

**Comune di Capoterra**

Citta Metropolitana di Cagliari

**ALLEGATO B**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**Allegata alla Determina Dirigenziale n. \_\_\_ del //2025**

**Comune di Capoterra – Settore Patrimonio / Urbanistica / Lavori Pubblici**

**Oggetto:** Avviso pubblico per la manifestazione di interesse finalizzata alla cessione agevolata di lotti edificabili ricadenti in area PEEP per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale – Comparto A

**1. Premessa**

Il Comune di Capoterra, in attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti e nell’ambito delle politiche pubbliche per la casa, intende promuovere un intervento di edilizia residenziale sociale mediante la cessione agevolata di lotti edificabili di proprietà comunale, localizzati in ambito PEEP.

Il presente intervento ha come obiettivo la realizzazione di alloggi da destinare alla **vendita o locazione a canone calmierato**, secondo criteri e modalità di assegnazione stabiliti dal Comune, al fine di incrementare l’offerta abitativa accessibile e rispondere ai fabbisogni locali.

**2. Inquadramento urbanistico**

* **Strumento urbanistico vigente:** PUC del Comune di Capoterra
* **Zona:** PEEP – Piano per l’Edilizia Economica e Popolare
* **Comparto interessato:** A
* **Destinazione urbanistica:** Residenza e servizi strettamente connessi alla residenza
* **Norme di riferimento:** Variante PdL C1d – Capoterra

**3. Descrizione del Comparto A**

Il **Comparto A** è destinato ad accogliere funzioni residenziali e servizi di prossimità volti a garantire la qualità dell’abitare e lo sviluppo sociale della comunità locale. Sono consentiti, ad esempio: negozi di vicinato, studi professionali, bar, edicole e altre funzioni compatibili con l’uso abitativo.

**Dati tecnici del comparto:**

* **Superficie del lotto:** 6.197 mq
* **Superficie coperta complessiva:** 1.494 mq
* **Volumetria edificabile di progetto:** 13.386 mc
* **Superficie a parcheggio prevista:** 1.338,60 mq
* **Superficie a giardino/orto:** 2.275 mq, così suddivisi:
	+ 1.300 mq nella corte interna (area gioco bimbi e pertinenze dei servizi)
	+ 975 mq lungo il canale (passeggiata semipubblica e orti)

**Organizzazione spaziale:**

* Il comparto è caratterizzato da una **corte a giardino semipubblico** centrale, destinata ad area verde attrezzata e spazi di socialità.
* L’accesso è garantito da **più ingressi pedonali** e da **due ingressi carrabili** (separati per entrata e uscita).
* È prevista una **zona parcheggio dedicata** posta lateralmente al lotto.

**4. Tipologie edilizie e caratteristiche costruttive**

Il modello edilizio previsto per il Comparto A è quello delle **“case a blocco”**, organizzate in due volumi edilizi contrapposti a forma di “C”, ciascuno con:

* **Superficie coperta:** 747 mq
* **Numero totale di unità abitative previste:** 24

**Requisiti tecnico-costruttivi (ai sensi dell’art. 17 delle norme attuative):**

Gli edifici dovranno:

* Rispettare tutte le normative edilizie, antisismiche e in materia di sicurezza;
* Essere realizzati secondo i **Criteri Ambientali Minimi** (CAM – DM 11/10/2017 e s.m.i.);
* Ottenere una **classe energetica minima A**;
* Integrare **sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili** (es. fotovoltaico);
* Prevedere **interventi per il recupero e riuso delle acque bianche/piovane**;
* Garantire la presenza di **spazi a verde** (giardini, orti, ecc.) con pavimentazioni leggere non superiori al 20% della superficie fondiaria.

**5. Finalità sociali e vincoli**

L’intervento rientra in una più ampia strategia di **housing sociale** e si inserisce nelle politiche comunali a supporto del diritto all’abitare, prevedendo:

* Prezzi di cessione o locazione **calmierati**;
* Vincolo alla **destinazione residenziale sociale** con possibilità di inserimento di servizi alla persona;
* Assegnazione degli alloggi tramite **graduatorie comunali**, secondo criteri di equità sociale;
* **Tempi certi** per l’avvio e conclusione dei lavori (es. max 36 mesi dalla convenzione);
* Obbligo di stipula di **convenzione urbanistico-sociale** con il Comune.

**6. Modalità di cessione e gestione**

Il Comune si riserva la possibilità di procedere alla cessione:

* Mediante **alienazione diretta** a condizioni agevolate;
* Tramite **permuta con appalto di lavori** (es. cessione gratuita di parte degli alloggi al Comune in cambio del lotto);
* Con **pagamento dilazionato**, previa garanzia fideiussoria.

Tutte le modalità saranno subordinate alla stipula di una **convenzione** che regolamenterà obblighi, tempistiche, modalità di gestione e assegnazione.

**7. Conclusioni**

La cessione del Comparto A rappresenta un’opportunità per:

* Valorizzare il patrimonio comunale inutilizzato;
* Rispondere alla crescente domanda di alloggi accessibili;
* Favorire la coesione sociale e la sostenibilità ambientale;
* Attivare sinergie tra pubblico e operatori economici del settore edilizio e sociale.

Il presente intervento si configura come un modello di **rigenerazione urbana sostenibile**, con un impatto diretto sulla qualità della vita dei cittadini e sulla trasformazione positiva del tessuto urbano.

Il Funzionario Responsabile

 Del Settore Patrimonio