs 163/2006 e 168 del DPR 207/2010 (ex appalto-concorso), si rende necessario in virtù della complessità progettuale dell'opera da

realizzare che richiede l'apporto di diverse competenze professionali al fine di incrementare la qualità architettonica, urbanistica e funzionale dell'intervento edificatorio previsto nel Programma Integrato;

Vista la proposta di progetto preliminare di riqualificazione dell'area ex Sem per la realizzazione della residenza universitaria in viale la Playa in Cagliari, redatta congiuntamente dal Dipartimento di Architettura, Dipartimento di Ingegneria elettrica ed elettronica, Dipartimento di Ingegneria del Territorio dell'Università degli Studi di Cagliari e dell'Ufficio tecnico e di progettazione dell'Ersu di Cagliari;

Visto il relativo quadro economico per la realizzazione del primo stralcio del progetto complessivo del Programma Integrato riferito:

- al fabbricato A1 e alle parti strutturali dei due livelli di parcheggio interrato, con completamento della parte di essi pertinente al fabbricato A1, per un importo dei lavori al netto dell'iva pari a euro 27.400.000,00 (oneri per la sicurezza inclusi);

- ai servizi tecnici e professionali pari a euro 1.360.000,00 iva ed oneri previdenziali esclusi;

- alle somme a disposizione dell'Amministrazione 6.691.915,20 euro;

per un totale di euro 35.451.915,20 corrispondente all'importo del finanziamento;

Ravvisata la valenza tecnica del suddetto progetto preliminare di riqualificazione dell'area ex Sem per la realizzazione della residenza universitaria in viale La Playa in Cagliari e considerato che tale revisione progettuale si è resa necessaria in ragione di un aggiornamento architettonico e funzionale del Programma Integrato approvato con delibera del Consiglio Comunale di Cagliari n. 15 del 02/04/2003;

Considerato che il progetto non comporta nessuna variante urbanistica al Programma Integrato suddetto (Artt. 28 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Cagliari - Aggiornamento 2010) e che i parametri urbanistici, i

valori dimensionali e le modalità di attuazione del Programma Integrato rimangono pertanto inalterati rispetto alla Convenzione vigente;

Preso atto dei seguenti valori di sintesi del planivolumetrico in oggetto:

- Superficie complessiva comparto: 22.350 mq
- Volumetria potenziale comparto (Unità Cartografica 4a - QN 8): 103.634 mc
- Volumetria prevista dal Programma Integrato: 95.234 mc
- Parcheggi: 23.252 mq;

Preso atto del parere favorevole di legittimità espresso dal Direttore Generale ai sensi della citata L. R. 14/1995;

Tutto ciò premesso

Delibera all'unanimità

1) di approvare il progetto preliminare di riqualificazione dell'area ex Sem per la realizzazione della residenza universitaria in viale la Playa in Cagliari, redatto congiuntamente dal Dipartimento di Architettura, Dipartimento di Ingegneria elettrica ed elettronica, Dipartimento di Ingegneria del Territorio dell'Università degli Studi di Cagliari e dell'Ufficio tecnico e di progettazione dell'Ersu di Cagliari, che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale (*Allegato 1*);

2) di approvare il quadro economico (*Allegato 2*), che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, per la realizzazione del primo stralcio del progetto complessivo del Programma Integrato, riferito:

- al fabbricato A1 e alle parti strutturali dei due livelli di parcheggio interrato, con completamento della parte di essi pertinente al fabbricato A1, per un importo dei lavori al netto dell'iva pari a euro 27.400.000,00 (oneri per la sicurezza inclusi);
 - ai servizi tecnici e professionali pari a euro 1.360.000,00 iva ed oneri previdenziali esclusi;
 - alle somme a disposizione dell'Amministrazione 6.691.915,20 euro;
- per un totale di euro 35.451.915,20 corrispondente all'importo del finanziamento;

3) di trasmettere copia della presente deliberazione al Comune di Cagliari con richiesta di un parere preventivo ai sensi dell'art. 15 del Regolamento edilizio del PUC ;

4) di trasmettere copia della presente deliberazione all'Unità tecnica regionale (UTR) con richiesta di un parere preventivo ai sensi dell'art 7 della legge regionale n. 5 del 7 agosto 2007;

5) di dare mandato al Direttore Generale affinché acquisisca i pareri e predisponga gli atti preliminari all'indizione di una procedura concorsuale con il sistema dell'appalto integrato complesso, indetto ai sensi degli artt. 53 comma 2 lett. c) del Dlgs 163/2006 e 168 del DPR 207/2010 (ex appalto-concorso) avente ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, nonché la realizzazione del primo stralcio dell'intervento edificatorio del Programma Integrato, riferito al fabbricato A1 e alle parti strutturali dei due livelli di parcheggio interrato, con completamento della parte di essi pertinente al fabbricato A1, per un importo dei lavori al netto dell'iva pari a euro 27.400.000,00 (oneri per la sicurezza inclusi).

Il Consiglio di Amministrazione autorizza il Direttore Generale a dare immediata attuazione alla presente deliberazione ed a porre in essere tutti gli atti di sua competenza per la tempestiva esecuzione della medesima.

Il Cda dà altresì mandato al Direttore Generale affinché trasmetta copia della presente deliberazione alla Presidenza della Regione Sardegna e all'Assessore della Pubblica Istruzione Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della Regione Sardegna.

IL DIRETTORE GENERALE f.f.

Dott.ssa Angela Maria Porcu

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Daniela Noli