



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 51/37 DEL 17.11.2009

Oggetto: Stadio comunale di Cagliari. Vincoli per l'edificazione del nuovo stadio.

Il Presidente, di concerto con l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, riferisce che, con atto pubblico di compravendita del 5 luglio 1961, rep. 10.545, rogito notaio Vacca, la Regione ha ceduto, in piena ed esclusiva proprietà, con tutte le sue pertinenze e servitù al Comune di Cagliari, le aree necessarie alla costruzione dello stadio comunale, a prezzo simbolico, con obbligo di ritrasferirle alla Regione Autonoma della Sardegna nell'ipotesi in cui le stesse non fossero state destinate alla costruzione dello predetta infrastruttura sportiva (clausola prevista all'art. 6, punto 7 del contratto).

A seguito dell'intervenuta sottoscrizione dell'Accordo di programma, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 206 del 29 agosto 2000, tra l'Amministrazione regionale ed il Comune di Cagliari, è stato stipulato tra le stesse parti un atto di cessione in data 30.5.2003, rep. 86707, avente ad oggetto ulteriori aree destinate a parcheggi dello stadio comunale Sant'Elia.

Il Presidente soggiunge che la Federazione Italiana Gioco Calcio, esaminata la struttura sportiva in questione, ha rilevato che la medesima, allo stato attuale, non è conforme ai requisiti e standard imposti dalla UEFA e, conseguentemente, non è idonea ad ospitare incontri calcistici di carattere internazionale.

È evidente che una simile situazione non consente al Comune di Cagliari di essere incluso tra le città coinvolte nello svolgimento delle manifestazioni sportive legate ai campionati Europei di calcio del 2016, che l'Italia si candida ad ospitare.

Il Presidente informa, altresì, la Giunta regionale che è interesse del Comune di Cagliari mantenere nel capoluogo le manifestazioni sportive di livello nazionale ed internazionale, come si evince dalla deliberazione della Giunta municipale n. 238 del 26 ottobre 2009. Con la predetta deliberazione, il Comune ha, di conseguenza, valutato la possibilità di procedere alla realizzazione del nuovo stadio Sant'Elia e quella di cedere, a titolo oneroso, la proprietà dell'attuale impianto e della relativa area di sedime e di pertinenza, ovvero il relativo diritto di superficie, a privati.



Con nota 2 novembre 2009, prot. 237235, l'Assessore al Patrimonio del Comune di Cagliari ha interpellato l'Amministrazione regionale in ordine alla cessione del diritto di proprietà delle aree oggetto dei contratti sopra citati a soggetti privati e, in particolare, alla possibilità di superare gli eventuali vincoli previsti nei contratti richiamati.

Il Presidente, a tal proposito, evidenzia che l'art. 3 della L.R. 5 dicembre 1995, n. 35, consente alla Regione di vendere a prezzo simbolico a favore degli enti locali territoriali beni regionali per soddisfare finalità pubbliche, di interesse pubblico o sociale.

In particolare, per quanto attiene ai contratti di compravendita e cessione posti in essere a favore del Comune di Cagliari, può ritenersi che la clausola negli stessi prevista, di destinazione obbligatoria delle aree alla costruzione dello stadio cittadino, possa considerarsi rispettata anche nell'ipotesi di costituzione a tempo determinato della proprietà superficaria per un periodo di tempo limitato, finalizzata alla realizzazione del nuovo stadio e di durata sufficiente a consentire l'ammortamento dei capitali investiti ed un ragionevole utile d'impresa. Deve essere, in ogni caso, rispettata la condizione che, allo scadere del termine del diritto di superficie, il Comune diventi proprietario dell'infrastruttura in questione, in conformità alle previsioni dell'art. 953 c.c.

Il Presidente prosegue evidenziando che il Comune di Cagliari potrebbe, altresì, far ricorso ad altri istituti giuridici purché venga, comunque, garantito il perseguimento delle predette finalità.

Il Presidente rileva, inoltre, che la realizzazione del nuovo stadio costituisce un'opportunità strategica per la città di Cagliari, da inquadrare in un più generale programma di rigenerazione dell'intero comparto. L'adiacente Quartiere di Sant'Elia che, come è noto, è stato riconosciuto Zona franca urbana, può trovare ulteriori occasioni di sviluppo dalla realizzazione di una serie di infrastrutture che garantiscano servizi di alta qualità strumentali e funzionali, oltre che al quartiere, all'intera città. In tal modo si intende dare avvio ad una pluralità di processi di crescita urbana volti alla definizione di un unicum fra ambito urbano consolidato, quartiere di San'Elia, La Palma e Poetto. Obiettivo prioritario risulta, pertanto, quello di pervenire ad una interrelazione funzionale fra differenti zone della città di Cagliari, attualmente, almeno in parte disgiunti dal resto del tessuto urbano, valorizzando al contempo un contesto territoriale ricco di peculiarità, paesaggistiche, ambientali e storico-culturali.

La definizione dei rapporti tra l'Amministrazione regionale e l'Amministrazione comunale costituirà oggetto di uno o più accordi di programma.



La Giunta regionale, sentita e condivisa la proposta del Presidente, di concerto con l'Assessore degli Enti locali, Finanze e Urbanistica, acquisiti i pareri favorevoli di legittimità del Direttore generale della Presidenza e del Direttore generale degli Enti Locali e Finanze

DELIBERA

- di considerare rispettata la condizione prevista nell'art. 6, punto 7 dell'atto pubblico di vendita a prezzo simbolico, rogito notaio Vacca 5 luglio 1961, rep. 10545, concernente l'edificazione dello Stadio Comunale di Cagliari, anche nell'ipotesi in cui si proceda all'edificazione del nuovo Stadio comunale, secondo standard costruttivi attuali e conformi alle prescrizioni UEFA, anche con l'eventuale apporto di capitali privati;
- di approvare che, a tal fine, il Comune di Cagliari potrà fare ricorso a qualunque istituto giuridico che consenta il rispetto delle finalità di cui in premessa, tra le quali anche l'eventuale costituzione del diritto di superficie per un periodo di tempo limitato, di durata sufficiente a determinare l'ammortamento dei capitali investiti ed un ragionevole utile d'impresa. In quest'ultima ipotesi, deve essere, in ogni caso, rispettata la condizione che, allo scadere del termine, il Comune diventi proprietario dell'infrastruttura sportiva;
- di dare mandato all'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica di curare l'esecuzione della presente deliberazione, inclusa la predisposizione di uno o più accordi di programma all'uopo necessari da sottoporre alla Giunta regionale, al fine di cogliere l'opportunità strategica conseguente alla realizzazione del nuovo stadio comunale, da considerare nell'ambito di un più ampio programma di rigenerazione dell'intero comparto. Si dovranno ricercare soluzioni tali da generare ulteriori occasioni di sviluppo in grado di assicurare una interrelazione funzionale fra differenti zone della città di Cagliari, con particolare riguardo ai quartieri di Sant'Elia, La Palma e Poetto.

Il Direttore Generale

Gabriella Massidda

Il Presidente

Ugo Cappellacci