



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 10/2 DEL 11.2.2009

---

**Oggetto:** Transazione tra Regione Autonoma della Sardegna e Impresa Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l. relativa al sito archeologico di Tuvixeddu. Approvazione schema di contratto.

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica ricorda alla Giunta che tutta l'area relativa al sito archeologico di Tuvixeddu, uno dei più importanti contesti funerari ipogeici del mondo antico e testimonianza della Cagliari punica e romana, è, ormai da anni, al centro di un contenzioso tra la Regione e le imprese titolari dei lavori relativi ad un progetto edilizio che coinvolge tutto il colle, contenzioso che ha sinora impedito all'Amministrazione regionale di portare avanti efficacemente l'obiettivo prioritario di tutela dell'area suddetta.

In particolare, la società Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l. è titolare della concessione edilizia n. 1392/2005 del 22 novembre 2005, rilasciata dal Comune di Cagliari per l'edificazione di un fabbricato il cui progetto esecutivo veniva approvato dalla Soprintendenza archeologica e per il quale era stato previamente rilasciato dal competente ufficio del Comune di Cagliari il nulla osta paesistico.

Con la proposta, e poi con l'approvazione definitiva del vincolo sull'area in questione imposto dall'Amministrazione regionale, il lotto sul quale la società Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l. stava per realizzare un edificio è stato collocato in zona 1 di massima tutela, dove vige il divieto di qualunque edificazione.

Contro tale provvedimento e contro tutti gli atti del procedimento che limitavano l'edificabilità della suddetta area, la società Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l. ha proposto ricorso al TAR Sardegna, il quale, con sentenza n. 129/2008, ha accolto il suddetto ricorso e, per l'effetto, ha annullato tutti gli atti impugnati. Successivamente, il Consiglio di Stato (sentenza n. 3895/2008), su ricorso proposto



dalla Regione per la riforma della citata sentenza n. 129/2008, ha respinto il ricorso medesimo, confermando la sentenza del TAR.

L'Assessore ricorda che, allo scopo di porre fine all'annoso contenzioso in corso, la Giunta regionale ha ritenuto maggiormente opportuno per l'Amministrazione addivenire ad una composizione transattiva della controversia: infatti, in data 5 settembre 2008 le parti, al termine di un proficuo incontro, hanno sottoscritto un accordo preliminare finalizzato a definire transattivamente i rispettivi rapporti. Tale accordo è stato successivamente fatto oggetto di apposita deliberazione della Giunta regionale, la n. 48/8 del 9.9.2008.

Con tale accordo transattivo l'Impresa Cocco cede alla Regione la proprietà dell'area di circa 1100 mq sita in Cagliari, Viale Sant'Avendrace, contraddistinta in catasto alla Sez. A, Fg. 18, particelle 6613, 5339, 6799, 242, 243, 247, 6798, 6801, 249, 248, 1054 e 1055 e si impegna a demolire le opere già realizzate in virtù della concessione edilizia n. 1392/2005 e immediatamente ripristinare lo stato dei luoghi, nonché a realizzare nell'area medesima una piazza, secondo le caratteristiche progettuali definite in accordo con la Regione medesima.

A sua volta, la Regione Autonoma della Sardegna, quale contropartita rispetto a quanto sopra indicato, cede all'impresa Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l un controvalore di € 2.714.244, attraverso la cessione dell'immobile sito in Cagliari, via Dante nn. 101, 103 e 105 di circa 1800 mq, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo delle unità immobiliari contraddistinte al NCEU alla sez. A, Fg. 19, particella 1198 sub. 6, 7, 41, 42, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 (di cui 2 unità commerciali e 14 unità a destinazione residenziale).

Tale cessione avviene a totale soddisfazione anche degli oneri sostenuti dall'Impresa per le attività tecniche propedeutiche alla realizzazione delle opere di cui alla concessione edilizia n. 1392/2005, per il rilascio della concessione edilizia medesima, per la realizzazione delle opere attualmente insistenti, così come documentati negli atti trasmessi in data 21 e 22 gennaio 2009 da parte dell'Impresa medesima, nonché del risarcimento di qualsivoglia eventuale danno, anche di natura morale, vantabile dall'Impresa.

A tale proposito, infatti, l'Assessore, nel rammentare che il valore dei beni oggetto di transazione, rispettivamente pari a € 2.714.244 per l'immobile sito in via Dante e € 1.634.082,10 per l'area in Viale Sant'Avendrace, è stato determinato dalla competente Commissione Tecnica regionale riunitasi in data 26.1.2009, evidenzia, così come agli atti della Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze, che le contropartite si equivalgono considerato che al valore del bene sito in Viale Sant'Avendrace deve essere sommato il costo dei lavori di demolizione delle opere attualmente



insistenti, pari a € 45.000, il costo dei lavori di realizzazione della piazza pari ad € 149.134,75 (secondo quanto previsto nel computo estimativo datato 15 ottobre 2008, presentato dall'Impresa Cocco) e il valore degli altri oneri riconosciuti all'Impresa (secondo quanto documentato dall'Impresa medesima nella nota trasmessa in data 22.1.2009, agli atti della Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze): per le attività tecniche propedeutiche alla realizzazione delle opere di cui alla concessione edilizia n. 1392/2005, pari ad € 98.968; per il rilascio della concessione edilizia medesima, pari ad € 92.980,03; per la realizzazione delle opere attualmente insistenti (palificazione, plinti e fondazioni, 1° solaio e organizzazione impresa), pari ad € 623.800, così come risulta da autocertificazione dell'Impresa Cocco; per un totale complessivo quindi di € 2.643.964,88. La differenza residua, pari a € 70.279,12, viene invece riconosciuta, ai fini della risoluzione definitiva di ogni controversia, come risarcimento di qualsivoglia eventuale danno, anche di natura morale, vantabile dall'impresa.

L'Assessore, vista la sostanziale equivalenza delle reciproche concessioni come sopra definite e preso atto della disponibilità manifestata in tal senso dall'Impresa Cocco Raimondo, propone di addivenire alla sottoscrizione, ai sensi degli articoli 1965 e ss. del codice civile, di un atto di transazione che ponga fine alla lite insorta, contenente la rinuncia di entrambe le parti, l'una nei confronti dell'altra, circa le contestazioni e pretese da ciascuna formulate e proposte innanzi il Giudice Amministrativo, con tacitazione di ogni pretesa derivante dalla transazione e dai rapporti tra loro intercorsi aventi ad oggetto i beni in questione.

La Giunta regionale, udita la proposta dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica in merito alla proposta transattiva, acquisito il parere favorevole di legittimità del Direttore Generale degli Enti Locali e Finanze

#### **DELIBERA**

- di approvare la proposta di transazione nei termini illustrati dall'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica;
- di dare incarico al Direttore Generale degli Enti Locali e Finanze di procedere alla sottoscrizione dell'atto di transazione che, in bozza, è allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, previa verifica della congruità del valore delle opere attualmente esistenti e autocertificate dall'Impresa Cocco.

**Il Direttore Generale**

Fulvio Dettori

**Il Vicepresidente**

Carlo Mannoni