

# UN'IDEA PER **FERTILIA** ▲ "PROGETTO PILOTA DI QUALITA' URBANA"



UNIONE EUROPEA



REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA



CITTÀ DI ALGHERO

## Relazione Tecnica Generale

### Piano di Azione per la Qualità Urbana ed il Riuso Turistico



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Giuseppe Biggio

Ing. Gian Bachisio Demelas

Ing. Roberto Zedda

Geom. Roberta Montisci

Geom. Francesco Serra



**CITTÀ DI ALGHERO**

Sindaco

**Marco TEDDE**

Assessore all'Urbanistica

**Maurizio PIRISI**

GRUPPO DI LAVORO:

Arch. Vittoria LODDONI

Arch. Michele ROSA

Arch. Marco VISICARO

Rag. Cristiana UGO

**COMUNE DI ALGHERO**

**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA**

**SETTORE VI SERVIZIO URBANISTICA**

**PROGETTISTI:**

**Arch. Vittoria LODDONI**

**Arch. Michele ROSA**

**Arch. Marco VISICARO**

|                                                                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 – INTRODUZIONE</b>                                                                                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>2 – INQUADRAMENTO STORICO-ARCHITETTONICO</b>                                                                                                                      | <b>8</b>  |
| <b>3 – PRIORITA' DI SVILUPPO STRATEGICO ED INDIRIZZO PROGETTUALE</b>                                                                                                 | <b>15</b> |
| <b>4 – AZIONE 1 – FESTIVAL INTERNAZIONALE DEL CINEMA E CINE-TEATRO</b>                                                                                               | <b>25</b> |
| <b>4.1 – AZIONE MATERIALE</b>                                                                                                                                        | <b>25</b> |
| 4.1.1 – RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CINEMA-TEATRO ED AREE AFFERENTI                                                                                                     | 25        |
| 4.1.2 – RIQUALIFICAZIONE DELL'EX CASA DEL FASCIO E ANNESSA EX TORRE LITTORIA                                                                                         | 37        |
| 4.1.3 – RIQUALIFICAZIONE AREE A COMPLETAMENTO DEL CENTRO REGIONALE DI CINEMATOGRAFIA                                                                                 | 51        |
| 4.1.4 – RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI RETROSTANTI IL CINE-TEATRO, CON LA CREAZIONE DI UN AUDITORIUM ALL'APERTO COPERTO DA UN VELARIO                                  | 51        |
| 4.1.5 – PEDONALIZZAZIONE DELLA VIA TRIESTE                                                                                                                           | 53        |
| 4.1.6 – SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI LIMITROFE E DELLE AREE PER SERVIZI DI PARCHEGGIO                                                                               | 54        |
| 4.1.7 – PEDONALIZZAZIONE DELLA VIA POLA E DI PIAZZA VENEZIA GIULIA CON LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA PAVIMENTAZIONE IN PIETRA                                        | 54        |
| <b>4.2 – AZIONE IMMATERIALE</b>                                                                                                                                      | <b>57</b> |
| 4.2.1 – FESTIVAL INTERNAZIONALE DEL CINEMA DELLA RIVIERA DEL CORALLO                                                                                                 | 57        |
| 4.2.2 – SCUOLA DEL CINEMA                                                                                                                                            | 61        |
| 4.2.3 – LABORATORI CINEMATOGRAFICI                                                                                                                                   | 61        |
| 4.2.4 – LABORATORIO PER LA QUALITÀ URBANA DELLA CITTÀ DI FONDAZIONE                                                                                                  | 62        |
| <b>4.3 – QUADRI ECONOMICI COMPARTO 1</b>                                                                                                                             | <b>73</b> |
| <b>4.4 – CRONOPROGRAMMA AZIONE 1</b>                                                                                                                                 | <b>74</b> |
| <b>5 – AZIONE 2 – WATERFRONT E PIAZZE PUBBLICHE:</b>                                                                                                                 | <b>75</b> |
| <b>5.1 – AZIONE MATERIALE</b>                                                                                                                                        | <b>78</b> |
| 5.1.1 – RIFACIMENTO DELLA PAVIMENTAZIONE DI PIAZZALE SAN MARCO IN CONTINUITÀ CON QUELLO DELLA VIA POLA                                                               | 78        |
| 5.1.2 – SISTEMAZIONE DELL'AREA AD OVEST DI PIAZZALE SAN MARCO CON LA REALIZZAZIONE DI UN ANFITEATRO VERDE COSTITUITO DA UN TERRAZZAMENTO DEL PRATO SUL FRONTE A MARE | 79        |
| 5.1.3 – CREAZIONE DI UN CENTRO SERVIZI RICETTIVI E SISTEMAZIONE DEL WATERFRONT CON UN NUOVO COLLEGAMENTO PEDONALE FUNZIONALE                                         | 81        |
| <b>5.2 – AZIONE IMMATERIALE</b>                                                                                                                                      | <b>84</b> |
| <b>5.3 – QUADRI ECONOMICI AZIONE 2</b>                                                                                                                               | <b>86</b> |
| <b>5.4 – CRONOPROGRAMMA AZIONE 2</b>                                                                                                                                 | <b>87</b> |
| <b>6 – AZIONE 3 – RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO</b>                                                                                                 | <b>88</b> |
| <b>6.1 – AZIONE MATERIALE</b>                                                                                                                                        | <b>89</b> |

|                                                                                                                                                                              |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 6.1.1 - RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELLE CASE I.N.C.I.S. E DEI LOCALI COMMERCIALI DELLA VIA POLA AL FINE DI PERSEGUIRE IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO URBANO | 89             |
| 6.1.2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO DI “PALAZZO DORIA”, DA DEDICARE A SERVIZI LEGATI ALLA RESIDENZA TURISTICO-RICETTIVA                                                         | 99             |
| 6.1.3 - RESTAURO DELLA CASA COMUNALE PER LA CREAZIONE DEL MUSEO E DEL CENTRO DI DOCUMENTAZIONE E PROMOZIONE DELLA CITTÀ DI FONDAZIONE E DELLA BONIFICA DELLA NURRA.          | 107            |
| 6.1.4 - RESTAURO DELLA PALAZZINA DELLE EX-POSTE QUALE CENTRO DI AGGREGAZIONE SOCIALE E SALE POLIFUNZIONALI A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ SOCIO-CULTURALI DELLA BORGATA.          | 110            |
| <b>6.2 – AZIONE IMMATERIALE</b>                                                                                                                                              | <b>113</b>     |
| 6.2.1 – ATTIVITÀ DI SUPPORTO AL CENTRO COMMERCIALE NATURALE, PER L’ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DI MANIFESTAZIONI CULTURALI ED EVENTI PROMOZIONALI CONDIVISI                    | 113            |
| 6.2.2 – CREAZIONE DEL CENTRO DI DOCUMENTAZIONE DELLA BONIFICA INTEGRALE E DELLA CITTÀ DI FONDAZIONE                                                                          | 115            |
| 6.2.3 – MUSEO DELLA BONIFICA INTEGRALE E DELLA CITTÀ DI FONDAZIONE                                                                                                           | 115            |
| 6.2.4 – ATTIVITÀ SOCIO-CULTURALI PROMOSSE DALLE ASSOCIAZIONI PRESENTI NELLA BORGATA                                                                                          | 115            |
| 6.2.5 – ATTIVITÀ TURISTICO-PROMOZIONALI A SERVIZIO DELLA BORGATA E DEL TERRITORIO                                                                                            | 116            |
| <b>6.3 – QUADRI ECONOMICI AZIONE 3</b>                                                                                                                                       | <b>117</b>     |
| <b>6.4 – CRONOPROGRAMMA AZIONE 3</b>                                                                                                                                         | <b>119</b>     |
| <br><b>7 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b>                                                                                                                                        | <br><b>120</b> |
| <br><b>7.1 – ATTUAZIONE INDIRETTA CON COMPARTECIPAZIONE DI FINANZIAMENTI PUBBLICI E PRIVATI</b>                                                                              | <br><b>122</b> |
| 7.1.1 – COMPARTO 1 – CENTRO REGIONALE DI CINEMATOGRAFIA                                                                                                                      | 123            |
| 7.1.2 – COMPARTO 2 – WATERFRONT: PIAZZE PUBBLICHE E CENTRO SERVIZI RICETTIVI                                                                                                 | 126            |
| 7.1.3 – COMPARTO 3 – RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO STORICO                                                                                                  | 129            |
| 7.1.4 – STIMA DEL VALORE DELLE AREE OGGETTO DI POSSIBILI PERMUTE:                                                                                                            | 132            |
| 7.1.5 – PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE AZIONI IMMATERIALI DEL PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA                                                                                   | 134            |
| <br><b>BIBLIOGRAFIA</b>                                                                                                                                                      | <br><b>135</b> |

## **1 – INTRODUZIONE**

La deliberazione della Giunta Regionale n° 28/3 del 16.5.2008, in ottemperanza all'art. 5, comma 2, della Legge Regionale n. 3/2008, ha individuato nelle borgate di Fertilia e di San Giovanni di Sinis – San Salvatore, gli areali ottimali per promuovere progetti pilota finalizzati alla progettazione ed alla realizzazione di azioni per il riuso turistico e del marketing territoriale nei rispettivi centri storici siti in prossimità della costa. A tali borgate sono stati riservati finanziamenti complessivi per 4.000.000 di euro, ripartiti in 2.000.000 di euro per ciascun Comune afferente, a valere sugli stanziamenti dell'anno 2008.

Preso atto delle decisioni della Giunta Regionale, il Comune di Alghero si è impegnato in un Protocollo di Intesa con la Regione Sardegna, stipulato in data 28.11.2008, all'interno del quale vengono definite le linee strategiche per lo sviluppo del territorio e le azioni che si intendono realizzare con il suddetto finanziamento.

L'obiettivo strategico del progetto, individuato dalla Regione e dal Comune, attraverso un processo di partecipazione teso a raccogliere le manifestazioni di interesse dei cittadini e degli attori locali, prevede un ampio Piano di Rigenerazione Urbana vincolato alla riqualificazione architettonica di precisi edifici o spazi pubblici, mediante azioni programmatiche ben definite. Detto piano si prefigge di attuare la riqualificazione architettonica di tutti gli edifici storici e gli spazi pubblici degradati ed inutilizzati, al fine di dare nuovo impulso socio-economico alla borgata ed al territorio circostante, rendendo fruibili volumi e spazi polifunzionali, attraverso partenariati privati attuati mediante permuta di aree edificabili a destinazione mista, residenziale-ricettiva e commerciale.

In particolare il Piano prevede la riqualificazione architettonica dell'ex Cinema-Teatro e della attigua ex Casa del Fascio, quali future sedi per ospitare il Festival Internazionale del Cinema della Riviera del Corallo, nonché quale sede stabile della relativa scuola di cinematografia, con i molteplici obiettivi di rivitalizzare il tessuto economico e sociale diversificando l'offerta culturale, allungando e destagionalizzando la stagione turistica, e mettendo a sistema le vicine strutture esistenti del Palazzo dei Congressi e dell'Anfiteatro Comunale.

Tenuto conto della posizione centrale che la borgata riveste nel territorio, della sua componente di waterfront sulla rada di Alghero, nonché della vicinanza ad un insieme di elementi funzionali di servizio (Aeroporto, Palazzo dei Congressi, Parco), quello che è venuto a configurarsi dalle analisi effettuate è la ridefinizione di un vero e proprio modello di sviluppo della borgata e del territorio, in una rinnovata offerta turistica e culturale. Detto modello prefigura un sostanziale miglioramento della qualità urbana attraverso la riqualificazione architettonica, propedeutica al rilancio economico-sociale e culturale di Fertilia, prevedendo la promozione delle specificità locali, ambientali e turistico-ricettive, l'aumento di competitività del tessuto economico insediato, la nascita di nuove attività ricettivo-alberghiere ed economico-commerciali ed il rilancio di quelle esistenti. Dai dati acquisiti durante la fase preparatoria del Progetto Pilota di Qualità, e dal confronto con realtà simili a livello regionale e nazionale<sup>1</sup>, sono emersi tutto un insieme di fattori i quali hanno portato alla scelta di ri-creare a Fertilia il centro di riferimento per le attività cinematografiche a scala regionale ed internazionale, nonché una scuola di cinema in pianta stabile. Ri-creare, in quanto già negli anni '60 del secolo scorso la Riviera del Corallo, primeggiava con il *Festival Internazionale del Cinema*, in seguito dimenticato poiché il territorio risultava carente di strutture dedicate e di una generale limitazione nella qualità, frequenza e costi dei collegamenti. Nella fase attuale, superate le carenze ora espresse, si è preso coscienza che solo la creazione di grandi eventi quali attrattori di visitatori a livello mondiale (*bidding process*)<sup>2</sup>, possa costituire quel volano economico che abbia delle ricadute monetarie positive, in termini di *pay-back*, tali da garantire la gestione sostenibile e l'auto-sostentazione nel tempo, prefigurando il rilancio dell'immagine del territorio ed il potenziamento e differenziazione dell'offerta culturale, che preveda l'allungamento della stagione turistica, nonché la creazione di finestre turistico-culturali stagionalizzate.

L'azione materiale di riqualificazione del tessuto urbano inutilizzato e degli spazi culturali degradati, è andata di pari passo con la progettazione dell'azione immateriale socio-economico-gestionale, andando a costituire un vero e proprio Progetto di Rigenerazione Urbana. Infatti, nella raccolta ed analisi delle manifestazioni di interesse dei privati, oltre al loro coinvolgimento nella riqualificazione architettonica e nelle creazione e valorizzazione delle attività economiche, è stato previsto anche l'inserimento delle realtà

---

<sup>1</sup> A titolo di esempio, solo per citarne alcuni: Arbatax – Ogliastra – *Rocce Rosse Blues*; Giffoni Valle Piana – Salerno – *Giffoni Film Festival*; Otranto – Lecce – *Notte della Taranta*; Spoleto – Perugia – *Umbria Jazz*.

sociali presenti nella borgata, al fine di promuovere, valorizzare e diffondere la conoscenza del patrimonio culturale identitario della realtà multi-etnica della piccola Città di Fondazione e del territorio della Bonifica della Nurra. Questo territorio, oltre ad essere la matrice di tutto un insieme di attività agricole, presenta una forte componente culturale che potrebbe ulteriormente essere valorizzata e promossa con la messa a sistema delle attività agrituristiche legate sia alla ristorazione ed all'ospitalità diffusa, sia alla creazione di un indotto legato ad un marchio di qualità di prodotti eno-gastronomici ed alla promozione del commercio di *filiera corta*. Gli stessi *stakeholders* privati, preso atto che la copertura economico-finanziaria del Progetto Pilota di Qualità è di due milioni di euro, hanno proposto nelle manifestazioni di interesse l'appalto in permuta, consapevoli della ingente necessità economica necessaria alla riqualificazione di tutti gli immobili pubblici della borgata, chiedendo in contropartita alcune aree a destinazione residenziale in base al Piano Particolareggiato di Fertilia. Ma, ancora oltre, in un'ottica di completamento ed espansione dell'offerta, il piano di Fertilia prevede di creare e potenziare il waterfront per attività legate ai servizi portuali di qualità, al fine di mettere a valore quel “*differenziale competitivo*” appetibile per gli investitori, quale elemento in più da proporre nell'offerta della città, accanto alla valorizzazione delle caratteristiche “*tradizionali*” tra cui la bellezza del paesaggio, la collocazione strategica nel territorio, la vicinanza alle vie ed ai mezzi di comunicazione (strade, porti e aeroporto), il clima favorevole, e così via. In quest'azione di marketing territoriale, i nuovi investimenti produttivi, insieme alla valorizzazione della popolazione residente quale capitale sociale, nascono dall'integrazione tra pubblico e privato con nuove strategie di *governance*, agglomerando le forze verso obiettivi condivisi utili a ricompattare la società locale e gli attrattori economici. Il duplice obiettivo è quello di riqualificare tutti gli immobili e gli spazi pubblici in compensazione con interventi di edilizia residenziale per attrarre a Fertilia fasce giovani, al fine di rinsaldare il tessuto sociale ed economico. Questa politica dovrà necessariamente seguire la fase di risoluzione di tutte le problematiche legate alla proprietà, non solo delle residenze, ma anche di tutti i locali commerciali, attuando delle agevolazioni per coloro i quali attualmente realizzano economia e risiedono nella borgata.

L'offerta delle strutture culturali e di tempo libero si completa con la resa funzionale di tutte le moderne *facilities* e servizi gratuiti di comunicazione e di informazione, tra i quali

---

<sup>2</sup> Con la messa a regime delle vicine strutture del Palazzo dei Congressi e dell'Anfiteatro Comunale.



spicca l'accesso libero alla rete internet con tecnologia wi-fi ad alta velocità, anche al fine di contrastare il digital-divide ed essere facilmente utilizzabile da tutti i fruitori della borgata.

Fertilia, quindi, mirabile esempio dell'architettura razionalista, restaurata e restituita al panorama internazionale, quale polo attrattore di servizi per il territorio di cui è centralità, andando nuovamente a ricoprire il ruolo di cardine affidatole storicamente nella fase progettuale della Bonifica della Nurra.



Fig. 1 – Panoramica di Fertilia dal mare.



Fig. 2 – Panoramica di Fertilia dal campanile.

## **2 – INQUADRAMENTO STORICO-ARCHITETTONICO**

Ideata sul modello della città giardino di Ebenezer Howard, Fertilia è forse l'unica delle città di fondazione di epoca fascista che ha conservato intatti i caratteri dell'architettura razionalista del ventennio, incorniciati da una natura verde e rigogliosa che ne ricorda ed esalta il felice nome augurale. Situata nel nord-ovest della Sardegna, di fronte alla catalano-aragonese Alghero, la borgata nasce ufficialmente l'8 marzo 1936, per dare corpo all'idea utopica dell'Onorevole Mario Ascione, il quale vide nella bonifica della pianura acquitrinosa della Nurra la possibilità di creare una comunità fiorente e autonoma, dalla spiccata economia rurale. In realtà i lavori di trasformazione del territorio erano già iniziati alla fine dell'800, con la bonifica della laguna costiera del Calich, ad opera dei detenuti del vicino stabilimento penale di Alghero e della colonia penale di Cuguttu, e proseguiti con la realizzazione del Villaggio Calik, nel 1927, su progetto dell'ingegner Pier Luigi Carloni. Questo primo gruppo di edifici in stile neomedioevista, destinati a magazzini, dormitori per gli operai e uffici direzionali, andrà a costituire il nucleo più antico dell'abitato di Fertilia, oltre ad essere un punto di partenza per quella che, dal 1933 in poi, sarà il concetto di *“bonifica integrale”* voluto dal regime fascista ed operato dall'Ente Ferrarese di Colonizzazione di cui Ascione fu presidente e direttore dal 1934 al 1943. Poco più di un centinaio di famiglie provenienti dalla bassa ferrarese, in quei tempi soggetta ad una forte pressione demografica, andranno ad abitare altrettanti poderi distribuiti a maglia regolare, estirpando la macchia mediterranea, dissodando i terreni e scavando profondi canali di drenaggio al fine di rendere coltivabili e produttivi terreni altrimenti palustri. Ed è proprio sul contatto con il circondario e con l'agro, sulla base dell'asse viario rettilineo che la collega con la borgata di Santa Maria la Palma, che si instaura il rapporto tra le file di case



coloniche ed il centro urbano, Fertilia, dedicato ai servizi. In quest'ultimo si contrappongono due piazze: la prima, piazza Venezia Giulia, a forma di esedra secondo il primigenio progetto del 1935 dell'ingegner Arturo Miraglia, ospita la chiesa e la scuola elementare, unico edificio realizzato conformemente al progetto originario *“razionalissima, audace costruzione con più corpi avanzati, scintillanti di vetri e di lucidi metalli”*; la seconda piazza fronte mare, nei grafici di progetto *“piazza 9 maggio”*, abbraccia la Casa Comunale e la Casa del Fascio, con le relative torri ai due estremi dello spazio urbano, l'albergo, il cine-teatro ed una splendida rotonda che simboleggia la prua di una nave aggettante sul mare. Il pennone di maestra di quest'ultima è costituito da un obelisco rivestito in travertino sul quale fa bella mostra la statua bronzea del leone alato di San Marco (opera dello scultore Giuseppe Silecchia), memoria delle genti giuliane e dalmate che nel 1947 giunsero esuli dalle terre di origine per costruire e rendere viva l'idea progettuale degli architetti Petrucci e Tufaroli, e degli ingegneri Paolini e Silenzi. Una terza piazza, mai realizzata, prevedeva nei pressi del quadrivio di accesso all'abitato, un vasto spazio dedicato al commercio, al mercato e alle fiere. Il sopraccitato gruppo 2PST, vincitore nel 1936 del concorso per il piano regolatore di Aprilia nell'Agro Pontino, e in seguito di Pomezia, su incarico diretto dell'On. Ascione, rivedrà l'iniziale progetto dell'ingegner Miraglia, troppo slegato da un'architettura urbana omogenea e improntato sulla monumentalità isolata di ogni singolo edificio, per dar vita nel 1937 ad un organismo edilizio unitario *“eliminando ogni inutile e costosa acrobazia costruttiva, limitando il cemento armato alle sole strutture orizzontali, con paramenti a vista di pietre locali, con coperture a tetto, dando al paese una fisionomia spiccatamente italiana e mediterranea”*. Il palazzo del Comune, sul lato est della piazza fronte mare, è l'unico edificio di rappresentanza in cui è presente una pur semplice decorazione parietale costituita da piatte

lesene e da riquadri inseriti nel rivestimento murario in trachite. Pavimenti e rivestimenti in marmo sono presenti solo nella chiesa, dove è possibile ammirare alcuni splendidi mosaici di Giuseppe Biasi, noto esponente della pittura sarda dell'epoca, affiancati dalle pregevoli opere in ceramica dell'artista Giuseppe Silecchia. Il resto degli edifici è privo di ornamenti e decori. Le strutture portanti sono in pietra calcarea locale legata con malta di calce, mentre le zoccolature, le cornici di portoni e finestre, ed i rivestimenti in pietra a vista, sono in trachite proveniente dalla vicina Ittiri. Semplici infissi in legno e pavimenti in marmette di graniglia di cemento completano le finiture degli ambienti, con un'elaborazione stilistica assolutamente essenziale.

Passeggiare per il centro abitato equivale ad immergersi in un quadro metafisico di De Chirico, dove la ritmica degli archi a tutto sesto delle quinte della chiesa e dei portici della via Pola, scandita da pilastri in trachite color vinaccia, identificano volumi semplici dalle superfici pulite e omogenee. Il salto di oltre settanta anni nel passato quasi non si avverte, data la modernità degli edifici e la creazione di ampi percorsi e piazze che hanno saputo guardare alle tendenze ed alle necessità future. Le sensazioni percepite sono di quiete e serenità, grazie all'armonioso legame creatosi tra lo spazio antropico e lo splendido paesaggio naturale che lo ospita, rammentandoci che la lezione data da queste prime basi del movimento moderno, difficilmente riscontrabile in contesti a noi più vicini, rappresenta l'ultima grande espressione della cultura edilizia italiana a livello internazionale.

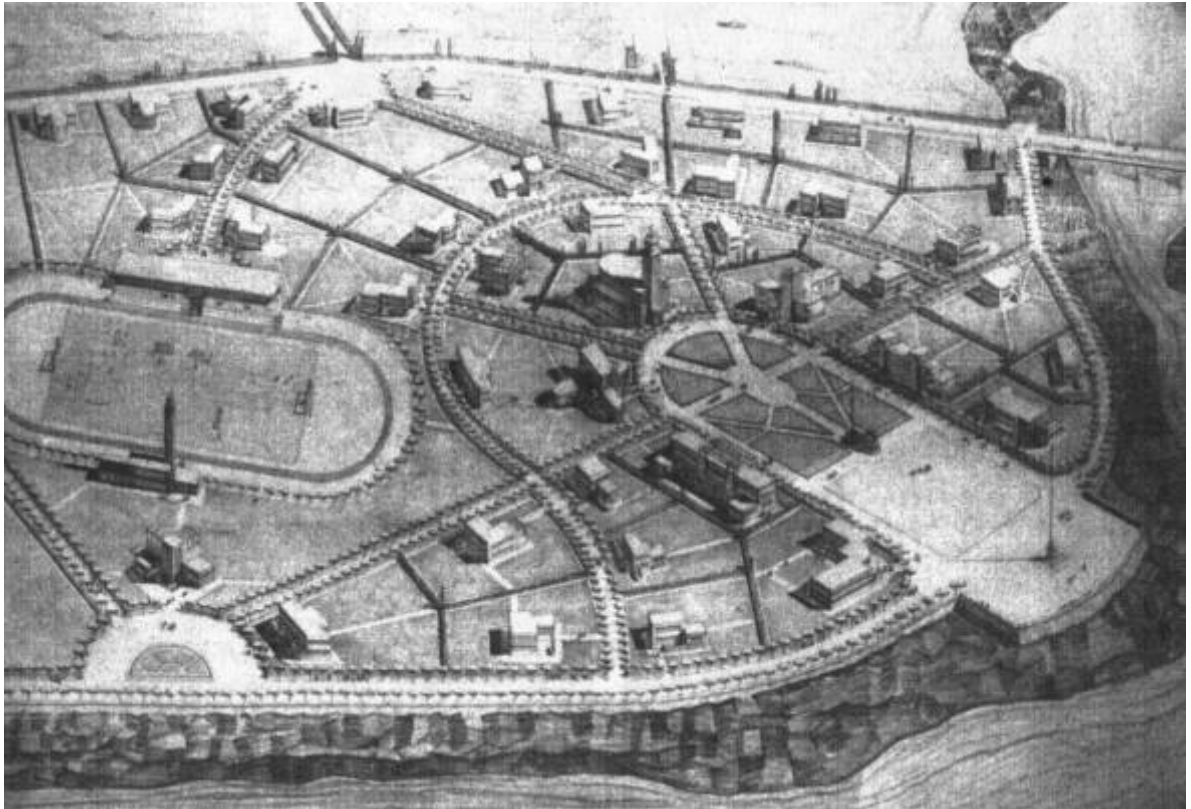


Fig. 3 – Arturo Miraglia, 1935 – Vista assonometrica del Comune Rurale di Fertilia.

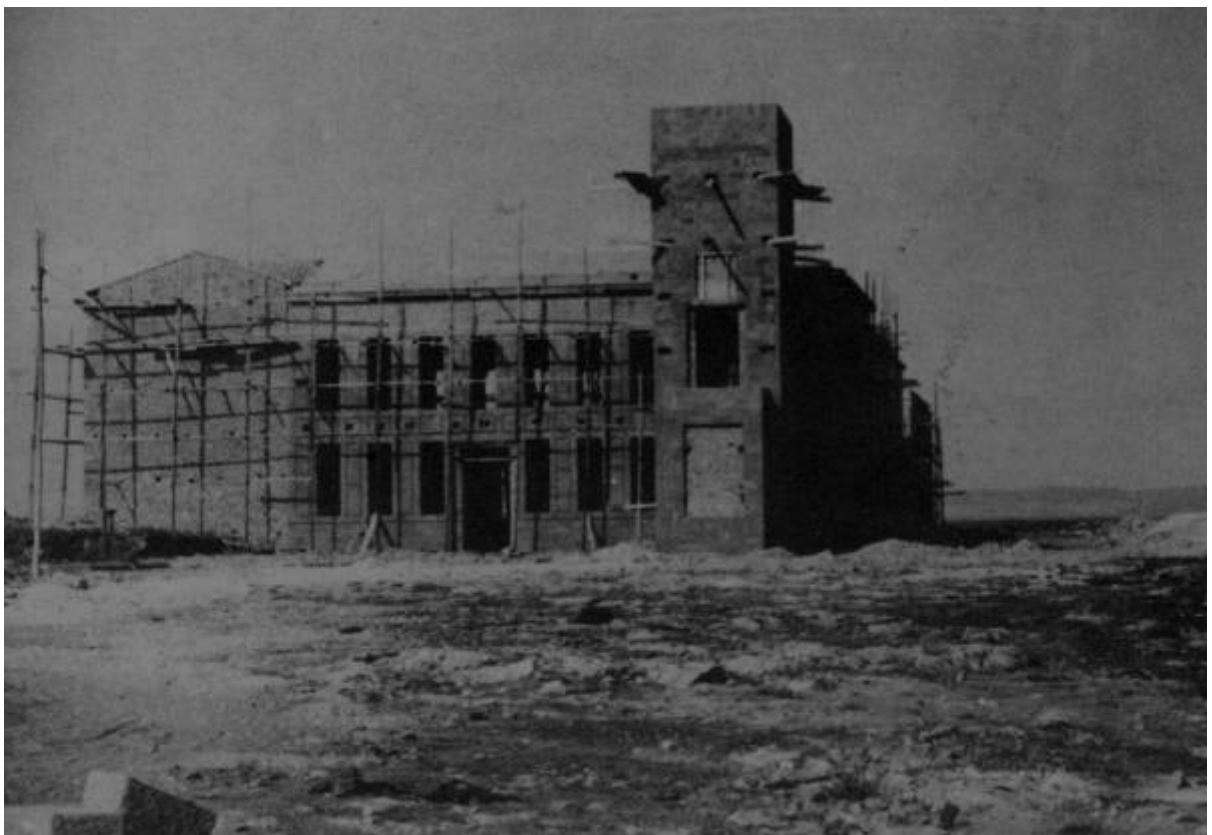


Fig. 4 – Edificio e Torre Comunale in costruzione fine anni '30 primi anni '40.



Fig. 5 – Panoramica della rada di Alghero da Monte Doglia. A sinistra la Laguna di Calich con, alla fine della propaggine destra, l'abitato di Fertilia. Nella foto, a destra al centro, le falesie di Capo Caccia.



Fig. 6 – Il ponte Romano ricostruito in epoca medievale (il basamento delle prime sette arcate a sinistra e di origine romana) sulla laguna del Calich.



Fig. 7 – Panoramica della chiesa del “Sacro Cuore di Gesù e San Marco” in Piazza Venezia Giulia.



Fig. 8 – La scuola elementare dell'ing. Arturo Miraglia, inizialmente intitolata a “Rosa Maltoni Mussolini”, unico edificio realizzato del primigenio progetto del 1935.



Fig. 9– I Portici (case Incis) della via Pola in costruzione negli anni '40.





Fig. 10 – La torre del Comune in trachite di Ittiri. A destra il Palazzo Comunale, unico edificio del centro abitato che presenta una pur semplice decorazione.



Fig. 11 – La statua bronzea del leone alato di San Marco, opera dello scultore Giuseppe Silecchia, autore della Madonna in ceramica presente sul prospetto della Torre Comunale, e delle statue della Chiesa.



### **3 – PRIORITA' DI SVILUPPO STRATEGICO ED INDIRIZZO PROGETTUALE**

Un indirizzo progettuale che identifichi unitariamente il carattere dell'intervento di riqualificazione architettonica in Fertilia – Città di Fondazione – non può che richiamare lo stretto legame fra natura e storia tramite alcuni “segni” riconoscibili nel processo di stratificazione storica del contesto, proponendosi esso stesso come “segno” di tale legame correlato all'identità sociale della popolazione residente. L'identità sociale è quella parte del concetto del Sé che si forma dall'appartenenza ad un gruppo in relazione ad altri gruppi. Vivere ed interagire all'interno di determinati luoghi permette di instaurare quell'insieme di relazioni tra gli individui e sviluppare un senso di appartenenza al luogo stesso. Luoghi di incontro quali i portici, centro commerciale naturale, piazzale San Marco sul mare, le pinete urbane, i percorsi pedonali e ciclabili, i luoghi per le attività sportive *plein-air*, hanno potenzialmente la capacità di sviluppare l'avvicinamento di insiemi di persone appartenenti a gruppi diversi, favorendo quello scambio culturale ed intergenerazionale che è alla base della convivenza civile e di civitas, intesa come comunità di individui che si riconoscono in un insieme comune. Riqualificare, in questa delicata città di fondazione, significa tenere in considerazione queste dinamiche psico-sociali come elemento guida dell'intervento, connotato da una forte individuazione dei soggetti nel contesto della pregevole architettura razionalista del ventennio.

Ciò si traduce nell'attenta valutazione delle esigenze della popolazione residente e turistica, insiemi di persone facilmente e prioritariamente individuabili nella borgata e nel territorio di Fertilia.

Per quanto riguarda la popolazione residente, si è riscontrato che l'evoluzione stimata della piramide d'età evidenzia una tendenza all'invecchiamento della popolazione che porterà, in un prossimo futuro, ad avere una rilevante percentuale di persone anziane ancora potenzialmente attive nella vita sociale. A tal proposito risulta indispensabile attuare politiche di accesso alla residenza da parte di giovani coppie, al fine di riequilibrare questo *trend* naturale, tipico del panorama nazionale ed internazionale, ma acuito a Fertilia dalla difficoltà di accesso alla residenza dovuta alla carenza di offerta di alloggi rispetto alla domanda, che inevitabilmente aumenta i costi finali delle abitazioni. Resta comunque fondamentale la valutazione delle esigenze delle fasce di età più elevate, ed il loro coinvolgimento nella gestione degli spazi pubblici, che può risultare una carta vincente per

combattere il degrado e per sviluppare un'identità del luogo partecipata. In questa ottica, la valenza sociale dell'intervento proposto, presenta forti risvolti nel miglioramento della qualità della vita di questa fascia sociale, generalmente svantaggiata, con una conseguente crescita di relazioni intergenerazionali. Progettare spazi che consentano di ripristinare il ruolo proprio degli anziani, di custodi della memoria e della tradizione.

Anche il turismo, ormai dalla seconda metà del secolo scorso, è entrato a far parte dell'identità della borgata e dell'immaginario collettivo dei suoi abitanti. Pertanto, risulta opportuno, in una logica di accoglienza sempre più ricercata, tenere in considerazione le esigenze di fruizione di un insieme di servizi, di eventi e di spazi di qualità.

Il modello progettuale che si propone in questa fase è quello della individuazione, dal punto di vista gestionale, di una rete di marketing promozionale coordinata ed autonoma in grado di auto-sostenersi economicamente e legata, non solo alla borgata ed all'ospitalità diffusa, ma anche alla rete tradizionale ed alle strutture ricettive presenti nell'agro, quali elementi di diversificazione dell'offerta. Tale rete sarà coordinata da un marchio locale economico-progettuale basato su esperienze analoghe a livello europeo. Queste esperienze sono state analizzate approfonditamente e poste alla base delle scelte progettuali, segnalando come il ritorno economico individuabile dall'utilizzo dei locali commerciali e degli spazi pubblici presenti nella borgata di Fertilia, derivi fondamentalmente dalla organizzazione e gestione di grandi eventi. Questi dovranno necessariamente essere portati a regime mediante l'utilizzo del vicino Palazzo dei Congressi e dell'Anfiteatro Comunale.

Il ritorno economico derivante da tali manifestazioni e da eventuali strutture di servizio di dimensioni adeguate, è di gran lunga superiore rispetto alla eventuale gestione di piccole attività commerciali orientate alla utenza residenziale e turistica.

Tutte le azioni dovranno essere studiate per minimizzare i costi di gestione e di manutenzione. Gli interventi di ristrutturazione dovranno prevedere l'impiego di materiali tradizionali e locali, con elevate caratteristiche di eco-compatibilità ed eco-sostenibilità, prediligendo soluzioni a basso consumo energetico ed utilizzo di energie rinnovabili.

Tali accorgimenti consentiranno di garantire la sostenibilità economica degli spazi senza andare a gravare sul bilancio pubblico.

Al fine di perseguire gli obiettivi ora prefigurati, come specificato nell'introduzione, è stato predisposto un Piano di Rigenerazione Urbana, suddiviso in tre azioni principali. Tra le diverse modalità di attuazione analizzate per la realizzazione di queste tre azioni, l'appalto in permuta con il coinvolgimento di attori economici privati, è la procedura che è stata valutata maggiormente rispondente a criteri di sostenibilità delle spese e cantierabilità dei progetti. Le tre azioni sono legate alla **preordinata riqualificazione architettonica degli immobili**, studiata ed attuata quale cardine principale che funga da volano per le attività economiche e sociali. Dette tre azioni, perseguono le seguenti priorità di sviluppo strategico:

### **Azione 1 – Festival Internazionale del Cinema e Cine-Teatro:**

Riqualificazione architettonica dell'ex-Cine-Teatro, degli edifici adiacenti e delle vie pedonali principali della borgata, per la creazione del polo principale funzionale alla realizzazione del Festival Internazionale del Cinema della Riviera del Corallo.

### **Azione 2 – Waterfront e Piazze Pubbliche:**

Riqualificazione architettonica del waterfront e delle piazze sul mare, per la creazione di spazi e servizi legati al tempo libero, per collegare la borgata con il porto-canale destinato alla nautica diportistica e turistica, nonché per fornire servizi di accoglienza alla nautica di qualità, quali regate veliche, canotaggio ed altri sport acquatici, ed alla promozione economico-sociale.

### **Azione 3 – Riqualificazione del patrimonio architettonico storico:**

Riqualificazione architettonica delle case I.N.C.I.S. e dei locali commerciali della via Pola e delle Palazzine delle ex-Poste, al fine di perseguire il recupero del patrimonio architettonico urbano, e restauro della Casa Comunale per la creazione del Centro di Documentazione e Promozione della Città di Fondazione e della Bonifica della Nurra.

Ogni azione principale, coerentemente con le linee guida del Progetto Pilota di Qualità, si sviluppa ulteriormente in azioni materiali ed in azioni immateriali. Di seguito vediamo uno schema di questa suddivisione, con elencati i sotto-obiettivi di ciascuna delle tre azioni principali:

### **Azione 1 – Festival Internazionale del Cinema e Cine-Teatro:**

- Suddivisa in due sotto-azioni: materiale, con interventi di riqualificazione immobiliare e pubblica; immateriale, con interventi mirati al rilancio delle attività economiche e socio-culturali.

#### **Polo principale del Festival Internazionale del Cinema della Riviera del Corallo**

##### **1.1 – Azione materiale:**

- Riqualificazione dell'ex Cinema-Teatro e degli edifici limitrofi della ex-Casa del Fascio e dell'annessa ex Torre Littoria, collegati in un unico plesso funzionale mediante un ponte pedonale in quota, porticato sulla via Trieste;
- Creazione di un auditorium all'aperto su via Fiume, angolo via Trieste;
- Riqualificazione degli spazi pubblici fronte ex Cinema-Teatro, pedonalizzazione di via Trieste e spazi verde e parcheggio retrostanti la ex-Casa del Fascio;
- Creazione di aree pedonalizzate pubbliche della via Fiume, via Pola – con portici annessi –, parte di Piazza Venezia Giulia – con sistemazioni a verde –, e di via Lungomare Rovigno, tutte con la realizzazione di una nuova pavimentazione in pietra;

##### **1.2 – Azione immateriale:**

- Festival del Cinema;
- Laboratori Cinematografici;

- Scuola del Cinema;
- Laboratorio per la Qualità Urbana della Città di Fondazione:
  - Attività di studio, supporto tecnico-amministrativo e monitoraggio del Piano di Azione per la Qualità Urbana, con revisione ed adeguamento degli strumenti urbanistico-normativi;
  - Geoblog e sito internet per la promozione storico-architettonica della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione.



Fig. 12 – Prospettiva aerea del Centro Regionale di Cinematografia. Da sinistra: ex Casa del Fascio con la ex Torre Littoria ed ex Cinema Teatro collegati da un ponte pedonale sulla via Trieste. Dietro questi il progettato anfiteatro all'aperto coperto da un velario. A destra del Cinema, l'hotel Bellavista ed una delle case I.N.C.I.S. della via Pola.





Fig. 13 – Ex Cinema Teatro e progettato ponte pedonale sulla via Trieste, di collegamento con la ex Casa del Fascio.

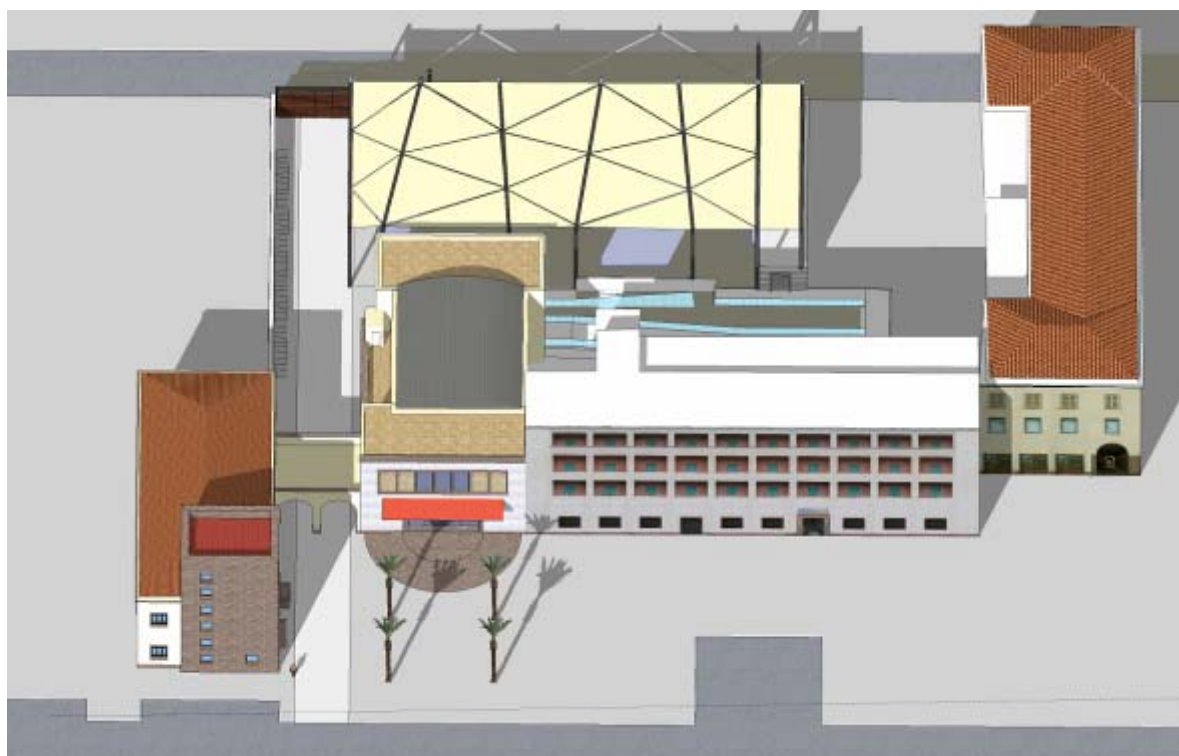


Fig. 14 – Centro Regionale di Cinematografia.



Fig. 15 – Ambientazione fotografica grandangolare della pavimentazione di Piazza Venezia Giulia e via Pola, chiuse ad traffico e pedonalizzate.

## **Azione 2 – Waterfront e Piazze Pubbliche:**

### **Riqualficazione delle piazze pubbliche della borgata: Piazzale San Marco e relativo waterfront sul porticciolo turistico**

#### **2.1– Azione materiale:**

- Rifacimento della pavimentazione di Piazzale San Marco con la realizzazione di una nuova pavimentazione in pietra in continuità con quello della via Pola;
- Sistemazione dell'area ad ovest di Piazzale San Marco con la realizzazione di un anfiteatro verde costituito da un terrazzamento del prato sul fronte a mare;
- Creazione di un centro polifunzionale sul lato ovest di Piazzale San Marco, al di sotto della quota del piazzale attuale, con sistemazione del waterfront per servizi di accoglienza alla nautica di qualità ed alla ricettività turistica; creazione di un nuovo collegamento pedonale

funzionale tra le piazze della Città di Fondazione ed il suo porticciolo turistico;

## 2.2– Azione immateriale:

- Progettazione definitiva.



Fig. 16 – Riqualificazione del waterfront di Piazzale San Marco con le quinte verdi dell'anfiteatro-giardino ad ovest (destra) e con il giardino pubblico e la piazza incassata con edificio per servizi di accoglienza alla nautica ad est (sinistra).

### **Azione 3 – Riqualificazione del patrimonio architettonico storico:**

#### **Riqualificazione delle residenze e dei locali commerciali della via Pola, della Casa Comunale e delle ex-Poste:**

##### **3.1 – Azione materiale:**

- Riqualificazione architettonica delle case I.N.C.I.S. e dei locali commerciali della via Pola al fine di perseguire il recupero del patrimonio architettonico urbano;
- Risanamento conservativo dell'ex Palazzina Direzionale dell'E.F.C. – Ente Ferrarese di Colonizzazione<sup>3</sup>, nota come “Palazzo Doria”, da destinare alla residenzialità, in permuta con interventi di restauro di edifici pubblici a servizio della collettività;
- Restauro della Casa Comunale per la creazione del Museo e del Centro di Documentazione e Promozione della Città di Fondazione e della Bonifica della Nurra;
- Restauro della Palazzina delle ex-Poste quale centro di aggregazione sociale e sala polifunzionale a servizio delle attività socio-culturali della borgata.

##### **3.2 – Azione immateriale:**

- Aggregazione dei gestori dei locali commerciali della via Pola nel Centro Commerciale Naturale, al fine di renderli autonomi nell'organizzazione e gestione di manifestazioni culturali ed eventi promozionali condivisi;
- Creazione del Centro di Documentazione della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione;
- Museo della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione;
- Attività socio-culturali promosse dalle associazioni presenti nella borgata;
- Attività turistico-promozionali a servizio della borgata e del territorio.

Ciascuna componente è stata ulteriormente definita nei capitoli afferenti.

---

<sup>3</sup> successivamente E.S.C. – Ente Sardo di Colonizzazione, poi E.T.F.A.S. – Ente di Trasformazione Fondiaria ed Agraria della Sardegna, E.R.S.A.T. – Ente Regionale di Sviluppo e Assistenza Tecnica in agricoltura, ed oggi LAORE – Agenzia Regionale per lo sviluppo in agricoltura





Fig. 17 – Ex Palazzina Direzionale dell'E.F.C. – Ente Ferrarese di Colonizzazione (nota come Palazzo Doria) –, dedicata a servizi legati alla residenza, in permuta con interventi di restauro di edifici pubblici a servizio della collettività.



Fig. 18 – Da destra, Palazzo Doria, le ex-Poste con i tre fornici in travertino, e la Casa e la Torre Comunale, Centro di Documentazione e Museo della Città di Fondazione di Fertilia e della Bonifica della Nurra con, sulla sinistra, antistante Piazzale San Marco, un elemento-scultura che conterrà i banners promozionali delle varie iniziative. Sullo sfondo, la ex-Casa del Fascio e la ex-Torre Littoria, parte del plesso dedicato al Festival Internazionale di Cinematografia.

#### **4 – AZIONE 1 – FESTIVAL INTERNAZIONALE DEL CINEMA E CINE-TEATRO**

In considerazione di tutti gli interventi che sarebbero necessari per la riqualificazione della borgata di Fertilia, ed in relazione alle risorse economiche attualmente rese disponibili dalla R.A.S., la proposta strategica prioritaria, valutata dall'Amministrazione Comunale di Alghero di concerto con la consultazione delle assemblee cittadine, al fine di perseguire il miglior investimento conservativo per la riqualificazione architettonica della borgata, è quello di riqualificare gli edifici dell'**ex Cinema Teatro** e l'attigua **ex Casa del Fascio** quale **Centro di Promozione della Cinematografia Regionale**, anche per salvaguardare la memoria storica del Festival Cinematografico della Riviera del Corallo e delle innumerevoli pellicole girate in loco negli anni passati.

Il restauro degli edifici sopra descritti, è l'elemento focale per la riqualificazione di locali polifunzionali da dedicare a rotazione a grandi eventi – ripartiti durante tutto il corso dell'anno –, a manifestazioni collettive e ad attività di promozione artistica, artigianale, sociale e di documentazione e divulgazione delle peculiarità storiche, etnografiche ed architettoniche della pregevole Città di Fondazione, del Territorio della Bonifica della Nurra e dell'Esodo delle genti del Friuli Venezia-Giulia, dell'Istria e della Dalmazia. Gli spazi adiacenti a questi edifici dovranno essere sistemati per servizi quali piazze, verde e parcheggi, anche per portare alla pedonalizzazione della via Pola al fine di poter organizzare manifestazioni attrattive durante i fine settimana.

##### **4.1 – Azione Materiale**

###### **4.1.1 – Riqualificazione dell'ex Cinema-Teatro ed aree afferenti**

###### **Cenni storici**

Redatto dall'ing. Emanuele Filiberto Paolini del Gruppo 2PST, che nel 1938 aveva avuto l'incarico dall'Ente Ferrarese di Colonizzazione di sviluppare il Piano Regolatore per il Comune di Fertilia, il progetto del Cinema Teatro ricalca specularmente in planimetria quello realizzato per il cine-teatro della città di Aprilia, nel Lazio, disegnato dallo stesso



Gruppo progettuale. La struttura, iniziata nel febbraio 1941, presenta murature realizzate con pietre calcaree disposte a sacco e legate con malta di calce, e solai piani e curvi in calcestruzzo o laterocemento.

La facciata principale, rivestita in lastre di travertino, presenta un'ampio portale di ingresso con cornice in trachite della vicina Ittiri, coperto da una pensilina aggettante rivestita da tessere mosaiche di colore arancione. Al primo livello è visibile una teoria di sette finestre, sempre incorniciate in trachite, di cui due ad ogni estremità risultano murate e piastrellate con una fantasia geometrica di regolari tessere mosaiche policrome. Dall'ingresso si accede ad un foyer in cui dovevano trovare alloggio i servizi quali biglietteria, guardaroba, i bagni e le scale che avrebbero dovuto portare alla galleria, mai realizzata, ed al posto della quale si trova la cabina di proiezione. La sala per gli spettacoli, con bocca-scena a nord ed uscite di sicurezza ad ovest su via Trieste, è costituita da un'unica platea da circa 190 posti ricoperta da una volta a botte in laterocemento. Il palco ha uno sviluppo notevole, circa 100 mq, ma non ha una torre scenica di altezza sufficiente per ospitare la movimentazione delle scenografie. Al di sotto del palco trovano alloggio i camerini e gli spazi di servizio.



Fig. 19 – Al centro l'ex Cinema-Teatro, a destra l'Albergo (Hotel Bellavista) e, sulla sinistra, la ex Torre della Milizia (Torre Littoria) e la ex Casa del Fascio. Nel progetto originario del Gruppo 2PST – (arch. Concezio Petrucci - ing. Emanuele Filiberto Paolini - ing. Riccardo Silenzi - arch. Mario Luciano Tufaroli) del 1938, il Cinema e la Casa del Fascio dovevano essere collegati da un ponte pedonale, passante sopra la via Trieste, mai realizzato.

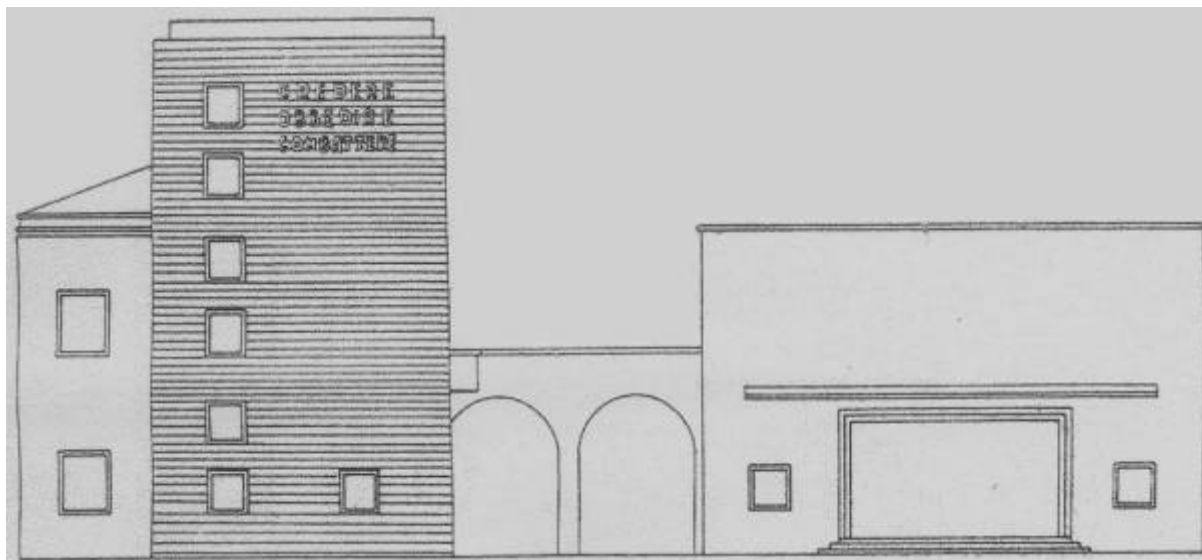


Fig. 20 – Prospetto sud del progetto originario del Gruppo 2PST: al centro il ponte pedonale, passante sopra la via Trieste, mai realizzato. Al destra l'ex Torre Littoria, davanti all'attigua ex Casa del Fascio, e, sulla sinistra, l'ex Cinema-Teatro.



Fig. 21 – Fotomosaico panoramico grandangolare su Lungomare Rovigno. Da sinistra: Torre della Milizia ed ex Casa del Fascio; ex Cinema-Teatro; Albergo; Case I.N.C.I.S.; Torre e Palazzo Comunale; ex Ufficio Postelegrafico; ex Sede dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione – E.F.C. (Palazzo Doria).

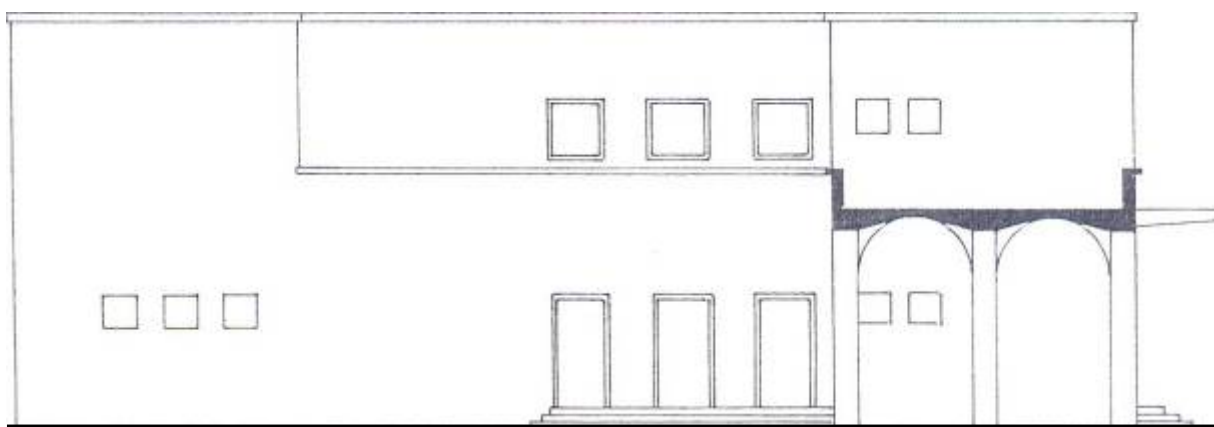


Fig. 22 – Ex Cinema-Teatro: prospetto ovest del progetto originario del Gruppo 2PST: al destra il ponte pedonale in sezione.

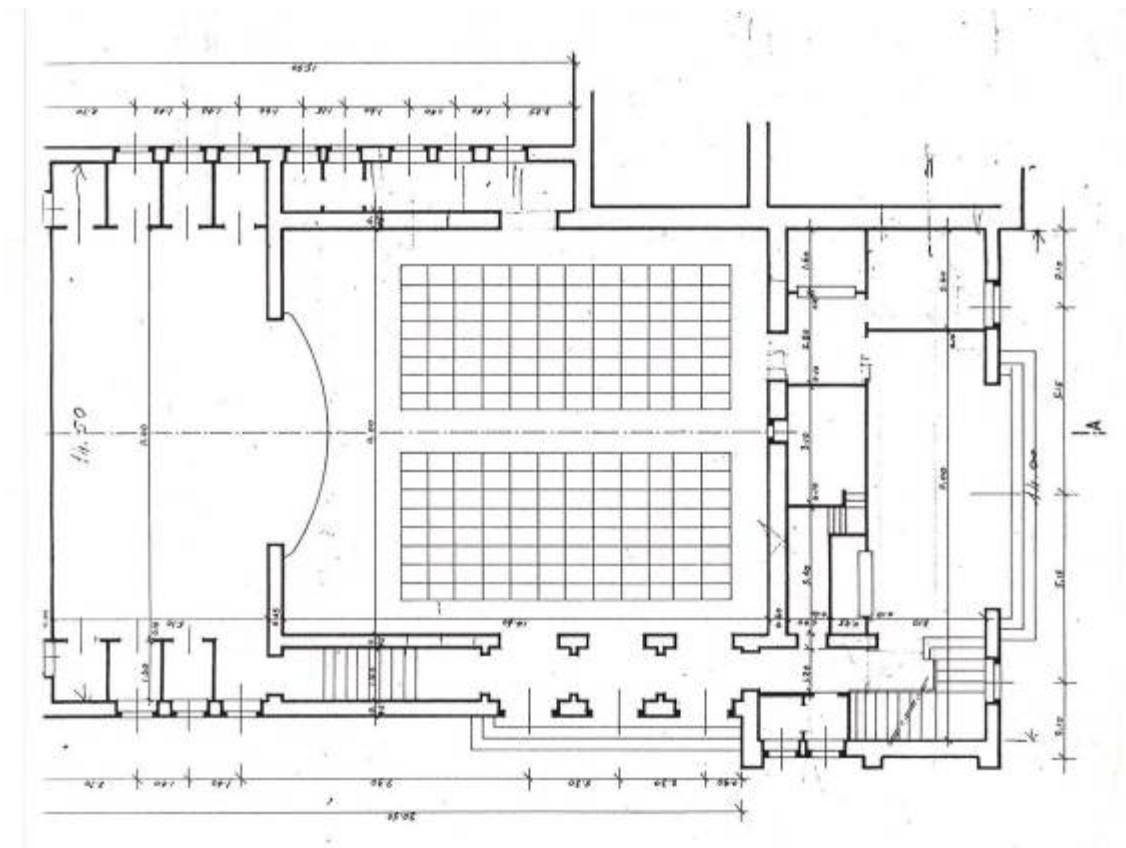


Fig. 23 – Pianta del piano terra dell'ex Cinema-Teatro – stralcio del progetto di completamento voluto (non realizzato) dall'Ente Giuliano Autonomo di Sardegna – E.G.A.S. – redatto dall'ing. Fausto Cella nel 1949, in base al progetto originario del Gruppo 2PST.

### Stato di fatto

Attualmente la struttura, inutilizzata da ormai quasi un ventennio, versa in un forte stato di degrado ed abbandono. Dopo il restauro degli intonaci esterni effettuato dall'Intendenza di Finanza sul finire degli anni '80 con premiscelati cementizi inidonei al tipo di supporto calcareo, a causa di controversie sui canoni di locazione, la struttura venne abbandonata dall'uso pubblico polifunzionale gestito dal Comitato di Quartiere di Fertilia, e ripetutamente vandalizzata nel corso degli anni. Ridotto a ricovero per volatili, il Cinema ha destato forti preoccupazioni nei mesi dell'allarme mondiale per l'influenza aviaria. Nonostante le problematiche ora elencate, ad una prima analisi sommaria le strutture portanti risultano essere sane, se si esclude la necessità di interventi mirati per il solaio di copertura del palcoscenico e per contrastare l'umidità di risalita dalle fondazioni.

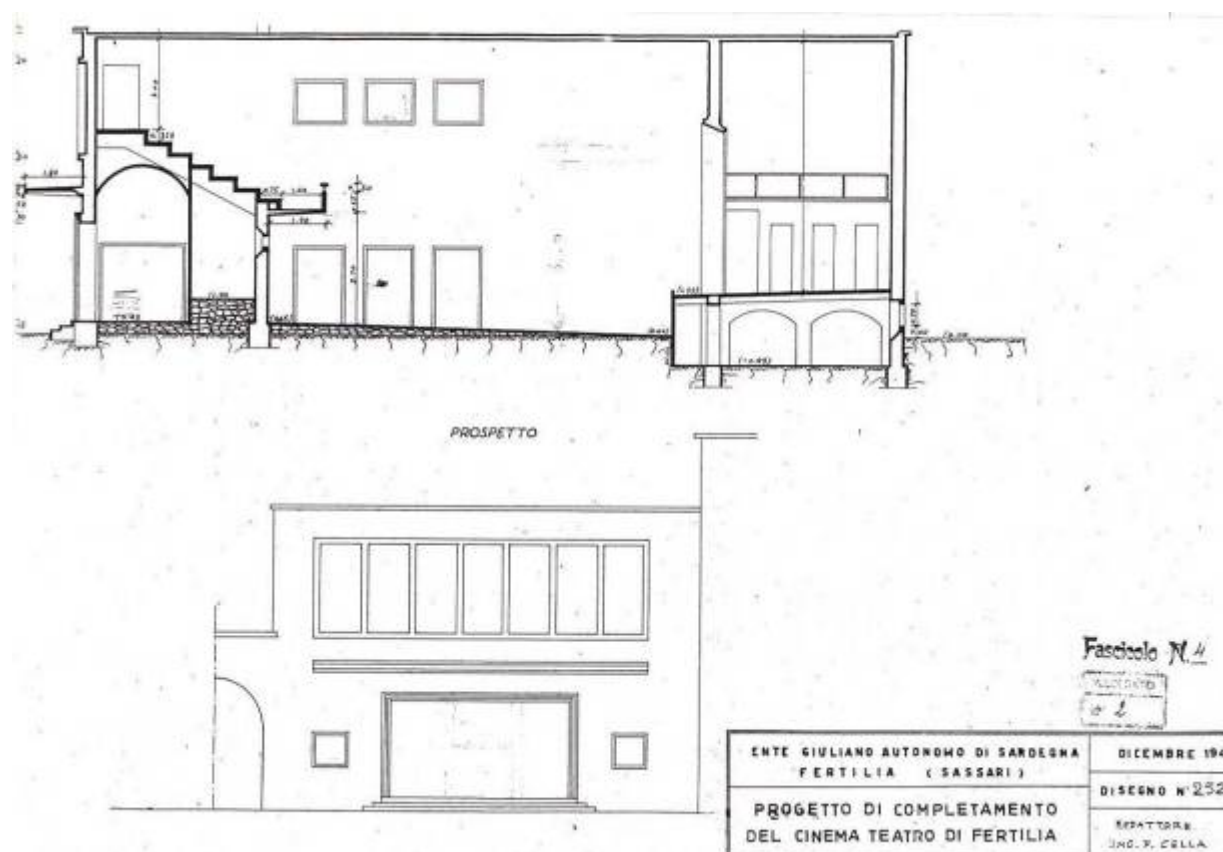


Fig. 24 – Sezione trasversale e prospetto frontale dell'ex Cinema-Teatro – stralcio del progetto di completamento voluto (non realizzato) dall'Ente Giuliano Autonomo di Sardegna – E.G.A.S. – redatto dall'ing. Fausto Cella nel 1949.



Fig. 25 – Ex Cinema-Teatro: panoramica grandangolare del prospetto su via Trieste. L'edificio, restaurato da quasi un ventennio, risulta in totale stato di abbandono oltre che oggetto di periodici atti vandalici.





Fig. 26 – Ex Cinema-Teatro: panoramica grandangolare scattata da nord-ovest lungo via Trieste.



Fig. 27 – Interno dell'ex Cinema Teatro, ripreso dal palco a nord, con visibili gli effetti dell'incuria e degli atti vandalici.



Fig. 28 – Interno dell'ex Cinema Teatro, ripreso dalla cabina di regia, con visibili gli effetti dell'incuria e degli atti vandalici. La massiccia presenza di guano di volatili, può solamente far immaginare la condizione di preoccupazione sociale, allarme e disagio collettivo dell'opinione pubblica, nel passato periodo dell'emergenza mondiale dovuto all'influenza aviaria.



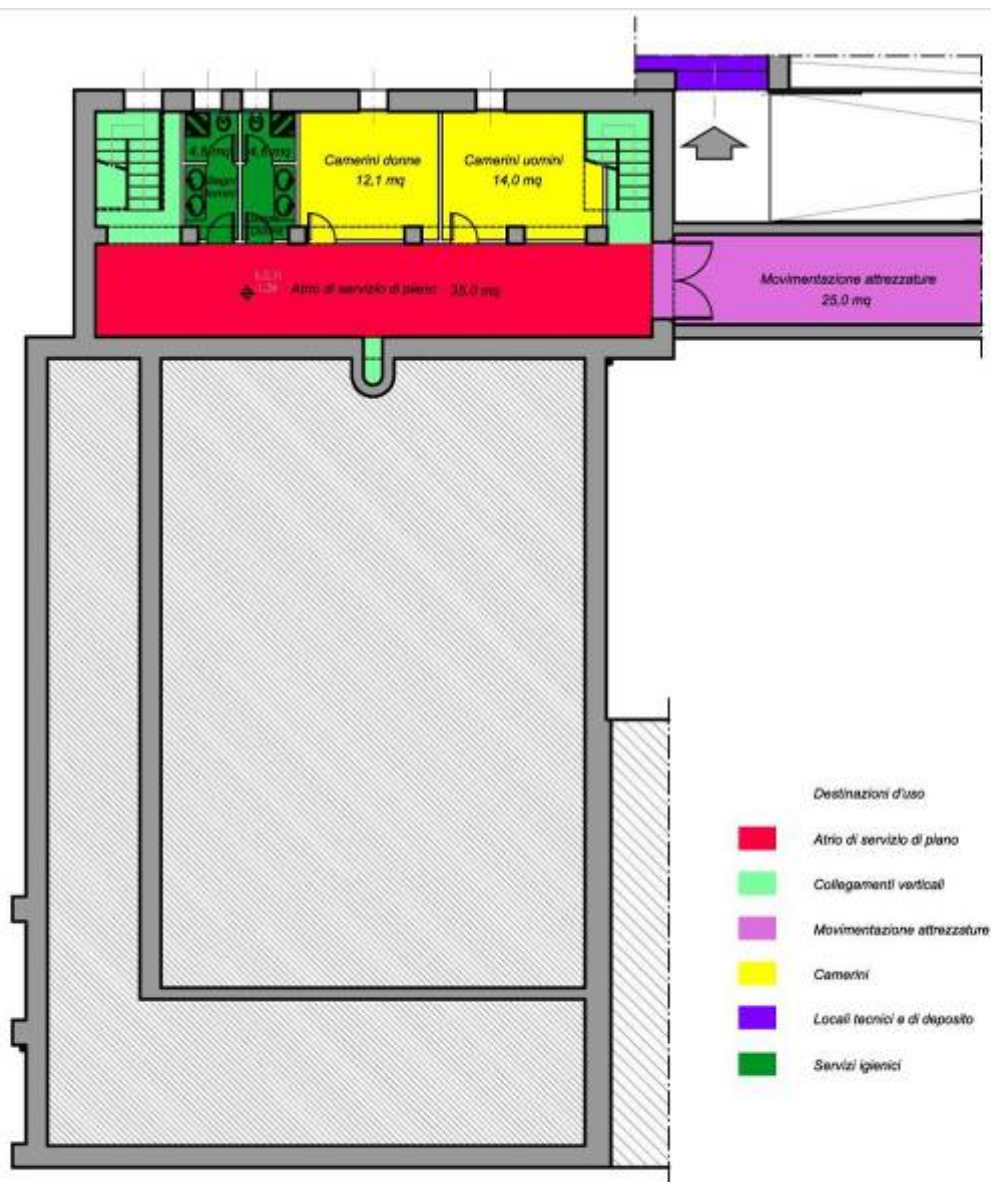
### **Descrizione dell'intervento progettuale e destinazioni d'uso degli ambienti**

Coerentemente con le linee guida individuate dalla R.A.S. per la realizzazione del Progetto Pilota di Qualità, le quali identificano nella riqualificazione architettonica dell'ex Cinema-Teatro e della attigua ex Casa del Fascio l'obiettivo principale per la realizzazione delle sedi dedicate ad ospitare il Festival Internazionale del Cinema della Riviera del Corallo e la relativa scuola di cinematografia, vediamo in dettaglio le soluzioni progettuali adottate e le destinazioni d'uso degli ambienti, rimandando per ulteriori dati tecnici alle allegate tavole di rilievo e progetto. Le linee guida progettuali perseguono il carattere filologico-conservativo degli interventi, pur senza escludere elementi innovatori funzionali che denotino la propria natura di novità, enfatizzando le strutture originarie. Fertilia potrebbe diventare un caso di studio internazionale sulla riqualificazione eco-compatibile ed eco-sostenibile e, in quest'ottica, tutti i nuovi impianti che saranno costruiti dovranno essere certificati a basso consumo. La riqualificazione dovrà, inoltre, riguardare il coinvolgimento dei privati, con regolamenti che incentivino l'uniformità stilistica delle finiture, dei materiali e dei colori, favorendo la salvaguardia degli aspetti tipologici, architettonici e formali tradizionali, per garantire la massima compatibilità e conservazione della qualità architettonica e della memoria storica. Questi regolamenti, corredati da esempi e pratiche del buon costruire, troveranno la loro naturale collocazione in un disciplinare tecnico, anche multimediale, che potrà essere caricato quale servizi ai residenti sul portale web della borgata. Sarà ammesso l'utilizzo di materiali attuali limitatamente alle necessità impiantistiche o alle inderogabili prescrizioni normative.

In considerazione dell'appartenenza alla pregevole architettura razionalista del ventennio, al fine di conservare gli elementi identitari della Città di Fondazione di Fertilia, si è cercato di minimizzare gli interventi progettuali, limitando le modifiche agli adeguamenti normativi ed alle necessità impiantistiche inderogabili. Tenuto conto che il Cine-Teatro dovrà essere utilizzato in parallelo alla vicina ex-Casa del Fascio, e considerata l'assenza di un'uscita di sicurezza secondaria di detto edificio in caso di affollamento al piano primo, è stato inserito il ponte pedonale sulla via Trieste, riproponendo la soluzione del progetto del Gruppo 2PST del 1938. Il nuovo elemento, pur richiamando le forme originarie, sarà facilmente identificabile e riconducibile ad una realizzazione odierna, sulla base dei materiali utilizzati e del trattamento superficiale degli stessi. Un'altra ragione della riproposta del ponte pedonale va ricercata nella futura pedonalizzazione della via Trieste,

quale adeguamento normativo alle distanze minime inderogabili del traffico veicolare rispetto alle uscite di sicurezza.

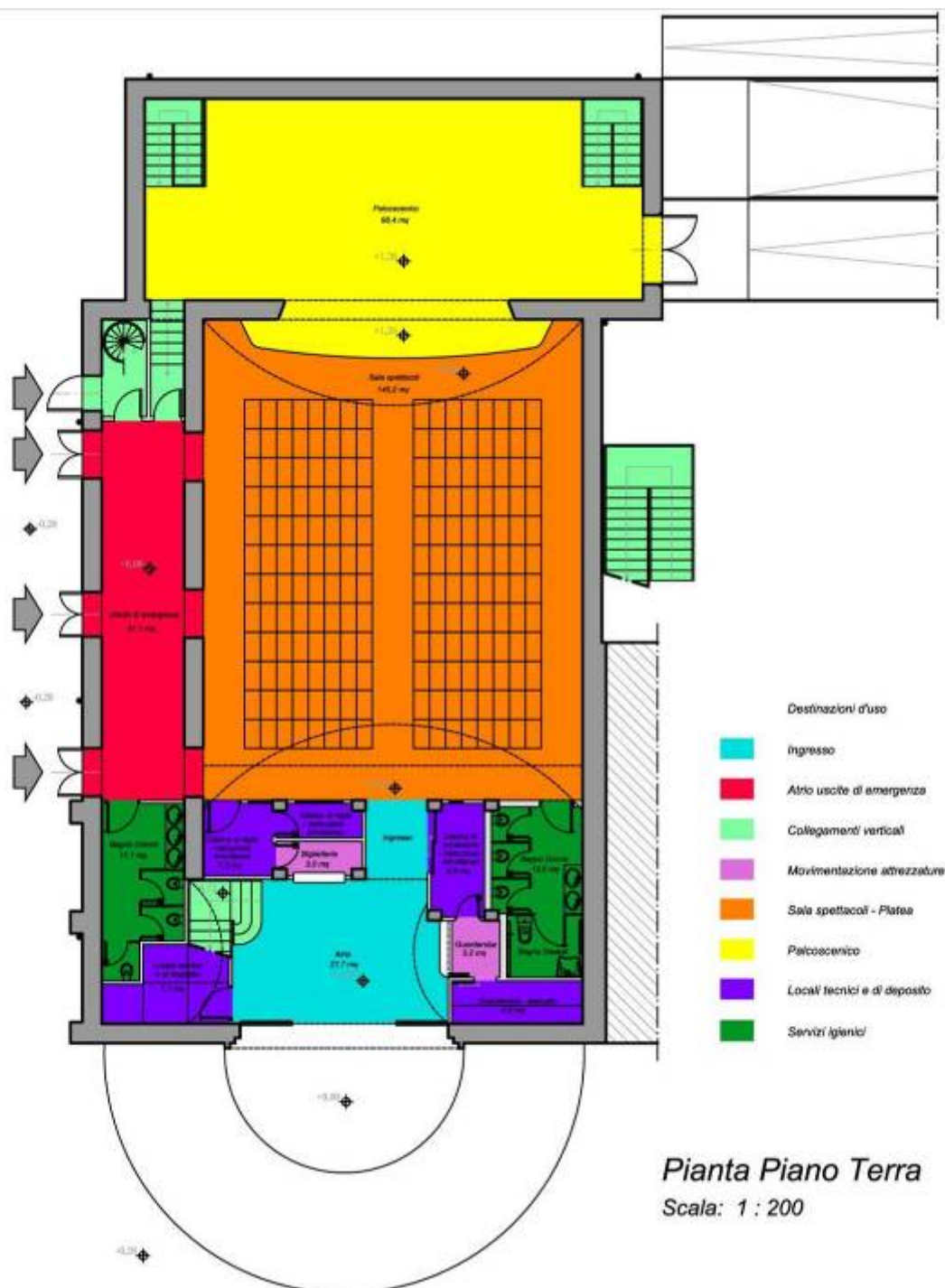
Nel piano seminterrato sotto il palco, si conservano le originarie funzioni di servizio alle attività teatrali, quali camerini e servizi igienici, modificando la scala est di accesso al palco per la quale sono state adottate le stesse soluzioni della simmetrica scala ad ovest, per ragioni di sicurezza. Contestualmente, sempre ad est, si realizza al di sotto della rampa di accesso al palcoscenico, un nuovo vano di accesso, con nuova apertura di servizio, per la movimentazione delle attrezzature di scena.



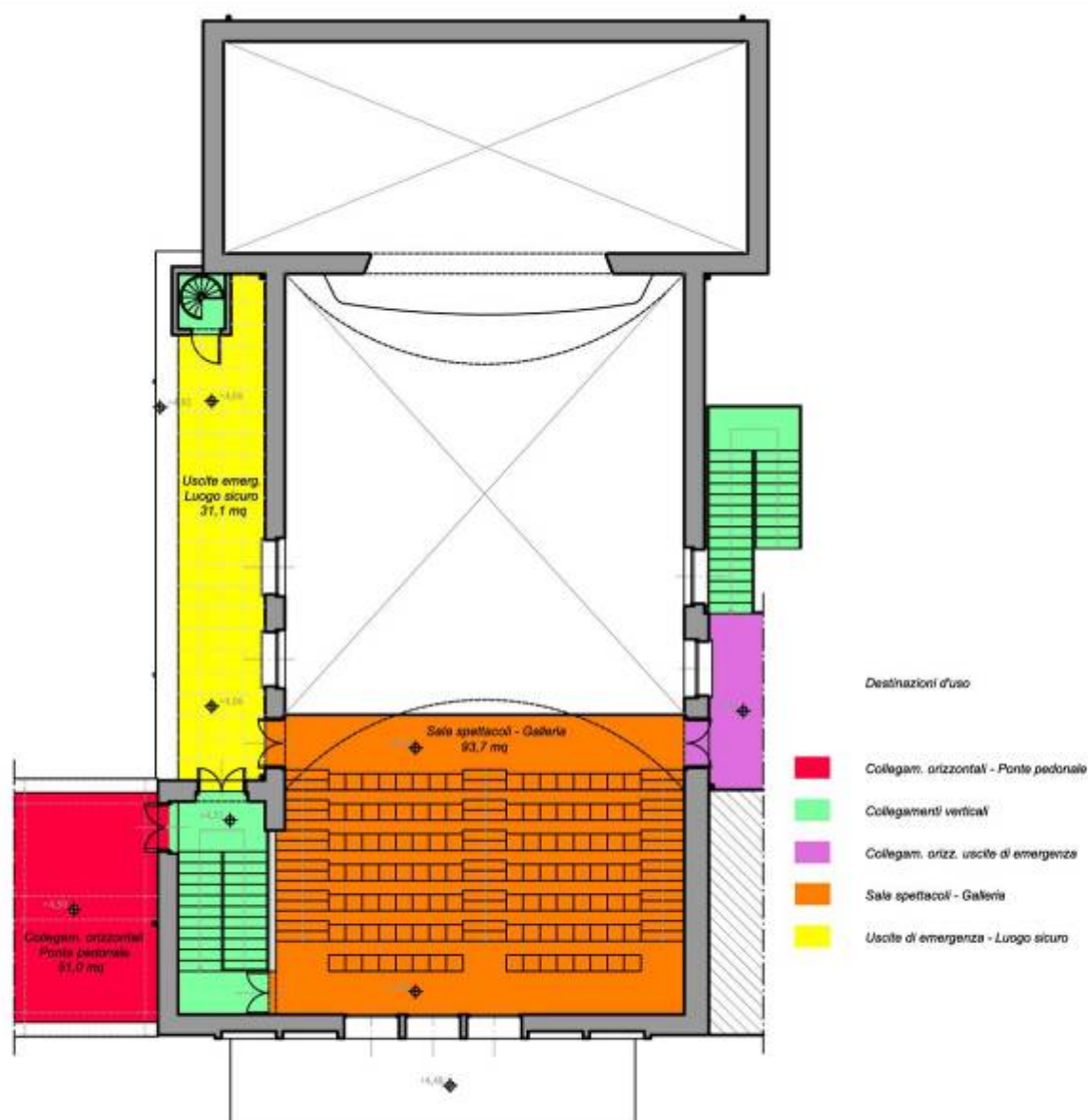
**Pianta Piano Semi-Interrato**

Scala: 1 : 200

Il piano terra vede nel foyer di ingresso gli elementi innovatori principali, necessari e funzionali per l'attuale utilizzo della struttura, quali biglietteria, guardaroba, servizi igienici e locali tecnici. Sempre per ragioni funzionali è stata prevista un'apertura nella parete est del palcoscenico per movimentare le attrezzature di scena. Al fine di un utilizzo polifunzionale della struttura, oltre ad una cabina di proiezione con piattaforma idraulica sopraelevabile per le attività cinematografiche, è stata inserita una cabina di regia utilizzabile per le attività teatrali e compartimentabile come cabine per le traduzioni simultanee per le attività convegnistico-congressuali.



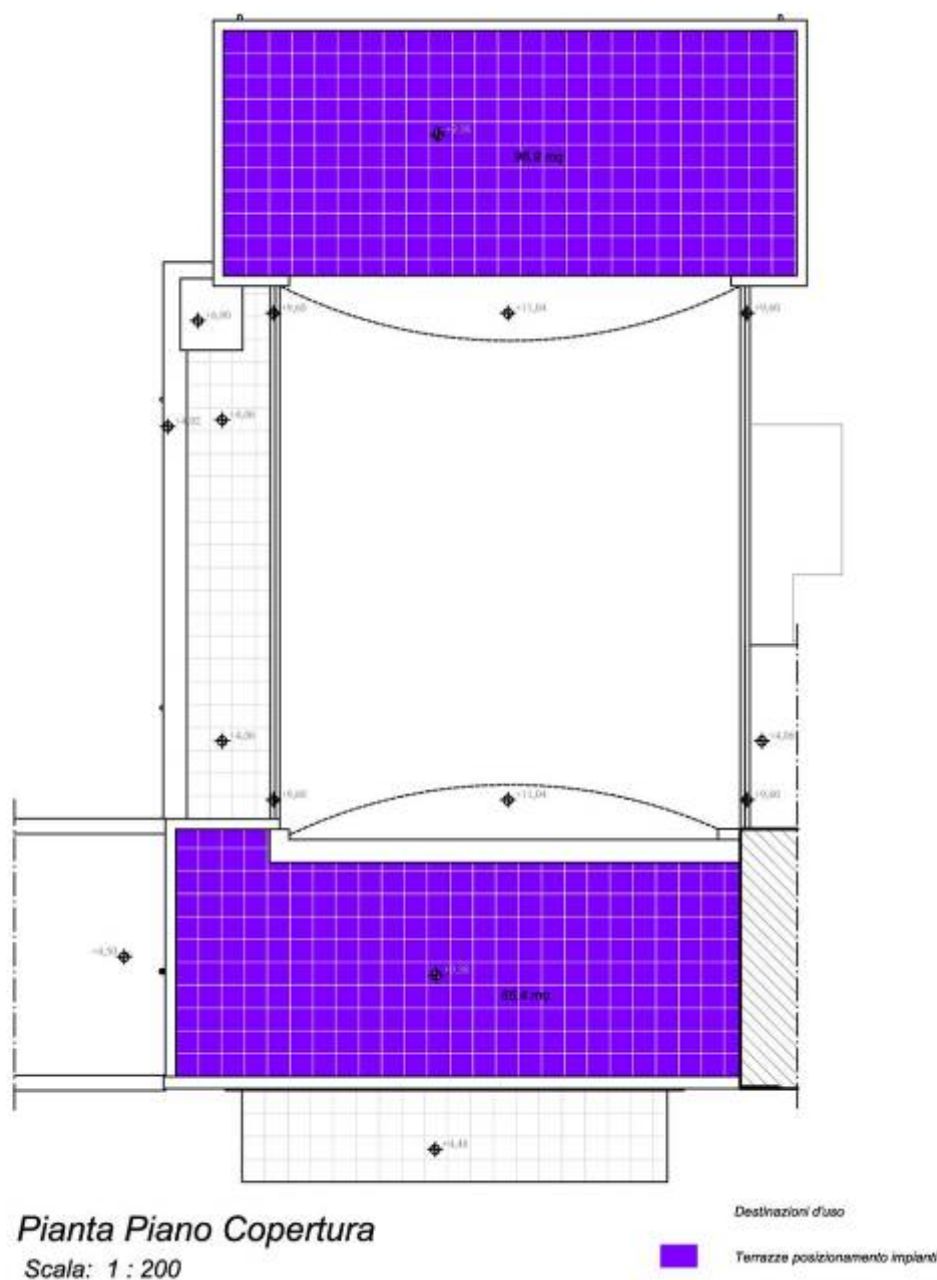
Il piano primo prevede la realizzazione della galleria per rendere la struttura maggiormente confortevole ed utilizzabile, oltre che per incrementare i 192 posti della platea di ulteriori 112 posti in galleria, portando la capienza totale del cine-teatro a 304 posti. Sul lato destro della galleria è prevista un'uscita di sicurezza sull'esistente scala antincendio esterna, mentre sul lato sinistro si realizzerà la scala interna di collegamento al ponte pedonale e l'uscita di sicurezza su luogo sicuro statico antincendio.



**Pianta Piano Primo**

Scala: 1 : 200

Riguardo alla sostenibilità, tutti gli impianti degli edifici sopra menzionati dovranno obbligatoriamente prevedere isolanti e contenimenti passivi dei consumi, oltre all'essere parzialmente alimentati con energie provenienti da fonti rinnovabili, quale il solare termico ed il solare fotovoltaico, con i pannelli alloggiati sulla copertura del Cinema Teatro. L'energia prodotta in eccesso nei momenti di sottoutilizzo degli impianti potrà essere venduta al gestore del servizio energetico andando a costituire un introito per la sostenibilità economica delle strutture.





#### 4.1.2 – Riqualificazione dell'ex Casa del Fascio e annessa ex Torre Littoria

##### **Cenni storici**

In base ai progetti del Piano Regolatore del Comune di Fertilia, redatti dal Gruppo 2PST, i lavori di scavo delle fondazioni della ex-Casa del Fascio e Torre Littoria iniziano nel giugno del 1940 su esecuzione dell'impresa Fernando Tassi di Sassari, la stessa che otto mesi dopo inizierà il Cine-Teatro. Tutti e due gli edifici fanno parte del I Lotto dei lavori, I Stralcio funzionale, affidati con regolare gara d'appalto alla medesima impresa, che eseguirà i lavori dietro la direzione tecnica ed artistica dell'architetto Mosè Mario Tufaroli Luciano. Rispetto al progetto originario, causa l'errata posizione di un picchetto durante la fase di tracciatura della Piazza 9 Maggio<sup>4</sup>, il Gruppo 2PST contesterà all'impresa esecutrice che la ex-Casa del Fascio e l'albergo risulteranno arretrate di circa un metro.



Fig. 29 – Ex Casa del Fascio e, a sinistra in fondo rivestita in trachite color vinaccia di Ittiri, la ex Torre della Milizia.

---

4 Nell'idea originaria il nome della piazza doveva ricordare l'anniversario della fondazione dell'Impero; attualmente, in parte perché identificata con l'intersezione tra via Lungomare Rovigno e via Pola, in parte perché erroneamente confusa con l'odonomo non ufficiale di Piazzale San Marco, dato dagli abitanti della borgata alla rotonda aggettante sul mare, la piazza non ha nome.

L'edificio, che inizialmente doveva essere collegato con un ponte pedonale al Cine-Teatro, presenta un'estrema semplicità stilistica, data dall'intersezione leggermente sfalsata di due parallelepipedi regolari. Il primo, la ex-Torre Littoria, è elegantemente rivestito in blocchetti di trachite della vicina Ittiri e leggermente aggettante verso il centro focale di Piazzale San Marco. Sulla piazza si apre l'ingresso principale con arco a tutto sesto, incorniciato da conci aggettanti sfalsati e, sopra di questo, il balcone per i comizi e le adunate. Al balcone si accedeva da un'ampio portale (ora murato) con cornice sempre in trachite, sopra il quale era stato lasciato lo spazio per alloggiare un bassorilievo. Sul lato a mare è presente in direzione ovest, per tutta l'altezza dell'edificio, una colonna di sei finestre riquadrate da cornici in trachite. Al solo piano terra è stata inserita una simmetrica finestra ad est.

Sino a pochi anni or sono erano visibili le buche pontai, tamponate nel restauro di fine anni '80, primi anni '90, così come lo spazio per il bassorilievo.



Fig. 30 – Ex Casa del Fascio: prospetto est su via Trieste. In sezione, a destra, il ponte pedonale, mai realizzato, di collegamento con il Cine-Teatro. Nell'immagine è visibile la copertura a padiglione a falde inclinate, anch'essa mai realizzata.

Tutta la struttura è stata realizzata con possenti muri portanti costituiti da pietre calcaree scampole disposte a sacco e legate con malta di calce. Gli orizzontamenti sono spessi solai in calcestruzzo armato e, a terra, in battuto di cemento su vespaio. L'interno è

semplicemente intonacato con sabbia e calce; il rivestimento esterno è costituito da blocchi di trachite ammorsata alla muratura in pietrame, senza funzione portante.

Dal recente rilievo particolareggiato è emerso che i prospetti della torre rastremano via via che ci si sposta verso l'alto, così come si riduce l'interasse tra le sei finestre, dando alla visione generale della torre, pur tozza, una accentuata verticalità. Gli interni sono divisi in tre livelli, all'ultimo dei quali si accede solo con una scala da cantiere. Questo livello doveva avere l'unica grande apertura a nord, ora murata, di affaccio al di sopra della mai realizzata copertura in tegole a falde inclinate della ex-Casa del Fascio.

La ex-Casa del Fascio è un parallelepipedo regolare di due livelli, semplicemente intonacato, segnato da un basamento lineare in trachite e da una cornice di sezione squadrata sempre in trachite, all'altezza della gronda, nel punto di passaggio alla copertura inclinata. Le murature sono, come normale in tutta la parte originaria di Fertilia, in pietre calcaree scampole disposte a sacco e legate con malta a base di calce. Gli ingressi principali sono ad est su via Trieste, di cui due sotto il progettato e non realizzato ponte pedonale.

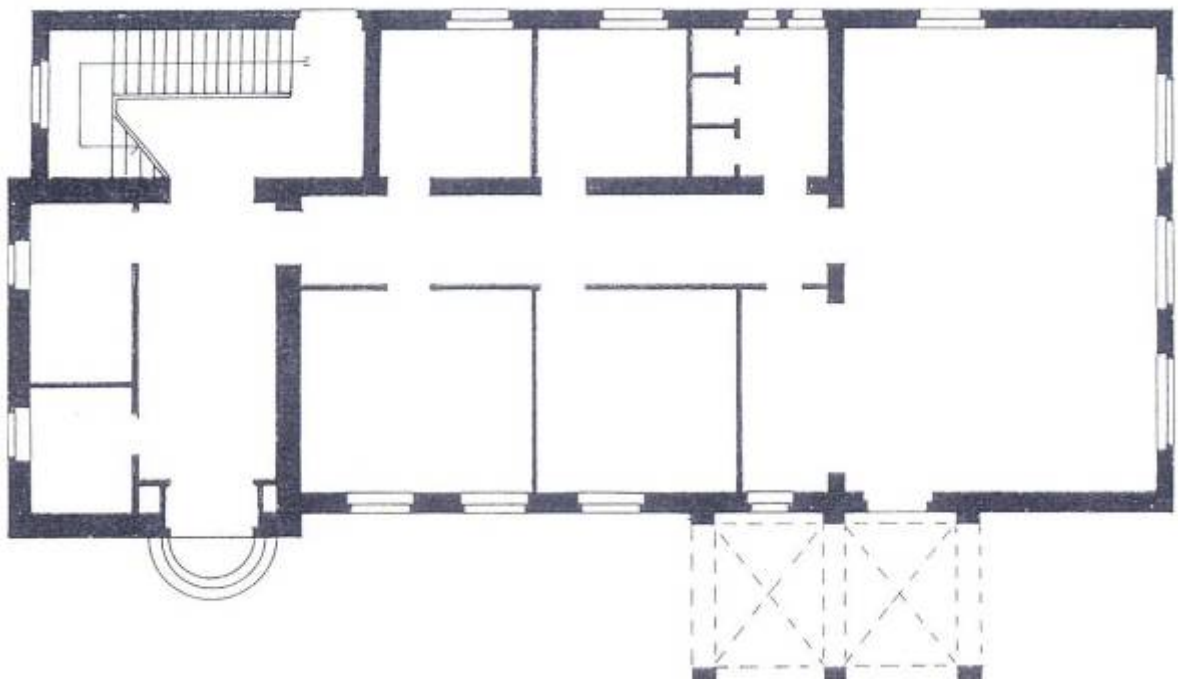


Fig. 31 – Ex Casa del Fascio: progetto originario - piano terra. Sulla destra la “sala per le riunioni sindacali” alla quale si accedeva dall’unico accesso al di sotto del ponte pedonale. In alto, a sinistra, il vano scala, con senso di salita invertito rispetto all’attuale ed accesso dal lato ovest, ora murato. In basso, sempre a sinistra, la ex Torre Littoria, planimetricamente sfalsata verso Piazzale San Marco, rispetto ai fili dell’ex Casa del Fascio.

Al piano terra sono presenti tre finestre verso la ex-Torre Littoria e cinque al piano primo. Di queste ultime cinque, le due verso nord avrebbero dovuto essere le porte di accesso al ponte pedonale. Sul fronte nord si trovano tre finestre per piano di cui, quelle al piano terra, sono notevolmente più ampie. Al vano scala si accede da via Lungomare Rovigno, da una finestra trasformata in porta con l'inversione del senso di salita della scala rispetto al prospetto originario, murando la porta di accesso sul prospetto ovest. Quest'ultimo prospetto è caratterizzato da un ingresso verso sud e quattro finestre al piano terra di cui, le due centrali, più piccole, in corrispondenza dei servizi igienici, e da sei al piano primo di cui due più piccole incolonnate sopra quelle del piano terra, una sopra l'accesso e l'ultima, a sud, murata in corrispondenza del vano scala, così come è murata quella sul lato sud, sempre del piano primo.

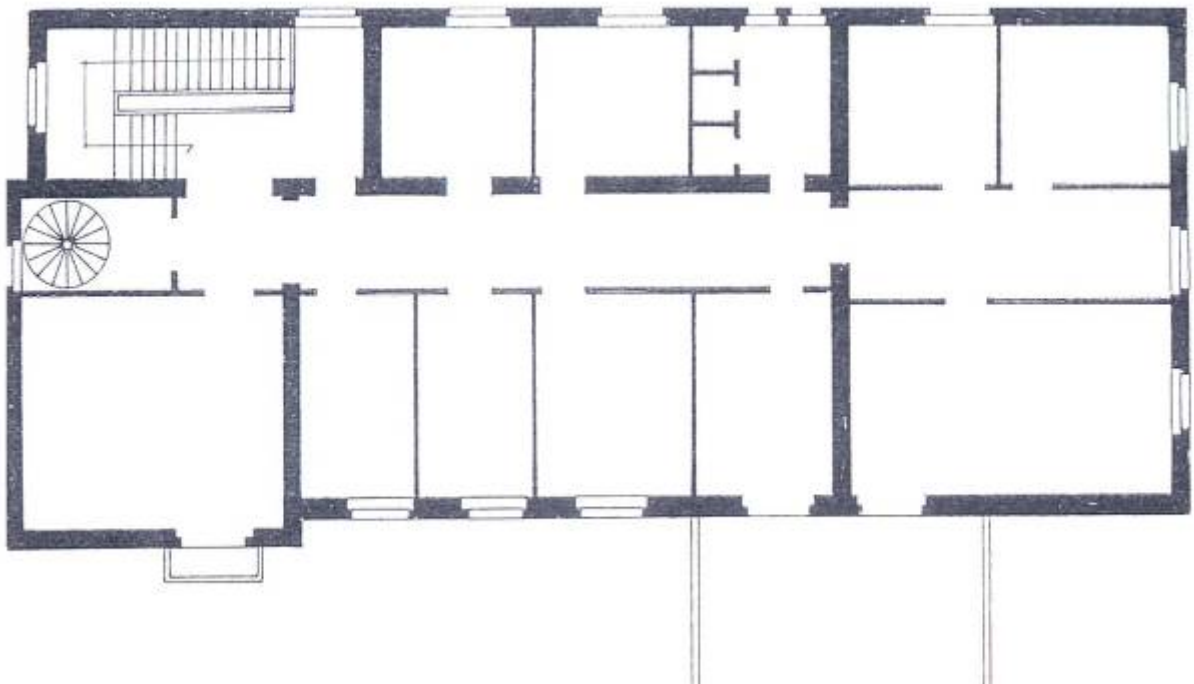


Fig. 32 – Ex Casa del Fascio: progetto originario - piano primo diviso in uffici dei quali, i due in basso a destra, con accesso al ponte pedonale. In alto, a sinistra, il vano scala, con senso di salita invertito rispetto all'attuale e finestre ovest (alto) e sud (sinistra) ora murate. In basso, sempre a sinistra, la ex Torre Littoria, planimetricamente con scala a chiocciola (mai realizzata) di accesso al piano terzo.



Come molti edifici di Fertilia, anche l'ex-Casa del Fascio ha un rifugio antiaereo costruito d'emergenza durante la fase di cantiere agli inizi del secondo conflitto mondiale. A questo rifugio, ora tombato per ragioni di sicurezza, si accedeva dall'esterno<sup>5</sup>, vicino all'ingresso sul lato ovest.

La struttura è priva del tetto di copertura in tegole a padiglione a falde inclinate, progettato e mai realizzato. E' chiara però la volontà dei progettisti di realizzarlo tanto che, nella fase di direzione lavori di cantiere, sui lati nord ed ovest della ex-Torre Littoria, è stato lasciato il paramento in pietre calcaree a vista, a filo ed al di sotto di quello in trachite, denunciando l'esatta inclinazione che si sarebbe voluta dare al tetto a padiglione. Attualmente la struttura ha un solaio in laterocemento di copertura ammalorato in alcune aree dove, in passato, dovevano esserci state infiltrazioni d'acqua al di sotto della guaina impermeabilizzante.

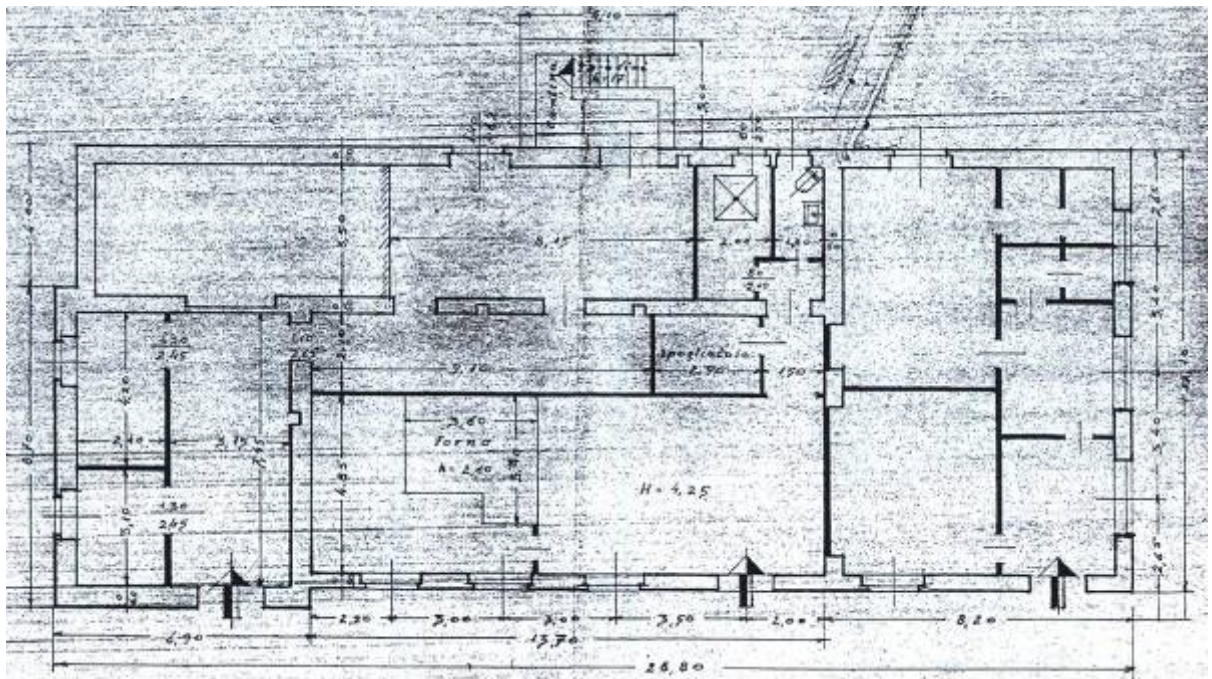


Fig. 33 – Ex Casa del Fascio: piano terra. Progetto del 1953 del geom. Dapiràn per la realizzazione di un forno. Questo è l'unico elaborato che rileva, all'esterno del prospetto ovest (in alto al centro) l'esatta ubicazione del rifugio anti-aereo, indicato nell'elaborato come "cantina".

---

<sup>5</sup> Unico caso a Fertilia dove normalmente, l'accesso ai rifugi antiaerei, avveniva dai vani scala interni agli edifici.



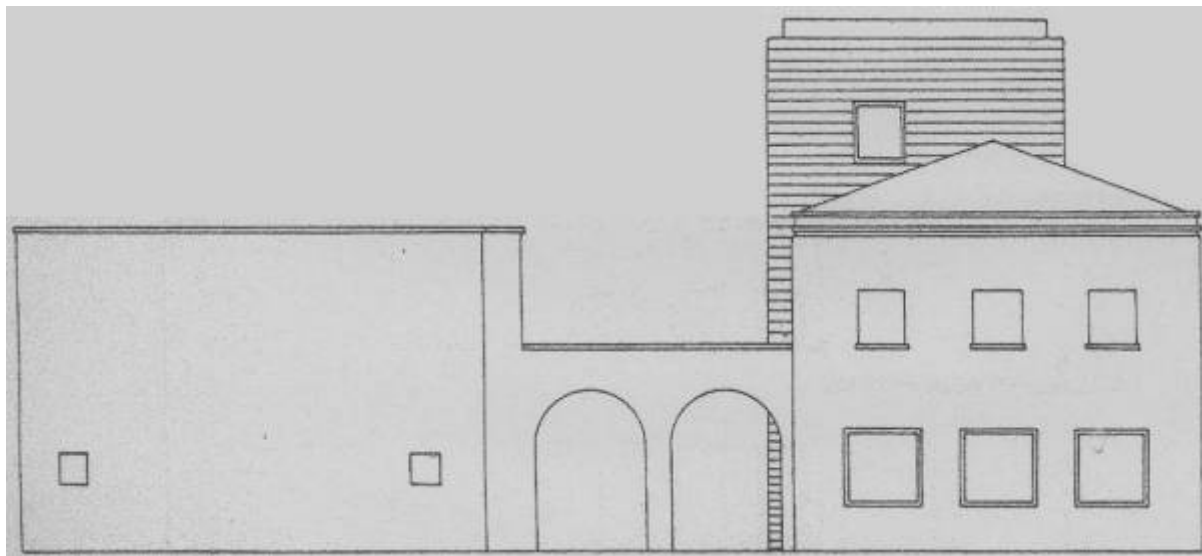


Fig. 34 – Prospetto nord del progetto originario del Gruppo 2PST: al centro il ponte pedonale. A destra l'ex Cinema-Teatro e, sulla sinistra, l'ex Casa del Fascio davanti alla Torre Littoria.

### **Stato di fatto**

Attualmente la struttura è quasi totalmente inutilizzata al piano terreno, ad esclusione di una piccola pescheria e del piano terra della ex-Torre Littoria in cui ha sede un laboratorio di pittura. Gli altri ambienti, che costituiscono la maggior parte della metratura, come l'ex-forno del pane e un ex-negozio di generi alimentari, risultano totalmente abbandonati dalla fine degli anni '70, nonché oggetto di periodici atti di vandalismo. Il negozio di generi alimentari è attualmente posto sotto sequestro poiché abusivamente utilizzato come abitazione. Il piano primo della ex-Casa del Fascio è sede temporanea dell'A.N.V.G.D.<sup>6</sup> e di una abitazione realizzata con una improvvisata tramezzatura dei vani interni. Gli ambienti versano in un forte stato di degrado igienico, con visibili importanti infiltrazioni d'acqua dalle coperture. Dette infiltrazioni hanno ammalorato la struttura portante dei solai in latero-cemento che, soprattutto nei locali di maggiori dimensioni e luce, ad un'analisi sommaria sembrerebbero compromessi. Il piano primo della ex-Torre Littoria risulta ingombro di macerie di demolizioni, rendendo pericolosa la fruizione dei locali sottostanti.

---

<sup>6</sup> Associazione Nazionale Venezia Giulia e Dalmazia. Non è chiara la situazione dell'associazione in quanto i vertici nazionali, pur avendo a suo tempo affiliato una sede a Sassari, non riconoscono l'attuale direttivo di Fertilia.



Fig. 35 – Ex Casa del Fascio - piano primo: la sede dell'A.N.V.G.D. Sulla destra la tramezzatura mediante la quale è stato ricavato un appartamento.



Fig. 36 – Ex Casa del Fascio - piano primo – vano nord: distacco di porzioni intradossali del solaio in latero-cemento.



Fig. 37 – Ex Casa del Fascio -piano primo- interno della sede dell’A.N.V.G.D.: infiltrazioni dalla copertura piana, nel soffitto in latero-cemento e nelle pareti portanti perimetrali.



Fig. 38 – Ex Torre Littoria - piano primo: pericoloso accumulo non temporaneo di macerie, su solaio in parte già compromesso.

## **Descrizione dell'intervento progettuale e destinazioni d'uso degli ambienti**

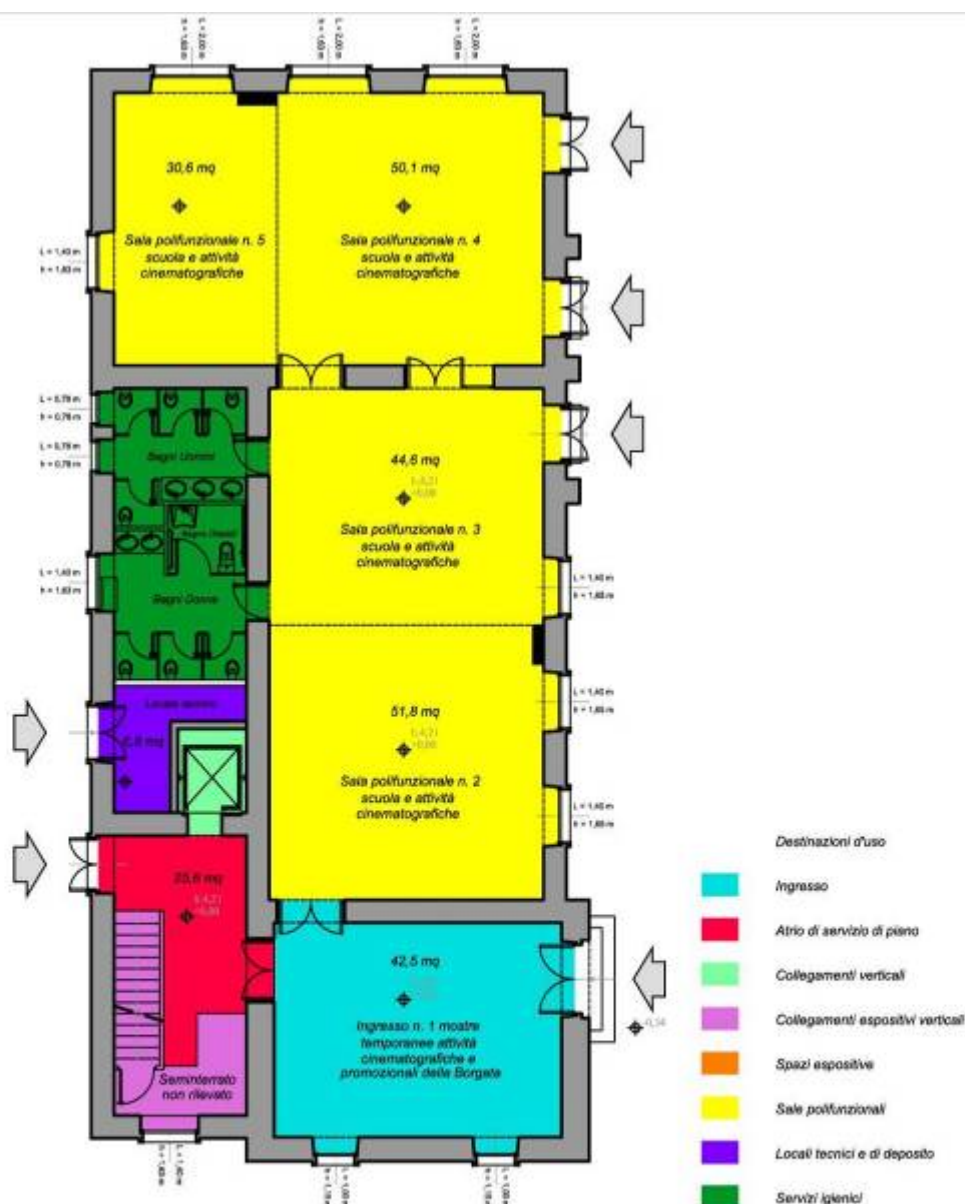
Secondo le linee guida della R.A.S. per la realizzazione del Progetto Pilota di Qualità, richiamando le premesse fatte nella descrizione dell'intervento progettuale del Cinema Teatro, mentre la riqualificazione di quest'ultimo è il cardine per ospitare le proiezioni cinematografiche e culturali in genere, l'ex Casa del Fascio, per ragioni di prossimità al Cine-Teatro, è stata scelta quale edificio da ristrutturare e riqualificare come sede stabile della Scuola di Cinematografia e, la ex Torre Littoria, come sede delle Mostre temporanee delle attività cinematografiche e di promozione della borgata di Fertilia.

Tenendo valide le premesse sopra richiamate, di ridurre al minimo gli interventi sulla componente architettonica, è stata data al progetto una matrice polifunzionale ed una forte versatilità degli ambienti, di modo tale da poter essere utilizzati anche con funzioni diverse da quelle cinematografiche, e per poter espandere o comprimere, a seconda dei casi, mostre ed attività differenti.

Anche in questo edificio il leit-motif è stato quello di completare e rendere funzionale la struttura coerentemente con gli interventi progettati nel 1938 dal Gruppo 2PST e non realizzati. Primo fra tutti, per ragioni di sicurezza legata all'evacuazione del piano primo in caso di emergenza, la disponibilità di una seconda scala di emergenza mediante il collegamento con il Cine-Teatro tramite il ponte pedonale sulla via Trieste, citato in precedenza. La già prospettata pedonalizzazione della via Trieste, ha anche per la ex Casa del Fascio la funzione di adeguamento normativo alle inderogabili distanze tra il traffico veicolare e le uscite di sicurezza. In considerazione dell'elevato sottoutilizzo quale strada di transito, si è progettata la pedonalizzazione al fine di creare una strada-piazza, non solo per ragioni di sicurezza, ma perché fosse funzionale a tutto il complesso architettonico che ospiterà il polo della cinematografia. Sempre nell'ottica degli interventi funzionali, è stato progettato il reinserimento del tetto a padiglione, sia quale completamento estetico-protettivo dell'edificio, sia per poter alloggiare al suo interno tutte le componenti impiantistiche, tra cui le ingombranti unità di trattamento aria, mascherandole ad una vista esterna e, contestualmente, preservandole dall'azione del tempo. Questo tetto non imiterà pedissequamente quelli originari ma sarà un vero e proprio involucro tecnico, con bocche di presa e mandata dell'aria, con aperture apribili ed ispezionabili per il posizionamento e la sostituzione delle macchine impiantistiche, e con integrati pannelli solari termici e

fotovoltaici per il contenimento dei consumi energetici secondo i più recenti dettami normativi.

Nel piano terra della ex Casa del Fascio trovano alloggio due grandi sale polifunzionali con accesso diretto da via Trieste, compartimentabili in due sale ciascuna da dedicare a scuola del cinema e delle attività cinematografiche. Le dotazioni di piano si completano con i servizi igienici, i locali tecnici e gli elementi di collegamento verticale (scala e ascensore). Identica disposizione è ripresa al piano primo.



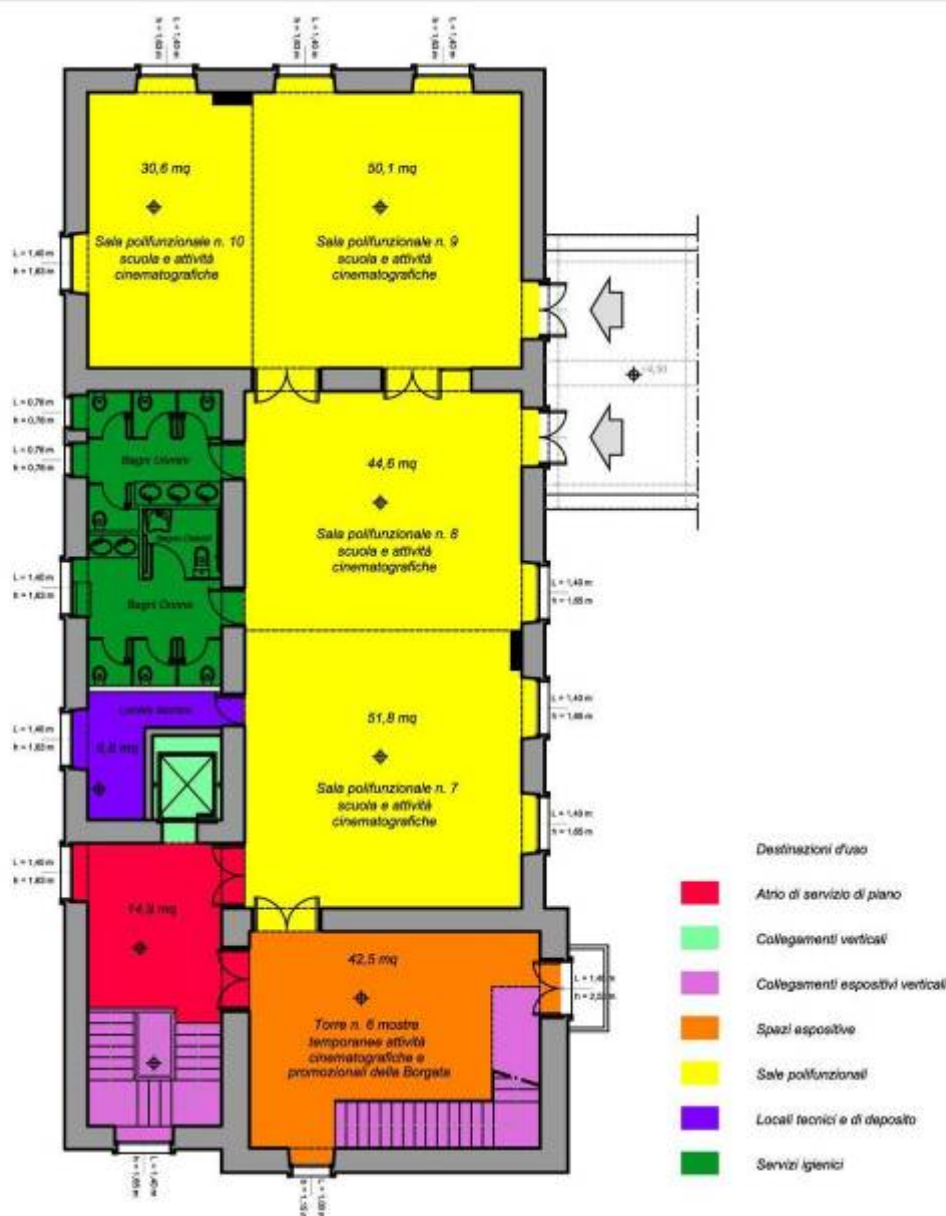
**Pianta Piano Terra**

Scala: 1 : 200



Il rifugio anti-aereo al piano seminterrato, non rilevato poiché tombato per ragioni di sicurezza, si trova in prossimità della fossa ascensore e, oltre che come locale tecnico e di deposito, potrebbe essere reso temporaneamente visitabile all'interno di circuiti guidati di promozione della storia e delle architetture della Città di Fondazione.

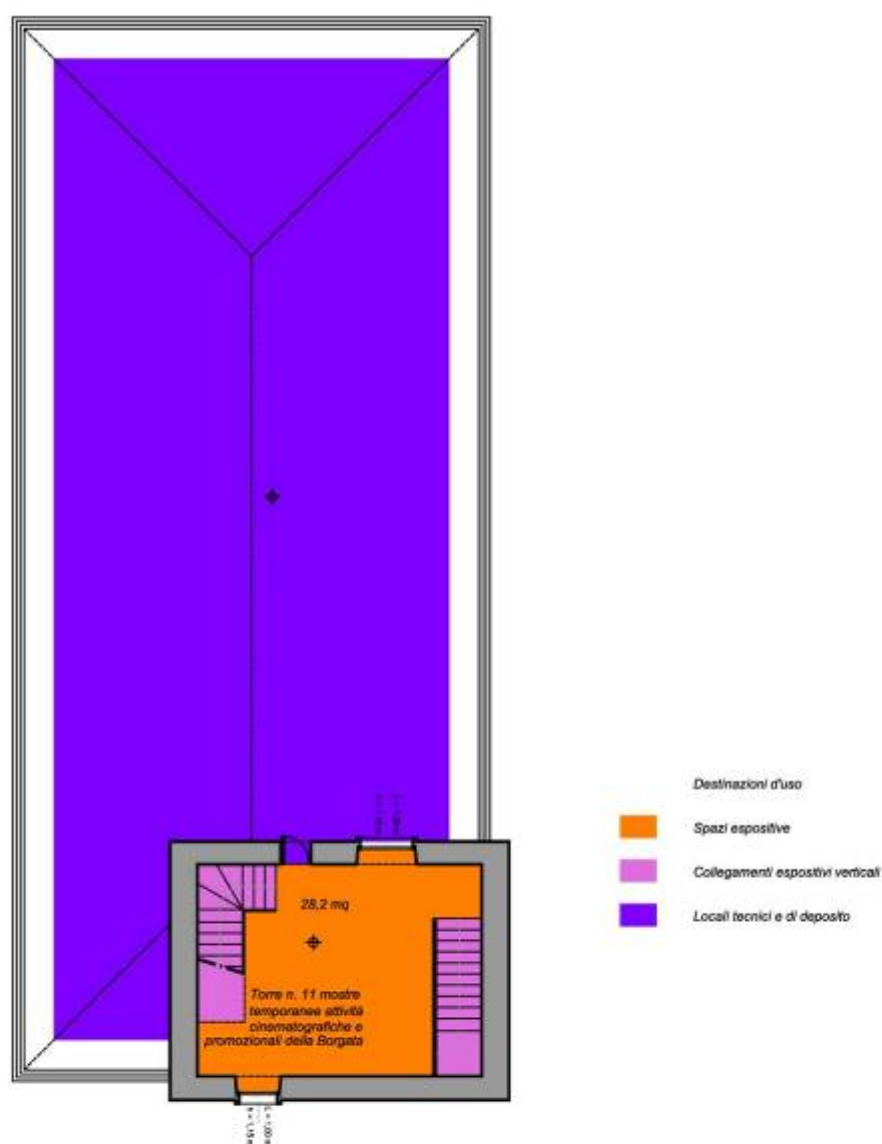
Nella ex Torre Littoria trova spazio l'ingresso delle mostre temporanee legate alle arti ed attività cinematografiche e promozionali della borgata di Fertilia, pensato come spazio espositivo a sviluppo verticale su quattro livelli, terminanti con una terrazza panoramica.



**Pianta Piano Primo**  
Scala: 1 : 200

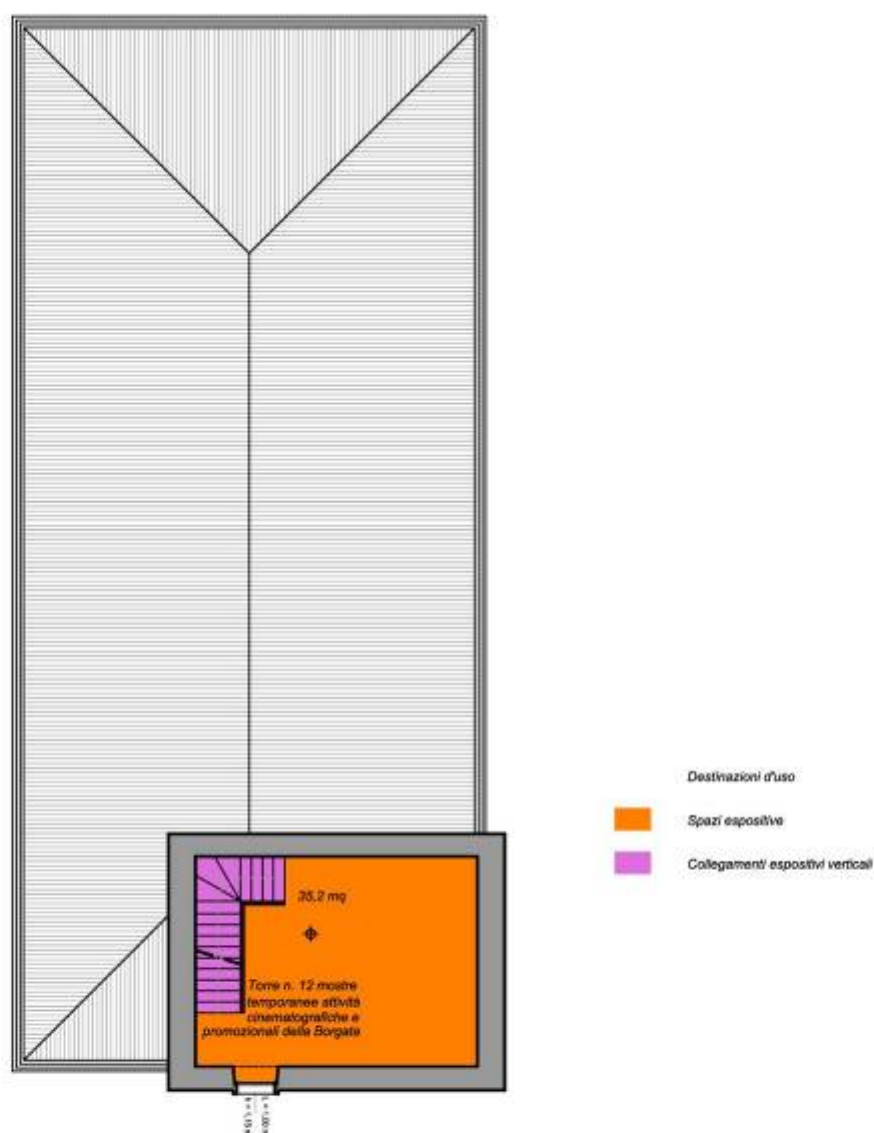
Lo spazio espositivo potrà ampliarsi temporaneamente con parte delle otto sale polifunzionali compartimentabili con pareti mobili, a seconda delle esigenze. Le stesse scale ed atrii di piano fungeranno da spazi espositivi.

Come specificato in precedenza, il progetto prevede la ricostruzione del tetto a padiglione al fine di creare un locale tecnico per le unità di trattamento aria e per gli altri impianti tecnici delocalizzabili. L'ascensore, con pistone idraulico a fossa, non avrà bisogno della torretta in copertura.



**Pianta Piano Secondo**  
Scala: 1 : 200

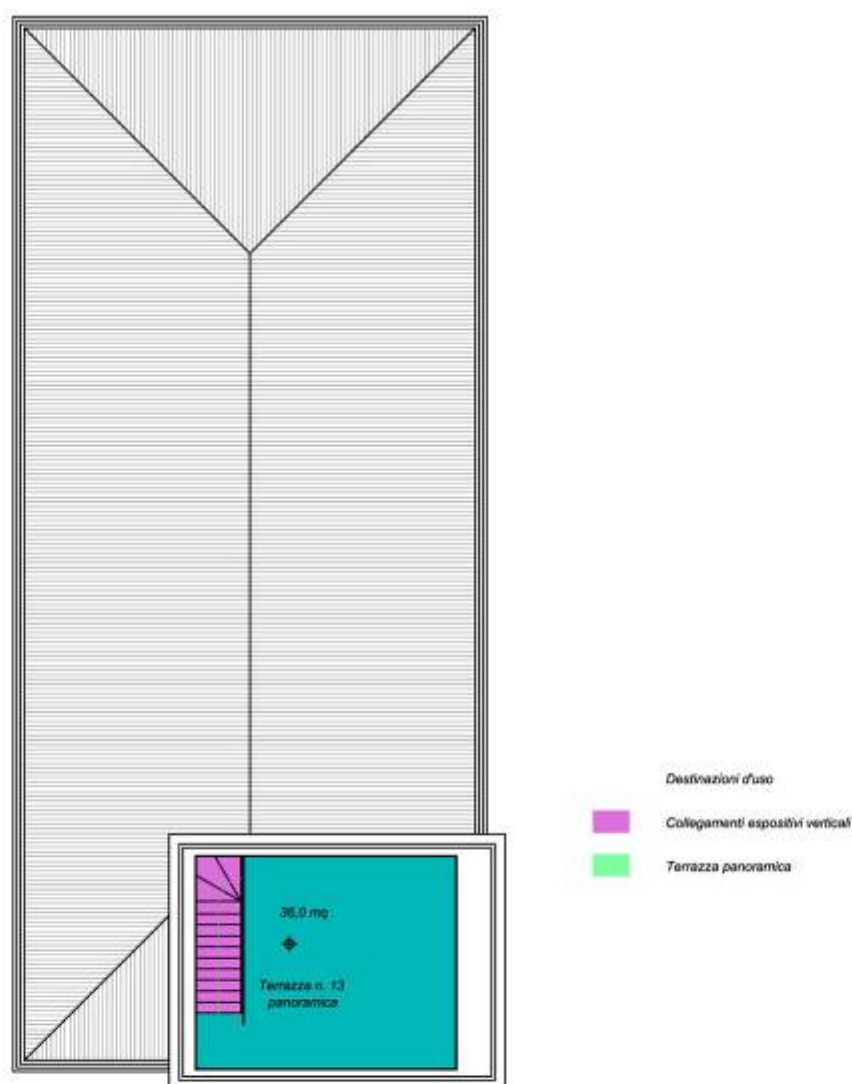
Nel piano terzo della ex Torre Littoria, per poter utilizzare al meglio lo spazio disponibile e per frazionare e rendere agevoli le rampe costituite da scale metalliche, è previsto in progetto l’inserimento di un quarto livello costituito da un solaio in acciaio e vetro acidato. L’esposizione verticale, fruibile per i primi due piani tramite ascensore per le persone diversamente abili, termina con una terrazza panoramica sulla piazza e sul mare. I parapetti della terrazza dovranno essere invisibili dal livello terra, per questo sono stati progettati arretrati rispetto al filo delle facciate e dovranno essere realizzati con elementi di vetro incolore.



**Pianta Piano Terzo (soppalco)**

Scala: 1 : 200

Per quanto concerne il rispetto dell'ambiente ed il contenimento dei consumi in fase di utilizzo, tutti gli interventi sono stati pensati con un'elevata eco-compatibilità ed eco-sostenibilità, prediligendo l'uso di isolamenti e tecnologie passive per gli impianti di climatizzazione ed illuminazione, nonché l'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili quali il solare termico e fotovoltaico, pensando di creare a Fertilia un caso di studio internazionale sulla riqualificazione architettonica sostenibile.



***Pianta Piano Copertura***  
***Scala: 1 : 200***

#### 4.1.3 – Riqualificazione aree a completamento del Centro Regionale di Cinematografia

Per poter ulteriormente espandere le attività culturali legate alla cinematografia, agli spettacoli teatrali ed alla convegnistica più in generale, sono stati progettati un insieme di interventi a carattere unitario:

- un anfiteatro all'aperto, coperto da un velario, che trova ubicazione nell'area a nord dell'attuale ex Cinema Teatro;
- la pedonalizzazione della via Trieste, al fine di collegare l'esistente con le nuove strutture progettate;
- la sistemazione delle aree verdi e di parcheggio attigue all'intervento, con lo scopo di perseguire una congrua dotazione di servizi e quinte di qualità.

All'azione materiale ora descritta, si affianca l'azione immateriale tesa a portare a regime e mettere a valore le strutture di nuova realizzazione, con l'organizzazione di spettacoli ed eventi culturali sinergici a quelli che saranno attuati nell'interno dell'edificio dell'ex Cinema Teatro, attualmente esistente.

#### 4.1.4 – Riqualificazione degli spazi retrostanti il Cine-Teatro, con la creazione di un auditorium all'aperto coperto da un velario

La nuova struttura è uno spazio architettonico totalmente libero ed aperto sui quattro lati, identificato da degli elementi metallici commerciali tipo HE disposti a forma di portali perpendicolari all'asse principale della superficie, senza essere paralleli tra loro, ma sempre convergenti o divergenti, al fine di denotare la contemporaneità della struttura. Tra questi portali a “C” è teso un velario di copertura costituito da elementi triangolari non giuntati tra loro, che richiamano mentalmente le vele delle barche del vicino porto-canale.

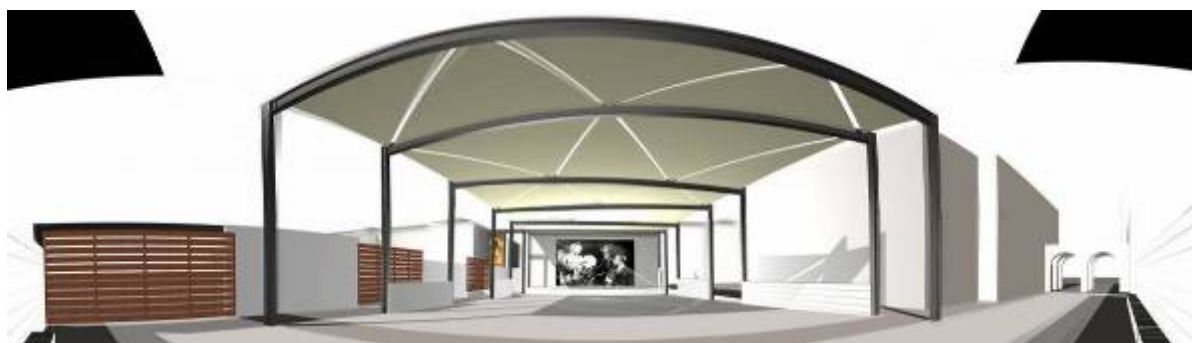


Fig. 39 – Fotomosaicatura panoramica grandangolare dell'auditorium all'aperto e della via Trieste con il ponte pedonale di collegamento tra l'ex Cinema-Teatro e la ex Casa del Fascio.





Fig. 40 – Rendering prospettico del modello computerizzato dell'auditorium visto da via Fiume, angolo via Trieste, in direzione della via Pola



Fig. 41 – Fronte dell'auditorium su via Fiume.

Lo spazio si configura come un piano inclinato libero con pendenza digradante da ovest ad est, con sedute rimovibili che, coerentemente con la normativa, possano essere fissate stabilmente al suolo, prevedendo una capienza massima di circa 600 posti a sedere. La struttura è stata progettata in maniera modulare, con la possibilità di essere utilizzata anche per piccoli spettacoli o per attività diverse non giustapposte ma messe insieme in maniera organica, quali danza, rappresentazioni teatrali, sportive (ad es. arti marziali, etc.), con gli spettatori “tutto intorno” all’evento-spettacolo. Al di sotto di una limitata porzione

dell'auditorium sono stati progettati i servizi igienici e dei limitati locali di deposito. Ad essi si accede tramite una rampa realizzata nello spazio tra il nuovo auditorium e l'attuale Hotel Bellavista, e danno alloggio anche ai locali tecnici di servizio per il palcoscenico, anch'esso rimovibile, per l'illuminazione e per il circuito di diffusione sonora.

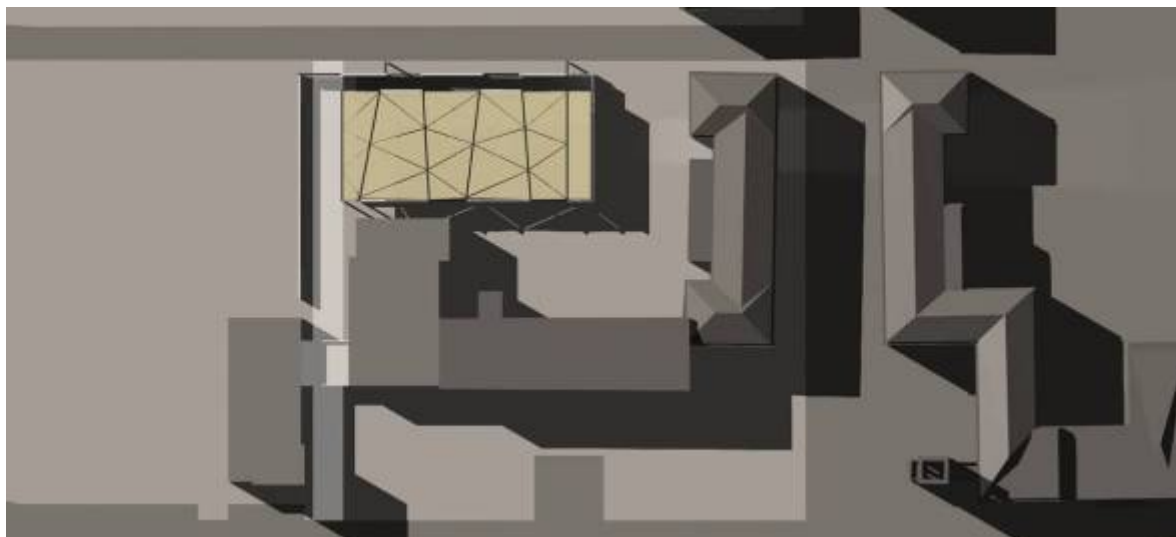


Fig. 42 – Rendering del modello computerizzato con visibile planivolumetricamente l'auditorium coperto da un velario (in beige nell'immagine).

#### 4.1.5 – Pedonalizzazione della via Trieste

La via Trieste è una via marginale e poco – o per nulla – utilizzata all'interno della viabilità di Fertilia, senza alcun residente presente, e sotto-utilizzata anche come via periferica di parcheggio. I marciapiedi sui due lati sono molto stretti riducendosi, dal lato del Cinema Teatro a meno di 90 cm. Lo scopo della pedonalizzazione della via Trieste è legato alla duplice finalità di avere un insieme architettonico funzionale, definito e bene individuabile nel tessuto urbano – per ospitare il Centro Regionale di Cinematografia –, e per mettere a norma le uscite di sicurezza degli attuali ex Cinema Teatro ed ex Casa del Fascio, allontanando il traffico veicolare. Inoltre, la pedonalizzazione, oltre a migliorare la visibilità complessiva e ad abbattere alcune barriere architettoniche, permetterebbe una più agevole creazione del ponte di collegamento pedonale con la ex-Casa del Fascio, quale connettività tra le uscite di sicurezza al piano primo dei due edifici giustapposti. Il trattamento materico della superficie pavimentale sarà lo stesso delle altre Piazze Pubbliche, per omogeneizzare l'unità stilistica e la progettazione unitaria degli interventi.

#### 4.1.6 – Sistemazione delle aree verdi limitrofe e delle aree per servizi di parcheggio

Tenendo conto che Fertilia nasce sul modello delle città giardino inglesi, e considerato che la borgata costituisce la porta naturale del Parco di Porto Conte e dell'Area Marina Protetta Capo Caccia – Isola Piana, particolare attenzione dovrà essere posta alla componente naturalistica con la manutenzione, gestione e riqualificazione del verde esistente nella borgata e nel territorio circostante, ingenerando positive ricadute sul tessuto occupazionale locale. In quest'ottica si inserisce la creazione di “quinte verdi” nelle aree attigue e vicine alle nuove strutture, anche solo visivamente, e nelle limitrofe aree di servizio dedicate ai parcheggi. Lo scopo delle quinte è quello di qualificare ulteriormente i vari interventi e, più in generale, la “memoria verde” della borgata, strutturando un piano di gestione e manutenzione del verde, che identifichi unitariamente l'intervento progettuale, così come già detto per l'arredo urbano. Fertilia, inoltre, potrebbe diventare un interessante caso di studio per l'inserimento compatibile e sostenibile in ambiente urbano, delle essenze vegetali ed arboree tipiche del climax locale, facendo vivere l'esperienza di una città dove il verde non è stato ritagliato negli spazi lasciati liberi dalle case, bensì l'opposto, dove sono gli edifici ad emergere da un sustrato vegetale omogeneo. Verde, quindi, inteso come elemento di interconnessione tra le varie aree dell'abitato e tra l'abitato e il territorio. Elemento dominante in un luogo che avrà il suo punto di forza e di visibilità, sia locale sia turistica, nella salvaguardia, nel rispetto e nella riqualificazione delle sue peculiarità naturali. Fertilia diventerà la naturale “*Porta verde del Parco*”, dando il benvenuto a chi accede al Parco di Porto Conte, ed accompagnando il visitatore in un percorso verde privilegiato.

#### 4.1.7 – Pedonalizzazione della via Pola e di Piazza Venezia Giulia con la realizzazione di una nuova pavimentazione in pietra

Analizzando la situazione attuale della borgata di Fertilia e interpolando le informazioni scaturite nelle manifestazioni di interesse da parte dei privati, la prima criticità emersa ha riguardato il decoro, la disomogeneità delle superfici pavimentali urbane, la separazione e frantumazione eccessiva esistente tra le aree pedonali e le aree di traffico e sosta degli autoveicoli. Riassumendo quanto emerso dalle informazioni pervenute dalle varie associazioni presenti nella borgata, è possibile schematizzare le criticità ora espresse in un

più generale problema di scarsa fruibilità e dequalificazione dell'immagine urbana, pur all'interno di un contesto architettonico di pregio. La risoluzione dei problemi ora espressi si è perseguita con la progettazione di un intervento unitario sulle superfici pavimentali, prevedendo un trattamento continuo degli spazi, che fosse allo stesso tempo disegnato e "segnato" individuando elementi "forti" che esaltassero le architetture esistenti. Questo intervento partirà dalla Piazza Venezia Giulia, pedonalizzando e riqualificando l'edera originaria, eliminando il degrado visuale ed urbanistico dato dall'uso veicolare e di capolinea-rotatoria per gli autobus.

In una logica di intersectorialità tra il Settore Urbanistica ed il Settore Traffico e Mobilità – Sviluppo Economico del Comune di Alghero, la viabilità urbana è stata studiata secondo le indicazioni dei tecnici dell'Amministrazione Comunale per favorire ed implementare l'utilizzo dei percorsi commerciali pedonali con l'obiettivo di ingenerare una migliore fruizione della Città di Fondazione con conseguente valorizzazione del patrimonio architettonico storico esistente.



Fig. 43 – Disegno preparatorio in pianta del progetto di pavimentazione e pedonalizzazione di Piazza Venezia Giulia e della via Pola.





Fig. 44 – Disegno preparatorio del progetto di pavimentazione e pedonalizzazione di Piazza Venezia Giulia e della via Pola.

La fermata degli autobus sarà spostata su via Parenzo o su via Istria (di concerto con le società di trasporto), dirottando il traffico in uscita di fronte all’edificio della vecchia Posta, ed indirizzando il traffico in entrata da Alghero sul Lungomare Rovigno, e da Porto Conte sulla prosecuzione di via Parenzo e via Zara. Tutto ciò permetterà un più diretto ed immediato accesso alle aree di parcheggio (saranno ulteriormente strutturate quelle dietro la ex Casa del Fascio per i servizi culturali e dietro l’attuale edificio delle Poste per l’area commerciale), consentendo l’eliminazione dei 60 posti auto attualmente presenti nella via Pola e portando alla pedonalizzazione della stessa. Per il rilancio economico dei portici della via Pola, si tenga presente che questo dovrà necessariamente passare attraverso la riqualificazione degli immobili commerciali inutilizzati presenti sotto i porticati, resolvendo i contenziosi attualmente in atto riguardo ai fitti pregressi. Dalle analisi alla base del Progetto Pilota di Qualità, e da casi similari<sup>7</sup>, è emerso che, al fine di mantenere ed esaltare le tipicità locali presenti all’interno di Fertilia, deve essere incentivata la permanenza dei residenti possessori e portatori delle identità locali, anche attraverso un sistema di incentivazione premiale che in qualche modo porti alla risoluzione definitiva dei

---

<sup>7</sup> A titolo di esempio si vedano i casi di Santo stefano di Sessanio – Abruzzo, riqualificato architettonicamente da un imprenditore svedese con il coinvolgimento dei residenti e pretendendo dal Comune il vincolo di inedificabilità al fine di preservare le tipicità locali e, al contrario, Montegridolfo – Marche, restaurato dalla famiglia Ferretti e rimasto un “paese fantasma”, al di fuori delle manifestazioni specifiche, poiché senza residenti.



contenziosi, al fine di consentire un'agevole e serena programmazione degli investimenti da parte dei residenti e dei futuri investitori economici.

## **4.2 – Azione Immateriale**

### **4.2.1 – Festival Internazionale del Cinema della Riviera del Corallo**

Quale azione immateriale, coerentemente con le linee guida della R.A.S. e del Comune di Alghero per il Progetto Pilota di Qualità, sono scaturite dalle manifestazioni di interesse e dalle assemblee pubbliche di progettazione concertata, le proposte della creazione del Festival Internazionale del Cinema e di una Scuola permanente di Cinematografia, valutate in maniera partecipata come le più attinenti al fine di rilanciare la promozione culturale ed economica del territorio, assumendo come prioritaria l'azione di riqualificazione dell'ex-Cinema Teatro e della ex-Casa del Fascio quale punto di riferimento cinematografico e teatrale per tutto il territorio regionale. Questo centro avrà anche una valenza di promozione della memoria storica, potendo far conoscere ai residenti ed ai turisti le innumerevoli pellicole che sono state girate nelle borgata di Fertilia e nel Comune di Alghero durante il periodo della Bonifica della Nurra ad opera dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione prima, e dell'E.T.F.A.S., in seguito. Inoltre, nei locali restaurati, sarà allestita una mostra fotografica permanente quale punto iconografico nodale del museo diffuso.

Oltre alle attività sopra espresse, il complesso sarà il punto di riferimento per Rassegne dedicate (Corti, Animazioni, Film Home-Made), Cineforum culturali, Microcinema<sup>8</sup> di qualità a costi contenuti, Centro Permanente di Formazione per gli Audiovisivi e le Arti Sceniche, Archivio Audiovisivo della Borgata e del Territorio (Parco di Porto Conte e Area Marina Protetta di Capo Caccia, con le riprese del mondo sommerso), Biblioteca del Cinema e dello Spettacolo di ampia consultazione. Tutto ciò permetterà non solo di avere un forte attrattore qualificante, ma anche di dare una efficace promozione del territorio in chiave turistico-culturale, consentendo di puntare sulla fama e sull'attenzione riservata ai divi, non solo della cinematografia in senso stretto, per far conoscere la Riviera del Corallo

---

<sup>8</sup> Consente la proiezione di film di qualità di un circuito selezionato, a costi ridotti rispetto alle sale tradizionali in quanto la proiezione viene fatta in digitale, a distanza, senza gli oneri legati ai macchinari necessari per la proiezione della pellicola tradizionale.

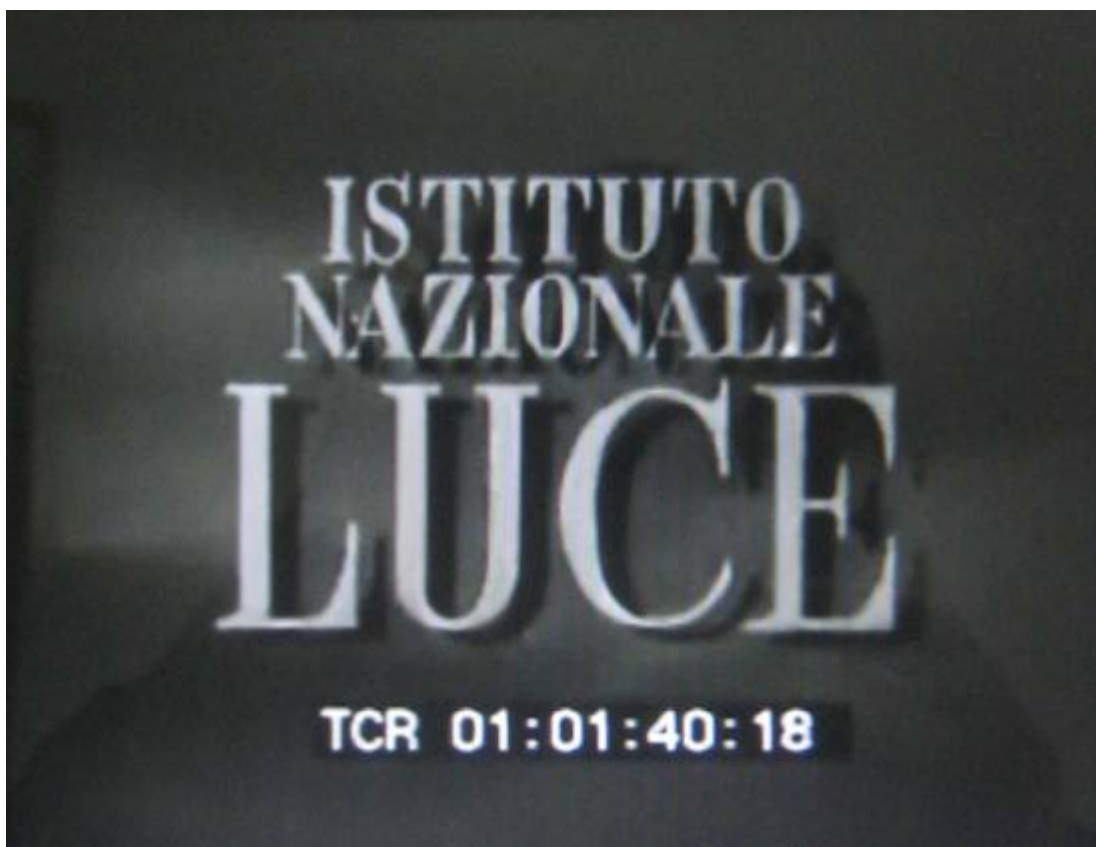


Fig. 45 – Fotogramma dei titoli del “Cinegiornale” (Giornale LUCE B) realizzato il 18.03.1936 dall'Istituto Nazionale LUCE - “La bonifica della Nurra in Sardegna e l'inaugurazione del Comune di Fertilia”.



Fig. 46 – Fotogramma del filmato documentario realizzato nel 1949 dall'Istituto Nazionale LUCE - “Giuliani in Sardegna”.

e la Sardegna in generale, tramite gli innumerevoli personaggi di spicco, le opere scritte e le pellicole girate negli anni lungo la costa Algherese.

Il territorio di Fertilia e, prima della creazione della Città di Fondazione, la Città di Alghero, vanta negli ultimi due secoli la frequentazione misconosciuta di personaggi di fama mondiale quali, solo per citarne alcuni:

- Il poeta e scrittore francese Antoine Claude Pasquin Valery in un suo famoso viaggio tra Corsica e Sardegna;
- Honoré De Balzac che approdò nella rada il 12 aprile 1838 per cercare fortuna con la concessione mineraria di quella che, successivamente, diverrà la Miniera dell'Argentiera;
- Giuseppe Garibaldi sbarcò nel porto di Alghero nel 1855, per trarre in salvo da un'epidemia il fratello Giovanni Battista Garibaldi, allora sindaco di Alghero;
- Gabriele D'Annunzio, nel 1882;
- Filippo Tommaso Marinetti, ideatore e principale esponente dell'avanguardia futurista che approda ad Alghero nel 1921, durante un ciclo di conferenze;
- Nello stesso anno soggiornò ad Alghero lo scrittore inglese David Herbert Lawrence, autore del celeberrimo romanzo "L'amante di Lady Chatterley";
- Antoine de Saint-Exupéry, l'immortale padre de "Il piccolo principe" – il romanzo più letto e tradotto al mondo – atterrato all'aeroporto di Fertilia il 10 maggio 1944, dove farà un corso per pilotare i velocissimi aerei a doppia coda "Lightning P38", con uno dei quali scomparirà per sempre in mare durante una missione tra Corsica e Francia la mattina del 31 luglio dello stesso anno.

Restando nel campo cinematografico come non ricordare la splendida Rina De Liguoro (Elena Caterina Catardi, nata a Firenze nel 1892, di famiglia algherese presso la quale soggiornerà per lunghi periodi), attrice e sex-symbol Hollywoodiana della prima metà del secolo scorso, che reciterà sotto la direzione del celebre Cecil de Mille. Alcuni celebri suoi film: "Messalina (1923)"; "Quo Vadis? ( 1924)"; "La bella corsara (1928)"; "Caterina da Siena (1947)"; "Domani è un altro giorno (1951)"; "Il Gattopardo (1963)".



Fig. 47 – Fotogramma del Cinegiornale “La settimana INCOM” realizzato in data 28.08.1952, dal titolo “A Fertilia rivive Pola. Nei pressi di Alghero nasce un quartiere destinato ai profughi Giuliani”.



Fig. 48 – Fotogramma del Cinegiornale “La settimana INCOM”, realizzato in data 17.05.1962, dal titolo “Tutti abbracciano il presidente. Segni in Sardegna”.

Pochi sono a conoscenza del fatto che la Riviera del Corallo ha riscosso l'interesse di divi e cineasti di fama mondiale: attori del calibro di Anthony Quinn, o Liz Taylor e Richard Burton (“La scogliera dei desideri”, 1968), hanno realizzato i loro set nelle vicinanze di Fertilia. Nel 1979 la Laguna del Calich e le vicine Grotte di Nettuno sono state la *location* per il *cult-movie* “L’isola degli uomini pesce” con la splendida Barbara Bach, tornato agli albori della cronaca grazie al prestigioso *remake* firmato da John Carpenter.

Recentemente anche la cantante Madonna e Adriano Giannini, hanno recitato ad Alghero (“Swept away”, 2001).

#### 4.2.2 –Scuola del Cinema

Ospitata nella ex Casa del Fascio, la Scuola di Cinematografia vuole essere un elemento qualificante ed attrattivo per il territorio, convogliando su Fertilia realtà propositive portatrici di innovazione e conoscenze, sia per fornire alla realtà locale nuovi sbocchi occupazionali, sia per creare un sistema di eccellenza “a tutto tondo” per le arti visive. Non solo, quindi, Film tradizionali in senso stretto, ma anche Corti Cinematografici, Film di Animazione (tradizionale e computerizzata), Documentari (anche subacquei), Spot e Riprese Pubblicitarie, etc. Tutto questo servirà a creare un indotto che porterà positive ricadute di carattere economico-occupazionale nella borgata e nel territorio.

#### 4.2.3 – Laboratori Cinematografici

I Laboratori di Cinematografia dovranno essere il naturale supporto alla Scuola di Cinematografia descritta in precedenza, acquisendo conoscenze, manualità ed esperienza “nel fare quotidiano”. La pratica, quindi, quale fulcro per apprendere conoscenze e veicolare la didattica nelle esperienze lavorative giornaliere, secondo le più moderne teorie e concezioni dell’insegnamento. Nella scuola e nei laboratori dovranno formarsi tecnici qualificati e altamente specializzati, in grado di poter svolgere con competenza attività e mansioni differenti nei vari settori e filoni della cinematografia precedentemente elencati. Contestualmente, in considerazione della notevole mole di materiale a carattere storico-documentale girata in zona, è fortemente auspicabile la creazione di un laboratorio di



restauro delle pellicole e dei materiali d'archivio, anche per trasferire su altri supporti, conservare e far conoscere, prodotti dell'arte e dell'ingegno umano altrimenti destinati all'oblio.

#### 4.2.4 – Laboratorio per la Qualità Urbana della Città di Fondazione

a) - Attività di studio, supporto tecnico-amministrativo e monitoraggio del Piano di Azione per la Qualità Urbana, con revisione ed adeguamento degli strumenti urbanistico-normativi.

Al fine di riconoscere, valorizzare e promuovere la conservazione delle peculiarità architettoniche locali tipiche, dovranno essere effettuati studi sui materiali, le tecniche e le tecnologie costruttive tradizionali riscontrabili nei diversi edifici che compongono il patrimonio storico della Borgata. Lo studio sarà esteso alle tipologie edilizie ed al trattamento delle finiture e dell'arredo urbano, prevedendo la pubblicazione di manuali e regolamenti che ne consentano la conservazione, con strumenti gestionali quali il piano del colore e delle finiture, delle insegne commerciali, dell'arredo urbano, etc., sensibilizzando l'interesse pubblico e fornendo al cittadino un servizio di indirizzo degli interventi privati.

Il manuale applicativo rappresenta uno strumento tecnico indispensabile per l'Amministrazione Comunale, per gli Uffici preposti al controllo, per i tecnici ed infine per i cittadini che lo utilizzeranno come riferimento per l'esecuzione dei lavori secondo le regole e i dettami che faranno parte della documentazione elaborata e consegnata alla fine del progetto quale integrazione al vigente Piano Particolareggiato del futuro secondo Centro Storico del Comune di Alghero. Potranno inoltre essere previste dall'Amministrazione Comunale procedure particolarmente snelle e veloci per esitare ed assentire favorevolmente pratiche di interventi, materiali e finiture conformati alle specifiche tecniche identificate dalle norme di Piano Particolareggiato. A tal proposito si rimarca il fatto che sono stati presi accordi di collaborazione preventiva con gli altri Enti interessati, sia per le loro competenze giuridiche specifiche, sia per la loro esperienza settoriale, come la Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici, anche per le analisi dei materiali storici campionati, dell'Ufficio per la Tutela del Paesaggio, competente per territorio ed infine con l'Ufficio Tecnico del Comune di Alghero (settore urbanistica ed edilizia privata),

poiché di concerto con essi saranno elaborate le norme di attuazione integrative al Piano Particolareggiato. A seguito delle suddette considerazioni, si afferma che l’iniziativa appare sempre più inserita all’interno degli strumenti di conoscenza necessari per la definizione delle procedure legate alla conservazione e alla trasformazione del patrimonio edilizio cittadino. Inoltre il Laboratorio fornirà supporto tecnico-amministrativo per le attività di monitoraggio del Piano di Azione per la Qualità Urbana ed il Riuso Turistico degli immobili inutilizzati della Borgata. Sarà prevista la revisione del piano particolareggiato al fine di aggiornare lo strumento urbanistico per consentire l’armonico adeguamento alle moderne necessità dell’abitare, sempre in un’ottica di salvaguardia dalle pregevoli architetture della Città di Fondazione. Questa revisione potrebbe riguardare sia i metodi di restauro, sia l’inserimento di elementi “estranei” al periodo di progettazione del Piano di Fertilia, ma indispensabili dal punto di vista normativo attuale, come l’adeguamento impiantistico o l’inserimento di moderne tecniche edilizie eco-sostenibili ed eco-compatibili, studiate in sinergia con laboratori e strutture universitarie e di ricerca, andando a costituire un *unicum* di studio, valorizzazione e promozione nel panorama architettonico nazionale ed internazionale. A tal proposito si tenga presente che il Comune di Alghero, con capofila la Città di Fondazione di Fertilia, ha già presentato e sottoscritto un protocollo d’intesa per lo studio e la promozione delle realtà architettonico-culturali delle Città di Fondazione della Sardegna, insieme ai Comuni di Arborea e Carbonia, all’interno del più ampio panorama italiano ed internazionale<sup>9</sup> delle Città di Fondazione Razionaliste del ventennio. Negli ultimi anni il Comune di Alghero ha prestato particolare interesse a questo secondo centro storico caratterizzato dal movimento moderno, sia con la verifica di coerenza del centro matrice di prima ed antica formazione e con la sua espansione e ripermimetrazione, sia con lo studio propedeutico al Piano Urbanistico Comunale della Bonifica della Nurra e con l’analisi e schedatura delle tipologie edilizie delle case coloniche, tenendo ben presente che esse costituiscono le residenze rurali di cui Fertilia<sup>10</sup> rappresenta il centro di servizio alle attività agricole. Il risultato di questi studi troverà naturale collocazione nel portale internet ed in pubblicazioni dedicate, su riviste, giornali e libri. Il materiale raccolto, in buona parte inedito poiché proveniente dagli archivi privati

---

<sup>9</sup> Si veda la Città di Fondazione Razionalista di Arsia, nell’attuale Crozia, legata allo sfruttamento industriale delle miniere di carbone, al pari della sarda Carbonia.

<sup>10</sup> E, a partire dagli anni cinquanta, con le cinque borgate dell’E.T.F.A.S. di Santa Maria La Palma (originariamente nucleo rurale San Michele), Loretella (Sa Segada), Maristella, Villassunta e Guardia Grande.

dei cittadini della borgata di Fertilia e del territorio circostante, come l'iconografia inserita nelle pagine successive a titolo puramente esemplificativo, permetterà di diffondere, con differenti media, informazioni storiche, sociologiche, demografiche ed etnografiche legate alle culture ed alle tipicità locali delle etnie che popolano la borgata.



Fig. 49 – Il porto di Alghero al momento dell'arrivo dei profughi giuliano-dalmati nel 1947. Immagini storiche inedite acquisite dagli archivi privati degli abitanti di Fertilia.



Fig. 50 – Casa Comunale, a destra, e Albergo in costruzione. Immagini storiche inedite acquisite dagli archivi privati degli abitanti di Fertilia. La pubblicazione delle stesse, oltre a riconoscere un merito agli abitanti, è una preziosa fonte di documentazione e studio per i ricercatori.



Fig. 51 – Processione religiosa nei primi anni di vita della borgata. Si noti l'assenza del campanile, edificato a partire dal 1955. Immagini storiche inedite acquisite dagli archivi privati degli abitanti di Fertilia.



Fig. 52 – Gita in barca con, sullo sfondo, la draga che, a partire dal 1938 sino alla seconda metà degli anni '40 del secolo scorso, bonificò la laguna del Calich contribuendo a debellare la piaga della malaria. Immagini storiche inedite acquisite dagli archivi privati degli abitanti di Fertilia.





Fig. 53 – Curiosità: foto da Piazza Venezia Giulia verso il Villaggio Calik, prima della costruzione delle Case Visconti. Immagini storiche inedite acquisite dagli archivi privati degli abitanti di Fertilia.



Fig. 54 – Fotomosaicatura panoramica grandangolare della borgata di Fertilia, scattata nel 2009 dal campanile, in occasione del rilievo per il ri-posizionamento della croce abbattuta da un fulmine.



b) - Geoblog e sito internet per la promozione storico-architettonica della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione

Il progetto non prevede la realizzazione di un sito internet tradizionale, bensì la creazione di un vero e proprio gruppo di tecnici, conoscitori ed esperti delle realtà del territorio e del suo marketing al fine di creare un “Sistema di gestione dei contenuti digitali”, che funga da contenitore della storia e delle realtà, anche e soprattutto economiche e sociali, che ruotano o hanno ruotato intorno a Fertilia. In questo sistema potranno confluire le memorie storiche (filmati, racconti, foto, interviste, etc.) ma anche le informazioni sulle attività imprenditoriali, le manifestazioni, le associazioni, i servizi che orbitano intorno a Fertilia. Sul portale, collegato al sito ufficiale del Comune di Alghero, troveranno spazio le iniziative del Centro Regionale di Cinematografia ed i rimandi alle attività che si svolgono e si svolgeranno nel Comune di Alghero e in quelli circostanti, nonché delle attività imprenditoriali o, ancora, quelle del Comitato di Quartiere, come delle numerose associazioni presenti a Fertilia. Un portale multidimensionale che coinvolga il cittadino, ma anche il semplice visitatore occasionale, nel progetto di rinascita della borgata. Questo portale, interattivo e multimediale, dovrebbe poter essere accessibile in wireless dai visitatori e fruitori di Fertilia borgo digitale, utilizzando hardware differenti, dai computers portatili ai palmari, dai cellulari ai lettori-riproduttori. Il territorio coperto dal servizio potrebbe essere ulteriormente infrastrutturato con webcam ed offrire veri e propri servizi alle realtà economiche e sociali residenti quali, ad esempio, la prenotazione unica per alberghi tradizionali, agriturismi, B&B, campeggi e così via, per la valorizzazione dell’ospitalità nella borgata e nell’agro, nell’ottica della promozione dell’albergo diffuso, ponendo particolare attenzione alla qualità dell’offerta. Ancora oltre, al fine di consentire la più ampia diffusione delle informazioni, garantendone l’economicità, la multimedialità e l’espandibilità, si è valutata come proposta maggiormente consona quella di investire in strumenti ICT di e-participation e geo-blog, anche in modalità wiki, che permettano di ottenere un insieme di attività di promozione, analisi e valorizzazione della borgata di Fertilia e del territorio. Tutto questo per contribuire a far uscire la Storia di Fertilia dalla ristretta cerchia dei suoi abitanti e proiettarla nel mondo, anche attraverso sistemi di grande richiamo quali modelli tridimensionali virtuali, stazioni meteorologiche online, trasmissione in diretta su internet delle principali manifestazioni legate alla cinematografia,

etc. In sintesi l'idea progettuale propone di dotare Fertilia di una "substrato informatico" in cui, tutti gli utenti, possano non solo far accedere gli strumenti informatici, ma anche contribuire fattivamente alla crescita del sistema stesso. Con libero accesso alle imprese di ogni dimensione, il che permetterebbe la copertura dei costi di gestione.



Fig. 55 – Modello tridimensionale della borgata di Fertilia

Tra gli elementi innovatori spiccano senza dubbio la potenzialità di raggiungere il maggior numero di utenti finali, consentendo loro di contenere al minimo i costi del reperimento delle informazioni, nonché la possibilità di interagire con il database ed essere essi stessi portatori di nuove informazioni.

L'assenza di schemi predefiniti, e la possibilità di ampliamento pressoché illimitata delle informazioni, permettono agli utenti finali di utilizzare il database ed ampliarlo secondo sfaccettature e punti di vista sempre differenti, arricchendo il patrimonio di informazioni collettive con spunti e peculiarità sempre nuovi.

Tutto questo consentirebbe non solo di avere un'importante cassa di risonanza per la promozione, a basso costo, delle attività e peculiarità del territorio, ma anche di ampliare enormemente le possibilità di ricerca e studio al suo interno.



Fig. 56 – Particolare del modello tridimensionale visto da piazzale San Marco e breve schedatura pop-up che consente l’accesso ad innumerevoli altre informazioni ed opzioni

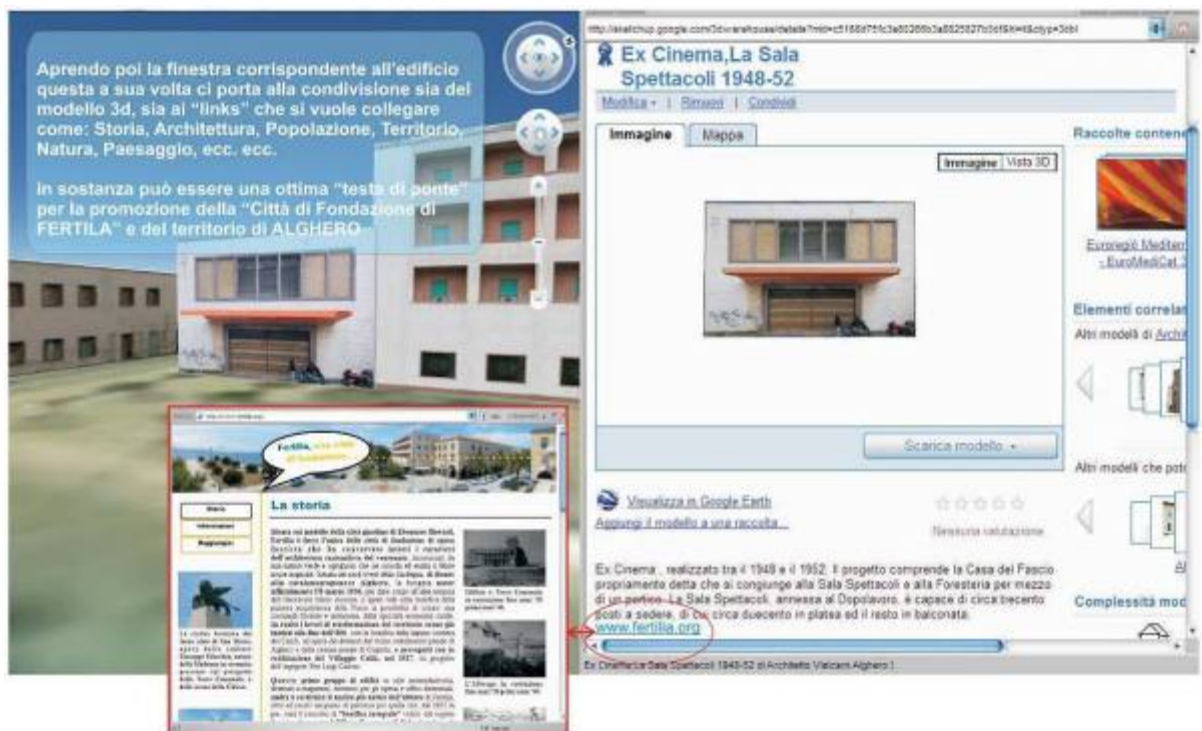


Fig. 57 – Schede informative legate al modello tridimensionale degli edifici e collegamento al sito [www.fertilia.org](http://www.fertilia.org), in fase di studio, contenente informazioni storico-architettoniche sulla borgata di Fertilia. In una seconda fase il sito, trasformato in portale, dovrà essere reso maggiormente fruibile e sarà possibile caricare e scaricare informazioni, fotografie, filmati storici, curiosità, peculiarità, blog, etc.

I servizi via web saranno una carta vincente anche dal punto di vista della creazione di servizi ricettivi, sul modello dell'albergo diffuso, come definito dalle linee guida del Progetto Pilota di Qualità. Il sistema di servizi internet/*accomodation*, informazione/prenotazione, sarà realizzato attraverso un'attività intersettoriale tra i tecnici gestori del portale ed il Settore Sviluppo Economico dell'Amministrazione Comunale<sup>11</sup>, puntando ad offrire al fruitore finale ospitalità di tipo "orizzontale", ossia camere e servizi (reception, sale di incontro culturale, etc.), dislocate in un ambiente "autentico", composto da case tipiche ammobiliate e ristrutturate valorizzando le peculiarità locali, in più edifici abbastanza vicini tra loro, situate in un territorio di pregio dal punto di vista culturale, storico ed ambientale. Non semplicemente *bed and breakfast* associati tra loro bensì una struttura, anche consortile, ma a gestione imprenditoriale ed unitaria, per non andare a configurarsi come la gestione in locazione di un insieme di case sfitte. La struttura ricettiva deve essere di tipo alberghiero (reception, trasporto bagagli, a richiesta colazione in camera ed altri servizi), ubicata nel tessuto storico, con la comunità ospitante presente e con locali adibiti a servizi comuni per gli ospiti, portando all'integrazione del turista nel territorio e nella sua cultura (a titolo di esempio si vedano gli alberghi diffusi dei Sassi di Matera, di Montegridolfo o di Santo Stefano di Sessanio). Elemento fondamentale è la distanza, ragionevole e contenuta, tra le unità abitative e gli spazi comuni, con un elevato standard di qualità, paragonabile ad un hotel di non meno di tre stelle, pensato e strutturato con caratteri unitari di conservazione, valorizzazione e promozione<sup>12</sup>. Come strategia integrata, dovranno essere poste in atto attività formative per la gestione imprenditoriale alberghiera di qualità, di concerto con le associazioni di categoria.

Il portale dovrà consentire agli utenti finali la possibilità di esprimere una valutazione diretta (*feedback*) dei servizi fruiti, sia come sistema di controllo "libero" di qualità, sia per monitorare la fruizione del sistema ed avere gratuitamente un'ampia gamma di spunti sempre nuovi per variare e migliorare l'offerta.

---

<sup>11</sup> All'interno della promozione dei Servizi Turistici Integrati, il Settore Sviluppo Economico ha realizzato uno studio sulla classificazione quali-quantitativa della ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, fondamentale per la realizzazione intersettoriale del portale promozionale e di servizi del territorio.

<sup>12</sup> Si veda l'esempio del borgo di Provvidenti in Molise – [www.provvidentimolise.com](http://www.provvidentimolise.com) – dove la promozione è stata in parte attuata insignendo della cittadinanza onoraria personaggi di spicco dell'ambito musicale, offrendo ad un insieme di professionisti di grido ospitalità gratuita per provare e lavorare all'interno delle strutture riqualificate e chiedendo, in contropartita in loco, quale forma di moderno baratto, il primo concerto di presentazione dell'opera registrata nel borgo.

Per l'agro è stata pensata una struttura extralberghiera caratterizzata da un booking centralizzato, che offra case sparse in un territorio molto ampio, senza una gestione alberghiera unitaria, al fine di ottenere direttamente una ricaduta economica positiva nel resto del territorio.

Come ulteriore servizio al territorio, e di completamento al portale internet, la borgata potrà essere dotata di un insieme di pannellature esplicative multilingue, inserite armonicamente e strategicamente nei differenti contesti, in punti nodali chiave ma non di pregio, facilmente fruibili dai visitatori e dai turisti durante tutto il corso dell'anno, al fine di dare informazioni di qualità sui vari edifici ed areali ambientali della borgata e della sua immediata periferia. Questi pannelli, sintetici e con un forte apporto visivo-esplicativo, dovranno essere ulteriormente integrati da contenuti multimediali scaricabili via wireless dal portale di Fertilia, andando così a costituire il Museo Diffuso, arricchendo ulteriormente la possibilità di acquisire liberamente un'ampia gamma di informazioni sul territorio, ed offrendo ai fruitori la possibilità di interagire con i contenuti del portale, e di implementarli, con dati e punti di vista sempre nuovi ed aggiornati.

Stesso discorso può essere fatto per la promozione del territorio attraverso percorsi naturalistici di trekking e mountain bike, con mappe dei percorsi e schede informative scaricabili via internet, affiancando le attività del Parco, senza duplicarle o sovrapporsi ad esse. L'area di riferimento riguarda principalmente la borgata di Fertilia ed il territorio adiacente, compresa la costa ed il Parco di Porto Conte. Gli studi dei percorsi, realizzati dal gruppo di esperti locali che dovranno seguire e caricare i dati raccolti all'interno del portale internet, in modo da renderli scaricabili gratuitamente e disponibili per un'elevata platea di possibili fruitori, dovranno essere concordati con la consulenza del Parco di Porto Conte e delle realtà di promozione conoscitrici delle specificità archeologiche, architettoniche ed ambientali del territorio. L'idea forza del progetto prevede di ampliare l'offerta turistica e migliorare quella esistente mediante la creazione di percorsi che contemplino la fruizione di servizi altamente qualificati dislocati nel territorio, come sportelli d'informazione, identificazione di percorsi naturalistici e dei punti di ristoro lungo gli itinerari, monitoraggio della fruizione degli attrattori naturalistici ed archeologici, identificazione dei service per il noleggio di mezzi ecocompatibili per l'area parco, etc. Per l'attuazione dell'idea suddetta, grande risorsa è data dal valore architettonico ed urbanistico della borgata di Fertilia che, insieme agli aspetti antropologici riguardanti l'insediamento nella



borgata, di etnie e culture differenti, rappresenta un attrattore di particolare interesse per fasce turistiche sia nazionali che internazionali. Altra risorsa è costituita dagli attrattori naturalistici del contesto ambientale (la costa che si snoda da Fertilia fino all'Argentiera, l'Area Marina Protetta e le colline boschive circostanti) che si prestano particolarmente alla fruizione da parte degli amanti di trekking, mountain bike, free climbers, canoisti, bird watchers, subacquei, etc. Nell'area sopra descritta, vi sono inoltre numerosi insediamenti archeologici di grande pregio, dal neolitico antico con la Grotta Verde al tardo medioevo con il Castello di Monte Forte, passando per il periodo nuragico e romano con la reggia nuragica di Palmavera, i nuraghi costieri degli Shardana, e la Villa Romana di Sant'Imbenia, solo per citarne alcuni. Tali insediamenti si prestano all'organizzazione di percorsi archeo-turistici, e a visite guidate promuovendo le organizzazioni esistenti e già consolidate, attraverso una serie di servizi al turista che vanno dalla preparazione di materiale pubblicitario e di promozione, alla redazione di guide e di mappe, sino all'auspicabile apertura di uno sportello informativo-promozionale all'interno di un immobile commerciale inutilizzato e degradato, attualmente presente al di sotto dei portici della via Pola. Da parte dell'Amministrazione Locale, particolare attenzione è stata recentemente posta allo sviluppo della rete dei percorsi ciclabili, in fase di realizzazione ed espansione, ed ulteriore attenzione dovrà essere posta alla rete dei trasporti tradizionali, sia verso Alghero e l'aeroporto, sia verso le spiagge ed il Parco, in un'ottica di riduzione del traffico e dei consumi, migliorando la qualità urbana e la sostenibilità ambientale dello sviluppo antropico.



Fig. 58 – Il centro della borgata di Fertilia, scattata dall'elicottero durante l'estate 2005. In Alto a destra è visibile la scuola elementare con la caratteristica pianta a quadrifoglio.

## 4.3 – Quadri Economici Comparto 1

## Quadri Economici Azione Materiale

| <b>Comparto 1: Quadro Economico – Centro Regionale di Cinematografia</b> |                        |                                                        |                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Edifici:                                                                 | Superficie lorda (mq): | Costo di riqualificazione al lordo delle spese (€/mq): | Costo totale lordo per edificio (€):        |
| Ex Cinema-Teatro                                                         | 538                    | € 1.480,00                                             | € 796.240,00                                |
| Ponte pedonale                                                           | 53                     | € 845,00                                               | € 44.785,00                                 |
| Ex Casa del Fascio - Torre Littoria                                      | 720                    | € 962,12                                               | € 692.726,40                                |
| Auditorium - anfiteatro all'aperto                                       | 840                    | € 246,80                                               | € 207.312,00                                |
| <b>Totale Lavori Edili</b>                                               |                        |                                                        | <b>€ 1.741.063,40</b>                       |
| Aree:                                                                    | Superficie lorda (mq): | Costo di realizzazione al lordo delle spese (€/mq):    | Costo totale lordo per edificio o area (€): |
| Verde e servizi di parcheggio                                            | 2418                   | € 93,00                                                | € 224.874,00                                |
| Pedonalizzazione via Trieste                                             | 368                    | € 100,00                                               | € 36.800,00                                 |
| Rifacimento aree pedonali                                                | 1310                   | € 75,00                                                | € 98.250,00                                 |
| Pedonalizzazione via Pola                                                | 1475                   | € 100,00                                               | € 147.500,00                                |
| Pedonalizzazione parte via Fiume                                         | 648                    | € 100,00                                               | € 64.800,00                                 |
| Pedonal. parte via Lungomare Rovigno                                     | 1341                   | € 100,00                                               | € 134.100,00                                |
| Pavim. parte via Lungomare Rovigno                                       | 940                    | € 75,00                                                | € 70.500,00                                 |
| Pavimentazione portici via Pola                                          | 2352                   | € 75,00                                                | € 176.400,00                                |
| Piazza Venezia Giulia                                                    | 1416                   | € 100,00                                               | € 141.600,00                                |
| Piazza Venezia Giulia - verde                                            | 710                    | € 70,00                                                | € 49.700,00                                 |
| <b>Totale Sistemazione Aree</b>                                          |                        |                                                        | <b>€ 1.144.524,00</b>                       |
| <b>Totale Lavori - Comparto 1</b>                                        |                        |                                                        | <b>€ 2.885.587,40</b>                       |

| <b>Comparto 1: stima del valore dell'area tra via Trieste, via Nuova, via Fiume e la ex Casa del Fascio</b> |                              |                 |                                       |              |           |            |                                                                                                |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione dell'area:                                                                                      | Id. NCEU                     | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | iff (mc/ mq) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| Residenziale - Commerciale: area compresa tra via Trieste, via Nuova e via Fiume                            | Fg. 49 Mapp. 73-97-98-99-176 | B2E             | 3                                     | 5            | 5.750     | 1.110      | € 2.600,00                                                                                     | € 2.886.000,00                               |
| <b>Totale Valore Aree Edificabili - Comparto 1</b>                                                          |                              |                 |                                       |              |           |            |                                                                                                | <b>€ 2.886.000,00</b>                        |

## Quadri Economici Azione Immateriale

| Comparto 1: Azioni Immateriali                                                                                                                                                   |                       |                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|
| Descrizione delle azioni:                                                                                                                                                        | Costo azione (€)      | IVA 20%            | Costo totale (€)    |
| <b>Spese di progettazione Piano di Azione</b>                                                                                                                                    | € 20.000,00           |                    | € 20.000,00         |
| <b>Progettazione Definitiva</b>                                                                                                                                                  | € 65.000,00           |                    | € 65.000,00         |
| <b>Festival del Cinema</b>                                                                                                                                                       | € 112.700,00          | € 22.540,00        | € 135.240,00        |
| <b>Laboratori Cinematografici</b>                                                                                                                                                | € 87.750,00           | € 17.550,00        | € 105.300,00        |
| <b>Scuola del Cinema</b>                                                                                                                                                         | € 80.125,00           | € 16.025,00        | € 96.150,00         |
| <b>Laboratorio della Città di Fondazione:</b>                                                                                                                                    |                       |                    |                     |
| Attività di studio, supporto tecnico-amministrativo e monitoraggio del Piano di Azione per la Qualità Urbana, con revisione ed adeguamento degli strumenti urbanistico-normativi | € 98.816,67           | € 19.763,33        | € 118.580,00        |
| Geoblog e sito internet per la promozione storico-architettonica della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione                                                            | € 41.700,00           | € 8.340,00         | € 50.040,00         |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                                                    | <b>€ 506.091,67</b>   | <b>€ 84.218,33</b> | <b>€ 590.310,00</b> |
|                                                                                                                                                                                  |                       |                    |                     |
| <b>Azioni immateriali su 2 milioni RAS</b>                                                                                                                                       | <b>€ 2.000.000,00</b> |                    | <b>€ 590.310,00</b> |

### 4.4 – Cronoprogramma Azione 1

| Comparto 1: Centro Regionale di Cinematografia        |           |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |
|-------------------------------------------------------|-----------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|
| Cronoprogramma delle fasi principali di realizzazione |           |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |
| Fase                                                  | Anno 2010 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 2011 |   |   |   |   |   |
| Mese                                                  | 1         | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Approvazione Progetto Definitivo/Esecutivo            |           |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |
| Avvio Procedura di Gara                               |           |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |
| Aggiudicazione dei Lavori                             |           |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |
| Esecuzione dei Lavori                                 |           |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |
| Piena Funzionalità dell'Opera                         |           |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |

## **5 – AZIONE 2 – WATERFRONT E PIAZZE PUBBLICHE:**

### **Riqualficazione delle piazze pubbliche della borgata: Piazzale San Marco e relativo waterfront sul porticciolo turistico**

L'azione prevede una generale riqualficazione degli spazi pubblici sul mare presenti nel nucleo primigenio della Città di Fondazione di Fertilia, intervenendo sul decoro urbano, al fine di rendere più gradevole ed uniforme l'aspetto visivo del waterfront, mettendo allo stesso tempo in risalto le architetture in essa presenti, favorendo la fruizione pedonale ed il "consumo" delle tipicità locali da parte dei residenti e degli utenti, ed aggiungendo un differenziale competitivo che renda attrattivo il nucleo di prima ed antica formazione per gli investitori privati. Una seconda azione di marketing multi-scalare attuata di pari passo alla prima azione riguardante la riqualficazione delle vie e delle piazze principali, con l'unione e la pedonalizzazione di Piazza Venezia Giulia e via Pola, proseguita con Piazzale San Marco sul mare, andando a ricreare quell'elemento di fruizione dato dalla "grande piazza-continua", studiato e pensato nel progetto originario del Gruppo 2PST nel 1938 per collegare la "piazza delle istituzioni" e la "piazza della religione". Quest'azione prevede, inoltre, di risolvere la criticità più importante presente nel tessuto urbano, trasformando il fronte sul porto canale, da cesura a collegamento funzionale e scenografico, esaltando, anche commercialmente il waterfront e dando maggiore risalto alla forma originaria del Piazzale San Marco, noto come "la Rotonda", con delle quinte verdi costituite da un anfiteatro-giardino a gradoni sul mare e con un piazzale-parco sul fronte del porto-canale. Al di sotto di quest'ultimo è stato inserito un centro servizi legati alla ricettività per l'accoglienza alla nautica e per gli sport acquatici di qualità, prediligendo le attività non motoristiche quali la vela, il canotaggio, etc., riqualficando il primigenio felice rapporto tra spazio urbano e spazio lacustre con la laguna costiera del Calich, attualmente venuto a mancare.



Fig. 59 – Centro servizi legati alla ricettività per l'accoglienza alla nautica di qualità.

L'azione di rilancio urbanistico-ambientale dell'immagine della borgata sarà assolutamente premiale; si tenga presente, infatti, che l'abitato di Fertilia e gli ambiti territoriali circostanti possiedono una elevata vocazione turistica che negli ultimi anni ha registrato una forte crescita grazie allo sviluppo favorevole di alcune dotazioni infrastrutturali e lo sviluppo di iniziative culturali di rilievo che hanno aperto il mercato ai flussi turistici internazionali. Un più adeguato soddisfacimento dell'esigenza turistica potrebbe comportare la gestione di aree pubbliche da parte dei privati, attraverso la sponsorizzazione e/o la gestione diretta delle aree. In tali esperienze, l'operatore economico è incentivato alla cura dell'ambiente circostante dal fatto che una maggiore qualità dello stesso determina un maggiore potenziale attrattivo per la propria attività e, contemporaneamente, genera un importante beneficio sociale.



Fig. 60 – Centro servizi legati alla ricettività per l'accoglienza alla nautica di qualità e retrostante piazza incassata, con collegamento tra il porto-canale ed il centro urbano.

Questo processo, deve necessariamente passare per la considerazione delle attività che già insistono sui luoghi oggetto di intervento (strutture ricettive, punti ristoro, etc.). È necessario evitare di determinare fenomeni di spiazzamento di queste attività produttive con



interventi calati dall'alto e che non tengano in conto dei moderni sistemi di partecipazione negoziata. Attraverso l'adozione di questi strumenti si perviene a un risultato generalmente più condiviso e più efficace nel rispettare sia le vocazioni produttive dei luoghi sia le istanze sociali. In questo modo, si persegue anche un risultato di maggiore integrazione fra settori produttivi e maggiori relazioni fra l'economia locale e il settore del turismo, affiancando quindi gli interventi di riqualificazione dell'abitato con gli interventi di promocommercializzazione. La riqualificazione degli spazi oggetto dell'intervento non può prescindere da una attenta valutazione delle caratteristiche socio economiche dei luoghi e dalla valutazione delle componenti che ne determinano la sostenibilità economica e ambientale. Il processo di valutazione di tali componenti è improntato al perseguimento di uno sviluppo sostenibile che deve soddisfare differenti tipologie di bisogni: quelli dei residenti, quelli degli operatori economici che gravitano attorno alle zone considerate, quelle dei turisti che fruiscono dei luoghi e della destinazione turistica di Fertilia nel complesso. Allo stesso tempo un processo di sviluppo sostenibile deve cercare di garantire la protezione dei luoghi e migliorare le opportunità per il futuro, per garantire una maggiore equità intergenerazionale. La attenta progettazione degli interventi dovrà fare in modo che le realizzazioni previste siano ecologicamente sostenibili nel lungo periodo, economicamente convenienti e socialmente accettabili, al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti e allo stesso tempo diversificare la qualità dell'offerta turistica e incrementare le opportunità di reddito per gli operatori economici coinvolti direttamente e indirettamente dall'iniziativa. È necessario infatti sottolineare che gli interventi di riqualificazione proposti determinano una serie di esternalità positive per tutto il contesto economico locale, generando ricadute indirette, anche economiche, su ampie porzioni di territorio.



Fig. 61 – Prospetto sud, fronte mare, del centro per l'accoglienza alla nautica di qualità

## **5.1 – Azione Materiale**

### **5.1.1 – Rifacimento della pavimentazione di Piazzale San Marco in continuità con quello della via Pola**

Coerentemente con quanto espresso nel paragrafo precedente, anche Piazzale San Marco sarà riqualificato con una pavimentazione in pietra, con la superficie a livello di quella della via Pola e di Piazza Venezia Giulia. La diversificazione di questa pavimentazione “nobile” dagli spazi adiacenti è stata attuata con dei “segni” inseriti nel disegno della tessitura delle lastre e dei tozzetti di pietra, che perimetrano ed identificano la forma originaria veicolando l’attenzione su elementi focali e nodali del contesto urbano ed ambientale. Allo stesso tempo, nessuna confusione sarà possibile tra vecchio e nuovo, in quanto la piazza originaria sarà delimitata da delle quinte verdi che ne esaltano la forma ed il disegno attuale.



Fig. 62 – Modello virtuale della pavimentazione di Piazzale San Marco – sulla destra –, con – sulla sinistra –, la piazza incassata con il giardino che funge da quinta verde del lato est della piazza.

La pietra scelta per la pavimentazione è una trachite locale di colore chiaro, debolmente tendente al rosso che si armonizza con la trachite color vinaccia delle architetture razionaliste senza confondersi con essa. Questa scelta, premiata anche dal punto di vista della sostenibilità poiché legata alla valorizzazione di un prodotto locale, favorendo l’indotto e limitando l’inquinamento dovuto ai trasporti, è stata preferita poiché legata ad interventi passati e già valutata positivamente in precedenti contatti con la Soprintendenza ai Beni Monumentali delle Province di Sassari e Nuoro. Oltretutto, dal punto di vista

petrografico, questa pietra, in ragione della sua tessitura omogenea, della durezza, della compattezza e della scarsa porosità, si presta molto bene all'utilizzo pavimentale, consentendo lavorazioni moderne che, pur armonizzandosi matericamente con il contesto, si differenzino da esso per il trattamento superficiale, denotando ed identificando chiaramente l'intervento attuale, coerentemente con i più moderni dettami normativo-attuativi per gli interventi di riqualificazione e restauro in ambiti di pregio.

Il disegno, pur nella sua omogeneità, anche materica, sarà diversificato negli elementi di margine tra i diversi spazi architettonici e nelle aree perimetrali dove andrà a “sfumare” nel passaggio alle pavimentazioni attuali. Particolare attenzione sarà posta all'abbattimento delle barriere architettoniche, alle pendenze ed allo smaltimento delle acque meteoriche. Riguardo quest'ultimo particolare, si cercherà il più possibile di ottenere una pavimentazione “drenante”, convogliando le acque piovane verso le aiuole, al fine di andare alla naturale dispersione, consentendo di rimpinguare la falda freatica senza dover essere convogliate alla depurazione mediante fognatura, in un'ottica di sostenibilità ambientale e contenimento dei costi in linea con le direttive nazionali e regionali per la valorizzazione della risorsa idrica. Dette pavimentazioni, saranno maggiormente permeabili in prossimità delle radici delle essenze vegetali, per poter meglio rispettare le alberate urbane e ridurre i costi di irrigazione, preservando l'aspetto iniziale di “città giardino”, connotato urbanisticamente nel primigenio piano dell'architetto Arturo Miraglia, ripreso ed attuato dal progetto del Gruppo 2PST nel 1938. Questo aspetto sarà ulteriormente potenziato con l'integrazione e la piantumazione di nuove alberate in linea con il climax locale, attuando una riqualificazione visiva anche nella gestione del verde (cfr. paragrafo dedicato).

#### 5.1.2 – Sistemazione dell'area ad ovest di Piazzale San Marco con la realizzazione di un anfiteatro verde costituito da un terrazzamento del prato sul fronte a mare

La realizzazione di un anfiteatro verde, costituito da una gradonata-giardino seminata a prato, presenta una finalità triplice: la prima è quella di funzionare da quinta verde che esalti l'attuale ed originaria forma del Piazzale San Marco; la seconda è quella di riqualificare uno spazio verde degradato e poco curato; la terza ed ultima è quella di acquisire uno spazio aperto alla funzionalità naturale e non forzata di anfiteatro sul mare,

utilizzabile per spettacoli e proiezioni in notturna, in un contesto ambientale altamente scenografico e con uno sfondo di assoluto pregio paesaggistico sul golfo e sulla città murata di Alghero.



Fig. 63 – Panoramica grandangolare dello spazio, in generale stato di abbandono, ad ovest di Piazzale San Marco.

I gradoni saranno realizzati con il calcare bianco locale posizionato con finitura superficiale naturale “a secco” (pur con un’ossatura portante costituita da setti in cemento armato), segnata in prospetto da un ergonomico e moderno fuori-piombo della parte superiore dell’alzata delle sedute. Queste ultime saranno realizzate con legni nobili semplicemente impregnati con prodotti ecologici e resistenti in ambiente marino, senza schienale, richiamando la tessitura dei vicini moli delle imbarcazioni. Le superfici orizzontali saranno costituite da piantumazioni a prato verde con essenze tipiche del prato sardo (festucche rasabili), drenanti e non necessitanti di pesanti interventi di irrigazione (contrariamente al “prato inglese”), nonché a crescita lenta, consentendo di contenere le spese di manutenzione e di rasatura.

Le varie gradonate non saranno strettamente parallele tra loro, bensì leggermente divergenti o convergenti, per esaltare planimetricamente la contemporaneità dell’intervento, consentendone un agevole individuazione cronologica attuale.

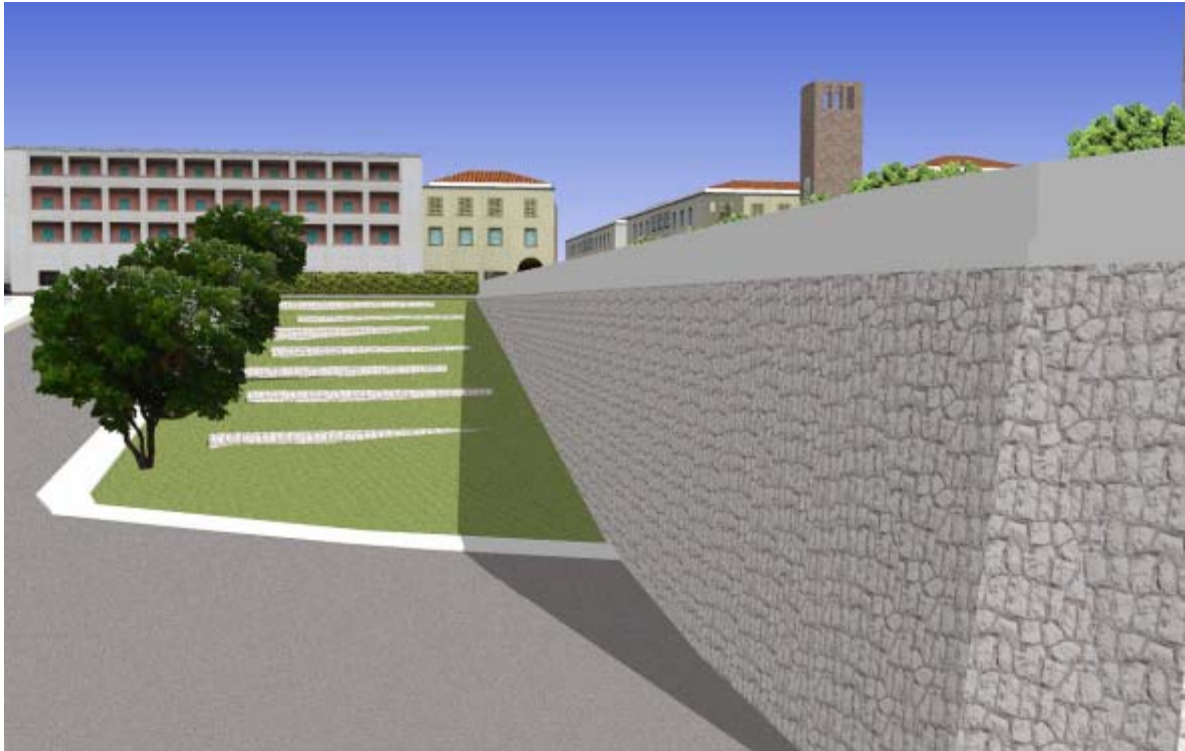


Fig. 64 – Rendering del modello computerizzato dell’anfiteatro-giardino ad ovest di Piazzale San Marco.

### 5.1.3 – Creazione di un Centro Servizi Ricettivi e sistemazione del waterfront con un nuovo collegamento pedonale funzionale

Attualmente lo spazio immediatamente ad est del Piazzale San Marco, si presenta come uno sterrato disomogeneo planimetricamente e matericamente, digradante verso il fronte mare dal quale è separato con due bruschi e pericolosi salti di quota, degradati dal punto di vista visivo e non mantenuti in ragione della difficoltà di accesso e della presenza di piante di lentischio cresciute disordinatamente su cumuli di macerie e rifiuti di ogni genere. Non è mai stato effettuato il progetto della sistemazione a verde di questo spazio, giustificando più urgenti altri interventi in aree limitrofe, oppure motivando l’utilizzo dello spazio durante la Festa di San Marco<sup>13</sup> per ospitare le giostre itineranti, creando di fatto una congestione della parte urbana storica, rispetto alle desolate immediate aree periferiche. In ragione di quest’ultima considerazione, si sottolinea la necessità di spostare gli elementi invasivi estranei alle tipicità della borgata, delocalizzandoli nel vicino piazzale Trento (circa 2-300



metri di distanza), sempre sul mare nella parte ovest dell’abitato, maggiormente fruibile poiché di notevoli dimensioni e completamente pavimentato, illuminato ed infrastrutturato, anche per poter espandere le superfici utilizzabili per le manifestazioni sul Lungomare Rovigno e nelle immediate zone periferiche del centro di prima formazione, decongestionandolo e preservando la fruizione dei caratteri architettonici e culturali da elementi di forte disturbo.



Fig. 65 – Stato attuale del waterfront di Fertilia: la presenza di imbarcazioni e materiali stoccati al di sotto del lato est di Piazzale San Marco, crea un forte degrado visivo.

L’intervento progettuale prevede la creazione della quinta verde di rispetto e completamento di Piazzale San Marco, per esaltarne e tutelarne l’aspetto ed il disegno originario, come meglio specificato nei paragrafi precedenti. Considerato che la Rotonda viene spesso utilizzata dalle famiglie per il passeggio ed il gioco con i bambini, è stata valutata particolarmente consona, qualificante e premiale quale attrattore urbano, la creazione di un giardino pubblico a livello della piazza attuale, facilmente fruibile dai bambini e dagli adulti all’interno di una sicura e perimetrata zona pedonale urbana. Al di sotto del giardino, sul fronte del porto-canale ed al di sotto della quota della piazza attuale, quindi non invasivo del campo visivo architettonico e ambientale, è stato progettato un edificio con il fine di riqualificare il salto di quota e l’aspetto dimesso della scarpata sul waterfront del porticciolo di Fertilia. Questo edificio ha il difficile compito di collegare l’abitato storico ed il porto-canale, fornendo spazi a servizio legati alla ricettività per l’accoglienza alla nautica di qualità e dell’abitato urbano, senza andare a costituire un elemento volumetrico invasivo del delicato e pregevole equilibrio architettonico.

---

<sup>13</sup> Ogni anno nel fine settimana a ridosso del 25 aprile, con inclusione del giorno di ricorrenza della festività del Santo Patrono delle genti Giuliane e Dalmate.

Principalmente per questo motivo, ma anche per risolvere la criticità dovuta alla pericolosità del salto di quota dell'attuale piazzale sterrato, il volume è stato ricavato al di sotto del piazzale esistente, creando una piazza "passante" che abbia l'ulteriore funzione di collegamento strutturato e qualificato tra la città ed il suo spazio portuale. Il passaggio, completato con rampe che consentano l'agevole utilizzo anche alle persone diversamente abili, ha una forma ad "L", con i due elementi indirizzati su punti nodali differenti, che permettano una forte caratterizzazione dello spazio percepito. Per chi arriva dal mare, dopo la "porta" al di sotto del Centro Servizi Ricettivi, il percorso procede con una "scalinata a gradoni di bassa altezza" ed una rampa, in salita con la Torre del Comune come direttrice visuale e fermo prospettico, permettendo la scoperta progressiva dell'edificio ed enfatizzando l'entrata scenica nella Città di Fondazione<sup>14</sup> e nelle sue architetture razionaliste. Per chi arriva dal centro urbano ed accede al porto-canale, la rampa è stata posta in direzione parallela all'asse del porticciolo, esaltando la specificità di essere l'estuario della laguna costiera del Calich, e la percezione laterale di "sponda" nord del canale, con uno scorcio caratteristico sulle barche ormeggiate e una vista diretta sul golfo e sulla Città di Alghero.

Tutta la struttura sarà caratterizzata dall'utilizzo di materiali attuali, in particolar modo il vetro acidato di colore bianco, per il fronte mare e la piazza incassata, che ben si abbina alle pietre calcaree con cui è costituita la massicciata del Piazzale San Marco, e l'acciaio corten, tecnologico e contemporaneo materiale auto-protettivo adatto all'ambiente marino poiché sviluppa una patina di ossido superficiale spessa pochi micron, che protegge la sottostante lega metallica dall'azione atmosferica, caratterizzandosi per un effetto disomogeneo delle superfici che richiama alla memoria la cantieristica nautica.

Per le pavimentazioni si utilizzerà la stessa trachite prevista per gli interventi di pavimentazione delle piazze descritte nei paragrafi precedenti, al fine di armonizzare ed identificare maggiormente tutto l'intervento di riqualificazione architettonica.

Il Centro Servizi Ricettivi per l'accoglienza alla nautica ed agli sport nautici non motoristici di qualità (compatibili con la salvaguardia del climax lagunare, quali ad esempio la vela o il canotaggio), tenendo conto della complementarità tra l'attività di acquacoltura e quella sportiva, sarà suddiviso su due livelli:

---

<sup>14</sup> Si tenga presente che nel progetto primigenio dell'Architetto Miraglia, l'ingresso principale doveva essere

- il primo, quota banchina del porto, quale magazzino attrezzature e sede dei circoli nautici e dello yacht club;
- il secondo livello, all'altezza della piazza incassata, quale punto di ristoro (bar-ristorante) e servizi legati alla ricettività dedicati all'accoglienza alla nautica di qualità.

Un vero e proprio punto di eccellenza e qualità nel territorio, inserito in un contesto di pregio e ben armonizzato all'interno delle architetture della piccola Città di Fondazione di Fertilia.



Fig. 66 – Il porto-canale sull'estuario della Laguna del Calich. A destra, l'abitato di Fertilia. Al centro, sullo sfondo, la Città di Alghero.

## **5.2 – Azione Immateriale**

Analizzando l'ossatura dell'azione materiale, che ha riguardato la progettazione di spazi dedicati all'espansione delle attività culturali cinematografiche e teatrali, è gioco-forza effettuare lo stesso parallelo nell'azione immateriale, preventivando un insieme di attività che prevedano di completare, collegare tra loro e mettere a sistema i vari spazi e volumi dedicati al Centro Regionale di Cinematografia. Ovviamente, avendo questi spazi una forte polivalenza e versatilità, potranno essere utilizzati come supporto logistico di tutte le

---

nella piazza sul mare e non dall'ingresso "secondario" alle spalle della chiesa, come avviene attualmente.

attività compatibili con gli spazi ed i volumi riqualificati, siano esse culturali, promozionali, di spettacolo o convegnistico-congressuali. A tal fine, l'azione immateriale pensata per questo secondo comparto prevede la progettazione di spazi da utilizzare per completare le azioni immateriali interamente spese nell'Azione 1. Infatti, dalle ipotesi di valutazione economico-gestionale realizzate, e più volte aggiornate, già nella fase prodromica del Progetto Pilota di Qualità, da subito è emersa la necessità di espandere i posti e le strutture disponibili, dopo un breve periodo di start-up iniziale finanziato con fondi pubblici, al fine di rendere economicamente sostenibile ed attrattivo nel tempo il Centro Regionale di Cinematografia, senza ulteriori apporti periodici di denaro pubblico. Queste, in sintesi, sono le motivazioni principali legate alla progettazione dell'anfiteatro all'aperto ad ovest di Piazzale San Marco ed alla piazza incassata ad est di quest'ultimo, da utilizzarsi quali naturali estensioni del Festival Internazionale del Cinema, azione immateriale precedentemente descritta per l'attuale ex Cinema Teatro – alla quale si rimanda per maggiori delucidazioni –, volta a potenziare quantitativamente e qualitativamente i servizi culturali offerti. Considerando la versatilità e polifunzionalità del nuovo anfiteatro e delle nuove piazze, progettate senza avere i vincoli di conservazione, identificabilità e reversibilità configuratisi nella progettazione degli interventi sugli edifici storici, è doveroso sottolineare la possibilità di ospitare ed insediare spettacoli ed attività culturali, “a tutto tondo”, non configurabili negli edifici attualmente esistenti, per ragioni normative e di sicurezza. La progettazione ex-novo di spazi pubblici aperti di qualità, ha permesso di delineare location in grado di ospitare un elevato numero di persone. Tutto ciò permetterà di organizzare grandi eventi, di natura nuova e di scala più ampia, creando un polo culturale in grado di proporsi ed emergere nel panorama nazionale ed internazionale, espandendo ulteriormente il target dell'offerta ed attraendo via via nuovi possibili fruitori.

## 5.3 – Quadri Economici Azione 2

## Quadri Economici Azione Materiale

| Comparto 2: Quadro Economico – Piazze Pubbliche e Waterfront |                        |                                                   |                                             |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Aree:                                                        | Superficie lorda (mq): | Costo di costruzione al lordo delle spese (€/mq): | Costo totale lordo per edificio o area (€): |
| <b>Verde e piazza incassata</b>                              | 3739                   | € 257,00                                          | € 960.923,00                                |
| <b>Piazzale San Marco</b>                                    | 2247                   | € 75,00                                           | € 168.525,00                                |
| <b>Anfiteatro ad est di Piazzale San Marco</b>               | 2230                   | € 180,00                                          | € 401.400,00                                |
| <b>Tetto giardino (prop. priv. uso pubblico)</b>             | 500                    | € 240,00                                          | € 120.000,00                                |
| <b>Totale Lavori - Comparto 2</b>                            |                        |                                                   | <b>€ 1.650.848,00</b>                       |

| Comparto 2: stima del valore dei volumi del Waterfront interrato |              |                 |                                       |           |            |                                                                                                |                                              |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione dell'area:                                           | Id. NCEU     | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Commerciale: volumi interrati waterfront</b>                  | Fg. 49 Mapp. |                 |                                       | 2.000     | 500        | € 1.125,00                                                                                     | € 562.500,00                                 |
| <b>Magazzini: volumi interrati waterfront</b>                    | Fg. 49 Mapp. |                 |                                       | 2.000     | 500        | € 600,00                                                                                       | € 300.000,00                                 |
| <b>Totale Valore Aree Edificabili Waterfront</b>                 |              |                 |                                       |           |            |                                                                                                | <b>€ 862.500,00</b>                          |

| Comparto 2: Stima del valore dell'area commerciale sulla via Fiume                                  |                 |                 |                                       |                       |            |                                                                                                |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|-----------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione dell'area:                                                                              | Id. NCEU        | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | Vol. (mc)             | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Commerciale: area compresa tra via Fiume, Via Orsera, prosecuzione di via Trieste e via Pola</b> | Fg. 49 Mapp. 87 | B1B             | 1                                     | 1.680                 | 420        | € 750,00                                                                                       | € 315.000,00                                 |
| <b>Totale Valore Aree Edificabili – Comparto 2</b>                                                  |                 |                 |                                       |                       |            |                                                                                                | <b>€ 1.177.500,00</b>                        |
| <b>Azioni materiali su 2 milioni RAS</b>                                                            |                 |                 |                                       | <b>€ 2.000.000,00</b> |            |                                                                                                | <b>€ 473.348,00</b>                          |



## Quadri Economici Azione Immateriale

| Comparto 2: Azioni Immateriali             |                       |            |                     |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------|---------------------|
| Descrizione delle azioni:                  | Costo azione (€)      | IVA<br>20% | Costo totale (€)    |
| <b>Progettazione Definitiva</b>            | € 124.342,00          |            | € 124.342,00        |
| <b>Totale</b>                              | <b>€ 124.342,00</b>   |            | <b>€ 124.342,00</b> |
|                                            |                       |            |                     |
| <b>Azioni immateriali su 2 milioni RAS</b> | <b>€ 2.000.000,00</b> |            | <b>€ 124.342,00</b> |

## 5.4 – Cronoprogramma Azione 2

| Comparto 2: Piazze Pubbliche e Waterfront             |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-------------------------------------------------------|-----------|---|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cronoprogramma delle fasi principali di realizzazione |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Fase                                                  | Anno 2010 |   |   |    |    |    | 2011 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Mese                                                  | 7         | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Approvazione Progetto Definitivo/Esecutivo            |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Avvio Procedura di Gara                               |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Aggiudicazione dei Lavori                             |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Esecuzione dei Lavori                                 |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Piena Funzionalità dell'Opera                         |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

## **6 – AZIONE 3 – RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO**

### **Riqualificazione delle residenze e dei locali commerciali della via Pola, della Casa Comunale, delle ex-Poste e della Casa Doria:**

L'obiettivo principale alla base del Piano di Azione è quello di riqualificare il patrimonio architettonico storico della Città di Fondazione, valorizzandolo e dando ad esso nuova vitalità economica e sociale. La riqualificazione architettonica delle case I.N.C.I.S. e dei locali commerciali della via Pola, il restauro della Casa e della Torre Comunale, dell'ex edificio Postelegrafico e della Casa Doria, rappresentano uno degli elementi cardine del Piano di Rigenerazione Urbana. Nonostante ciò, quest'intervento non è stato posto come azione principale, sia in ragione degli elevati costi necessari per l'operazione, sia a causa dei contenziosi attualmente riscontrabili tra la passata proprietà ed i conduttori degli immobili in oggetto.

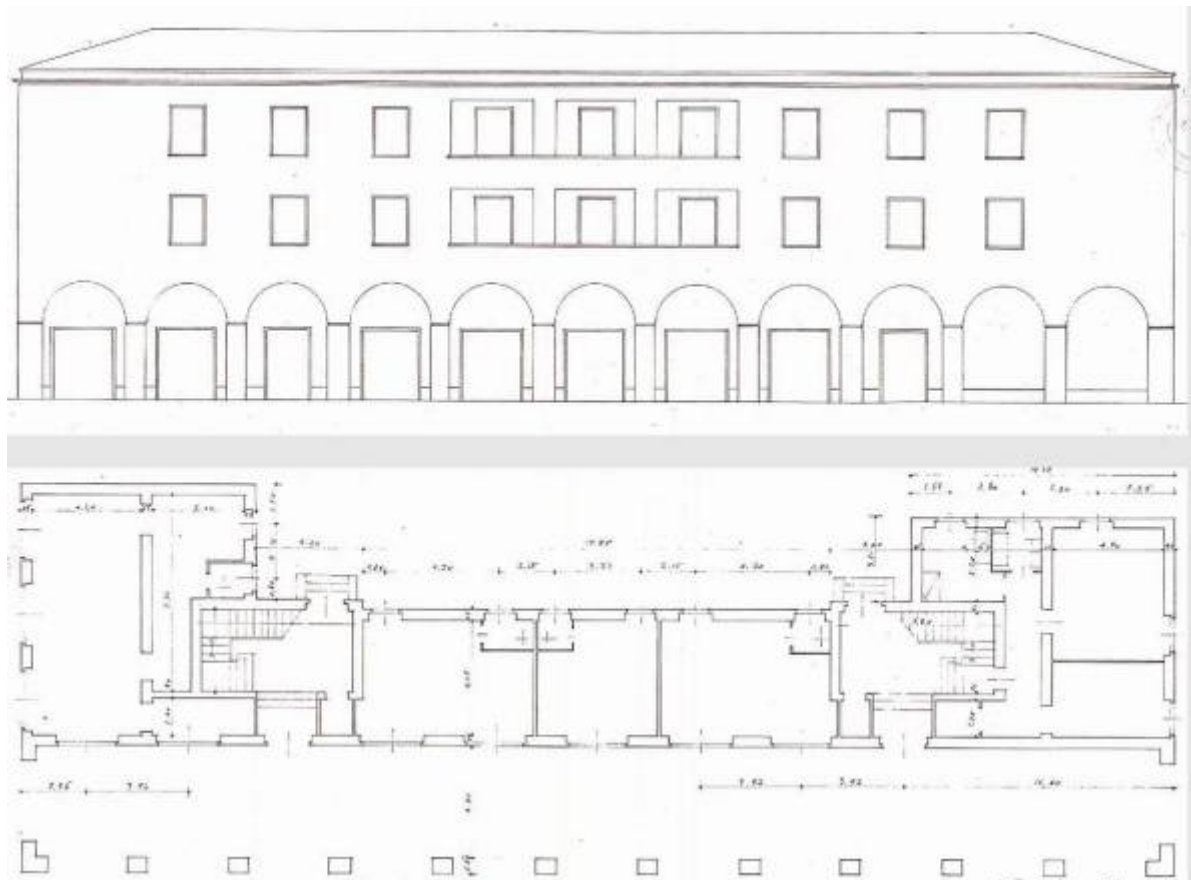


Fig. 67 – Case I.N.C.I.S. – Prospetto e pianta PT palazzina Sud-Ovest rispetto alla via Pola.

## **6.1 – Azione Materiale**

6.1.1 - Riqualificazione architettonica delle case I.N.C.I.S. e dei locali commerciali della via Pola al fine di perseguire il recupero del patrimonio architettonico urbano

### **Cenni storici**

Progettate per i sottoufficiali della regia aeronautica, le quattro palazzine I.N.C.I.S. – Istituto Nazionale Case Impiegati dello Stato – sono state progettate dal Gruppo 2PST e realizzate in diverse tranches a partire dall'aprile 1940, momento in cui i terreni per la loro costruzione vengono gratuitamente ceduti all'Istituto. In ragione della realizzazione iniziata

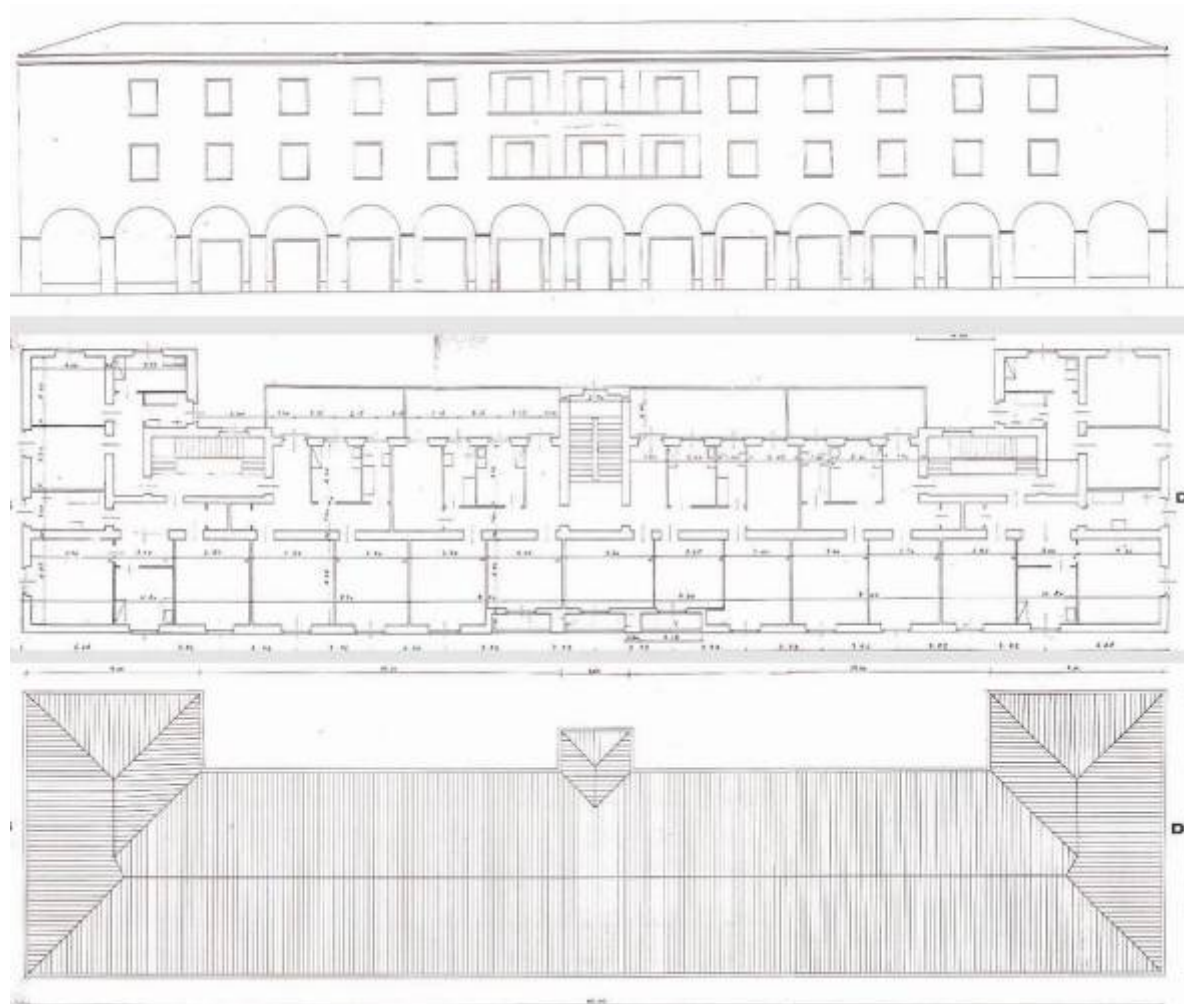


Fig. 68 – Case I.N.C.I.S. – Prospetto e pianta Piano Primo e Coperture palazzina Nord-Ovest (e simmetrica Nord-Est) rispetto alla via Pola.

a cavallo del secondo conflitto mondiale, il progetto ha previsto una distribuzione degli interni funzionale alla protezione degli utenti, in relazione alla guerra, con rifugi antiaerei, corridoi e muri che contrastassero ed attutissero gli effetti di eventuali esplosioni. Nel 1944 solo due palazzine erano state completate nell'alzato e le altre due vennero completate ed abitate a guerra finita, con il progetto di trasferimento realizzato dall'ingegner Fausto Cella, per dare ricovero alle vittime del bombardamento della vicina Alghero avvenuto la notte del 17 maggio 1943. Si tratta di quattro edifici di complessivi tre livelli poggianti su portici, a due a due simmetrici rispetto all'asse individuato dalla via Pola. Questi sono dei parallelepipedi, con pianta a C ribaltata coperta con tetto a padiglione, segnati in alzato da aperture ritmiche incorniciate da lastre di trachite e scandite dalla ritmicità degli archi a tutto sesto e dei pilastri a pianta quadrata dei portici. Al centro di ognuno dei quattro edifici sono presenti due ordini di tre balconi incassati rispetto al filo esterno della muratura.



Fig. 69 – Palazzine I.N.C.I.S. della via Pola note come “i portici”.

### **Stato attuale**

Delle quattro palazzine originarie, le tre più vecchie (precisamente quelle a sud-est, sud-ovest e nord-ovest della via Pola) sono state restaurate da un intervento realizzato sul finire degli anni '80 dall'Intendenza di Finanza, allora detentrica della proprietà degli immobili. L'intervento di riqualificazione esterna delle facciate, eseguito con intonaci premiscelati a base cementizia su supporto calcareo, si è negli anni rivelato sbagliato, portando ad un elevato ammaloramento delle superfici parietali con distacco della superficie intonacata e





Fig. 70 – Prospetto principale sulla via Pola dell'edificio nord-est.



Fig. 71 – Prospetto tergale dell'edificio nord-est, con evidenti elementi rimaneggiati.



ad elevati fenomeni di degrado dovuti alle infiltrazioni d'acqua e di forte imbibizione delle murature con umidità di risalita dovuta alla mancata traspirazione del supporto. Paradossalmente, l'edificio non interessato dall'intervento di fine anni '80 – quello a nord-est della via Pola –, pur presentando il più elevato aspetto di degrado estetico, è quello che presenta una maggiore salubrità delle murature, se si escludono le infiltrazioni delle acque meteoriche dalla copertura, non restaurata.



Fig. 72 – Edificio sud-est: distacco degli intonaci e degrado del paramento lapideo.



Fig. 73 – Edificio nord-ovest: distacco degli intonaci ed infiltrazioni nelle murature.

### Descrizione dell'intervento progettuale

L'intervento di riqualificazione dell'involucro architettonico prevede di effettuare la ristrutturazione della metà delle superfici dei locali commerciali della via Pola (escludendo quelli attualmente utilizzati, considerandoli conformi alle normative), di tutte le facciate e di tutti i tetti delle quattro palazzine I.N.C.I.S.



Fig. 74 – Edificio nord-est: prospetto sulla via Pola.

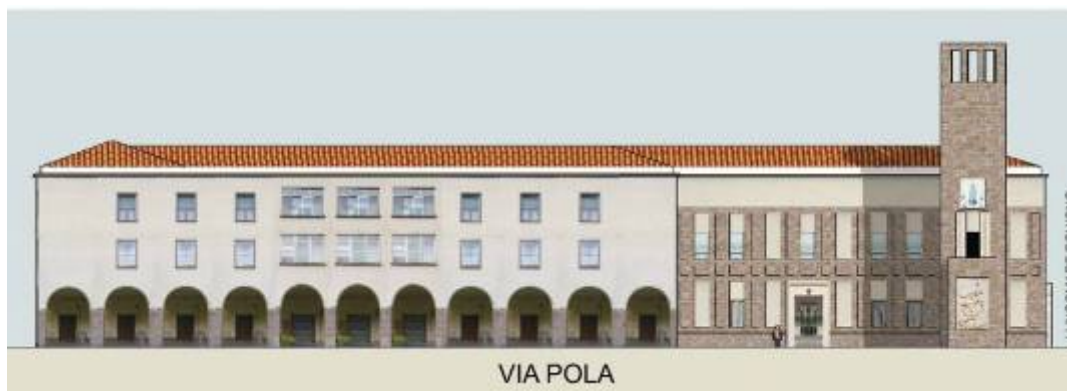


Fig. 75 – Edificio sud-est con attigua Casa e Torre Comunale.



Fig. 76 – Edificio sud-ovest con, sullo sfondo a sinistra, l'ex-Casa e Torre del Fascio.



Fig. 77 – Edificio nord-ovest verso Piazza Venezia Giulia (a destra).

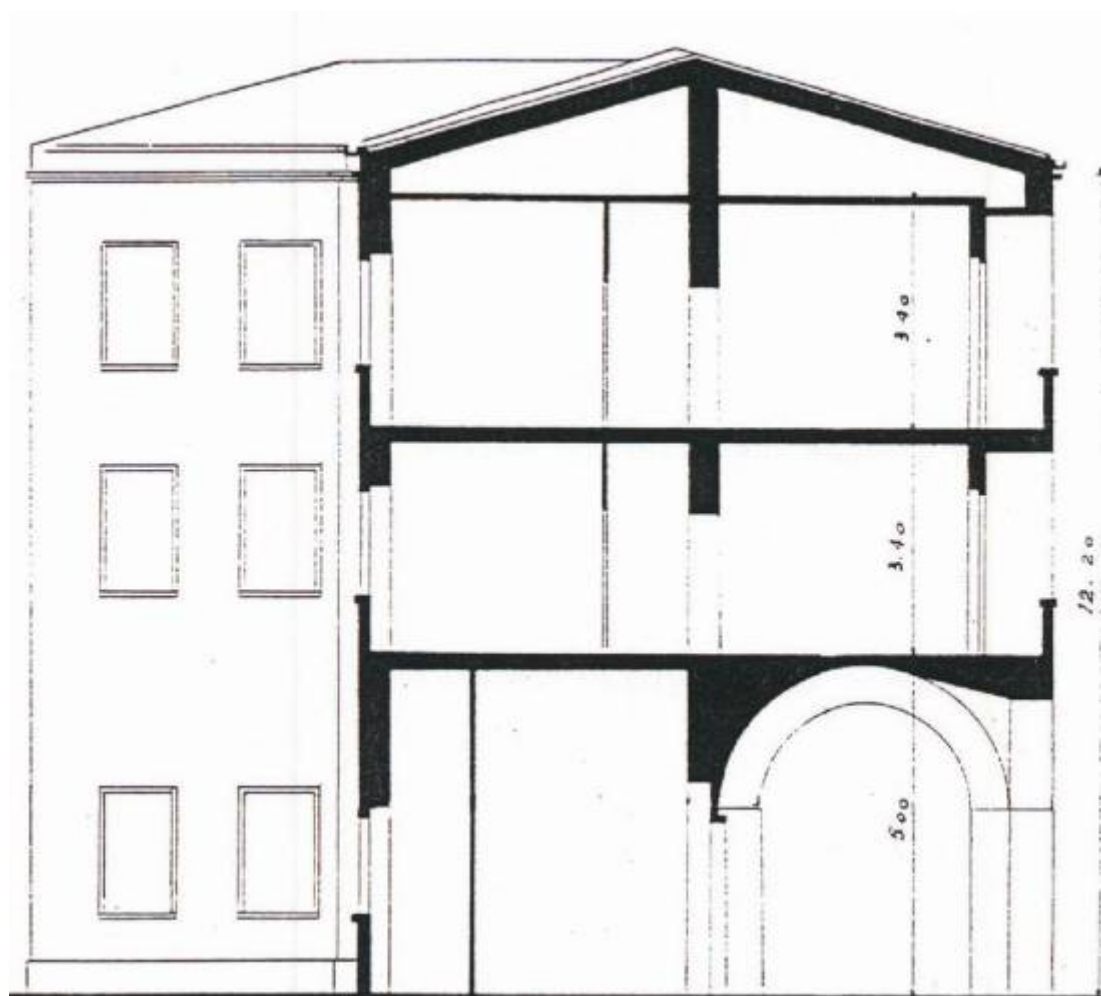


Fig. 78 – Sezione tipo di una delle Case I.N.C.I.S. della via Pola.

| Valutazione aree Comparto 3: Case INCIS, Casa Comunale, ex-Poste |                       |                |                |                    |                            |                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------------------|-----------------|
| Edifici:                                                         | Piano:                | Lunghezza (m): | Larghezza (m): | Altezza media (m): | Superficie per piano (mq): | Volume (mc):    |
| <b>Case INCIS - via Pola - SE</b>                                | Piano terra - portici | 44,3           | 8,5            | 5                  | 376,55                     | 1882,75         |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 5                  | 28,2                       | 141             |
|                                                                  |                       | 8,3            | 6,6            | 5                  | 54,78                      | 273,9           |
|                                                                  | Piano primo           | 44,3           | 13,3           | 3,3                | 589,19                     | 1944,327        |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 3,3                | 28,2                       | 93,06           |
|                                                                  |                       | 8,3            | 6,6            | 3,3                | 54,78                      | 180,774         |
|                                                                  | Piano secondo         | 44,3           | 13,3           | 3,5                | 589,19                     | 2062,165        |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 3,5                | 28,2                       | 98,7            |
|                                                                  |                       | 8,3            | 6,6            | 3,5                | 54,78                      | 191,73          |
| <b>Volume</b>                                                    |                       |                |                |                    | <b>1803,87</b>             | <b>6868,406</b> |
|                                                                  | Piano terra - portici | 44,3           | 8,5            | 5                  | 528                        |                 |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 5                  | 30                         |                 |
|                                                                  |                       | 8,3            | 6,6            | 5                  | 24,5                       |                 |
|                                                                  | Piano primo           | 44,3           | 13,3           | 3,3                | 380,16                     |                 |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 3,3                | 19,8                       |                 |
|                                                                  |                       | 8,3            | 6,6            | 3,3                | 16,17                      |                 |
|                                                                  | Piano secondo         | 44,3           | 13,3           | 3,5                | 403,2                      |                 |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 3,5                | 21                         |                 |
|                                                                  |                       | 8,3            | 6,6            | 3,5                | 17,15                      |                 |
| <b>Superfici facciate</b>                                        |                       |                |                |                    | <b>1439,98</b>             |                 |
| <b>Case INCIS - via Pola - SW</b>                                | Piano terra - portici | 44,3           | 8,5            | 5                  | 376,55                     | 1882,75         |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 5                  | 28,2                       | 141             |
|                                                                  |                       | 8,3            | 3              | 5                  | 24,9                       | 124,5           |
|                                                                  | Piano primo           | 44,3           | 13,3           | 3,3                | 589,19                     | 1944,327        |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 3,3                | 28,2                       | 93,06           |
|                                                                  |                       | 8,3            | 3              | 3,3                | 24,9                       | 82,17           |
|                                                                  | Piano secondo         | 44,3           | 13,3           | 3,5                | 589,19                     | 2062,165        |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 3,5                | 28,2                       | 98,7            |
|                                                                  |                       | 8,3            | 3              | 3,5                | 24,9                       | 87,15           |
| <b>Volume</b>                                                    |                       |                |                |                    | <b>1714,23</b>             | <b>6515,822</b> |
|                                                                  | Piano terra - portici | 44,3           | 8,5            | 5                  | 528                        |                 |
|                                                                  |                       | 9,4            | 3              | 5                  | 30                         |                 |

|                                   |                       |      |      |     |                |               |
|-----------------------------------|-----------------------|------|------|-----|----------------|---------------|
|                                   |                       | 8,3  | 3    | 5   | 30             |               |
|                                   | Piano primo           | 44,3 | 13,3 | 3,3 | 380,16         |               |
|                                   |                       | 9,4  | 3    | 3,3 | 19,8           |               |
|                                   |                       | 8,3  | 3    | 3,3 | 19,8           |               |
|                                   | Piano secondo         | 44,3 | 13,3 | 3,5 | 403,2          |               |
|                                   |                       | 9,4  | 3    | 3,5 | 21             |               |
|                                   |                       | 8,3  | 3    | 3,5 | 21             |               |
| <b>Superfici facciate</b>         |                       |      |      |     | <b>1452,96</b> |               |
| <b>Case INCIS - via Pola - NW</b> | Piano terra - portici | 60   | 8,5  | 5   | 510            | 2550          |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 5   | 25,5           | 127,5         |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 5   | 25,5           | 127,5         |
|                                   | Piano primo           | 60   | 13,3 | 3,3 | 798            | 2633,4        |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,3 | 25,5           | 84,15         |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,3 | 25,5           | 84,15         |
|                                   | Piano secondo         | 60   | 13,3 | 3,5 | 798            | 2793          |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,5 | 25,5           | 89,25         |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,5 | 25,5           | 89,25         |
| <b>Volume</b>                     |                       |      |      |     | <b>2259</b>    | <b>8578,2</b> |
|                                   | Piano terra - portici | 60   | 8,5  | 5   | 685            |               |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 5   | 30             |               |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 5   | 30             |               |
|                                   | Piano primo           | 60   | 13,3 | 3,3 | 483,78         |               |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,3 | 19,8           |               |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,3 | 19,8           |               |
|                                   | Piano secondo         | 60   | 13,3 | 3,5 | 513,1          |               |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,5 | 21             |               |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,5 | 21             |               |
| <b>Superfici facciate</b>         |                       |      |      |     | <b>1823,48</b> |               |
| <b>Case INCIS - via Pola - NE</b> | Piano terra - portici | 60   | 8,5  | 5   | 510            | 2550          |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 5   | 25,5           | 127,5         |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 5   | 25,5           | 127,5         |
|                                   | Piano primo           | 60   | 13,3 | 3,3 | 798            | 2633,4        |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,3 | 25,5           | 84,15         |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,3 | 25,5           | 84,15         |
|                                   | Piano secondo         | 60   | 13,3 | 3,5 | 798            | 2793          |
|                                   |                       | 8,5  | 3    | 3,5 | 25,5           | 89,25         |



|                                  |                       |      |      |      |                |                |
|----------------------------------|-----------------------|------|------|------|----------------|----------------|
|                                  |                       | 8,5  | 3    | 3,5  | 25,5           | 89,25          |
| <b>Volume</b>                    |                       |      |      |      | <b>2259</b>    | <b>8578,2</b>  |
|                                  | Piano terra - portici | 60   | 8,5  | 5    | 685            |                |
|                                  |                       | 8,5  | 3    | 5    | 30             |                |
|                                  |                       | 8,5  | 3    | 5    | 30             |                |
|                                  | Piano primo           | 60   | 13,3 | 3,3  | 483,78         |                |
|                                  |                       | 8,5  | 3    | 3,3  | 19,8           |                |
|                                  |                       | 8,5  | 3    | 3,3  | 19,8           |                |
|                                  | Piano secondo         | 60   | 13,3 | 3,5  | 513,1          |                |
|                                  |                       | 8,5  | 3    | 3,5  | 21             |                |
|                                  |                       | 8,5  | 3    | 3,5  | 21             |                |
| <b>Superfici facciate</b>        |                       |      |      |      | <b>1823,48</b> |                |
| <b>Palazzo Comunale</b>          | Piano terra           | 33   | 8,4  | 5,4  | 277,2          | 1496,88        |
|                                  |                       | 5,4  | 10   | 5,4  | 54             | 291,6          |
|                                  | Piano primo           | 33   | 8,4  | 6    | 277,2          | 1663,2         |
|                                  |                       | 8,2  | 10   | 6    | 82             | 492            |
| <b>Torre Comunale</b>            |                       | 5    | 5    | 21,7 | 25             | 542,5          |
| <b>Volume</b>                    |                       |      |      |      | <b>690,4</b>   | <b>3943,68</b> |
| <b>Palazzo Comunale</b>          | Piano terra           | 33   | 8,4  | 5,4  | 297            |                |
|                                  |                       | 5,4  | 10   | 5,4  | 103,68         |                |
|                                  | Piano primo           | 33   | 8,4  | 6    | 120,6          |                |
|                                  |                       | 5,4  | 10   | 6    | 115,2          |                |
| <b>Torre Comunale</b>            |                       | 5    | 5    | 21,7 | 434            |                |
| <b>Superfici facciate</b>        |                       |      |      |      | <b>1070,48</b> |                |
| <b>ex-Ufficio Postelegrafico</b> | Piano terra           | 19,7 | 10   | 5,1  | 197            | 1004,7         |
|                                  |                       | 14   | 8,75 | 5,1  | 122,5          | 624,75         |
|                                  | Piano primo           | 19,7 | 10   | 5,2  | 197            | 1024,4         |
|                                  |                       | 14   | 8,75 | 5,2  | 122,5          | 637            |
| <b>Volume</b>                    |                       |      |      |      | <b>639</b>     | <b>2653,85</b> |
| <b>ex-Ufficio Postelegrafico</b> | Piano terra           | 19,7 | 10   | 5,1  | 207,57         |                |
|                                  |                       | 14   | 8,75 | 5,1  | 122,5          |                |
|                                  | Piano primo           | 19,7 | 10   | 5,2  | 211,64         |                |
|                                  |                       | 14   | 8,75 | 5,2  | 122,5          |                |
| <b>Superfici facciate</b>        |                       |      |      |      | <b>664,21</b>  |                |

| <b>Stima interventi di sistemazione Portici via Pola, Casa Comunale ed ex-Poste</b> |              |                   |                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lavori:                                                                             | Superf. (mq) | Coeff. correttivi | Costo interventi (€/mq) | Totale (€)            | Interventi previsti (i proprietari partecipano ai costi):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Totale facciate (mq)                                                                | 8274,59      | 1                 | € 200,00                | € 1.654.918,00        | Ponteggio; sicurezza; reti; protezioni trachite e infissi; spicconamento al vivo; consolidam.; intonaco a base di calce; reti porta-intonaco; paraspigoli; aggrappante, tinteggiatura; trattamento di pulitura e consolidamento trachite; gronde; pluviali; infissi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Totale superfici Piani Terra (mq)                                                   | 2686,88      | 0,5               | € 1.260,00              | € 1.692.734,40        | Rimozione infissi, alcuni tramezzi, pavimenti, massetti, impianti, intonaci, parti ammalorate dei solai e/o dell'estradosso degli stessi; consolidamento estradosso dei solai (fasce in fibra di carbonio); alcuni tramezzi; impianti; intonaci a base di calce; aggrappante; tinteggiatura; infissi; pavimenti e placcaggi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Totale superfici porticate Piani Terra (mq)                                         | 1552,66      | 1                 | € 200,00                | € 310.532,00          | Ponteggio; sicurezza; reti; protezioni trachite e infissi; spicconamento al vivo; consolidam.; intonaco a base di calce; reti porta-intonaco; paraspigoli; aggrappante, tinteggiatura; trattamento di pulitura e consolidamento trachite; gronde; pluviali; infissi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Totale superfici Piani Primi (mq)                                                   | 4239,54      | 0,25              | € 850,00                | € 900.902,25          | Rimozione infissi, alcuni tramezzi, pavimenti, massetti, impianti, intonaci, parti ammalorate dei solai e/o dell'estradosso degli stessi; consolidamento estradosso dei solai (fasce in fibra di carbonio); alcuni tramezzi; impianti; intonaci a base di calce; aggrappante; tinteggiatura; infissi; pavimenti e placcaggi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Totale superfici Piani Secondi (mq)                                                 | 3037,46      | 0,25              | € 850,00                | € 645.460,25          | Rimozione infissi, alcuni tramezzi, pavimenti, massetti, impianti, intonaci, parti ammalorate dei solai e/o dell'estradosso degli stessi; consolidamento estradosso dei solai (fasce in fibra di carbonio); alcuni tramezzi; impianti; intonaci a base di calce; aggrappante; tinteggiatura; infissi; pavimenti e placcaggi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Totale superfici Cop. – proiezione piana (mq)                                       | 4239,54      | 1                 | € 693,94                | € 2.941.986,39        | Ponteggio; sicurezza; reti; protezioni trachite; demolizione contro-soffitto; accurato smontaggio del manto di copertura esistente compresa movimentazione, pulitura ed accatastamento per il reimpiego; rimozione orditura lignea primaria, secondaria ed arcarecci; creazione di solaio-controsoffitto isolato orizzontale; orditura lignea primaria e secondaria; pannelli impermeabilizzati porta-coppo per tetto ventilato; rimontaggio manto di copertura preesistente con integrazioni delle parti danneggiate; trattamento di pulitura e consolidamento trachite; eventuali gronde in muratura e/o rame; snodi per discensori pluviali. |
| <b>Interventi solo sul 50% dei Piani terra, su tutte le facciate ed i tetti</b>     |              |                   |                         | <b>€ 6.600.170,79</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### 6.1.2 - Risanamento conservativo di “Palazzo Doria”, da dedicare a servizi legati alla residenza turistico-ricettiva

Pur essendo l’edificio dell’abitato che versa nelle peggiori condizioni di conservazione statico-strutturale, il Palazzo Doria non è stato selezionato come primo intervento programmatico, all’interno del Piano di Rigenerazione Urbana, per un insieme di ragioni:

- elevate condizioni di degrado e dissesto statico-strutturale;
- elevati costi di ristrutturazione;
- ridotte dimensioni degli spazi interni ed elevata parcellizzazione, in ragione di una struttura in muratura portante con setti passanti in tutto l’edificio, i quali riducono e vincolano fortemente la scelta delle possibili destinazioni d’uso;
- posizione decentrata nel tessuto urbano originario;
- carenza di edifici di completamento degli spazi nelle immediate vicinanze.

Per tutti questi motivi, oltre che per la manifesta impossibilità di un utilizzo immediato legato agli obiettivi del Progetto Pilota di Qualità, si è preferito dare precedenza alla riqualificazione di altri immobili, pur non rinunciando ad un intervento di risanamento conservativo “ad hoc” che consenta il recupero architettonico a fini residenziali dell’originaria **Palazzina Direzionale dell’Ente Ferrarese di Colonizzazione**, restaurando quello che nell’immaginario collettivo dei cittadini di Fertilia è l’edificio simbolo della disattenzione, del degrado e dell’abbandono della borgata e del territorio. Quest’azione avrà il merito di eliminare un elemento di pericolo nel tessuto urbano, recuperando a nuova vita un edificio, da sempre utilizzato a fini residenziali, cancellando il degrado visivo dato dall’attuale stato di rudere, effettuando una permuta dell’immobile che, insieme alle vicine aree edificabili, consentirà il recupero del patrimonio edilizio del Comparto 3.

#### **Cenni storici**

L’edificio fa parte del primo lotto dei lavori iniziati nell’aprile del 1940 e, più precisamente, del secondo stralcio funzionale eseguito dall’Impresa Fratelli Casiraghi di Alghero, con l’ing. Aldo Salaris dell’E.F.C. come direttore dei lavori. Pur trovandosi a fine

del 1940 in stato di guerra, nonostante che con la legge n. 1772 del 28 novembre 1940 venne fatta licenza all'amministrazione statale ed agli enti ausiliari legalmente riconosciuti di sospendere l'esecuzione delle opere in corso, l'E.F.C. decise di ultimare la palazzina dotandola, nel 1941, di rifugio antiaereo. Nel 1942 venne requisita dall'aeronautica militare insieme ad altri edifici ed a guerra finita, nel 1946, trasformata in abitazioni, su progetto del Sindaco ing. Fausto Cella, che predispose un piano di adattamento degli edifici per circa 500 persone senza dimora, sfollate dalla città di Alghero in seguito ai bombardamenti del 17 maggio 1943. Nel 1947 Fertilia accolse il primo gruppo di esuli Giuliani provenienti dal Friuli Venezia-Giulia, dall'Istria e dalla Dalmazia.

La funzione abitativa del Palazzo Doria<sup>15</sup> terminò negli anni '60 del secolo scorso, a causa del precario stato dell'edificio dovuto alla totale assenza di qualsiasi intervento manutentivo e, dopo oltre un decennio di uso non autorizzato come locali di deposito, venne definitivamente murato negli anni '80, a causa della pericolosità statico-strutturale dell'immobile.



Fig. 79 – Interno del Palazzo Doria – piano primo: crollo del controsoffitto e del solaio di copertura a falde inclinate

---

<sup>15</sup> Il nome di Palazzo Doria, da molti erroneamente ricondotto alla famiglia genovese dei Doria, antichi dominatori della città di Alghero, è in realtà legato ad una famiglia che nella seconda metà del secolo scorso dimorò per lungo periodo nella palazzina, convertita a ricovero per famiglie senzatetto.

### **Stato di fatto**

Attualmente la struttura, inutilizzata da quasi un trentennio, versa in un forte stato di degrado strutturale, connotato dal totale crollo della copertura a falde inclinate e dal cedimento di alcuni tratti dei solai di calpestio del piano primo. L'edificio non è mai stato oggetto di restauro o di interventi manutentivi di rilievo e presenta importanti fenomeni di imbibizione delle murature che potrebbero portare a cedimenti importanti, in ragione della tessitura realizzata a sacco con pietrame irregolare di varia pezzatura legata con malta di calce aerea. L'azione di messa in sicurezza degli elementi pericolanti è stata più volte effettuata negli anni, senza titolo, dai vicini residenti della borgata.



Fig. 80 – Interno del Palazzo Doria – piano primo: totale crollo delle coperture

### **Descrizione dell'intervento progettuale e destinazioni d'uso degli ambienti**

L'azione materiale prevede il recupero conservativo dell'ex Palazzina Direzionale dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione, effettuando la riqualificazione esterna dell'involucro architettonico con la conseguente eliminazione del degrado dato dall'attuale stato di rudere. L'edificio, che riprenderà la precedente destinazione d'uso residenziale – prediligendo



quella turistico-ricettiva –, sarà permutato con interventi di riqualificazione del patrimonio architettonico storico della Città di Fondazione.

I principali interventi sull'edificio riguarderanno il rifacimento totale dei solai orizzontali del piano primo e di copertura, ricavando degli spazi tecnici e di deposito al di sopra di quest'ultima, all'interno del sottotetto a falde inclinate. Il progetto prevede di ricostruire i collegamenti verticali, inserendo un'ascensore al fine di rendere la struttura fruibile dalle persone diversamente abili, di dotarla di più ampi ed adeguati servizi igienici e di infrastrutturarla con tutti gli impianti tecnici necessari al funzionamento delle destinazioni previste, pur con una forte componente di polifunzionalità e versatilità.

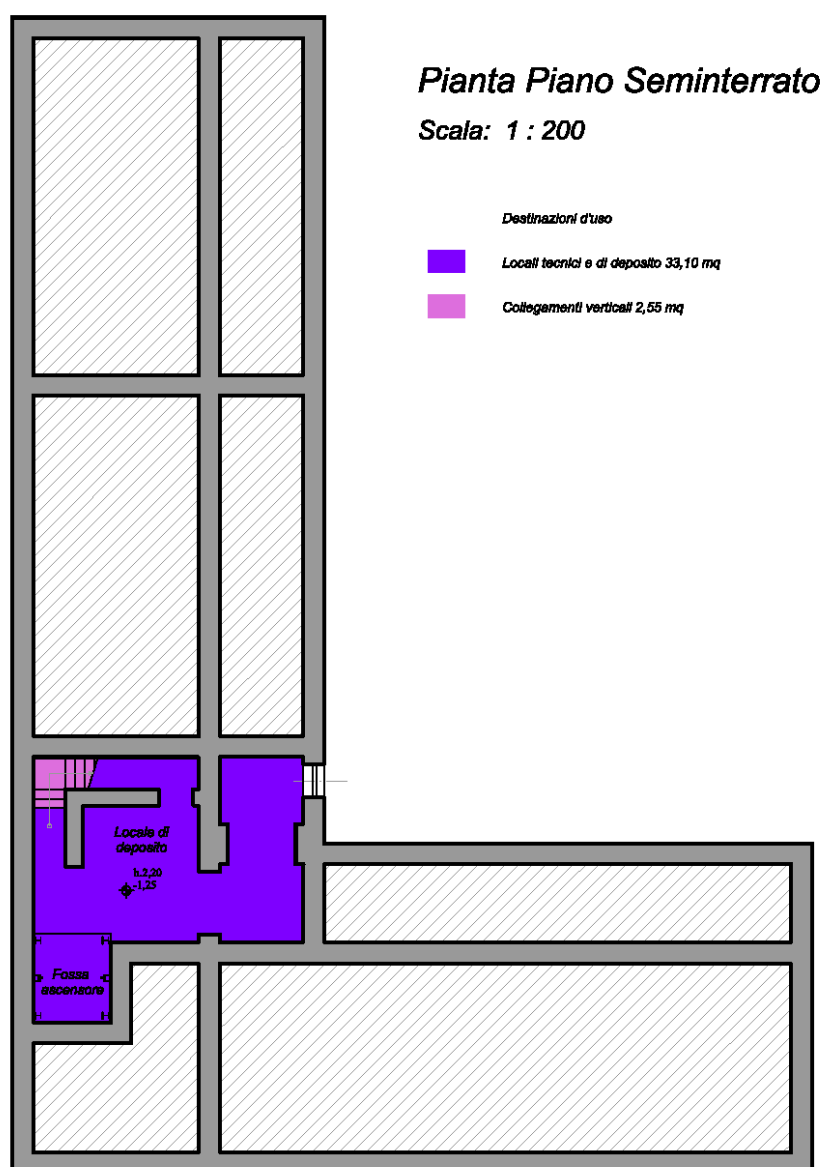


Fig. 81 –Palazzo Doria: angolo tra via Lungomare Rovigno (a destra) e via Cherso (a sinistra).

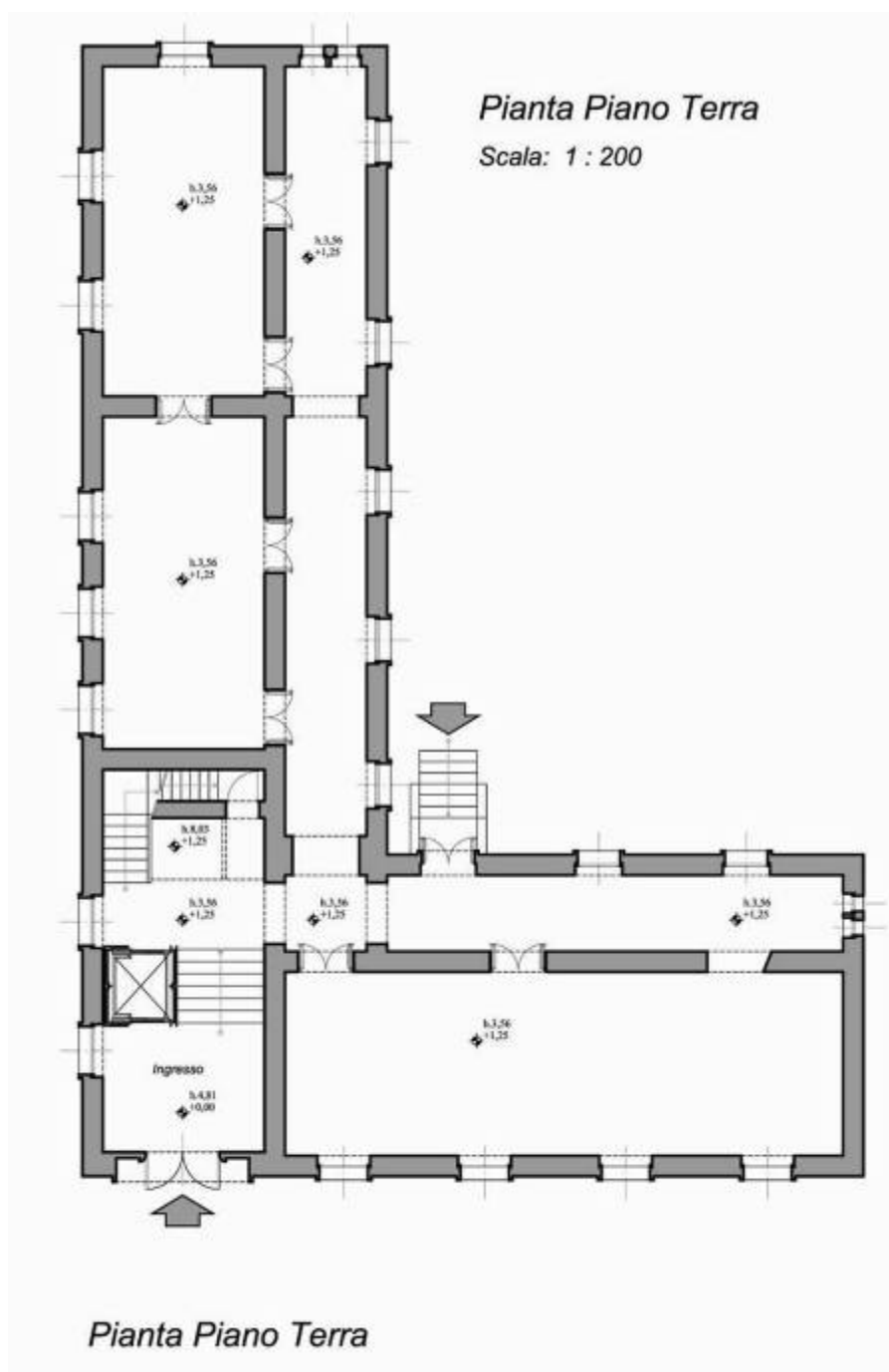


Fig. 82 – A destra, ingresso principale di Palazzo Doria da via Lungomare Rovigno.

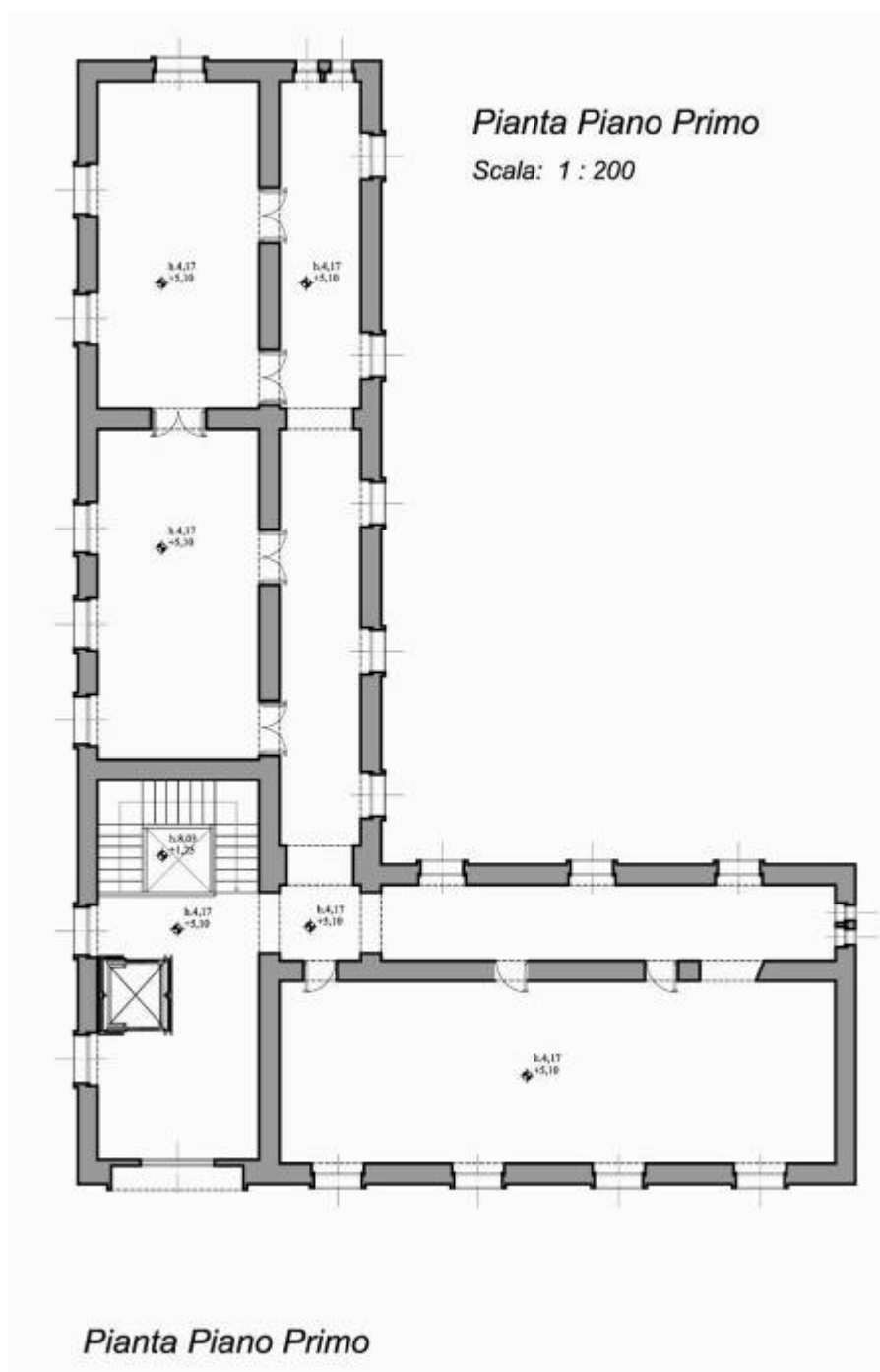
Al piano seminterrato è prevista la riqualificazione dell'ex rifugio antiaereo con funzioni di deposito e locali tecnici. Nel progetto sono stati previsti il consolidamento del solaio di copertura esistente e delle murature. Sul lato sud è stata progettata la fossa ispezionabile dell'ascensore, con il relativo locale tecnico.



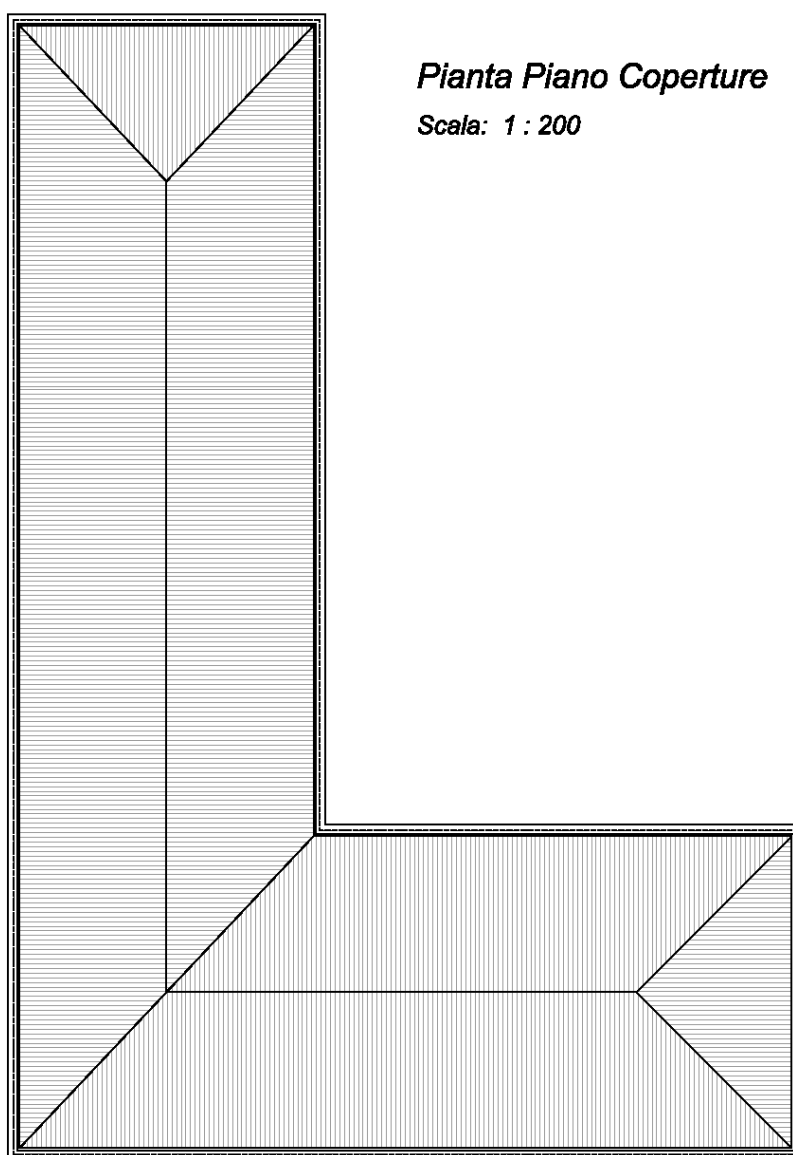
Al piano terra sarà recuperata la struttura muraria esistente, con destinazioni d'uso legate alla residenza ed alla ricettività turistico-alberghiera compatibili con la struttura.



Anche al piano primo, così come al piano terra, sarà recuperata la struttura muraria esistente, con destinazioni d'uso legate alla residenza ed alla ricettività turistico-alberghiera compatibili con la struttura.



Tutti e due i piani abitabili saranno dotati, in fase di ristrutturazione, di una congrua superficie dedicata ai servizi, a seconda della destinazione d'uso. Integrati nella copertura a falde inclinate potranno trovare posto dei pannelli solari termici e fotovoltaici, i primi collegati ai servizi sopra citati, nell'ottica dell'eco-sostenibilità e del contenimento dei costi di gestione. Le unità per il trattamento aria e molti altri impianti troveranno posto nel sottotetto che, compartimentato, potrà contestualmente funzionare come spazio di deposito e locali tecnici ispezionabili.





### 6.1.3 - Restauro della Casa Comunale per la creazione del Museo e del Centro di Documentazione e Promozione della Città di Fondazione e della Bonifica della Nurra.

#### **Cenni storici**

Progettata dall'ingegner Emanuele Filiberto Paolini, la sede della Delegazione Comunale è l'unico edificio della borgata che presenta una pur semplice decorazione parietale che ne esalta la slanciata dignità essenziale. Il rivestimento in blocchi di trachite color vinaccia provenienti dalle cave del Comune di Ittiri, è segnato da riquadri e cornici incavate che terminano sopra le aperture del piano primo, coronando le facciate con una fascia di intonaco che le collega con il cornicione e la copertura, dando alla struttura una marcata verticalità. La scansione ritmica delle dieci finestre sul lato ovest, e delle cinque sul lato sud, è enfatizzata dall'unione di due moduli per il fornice d'ingresso principale,



Fig. 83 – Prospetto ovest della Casa e Torre Comunale.

rivestito in travertino e dall'innesto del passaggio pedonale in quota della Torre Comunale. Su quest'ultima si apre il balcone per le comunicazioni ufficiali, segnato da un grande portale in travertino che richiama l'accesso principale alla struttura. L'edificio fa parte delle opere del primo lotto dei lavori, secondo stralcio, iniziate nel 1940 dall'impresa Fratelli Casiraghi di Alghero.

### Stato di fatto

L'edificio ospita da sempre una sede staccata dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Alghero, insieme all'ambulatorio del medico condotto ed a locali tecnici utilizzati da società di telecomunicazioni che hanno malamente mascherato nelle merlature della Torre Comunale le celle dei ripetitori telefonici. Il piano primo è occupato da tre famiglie che utilizzano come abitazioni locali pubblici di pregio e di elevata rappresentanza, caratterizzati da un'altezza media interna sovente superiore ai cinque metri.

La Casa Comunale è uno dei pochi edifici di Fertilia vincolato come bene monumentale; in particolare, la Torre Comunale, è stata oggetto nel 2007-8, di un intervento di restauro conservativo del paramento lapideo da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

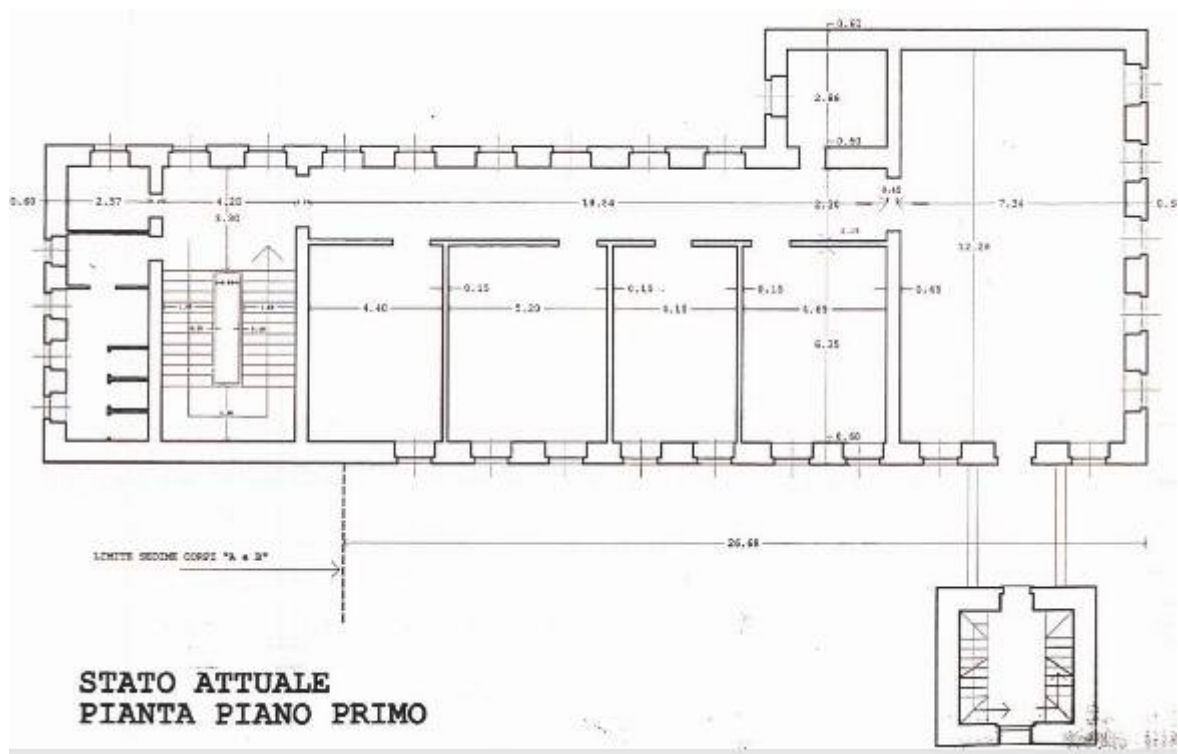


Fig. 84 – Pianta del Piano Primo della Casa e Torre Comunale.

### **Descrizione dell'intervento progettuale e destinazioni d'uso degli ambienti**

L'azione materiale prevede il restauro conservativo della sede della Delegazione Comunale, senza alcun tipo di modifica se non di carattere impiantistico, al fine di riutilizzare le attuali sale a fini museali e di documentazione della Città di Fondazione e della Bonifica. Gli interventi principali riguarderanno la messa a norma degli impianti e la localizzazione nel sottotetto degli spazi tecnici tra il solaio piano e quello a falde inclinate. Il progetto prevede di ricostruire i collegamenti verticali, inserendo un'ascensore al fine di rendere la struttura fruibile dalle persone diversamente abili, di dotarla di più ampi ed adeguati servizi igienici e di infrastrutturarla con tutti gli impianti tecnici necessari al funzionamento delle destinazioni previste, pur con una forte componente di polifunzionalità e versatilità.

Al piano terra sono state progettate le sale espositive, permanenti e temporanee, del Museo della Città di Fondazione e della Bonifica della Nurra, che continuano nei collegamenti orizzontali e verticali di entrambi i livelli dell'edificio.

Nel primo piano, meno accessibile, saranno inseriti gli uffici gestionali della struttura museale e del Centro di Documentazione.

All'interno dei percorsi di collegamento verticale ed orizzontale proseguiranno gli spazi espositivi, di carattere sia permanente sia temporaneo, infrastrutturati con pannellature, fotografie ed altri materiali documentali.



Fig. 85 – Prospetto ovest della Casa e Torre Comunale.

6.1.4 - Restauro della Palazzina delle ex-Poste quale centro di aggregazione sociale e sale polifunzionali a servizio delle attività socio-culturali della borgata.

### Cenni storici

Come la sede della Delegazione Comunale, anche l'Ufficio Postelegrafico è stato progettato dall'ingegner Emanuele Filiberto Paolini in un solare stile Razionalista, esaltato dal trifornice in travertino aggettante dalla superficie parietale semplicemente intonacata. Il primo piano del doppio volume dell'ufficio postale è ritmato da sei strette finestre incorniciate in travertino alle quali fanno il pari due finestre per piano agli estremi della facciata. Il piano terra, intorno all'atrio duplex di ingresso, prevedeva gli sportelli degli uffici e le sale per il telefono. Nel piano primo avrebbe dovuto trovare alloggio il direttore ma, in ragione del mancato utilizzo come ufficio delle poste, divenne un normale

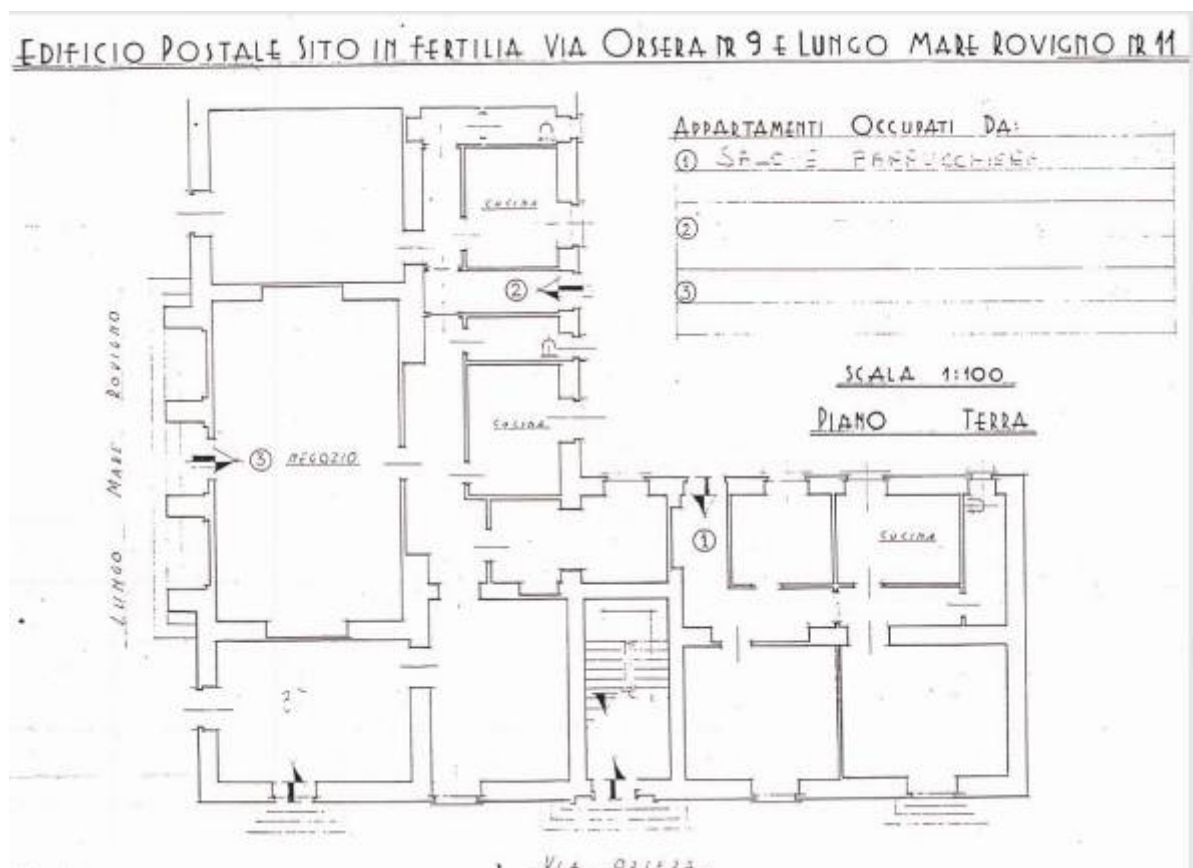


Fig. 86 – Pianta del Piano Terra dell'Ufficio Postelegrafico.

appartamento. La struttura ha visto, negli anni, l'alternarsi di attività differenti, dal bar all'asilo nido, sino all'attuale uso come centro di aggregazione sociale. Anche quest'edificio fa parte del secondo stralcio del primo lotto dei lavori, realizzato dall'impresa Fratelli Casiraghi a partire dal mese di aprile 1940.

### **Stato attuale**

Le pareti esterne e la copertura dell'edificio sono stati oggetto, sul finire degli anni '80, di un intervento di manutenzione straordinaria da parte dell'Intendenza di Finanza, allora detentrica della proprietà degli immobili. L'intervento di riqualificazione esterna delle facciate, eseguito con intonaci premiscelati a base cementizia su supporto calcareo, pur presentando i problemi di ammaloramento delle superfici parietali e di umidità di risalita che si riscontrano negli altri edifici interessati da interventi manutentivi simili, presenta un buono stato di conservazione in ragione della continua manutenzione effettuata dai volontari di un'associazione ONLUS che attualmente detiene l'immobile utilizzandolo quale centro di aggregazione sociale<sup>16</sup>.



**Fig. 87 – Stato attuale dell'ex Ufficio Postelegrafico.**

<sup>16</sup> Questo porta il nome di “Centro di Aggregazione Sociale 10 Febbraio”, giornata di commemorazione dei martiri delle foibe, gestito dall'E.Gi.S. – Ente Giuliano di Sardegna –, associazione non lucrativa che si occupa della promozione dell'identità locale, della socializzazione e della conservazione della memoria storica di tutte le componenti culturali presenti nella Città di Fondazione.



Stessa cosa non può essere detta per i retrostanti locali utilizzati dal Gruppo Scout, per gli appartamenti del piano primo e per il locale commerciale al piano terra prospettante la via Cherso, in passato sede di un'attività di parrucchiera ed ora abusivamente utilizzato come residenza.

### **Descrizione dell'intervento progettuale e destinazioni d'uso degli ambienti**

La struttura continuerà ad ospitare il centro di aggregazione sociale che sarà maggiormente dedicato, mediante azioni immateriali mirate, ad attività socio-culturali e promozionali a servizio della borgata e del territorio. In essa troveranno ospitalità le diverse realtà socio-culturali di Fertilia, interagendo e confrontandosi quotidianamente per un'azione partecipata in termini di rilancio dell'immagine urbana. Le sale prospettanti sulla via Lungomare Rovigno, in ragione della centralità e delle dimensioni, potranno essere utilizzate come spazi espositivi, di carattere sia permanente sia temporaneo, infrastrutturate con pannellature, fotografie ed altri materiali documentali, oltre che essere utilizzate in per attività promozionali – anche di natura economica legata ai prodotti tipici ed alle realtà del territorio –, divulgative, o di didattica, rimarcando la spiccata polifunzionalità e versatilità della struttura.



Fig. 88 – Prospetto dell'Ufficio Postelegrafico (a destra) e dell'attigua Casa e Torre Comunale (a sinistra) con, sullo sfondo, una delle palazzine I.N.C.I.S. della via Pola.

## **6.2 – Azione Immateriale**

### **6.2.1 – Attività di supporto al Centro Commerciale Naturale, per l'organizzazione e gestione di manifestazioni culturali ed eventi promozionali condivisi**

Con quest'azione, il Piano di Rigenerazione Urbana, prevede di dare supporto tecnico ed economico al *Centro Commerciale Naturale, Fertilia – Città di Fondazione*, già costituitosi ed in attesa di registrazione con atto pubblico, attivando tutte quelle procedure che possano portare all'aggregazione dei gestori delle attività ricettive e dei locali commerciali della borgata e del territorio, prefigurando i vantaggi e la divisione delle spese e dei carichi di lavoro che si potranno ottenere realizzando azioni unitarie condivise. Come specificato nella precedente azione materiale, in particolar modo in questa sotto-azione, il nascente CCN dovrà attivarsi per la rivitalizzazione del comparto economico e sociale della borgata di Fertilia, anche e soprattutto attraverso il recupero ed il riuso dei locali inutilizzati presenti all'interno del tessuto urbano storico, trasferiti al Demanio Regionale nell'aprile 2008. A tal fine, il Piano sottolinea ulteriormente l'importanza prioritaria delle realtà economiche che negli anni hanno mantenuto vivo il settore commerciale e, di conseguenza, la vitalità e vivibilità della borgata. Inoltre, per contrastare l'abbandono lavorativo di Fertilia, nonché la tendenza in atto da diversi anni di diventare un "quartiere dormitorio periferico", con la preponderanza delle fasce più anziane della popolazione, risulta indispensabile mantenere ed incentivare l'occupazione giovanile residente.

Il CCN avrà l'ulteriore compito di organizzare a rotazione eventi e manifestazioni – ripartite durante tutto il corso dell'anno –, ed aggregare gli associati in attività di promozione artistica, artigianale, sociale e di documentazione e divulgazione delle peculiarità storiche, etnografiche ed architettoniche della pregevole Città di Fondazione e del Territorio, della Bonifica della Nurra e dell'Esodo, ingenerando un circuito virtuoso che porti Fertilia alla ribalta dell'arena mondiale, ingenerando positive ricadute sulle attività economiche dei soci del CCN stesso ed in generale sulla borgata ed il territorio. Alcuni esempi di queste manifestazioni riguardano l'artigianato locale tipico, l'antiquariato, i balli tradizionali, l'eno-gastronomia, etc.

Infine il CCN, in collaborazione con il Comune di Alghero e con un gruppo di esperti della storia, dell'architettura e delle tipicità locali, avrà il compito di individuare i caratteri

identitari della finiture delle attività commerciali della borgata (tende da sole, insegne, etc.), promuovendo regolamenti che incentivino l'uniformità stilistica, dei caratteri tipografici, dei materiali e dei colori, favorendo l'identificazione unitaria, legate ad un logo condiviso, delle varie attività costituenti il CCN. Lo stesso dicasi per la manutenzione, gestione e riqualificazione unitaria da parte dei soci del CCN, in collaborazione con il Comune di Alghero, del verde esistente nella borgata, prevedendo positive ricadute sul tessuto occupazionale locale.



Fig. 89 – Ipotesi di “logotipo” per il neo-costituito Centro Commerciale Naturale “Fertilia – Città di Fondazione”. La presente bozza vuole essere una proposta ed un invito alla creazione di un marchio che identifichi geograficamente e culturalmente la Città di Fondazione di Fertilia ed il territorio della Bonifica della Nurra.



Fig. 90 – Bonifica della Nurra, 1933.

#### 6.2.2 – Creazione del Centro di Documentazione della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione

L'azione immateriale prevista all'interno del restaurato edificio della Casa Comunale è legata alla conoscenza e documentazione sulle realtà locali, ospitando il Centro di Documentazione della Città di Fondazione e della Bonifica della Nurra. Allo stesso tempo dovrà essere dato supporto logistico e conoscitivo-promozionale a tutte le attività del Centro Regionale di Cinematografia, lavorando in maniera partecipata per conseguire il fine comune di far conoscere nei circuiti internazionali Fertilia e le attività culturali, sociali ed economiche della borgata e del territorio circostante. Il Centro di Documentazione dovrà funzionare come un "incubatore" del marketing di promozione territoriale a tutti i livelli, ripristinando nella Casa Comunale e nelle ex Poste, la funzione "direzionale di servizio al territorio" originariamente assegnate loro dal progetto urbano ed architettonico del Gruppo 2PST nel 1938.

#### 6.2.3 – Museo della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione

In tutto l'edificio della Casa Comunale, ed in particolare nelle sale museo permanenti, in quelle temporanee e negli spazi di collegamento orizzontali e verticali, dovrà essere studiato e realizzato un percorso, infrastrutturato con materiali conoscitivi di carattere museografico-espositivo, che accompagni e guidi il visitatore alla conoscenza delle realtà locali. Questo percorso, sia libero sia guidato, dovrà essere altamente scenografico, multimediale ed interattivo, in modo da coinvolgere il fruitore di ogni età in un viaggio di scoperta sempre nuovo, imponendosi come attrattore di qualità con periodiche e rinnovate esposizioni temporanee. Queste dovranno trovare cassa di risonanza nel portale internet di Fertilia, che sarà allo stesso tempo luogo di conservazione e consultazione dei materiali digitali relativi alle esposizioni ed allestimenti che si susseguiranno nel tempo.

#### 6.2.4 – Attività socio-culturali promosse dalle associazioni presenti nella borgata

Utilizzando gli spazi delle ex Poste destinati a Centro di Aggregazione Sociale della borgata, dovranno essere proposte, studiate e realizzate tutto un insieme di attività socio-

culturali, promozionali ed aggregative, al fine di rivitalizzare il centro urbano ma, anche, quello sociale, consentendo il propositivo incremento delle relazioni interpersonali. Tra le attività culturali dovrà necessariamente trovare spazio l'analisi e lo studio dei materiali di archivio conservati dalle diverse associazioni; alcune di esse – come l'E.Gi.S. – infatti, possiedono importanti materiali cartacei documentali, spesso non censiti e catalogati, fondamentali per la promozione e crescita degli studi locali. Nella struttura sarà ubicata una piccola biblioteca condivisa dalle associazioni e gestita in maniera unitaria, funzionando anche come biblioteca di quartiere, punto internet e luogo di studio partecipato, dando un ulteriore servizio alla borgata e soprattutto ai giovani ed agli anziani, che potrebbero in ciò individuare un nuovo centro di aggregazione e socializzazione.

#### 6.2.5 – Attività turistico-promozionali a servizio della borgata e del territorio

Sotto i portici della via Pola troverà spazio un punto di servizi turistico-informativi che funga contestualmente da promotore delle realtà ricettive ed economiche locali, nonché propositivo dei prodotti tipici di qualità legati al territorio. Quindi non solo diffusione di informazioni e pacchetti turistici ma anche gestione di un marchio territoriale che proponga i prodotti dell'eno-gastronomia e dell'artigianato locale. All'interno delle sale polifunzionali del Centro di Aggregazione Sociale, dovranno trovare posto tutte le attrezzature informatiche volte all'utilizzo unitario o separato per incontri-riunione, piccole conferenze, simposi e didattica non continuativa, in linea con le attività promozionali del punto servizi e del Centro di Documentazione.



### 6.3 – Quadri Economici Azione 3

#### Quadri Economici Azione Materiale

| <b>Comparto 3: Quadro Economico – Riqualificazione Portici, Casa Comunale, ex-Poste</b> |                        |                                                        |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Edifici:                                                                                | Superficie lorda (mq): | Costo di riqualificazione al lordo delle spese (€/mq): | Costo totale lordo per edificio (€): |
| <b>Portici</b>                                                                          | 8036,068               | € 702,86                                               | € 5.648.230,75                       |
| <b>Casa Comunale</b>                                                                    | 715,4                  | € 702,85                                               | € 502.818,89                         |
| <b>ex-Poste</b>                                                                         | 639                    | € 702,85                                               | € 449.121,15                         |
| <b>Totale Lavori Edili – Comparto 3</b>                                                 |                        |                                                        | <b>€ 6.600.170,79</b>                |

| <b>Comparto 3: stima del valore dell'area perimetrata da via Cherso, via Fiume e via Lungomare Rovigno</b>     |                          |                 |                                       |              |           |            |                                                                                                |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione delle aree:                                                                                        | Id. NCEU                 | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | iff (mc/ mq) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Residenziale - Commerciale: area compresa tra via Cherso, via Fiume e via Lungomare Rovigno</b>             | Fg. 49 Mapp. 102-103-523 | B2E             | 3                                     | 4,25         | 2.772     | 652        | € 2.150,00                                                                                     | € 1.401.800,00                               |
| <b>Comparto 3: stima del valore del Ex Direzione Ente Ferrarese di Colonizzazione - E.F.C. - Palazzo Doria</b> |                          |                 |                                       |              |           |            |                                                                                                |                                              |
| Descrizione dell'area:                                                                                         | Id. NCEU                 | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | iff (mc/ mq) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Ex Direzione Ente Ferrarese di Colonizzazione - E.F.C. noto come: Palazzo Doria</b>                         | Fg. 49 Mapp.             |                 |                                       |              | 5.184     | 720        | € 1.500,00                                                                                     | € 1.080.000,00                               |
| <b>Comparto 3: stima del valore delle aree prospettanti via Lungomare Rovigno</b>                              |                          |                 |                                       |              |           |            |                                                                                                |                                              |
| Descrizione dell'area:                                                                                         | Id. NCEU                 | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | iff (mc/ mq) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Residenziale - Commerciale: aree comprese tra via Cherso, via Fiume e via Lungomare Rovigno</b>             | Fg. 49 Mapp. 102-103-523 | B2E             | 3                                     | 4,25         | 6.732     | 1584       | € 2.600,00                                                                                     | € 4.118.400,00                               |
| <b>Totale Valore Aree Edificabili – Comparto 3</b>                                                             |                          |                 |                                       |              |           |            |                                                                                                | <b>€ 6.600.200,00</b>                        |

## Quadri Economici Azione Immateriale

| <b>Comparto 3: Azioni Immateriali</b>                                                                                                                                                                                           |                       |                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Descrizione delle azioni:                                                                                                                                                                                                       | Costo azione (€)      | IVA 20%             | Costo totale (€)    |
| <b>Progettazione Definitiva</b>                                                                                                                                                                                                 | € 40.000,00           |                     | € 40.000,00         |
| <b>Aggregazione dei gestori dei locali commerciali della via Pola nel Centro Commerciale Naturale, al fine di renderli autonomi nell'organizzazione e gestione di manifestazioni culturali ed eventi promozionali condivisi</b> | € 160.000,00          | € 32.000,00         | € 192.000,00        |
| <b>Creazione del Centro di Documentazione della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione</b>                                                                                                                              | € 236.100,00          | € 47.220,00         | € 283.320,00        |
| <b>Museo della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione</b>                                                                                                                                                               | € 147.233,33          | € 29.446,67         | € 176.680,00        |
| <b>Attività socio-culturali dalle associazioni</b>                                                                                                                                                                              | € 50.000,00           | € 10.000,00         | € 60.000,00         |
| <b>Attività turistico-promozionali a servizio della borgata e del territorio</b>                                                                                                                                                | € 50.000,00           | € 10.000,00         | € 60.000,00         |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>€ 683.333,33</b>   | <b>€ 128.666,67</b> | <b>€ 812.000,00</b> |
| <b>Azioni immateriali su 2 milioni RAS</b>                                                                                                                                                                                      | <b>€ 2.000.000,00</b> |                     | <b>€ 812.000,00</b> |

## 6.4 – Cronoprogramma Azione 3

| <b>Comparto 3: Riqualificazione Portici, Casa Comunale, ex-Poste</b> |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|---|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Cronoprogramma delle fasi principali di realizzazione</b>         |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Fase                                                                 | Anno 2010 |   |   |    |    |    | 2011 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Mese                                                                 | 7         | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1    | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Approvazione Progetto Definitivo/Esecutivo                           |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Avvio Procedura di Gara                                              |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Aggiudicazione dei Lavori                                            |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Esecuzione dei Lavori                                                |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Piena Funzionalità dell'Opera                                        |           |   |   |    |    |    |      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

## **7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Sin dalle prime analisi effettuate, considerata la quantità e qualità degli spazi urbani e degli edifici da ristrutturare, e tenuto conto dell'ingente necessità di finanziamenti necessari alla realizzazione delle tre azioni prefigurate, si sono, da subito, prospettati due scenari possibili:

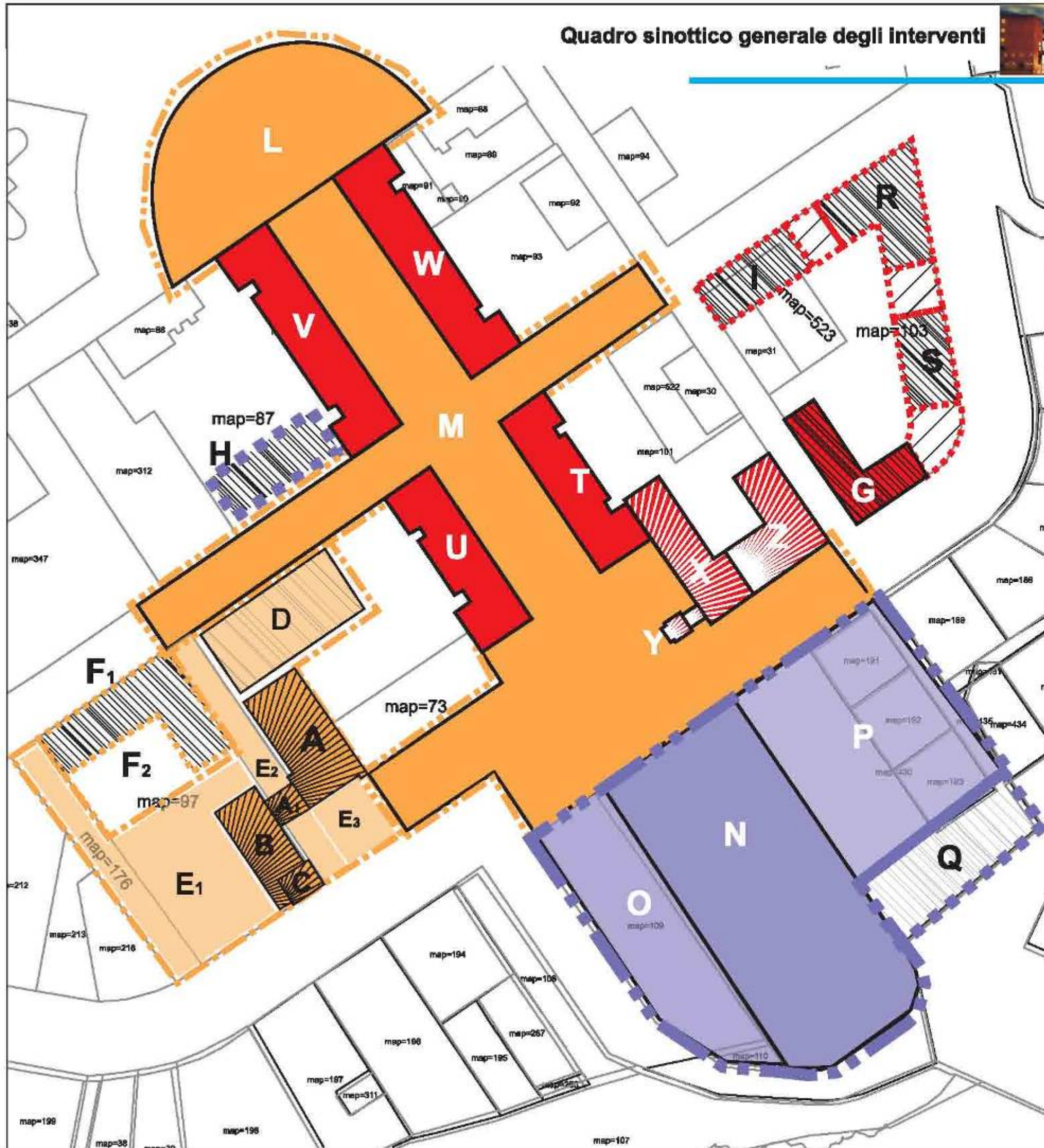
- attuazione diretta con finanziamenti pubblici;
- attuazione indiretta con compartecipazione di finanziamenti pubblici e privati.

Mentre il primo scenario è chiaro, ed avviene con il finanziamento diretto previsto per il Progetto Pilota di Qualità – anche se gli attuali due milioni di euro risultano bastanti solo per parte di una delle tre azioni del Piano di Rigenerazione Urbana –, per il secondo scenario si configura una rosa di possibili scelte economico-finanziarie:

- appalto in permuta, con fondi privati;
- appalto in concessione;
- appalto di progettazione-concessione e gestione;
- project financing.

Ciascuna di queste scelte prevede il coinvolgimento di attori economici privati partecipi al Piano di Rigenerazione Urbana dietro corresponsione di una contropartita di carattere gestionale o immobiliare.





## comparto 1

**Centro Regionale di Cinematografia  
e sistemazione delle pavimentazioni pubbliche**

- A - ex cinema-teatro
- A1 - collegamento porticato-pedonale
- B - ex casa del fascio
- C - ex torre littoria
- D - auditorium all'aperto
- E1 - parcheggi e viabilità
- E2 - pavimentazione via Trieste
- E3 - pavimentazione fronte cinema
- F1-F2 - area edificabile ricettiva  
in permuta (3 livelli)
- M - pavimentazione via Pola, via Fiume,  
parte Lungomare Rovigno,  
Portici via Pola
- L - pavimentazione e verde  
Piazza Venezia Giulia

## comparto 2

**Waterfront: Piazze pubbliche - Centro Servizi ricettivi**

- H - area edificabile commerciale  
in permuta (1 livello)
- N - pavimentazione  
Piazzale San Marco
- O - anfiteatro verde ad ovest di  
Piazzale San Marco
- P - verde e piazza incassata
- Q - waterfront:  
area edificabile commerciale  
in permuta (1 livello)

## comparto 3

**Recupero delle facciate e dei locali commerciali  
delle palazzine di Via Pola.  
Centro di Documentazione, Museo della Città di Fondazione  
e della Bonifica della Nurra sito nella  
Casa Comunale e negli annessi locali dell'ex Poste**

- T-U-V-W - Via Pola:  
residenze e locali commerciali
- X - Casa Comunale
- Y - Torre Comunale
- Z - ex Poste
- G - permuta:  
Casa Doria (2 livelli)
- I-R-S - permuta:  
aree edificabili residenziali  
e commerciali (3 livelli)



## **7.1 – Attuazione indiretta con compartecipazione di finanziamenti pubblici e privati**

Dopo una serie di puntuali valutazioni, meticolose stime immobiliari e computi metrici estimativi di spesa, la modalità di attuazione del Piano di Rigenerazione Urbana che è stata valutata maggiormente consona al fine di perseguire la migliore qualità e rapidità dell'intervento pubblico, in relazione al contenimento delle spese di realizzazione, è l'appalto delle opere attraverso l'intervento di partenariato privato. Questo prevede la compartecipazione economica di attori privati nella realizzazione delle tre azioni descritte in precedenza, per un investimento complessivo pari a 10.663.258,20 Euro (escluso il finanziamento di 2.000.000,00 Euro reso disponibile dalla R.A.S. con deliberazione della Giunta Regionale n° 28/3 del 16.5.2008, avente per oggetto la promozione di progetti pilota finalizzati alla progettazione ed alla realizzazione di azioni per il riuso turistico e del marketing territoriale della borgata marina di Fertilia), da attuarsi contestualmente alla corresponsione da parte del gestore pubblico di una contropartita economico-immobiliare in permuta per i finanziatori privati. Ciò permetterà di riqualificare tutte le aree e gli edifici pubblici attualmente degradati e di poter attuare le relative tre azioni immateriali con i 2.000.000,00 di Euro del finanziamento R.A.S. per il Progetto Pilota di Qualità, rendendo operativi investimenti di natura mista, pubblico-privata, per complessivi 12.663.258,20 Euro.

In sintesi, le tre azioni ed i relativi comparti, saranno realizzate con il procedimento dell'evidenza pubblica a procedura aperta (gara di appalto), con l'individuazione di un partenariato pubblico-privato il quale, effettuando una permuta di immobili ed aree edificabili pubbliche, prevederà di eseguire tutti gli interventi di recupero del Piano di Rigenerazione Urbana, senza ulteriori esborsi economici da parte degli enti pubblici.

Nei tre paragrafi successivi saranno analizzati nel dettaglio i tre comparti che individuano puntualmente specifici immobili oggetto di intervento di riqualificazione (per una visione complessiva si rimanda al cap. 7 - *Quadro sinottico degli interventi* – pag. 120); ad essi sono collegate alcune aree edificabili di proprietà pubblica in permuta con gli interventi di riqualificazione di ogni Comparto, per ciascuna delle quali sono state effettuate specifiche valutazioni immobiliari, da destinarsi ad interventi “a compensazione” al fine di coprire i costi dei lavori di riqualificazione pubblica.

### 7.1.1 – Comparto 1 – Centro Regionale di Cinematografia

Questo comparto prevede la riqualificazione e creazione del Centro Regionale di Cinematografia, restaurando gli attuali edifici dell'ex Cinema-Teatro e della ex Casa del Fascio, realizzando contestualmente un nuovo Auditorium coperto da velario, pedonalizzando la via Trieste, con la creazione di una strada-piazza e pedonalizzando il centro urbano con la pavimentazione di via Fiume, via Pola, parte di Piazza Venezia Giulia e parte di via Lungomare Rovigno. L'intervento ora descritto, con un costo complessivo pari a 2.885.587,40 Euro, trova parità di bilancio economico andando in permuta con il valore immobiliare dell'area residenziale-ricettivo-commerciale ricompresa tra via Trieste, via Nuova, via Fiume e la ex Casa del Fascio. Quest'area, meglio descritta nel prospetto economico di stima (cfr. pag. 72) e nelle successive schede urbanistiche, ha un valore immobiliare stimato in 2.886.000,00 Euro. Il controvalore economico di permuta sarà direttamente investito dai privati nei lavori di riqualificazione sopra descritti.

La realizzazione delle azioni materiali ed immateriali previste per il Comparto 1, valutato come azione prioritaria e strategica per il rilancio economico e sociale della Città di Fondazione di Fertilia, si concretizzerà attraverso il trasferimento dei beni e delle risorse economiche nella disponibilità del Comune di Alghero, il quale attuerà gli interventi previsti per le azioni materiali ed immateriali, con le modalità individuate nei paragrafi precedenti.

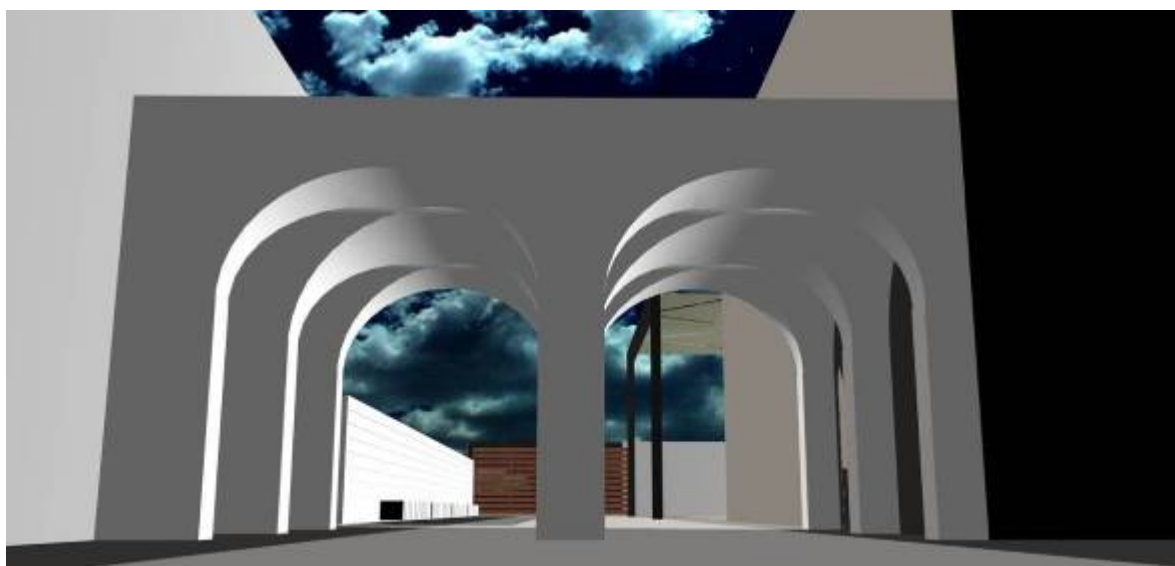


Fig. 91 – Ponte pedonale sulla via Trieste, tra l'ex Cinema Teatro (a destra) e l'ex Casa del Fascio (a sinistra).





# FERTILIA

PIANO D'AZIONE  
- PROGETTO PILOTA DI QUALITA' URBANA -

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DI FERTILIA

## comparto 1

**Centro Regionale di Cinematografia  
e sistemazione delle pavimentazioni pubbliche**

**A - ex cinema-teatro**  
**A1 - collegamento porticato-pedonale**

**B - ex casa del fascio**

**C - ex torre littoria**

**D - auditorium all'aperto**

**E1 - parcheggi e viabilità**  
**E2 - pavimentazione via Trieste**  
**E3 - pavimentazione fronte cinema**

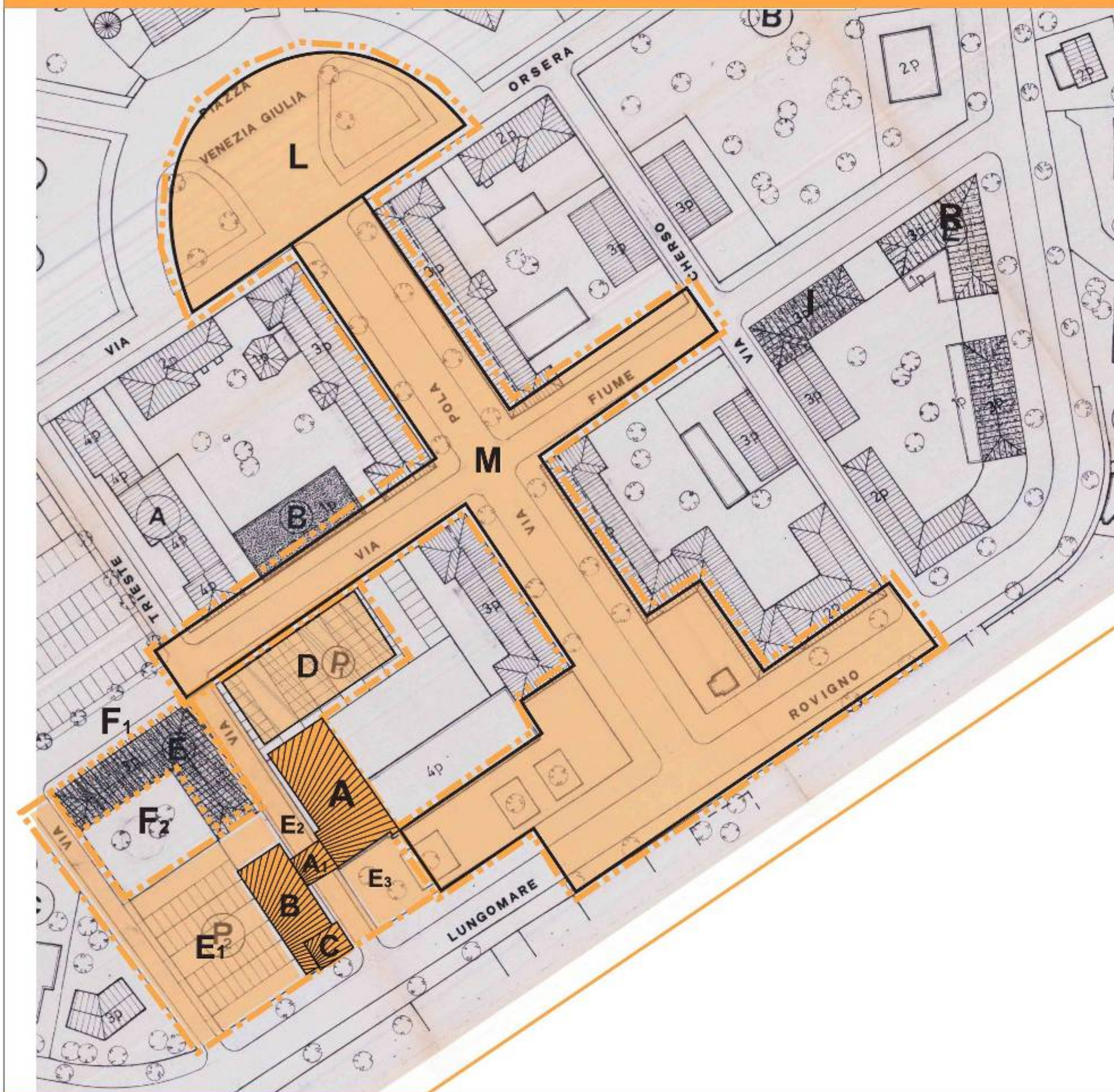
**F1+F2 - area edificabile ricettiva  
in permuta (3 livelli)**

**M - pavimentazione via Pola, via Fiume,  
parte Lungomare Rovigno,  
Portici via Pola**

**L - pavimentazione e verde  
Piazza Venezia Giulia**



**scala 1:1000**







**FERTILIA**

PIANO D'AZIONE  
- PROGETTO PILOTA DI QUALITA' URBANA -

f.49  
mapp.=  
73,97,98,99,176

comparto 1  
a - ex cinema-teatro  
b - ex casa del fascio  
c - ex torre littoria

i.f. 5mc/mq  
V. 5750mc

#### ART. 8 - Sottozona B2E - RESIDENZIALE DI FUTURA EDIFICAZIONE (P.P.Fertilia)

Interessa l'isolato compreso tra il Lungomare Rovigno, via Nuova, via Fiume, via Trieste attualmente solo parzialmente edificato con un fabbricato con torre (di prima edificazione)

E' consentita la realizzazione di un fabbricato ad L sull'angolo via Trieste - via Fiume articolato su tre livelli, con tetto a padiglione per un fronte di 30,00 m sulla via Trieste e di 37,00 m sulla via Fiume. La volumetria complessiva sarà di 5750 mc (Tav. 8a Nuova Edificazione).

Al piano terra, la destinazione d'uso consentita è oltre che residenziale, anche artigianale e commerciale.

Per il 1° e 2° piano è consentito l'uso residenziale o lo svolgimento di attività di servizio quali studi professionali, purché in accordo con le esigenze condominiali.

E' prevista la localizzazione del parcheggio privato nel piano interrato e dei servizi condominiali.

L'indice di fabbricabilità sarà iff = 5 mc/mq con rapporto di copertura 1/2.

L'area di cessione è individuata nella residua 24,00 m x 38,00 m, prospiciente la via Nuova per la realizzazione di un parcheggio pubblico per n°40 posti macchina.

E' possibile la realizzazione del piano interrato nei limiti del massimo ingombro dei fabbricati, da adibire a parcheggio privato.

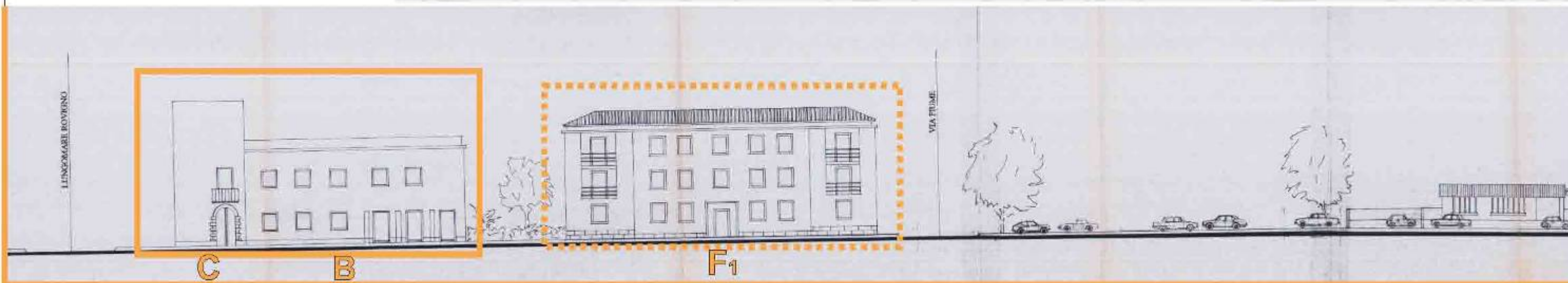
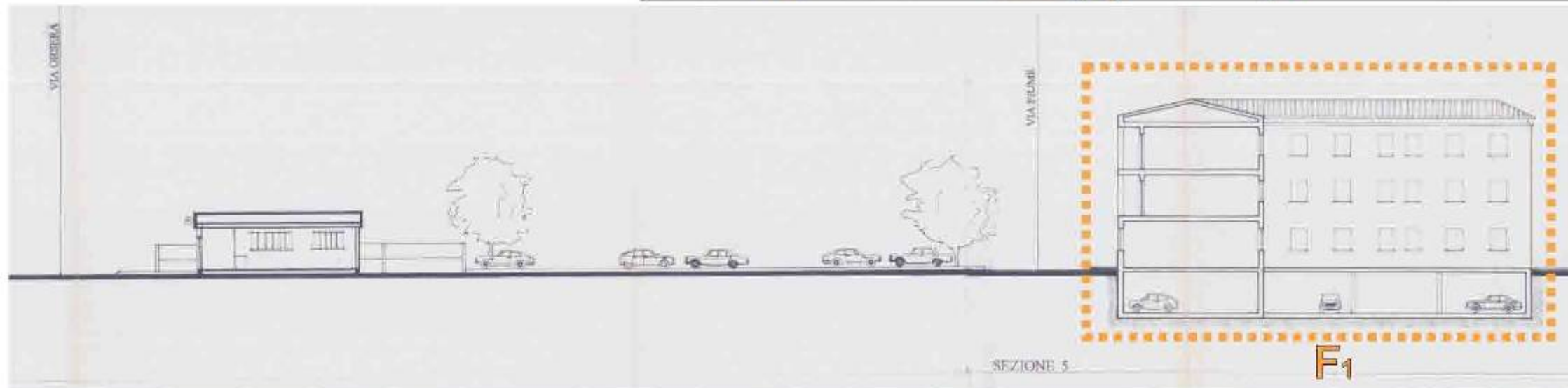
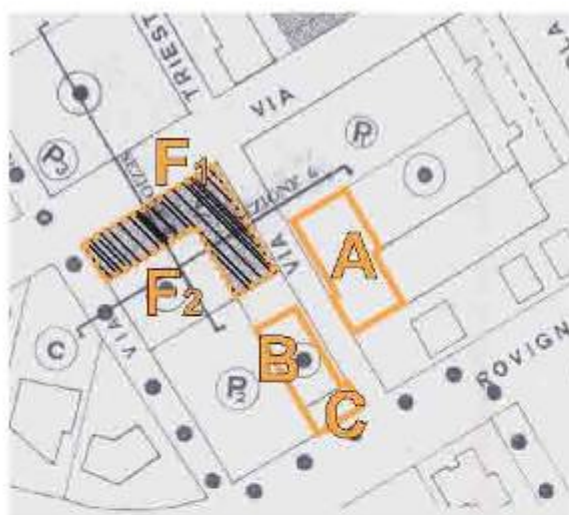
Non è prevista la cessione di aree di norma ma la monetizzazione secondo le modalità previste dall'Amministrazione.

Le soluzioni architettoniche, materiali, paramenti, comici di porte e finestre, infissi esterni dovranno rispettare l'edificazione esistente più originale.

La progettazione dovrà essere estesa all'intero isolato in maniera unitaria; qualora la realizzazione di detto progetto dovesse interessare più proprietari, tra questi dovrà costituirsi un consorzio obbligatorio, finalizzato alla realizzazione dell'intero complesso.

Nella progettazione devono essere previsti gli accessori esterni al fabbricato quali pannelli solari, scambiatori di calore e quanto già indicato all'Art. 7.

Qualora questi elementi fossero richiesti dagli utenti dei fabbricati successivamente, per l'installazione dei medesimi accessori verranno seguite le procedure citate all'Art.7 delle presenti Norme di Attuazione.





### 7.1.2 – Comparto 2 – Waterfront: Piazze Pubbliche e Centro Servizi Ricettivi

Questo comparto prevede la riqualificazione delle Piazze Pubbliche e del waterfront della borgata, con la creazione di un antiteatro verde ed una piazza incassata (rispettivamente ad ovest ed a est del Piazzale San Marco), nella quale trova ubicazione il nuovo edificio del Centro Servizi Ricettivi per la nautica di qualità, al di sotto della quota della piazza. L'intervento ora descritto, con un costo complessivo pari a 1.650.848,00 Euro, trova parte del bilanciamento economico a compensazione con il valore immobiliare dell'area commerciale ricompresa tra via Fiume, via Orsera, via Pola e via Nuova, con la permuta dell'area edificabile dello stesso Centro Servizi Ricettivi, oltre che con parte dei fondi diretti pari a 473.348,00 Euro a valere sul finanziamento R.A.S. Le aree, meglio descritte nel prospetto economico di stima (cfr. pag. 85) e nelle successive schede urbanistiche, hanno un valore immobiliare stimato in 1.177.500,00 Euro. Il controvalore economico di permuta sarà direttamente investito dai privati nei lavori di riqualificazione sopra descritti.

La realizzazione delle azioni materiali ed immateriali previste per il Comparto 2, il quale prevede uno slittamento temporale di circa sei mesi rispetto al prioritario Comparto 1, si concretizzerà attraverso il trasferimento dei beni e delle risorse economiche nella disponibilità del Comune di Alghero, il quale attuerà gli interventi previsti per le azioni materiali ed immateriali, con le modalità individuate nei paragrafi precedenti.



Fig. 92 – Simulazione computerizzata dell'immobile commerciale di un livello realizzabile sull'area edificabile prospettante la via Fiume, in permuta con parte dei lavori di riqualificazione delle Piazze Pubbliche del Waterfront della Borgata.





**comparto 2**

**Waterfront:**  
**Piazze pubbliche**  
**Centro Servizi ricettivi**

**H - area edificabile commerciale**  
**in permuta (1 livello)**

**N - pavimentazione**  
**Piazzale San Marco**

**O - anfiteatro verde ad ovest di**  
**Piazzale San Marco**

**P - verde e piazza incassata**

**Q - waterfront:**  
**area edificabile commerciale**  
**in permuta (1 livello)**



**scala 1:1000**



**FERTILIA**PIANO D'AZIONE  
- PROGETTO PILOTA DI QUALITA' URBANA -f.49  
mapp.=  
87

comparto 2

h - area edificabile commerciale  
in permuta (1 livello)**ART. 6 - Sottozona B1B - RESIDENZIALE DI FUTURA EDIFICAZIONE**

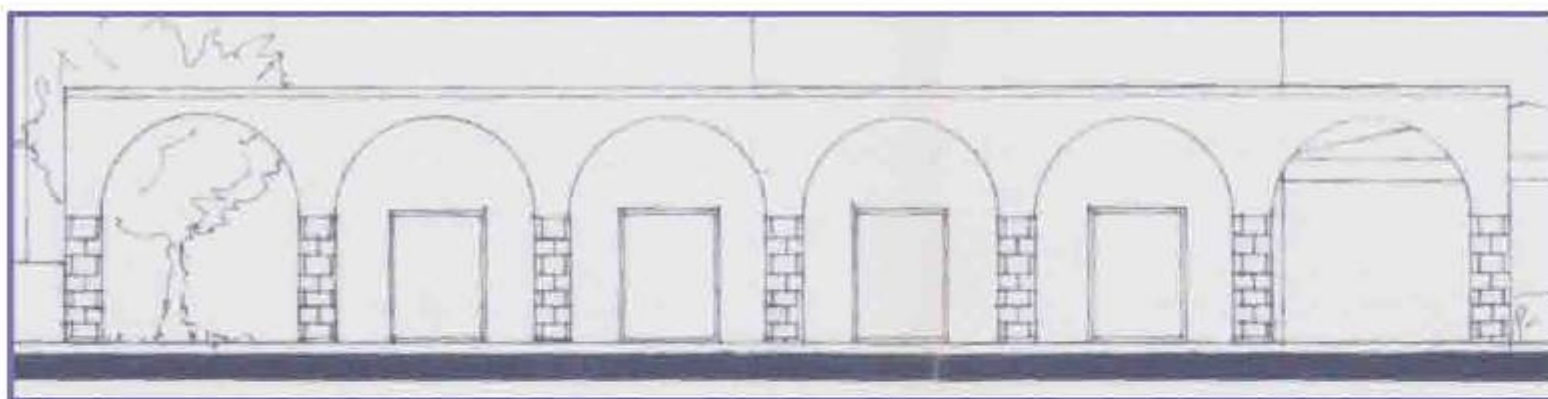
(P.P.Fertilia)

Interessa l'isolato "2A" compreso tra la via Fiume, via Trieste, via ORSERA, via POLA.

Al fine di definire uno spazio interno da adibire a verde privato, nell'ottica del P.R. 1938, è concessa la possibilità di realizzare, sul fronte di via Fiume, come localizzato alla Tav. 8a, una batteria di magazzini al piano terra, con Porticato Pubblico, per una lunghezza di 30,00m, profondità 14,00m, altezza massima 4,00m.

Sono fatti salvi i passi consolidati.

Le soluzioni architettoniche quali il tetto a padiglione ed il tipo di cornicione, ed i materiali usati, quali i paramenti esterni, cornici di porte e finestre, infissi esterni, devono essere simili e compatibili con i fabbricati circostanti; la progettazione dovrà comunque interessare l'intero comparto in maniera unitaria. Qualora la realizzazione di detto progetto dovesse interessare più proprietari è fatto obbligo della costituzione di un consorzio.

**H**

### 7.1.3 – Comparto 3 – Riqualificazione del Patrimonio Architettonico Storico

Questo comparto prevede la riqualificazione del patrimonio architettonico storico della Città di Fondazione, valorizzandolo e dando ad esso nuova vitalità economica e sociale. La riqualificazione architettonica delle case I.N.C.I.S. e dei locali commerciali della via Pola da restituire alle destinazioni d'uso originarie, il restauro della Casa e della Torre Comunale quale Museo e Centro di Documentazione della Città di Fondazione e della Bonifica, la ristrutturazione dell'ex edificio Postelegrafico quale Centro di Aggregazione Sociale e della Casa Doria, edificio in permuta, a fini turistico-ricettivi, rappresentano uno degli elementi cardine del Piano di Rigenerazione Urbana. L'intervento ora descritto, con un costo complessivo pari a 6.600.170,79 Euro, trova bilanciamento economico e compensazione con il valore immobiliare dell'edificio noto come Casa Doria e di tre aree a destinazione mista, residenziale e commerciale, appartenenti allo stesso isolato. Queste, edificabili con tre livelli fuori terra, risultano perimetrate da via Cherso, via Fiume e via Lungomare Rovigno, e sono meglio identificate nel prospetto economico di stima (cfr. pag. 117) e nelle successive schede urbanistiche, con un valore immobiliare stimato di 6.600.200,00 Euro. Il controvalore economico di permuta sarà direttamente investito dai privati nei lavori di riqualificazione sopra descritti. La realizzazione delle azioni materiali ed immateriali previste per il Comparto 3, il quale prevede uno slittamento temporale di circa sei mesi rispetto al prioritario Comparto 1, sarà attuata in maniera diretta dalla Regione Autonoma della Sardegna, mediante gli interventi previsti per le azioni materiali ed immateriali, con le modalità individuate nei paragrafi precedenti.

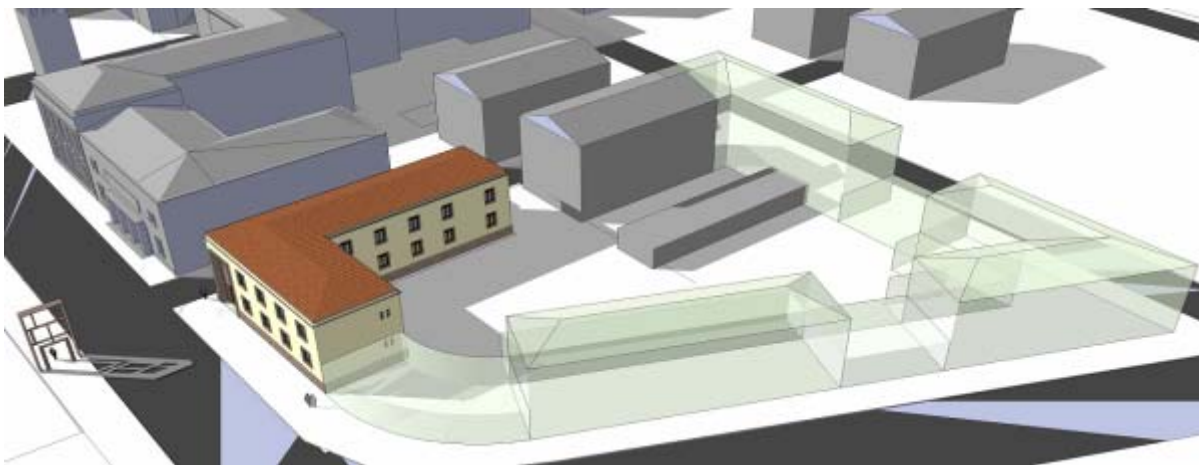
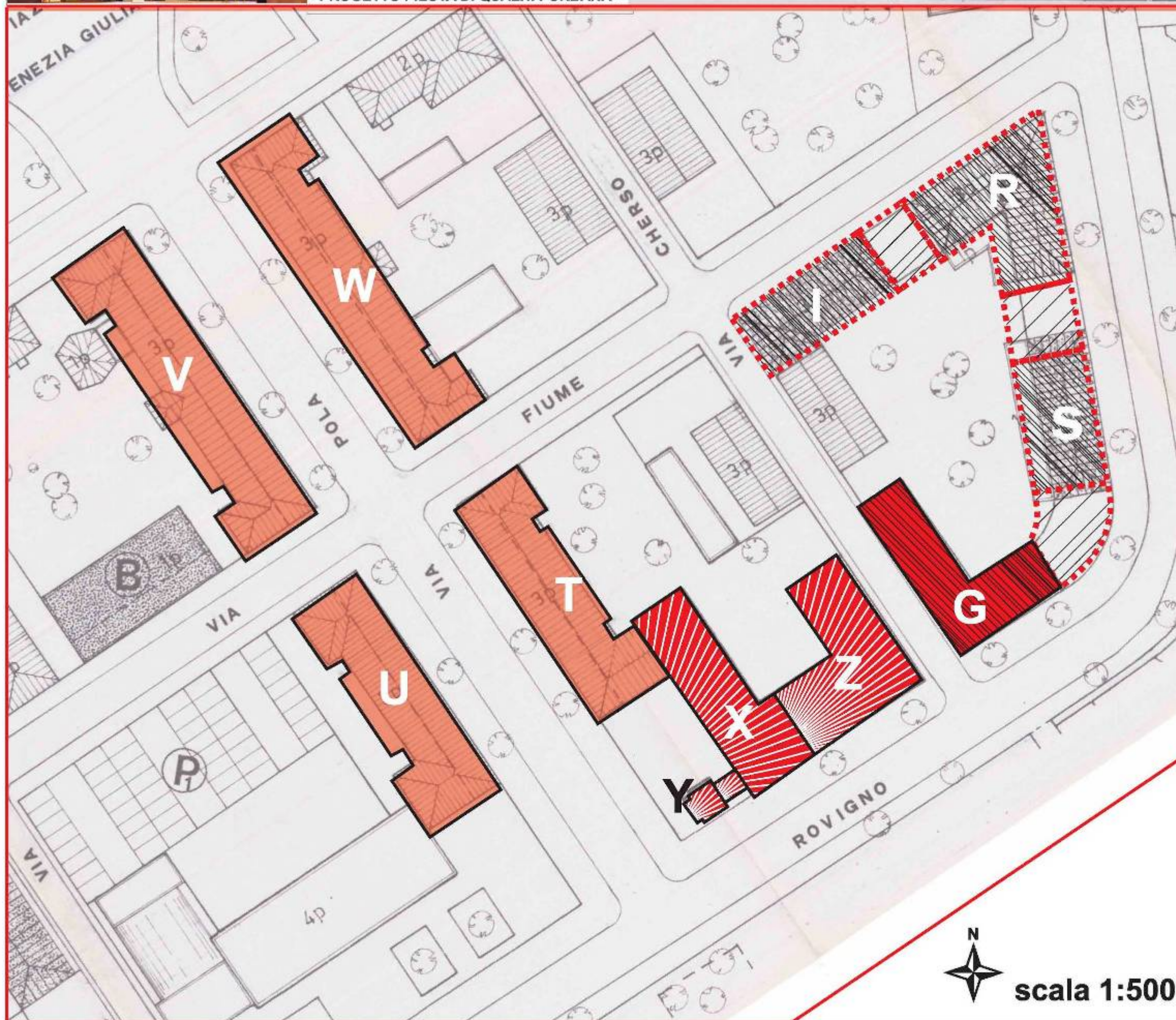


Fig. 93 – Isolato di Casa Doria, in permuta per la riqualificazione delle Palazzine della via Pola, della Casa e Torre Comunale e delle ex Poste.





**comparto 3**

**Recupero delle facciate e dei locali commerciali delle palazzine di Via Pola.  
Centro di Documentazione, Museo della Città di Fondazione e della Bonifica della Nurra sito nella Casa Comunale e negli annessi locali dell' ex Poste**

**T-U-V-W - Via Pola:  
residenze e locali commerciali**

**X - Casa Comunale**

**Y - Torre Comunale**

**Z - ex Poste**

**G - permuta:  
Casa Doria (2 livelli)**

**I-R-S - permuta:  
aree edificabili residenziali e commerciali (3 livelli)**



**scala 1:500**



**FERTILIA**PIANO D'AZIONE  
- PROGETTO PILOTA DI QUALITA' URBANA -f.49  
mapp.=  
102,103,523comparto 3  
g- casa DORIA in permuta (2 livelli)  
r - s - l - aree edificabili residenziali  
in permuta (3 livelli)i.f. 4,25mc/mq  
Vc. 9504mc**ART. 8 - Sottozona B2E - RESIDENZIALE DI FUTURA EDIFICAZIONE (P.P.Fertilia)**

Isolato relativo al complesso "CASA DORIA", è prevista la realizzazione di n°3 fabbricati, per complessivi 9504 mc, a tre livelli con tetto a padiglione con porticato pubblico come da Tav. 8a, Nuova Edificazione, con caratteristiche costruttive come sopra descritte.

Il primo sul Lungomare Rovigno ha un fronte di 28,00 m per una volumetria di 2772 mc, il secondo ad angolo (Lungomare Rovigno - via Fiume) con fronte di 28,00 m per 3960 mc, il terzo posto sul proseguimento del fabbricato esistente per 2772 mc con fronte sulla via Fiume di 26,00 m.

L'indice di fabbricabilità per tale isolato sarà, tenendo conto anche dei fabbricati realizzati, iff = 4,25 mc/mq; rapporto di copertura 1 / 2.

I fabbricati saranno collegati con porticati pubblici al fine di delimitare lo spazio interno all'intero isolato stesso.

Questo spazio verrà sistemato a Verde Privato (Art. 45 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) nello spirito del P.A. del 1938, e gestito attraverso Regolamento Condominiale.

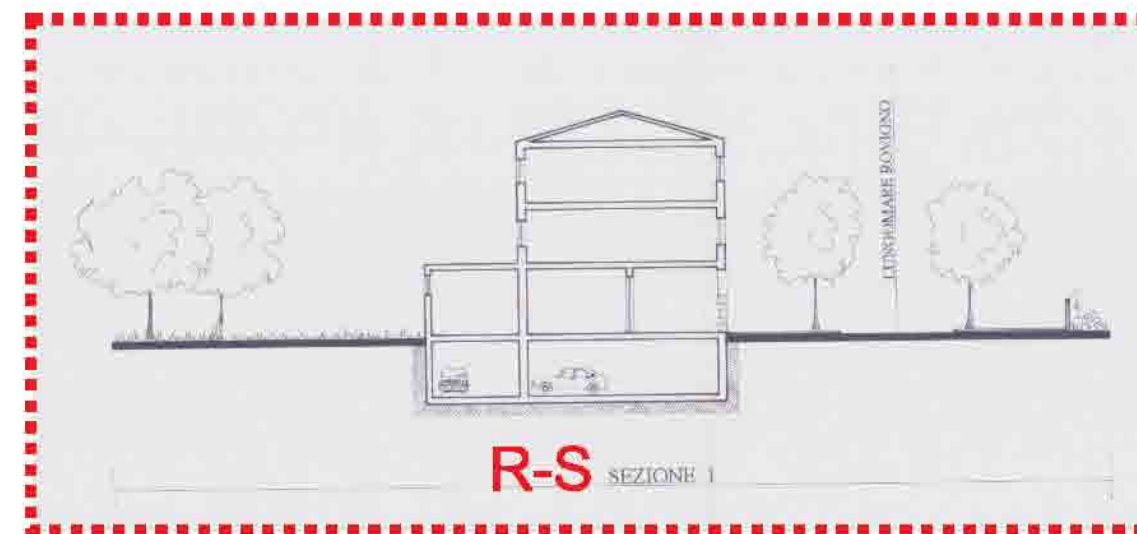
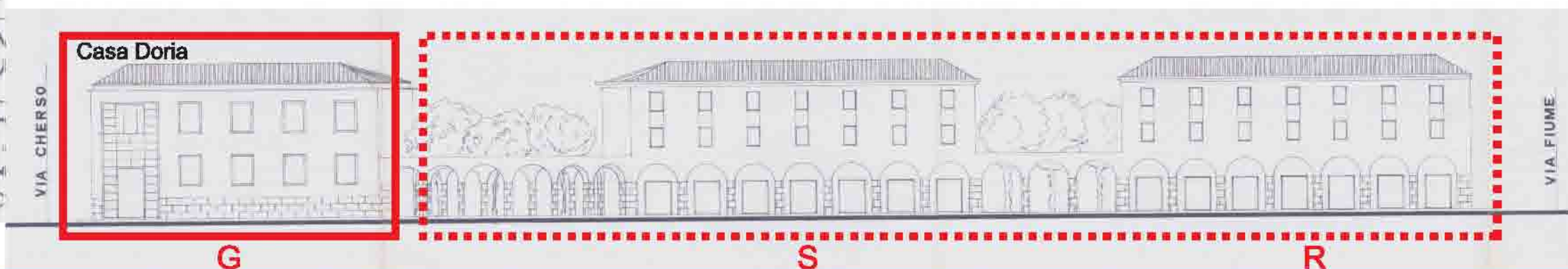
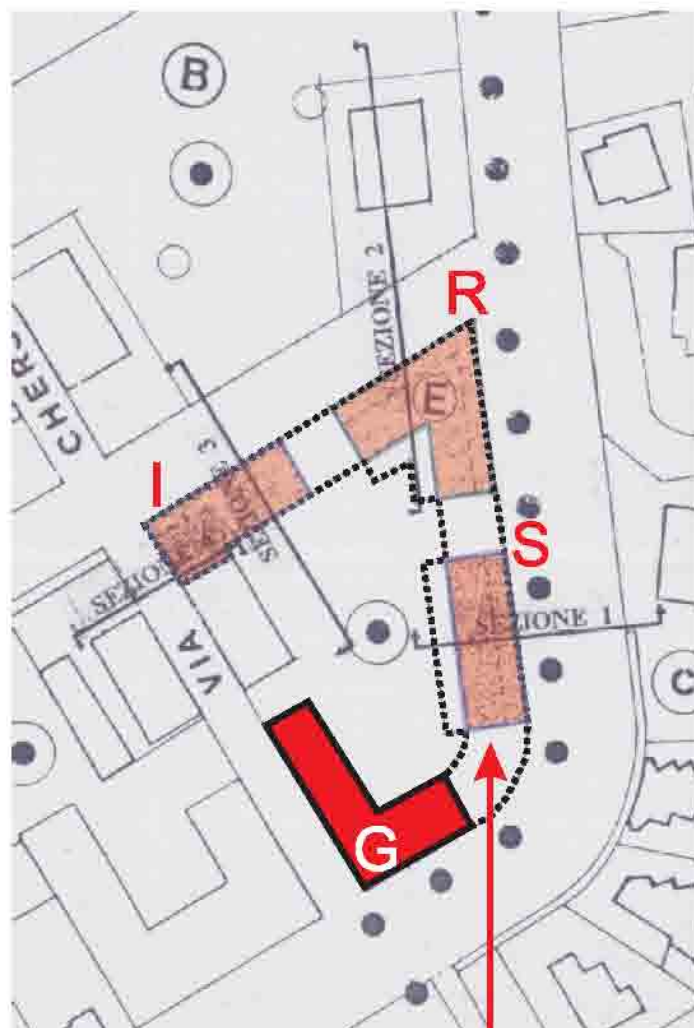
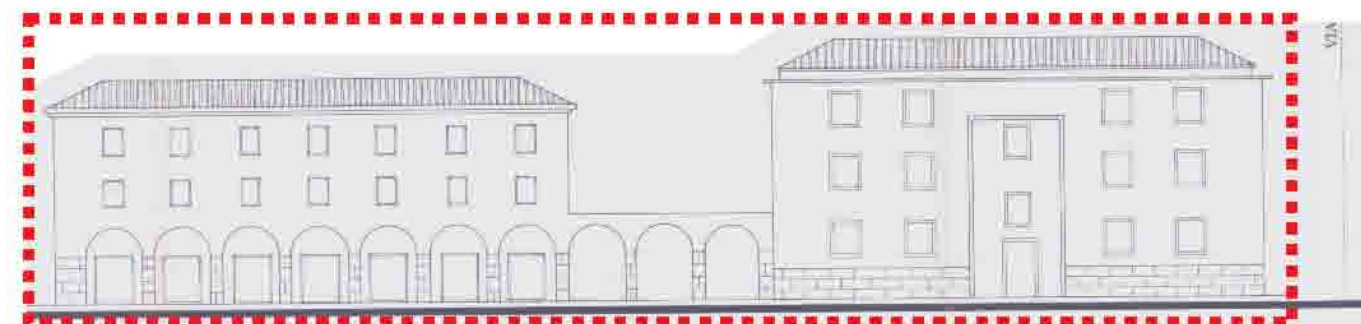
E' possibile la realizzazione del piano interrato nei limiti del massimo ingombro dei fabbricati, da adibire a parcheggio privato.

Non è prevista la cessione di aree di norma ma la monetizzazione secondo le modalità previste dall'Amministrazione. Le soluzioni architettoniche, materiali, paramenti, cornici di porte e finestre, infissi esterni dovranno rispettare l'edificazione esistente più originale.

La progettazione dovrà essere estesa all'intero isolato in maniera unitaria; qualora la realizzazione di detto progetto dovesse interessare più proprietari, tra questi dovrà costituirsi un consorzio obbligatorio, finalizzato alla realizzazione dell'intero complesso.

Nella progettazione devono essere previsti gli accessori esterni al fabbricato quali pannelli solari, scambiatori di calore e quanto già indicato all'Art. 7.

Qualora questi elementi fossero richiesti dagli utenti dei fabbricati successivamente, per l'installazione dei medesimi accessori verranno seguite le procedure citate all'Art.7 delle presenti Norme di Attuazione.

**R****I**



## 7.1.4 – Stima del valore delle aree oggetto di possibili permutate:

Prospetto economico riepilogativo della stima immobiliare delle aree edificabili oggetto di possibile permuta al fine di poter realizzare tutte e tre le azioni materiali previste nel Piano di Rigenerazione Urbana; a queste deve essere affiancato il finanziamento R.A.S. di 2.000.000,00 Euro, per la realizzazione di tutte e tre le azioni immateriali.

| <b>Comparto 1: stima del valore dell'area tra via Trieste, via Nuova, via Fiume e la ex Casa del Fascio</b> |                              |                 |                                       |              |           |            |                                                                                                |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione dell'area:                                                                                      | Id. NCEU                     | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | iff (mc/ mq) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Residenziale - Commerciale: area compresa tra via Trieste, via Nuova e via Fiume</b>                     | Fg. 49 Mapp. 73-97-98-99-176 | B2E             | 3                                     | 5            | 5.750     | 1.110      | € 2.600,00                                                                                     | € 2.886.000,00                               |
| <b>Totale Valore Aree Edificabili - Comparto 1</b>                                                          |                              |                 |                                       |              |           |            |                                                                                                | <b>€ 2.886.000,00</b>                        |

| <b>Comparto 2: stima del valore dei volumi del Waterfront interrato</b> |              |                 |                                       |           |            |                                                                                                |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione dell'area:                                                  | Id. NCEU     | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Commerciale: volumi interrati waterfront</b>                         | Fg. 49 Mapp. |                 |                                       | 2.000     | 500        | € 1.125,00                                                                                     | € 562.500,00                                 |
| <b>Magazzini: volumi interrati waterfront</b>                           | Fg. 49 Mapp. |                 |                                       | 2.000     | 500        | € 600,00                                                                                       | € 300.000,00                                 |
| <b>Totale Valore Aree Edificabili Waterfront</b>                        |              |                 |                                       |           |            |                                                                                                | <b>€ 862.500,00</b>                          |

| <b>Comparto 2: Stima del valore dell'area commerciale sulla via Fiume</b>                           |                 |                 |                                       |           |            |                                                                                                |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione dell'area:                                                                              | Id. NCEU        | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Commerciale: area compresa tra via Fiume, Via Orsera, prosecuzione di via Trieste e via Pola</b> | Fg. 49 Mapp. 87 | B1B             | 1                                     | 1.680     | 420        | € 750,00                                                                                       | € 315.000,00                                 |
| <b>Totale Valore Aree Edificabili – Comparto 2</b>                                                  |                 |                 |                                       |           |            |                                                                                                | <b>€ 1.177.500,00</b>                        |

|                                          |                       |  |                     |
|------------------------------------------|-----------------------|--|---------------------|
| <b>Azioni materiali su 2 milioni RAS</b> | <b>€ 2.000.000,00</b> |  | <b>€ 473.348,00</b> |
|------------------------------------------|-----------------------|--|---------------------|

| <b>Comparto 3: stima del valore dell'area perimetrata da via Cherso, via Fiume e via Lungomare Rovigno</b> |                          |                 |                                       |             |           |            |                                                                                                |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione delle aree:                                                                                    | Id. NCEU                 | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | iff (mc/mq) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Residenziale - Commerciale: area compresa tra via Cherso, via Fiume e via Lungomare Rovigno</b>         | Fg. 49 Mapp. 102-103-523 | B2E             | 3                                     | 4,25        | 2.772     | 652        | € 2.150,00                                                                                     | € 1.401.800,00                               |

| <b>Comparto 3: stima del valore del Ex Direzione Ente Ferrarese di Colonizzazione - E.F.C. - Palazzo Doria</b> |              |                 |                                       |             |           |            |                                                                                                |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------------|-------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione dell'area:                                                                                         | Id. NCEU     | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | iff (mc/mq) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Ex Direzione Ente Ferrarese di Colonizzazione - E.F.C. noto come: Palazzo Doria</b>                         | Fg. 49 Mapp. |                 |                                       |             | 5.184     | 720        | € 1.500,00                                                                                     | € 1.080.000,00                               |

| <b>Comparto 3: stima del valore delle aree prospettanti via Lungomare Rovigno</b>                  |                          |                 |                                       |             |           |            |                                                                                                |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------------|-------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Descrizione dell'area:                                                                             | Id. NCEU                 | Sotto zona P.P. | Livelli realizz. fuori terra (n. max) | iff (mc/mq) | Vol. (mc) | Sup. (mq): | Valore di mercato area edificabile in relazione alla tipologia al n. max livelli e iff (€/mq): | Stima complessiva dell'area edificabile (€): |
| <b>Residenziale - Commerciale: aree comprese tra via Cherso, via Fiume e via Lungomare Rovigno</b> | Fg. 49 Mapp. 102-103-523 | B2E             | 3                                     | 4,25        | 6.732     | 1584       | € 2.600,00                                                                                     | € 4.118.400,00                               |
| <b>Totale Valore Aree Edificabili – Comparto 3</b>                                                 |                          |                 |                                       |             |           |            |                                                                                                | <b>€ 6.600.200,00</b>                        |

## 7.1.5 – Prospetto riepilogativo delle azioni immateriali del Piano di Rigenerazione Urbana

| <b>Comparto 1: Azioni Immateriali</b>                                                                                                                                            |                     |                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Descrizione delle azioni:                                                                                                                                                        | Costo azione (€)    | IVA 20%            | Costo totale (€)    |
| <b>Spese di progettazione Piano di Azione</b>                                                                                                                                    | € 20.000,00         |                    | € 20.000,00         |
| <b>Progettazione Definitiva</b>                                                                                                                                                  | € 65.000,00         |                    | € 65.000,00         |
| <b>Festival del Cinema</b>                                                                                                                                                       | € 112.700,00        | € 22.540,00        | € 135.240,00        |
| <b>Laboratori Cinematografici</b>                                                                                                                                                | € 87.750,00         | € 17.550,00        | € 105.300,00        |
| <b>Scuola del Cinema</b>                                                                                                                                                         | € 80.125,00         | € 16.025,00        | € 96.150,00         |
| <b>Laboratorio della Città di Fondazione:</b>                                                                                                                                    |                     |                    |                     |
| Attività di studio, supporto tecnico-amministrativo e monitoraggio del Piano di Azione per la Qualità Urbana, con revisione ed adeguamento degli strumenti urbanistico-normativi | € 98.816,67         | € 19.763,33        | € 118.580,00        |
| Geoblog e sito internet per la promozione storico-architettonica della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione                                                            | € 41.700,00         | € 8.340,00         | € 50.040,00         |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                                                    | <b>€ 506.091,67</b> | <b>€ 84.218,33</b> | <b>€ 590.310,00</b> |

| <b>Comparto 2: Azioni Immateriali</b>                               |                     |         |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|---------------------|
| Descrizione delle azioni:                                           | Costo azione (€)    | IVA 20% | Costo totale (€)    |
| <b>Progettazione Definitiva</b>                                     | € 124.342,00        |         | € 124.342,00        |
| <b>Totale</b>                                                       | <b>€ 124.342,00</b> |         | <b>€ 124.342,00</b> |
| <b>Azioni immateriali da aggiungere alla permuta del Comparto 2</b> |                     |         | <b>€ 473.348,00</b> |

| <b>Comparto 3: Azioni Immateriali</b>                                                                                                                                                                                           |                     |                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Descrizione delle azioni:                                                                                                                                                                                                       | Costo azione (€)    | IVA 20%             | Costo totale (€)      |
| <b>Progettazione Definitiva</b>                                                                                                                                                                                                 | € 40.000,00         |                     | € 40.000,00           |
| <b>Aggregazione dei gestori dei locali commerciali della via Pola nel Centro Commerciale Naturale, al fine di renderli autonomi nell'organizzazione e gestione di manifestazioni culturali ed eventi promozionali condivisi</b> | € 160.000,00        | € 32.000,00         | € 192.000,00          |
| <b>Creazione del Centro di Documentazione della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione</b>                                                                                                                              | € 236.100,00        | € 47.220,00         | € 283.320,00          |
| <b>Museo della Bonifica Integrale e della Città di Fondazione</b>                                                                                                                                                               | € 147.233,33        | € 29.446,67         | € 176.680,00          |
| <b>Attività socio-culturali dalle associazioni</b>                                                                                                                                                                              | € 50.000,00         | € 10.000,00         | € 60.000,00           |
| <b>Attività turistico-promozionali a servizio della borgata e del territorio</b>                                                                                                                                                | € 50.000,00         | € 10.000,00         | € 60.000,00           |
| <b>Totale</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>€ 683.333,33</b> | <b>€ 128.666,67</b> | <b>€ 812.000,00</b>   |
| <b>Totale azioni immateriali su finanziamento RAS</b>                                                                                                                                                                           |                     |                     | <b>€ 2.000.000,00</b> |

## BIBLIOGRAFIA

- AA.VV.**, 1999, *Urbanismo en Barcelona, Sector de Urbanismo*, Barcelona, 1999
- Ashworth G. J., Voogd H.**, *Selling the City*, Wiley&Sons, Chichester, 1995
- Ave G., Corsico F.** (a cura di), *Marketing urbano in Europa*, Torino Incontra, Torino, 1994
- Beriatos E., Gospodini A.**, “Glocalising” urban landscapes: Athens and the 2004 olympics, in “Cities”, 21, n. 3, 2004
- Bisio L., Bobbio R.**, *Gestione dei Grandi Eventi e strategie di riqualificazione urbana a Genova*, in Imbesi P. N., 2004
- Cogliandro G.**, *European Cities of Culture for the year 2000*, European Commission, AECC/AVEC, Bruxelles 2001
- Diappi L.**, *Rigenerazione urbana e ricambio sociale – Gentrification in atto nei quartieri storici italiani*, Franco Angeli/DIAP, Milano 2009
- Dombois R., Heseler H.**, *Seaports in the Context of Globalization and Privatization*, Universitat Bremen, Bremen 2000
- Elia, G. F.**, *Città domani. Aspetti sociologici dell’urbanesimo post-industriale. Il caso di Baltimora*, Bulzoni, Roma 1988
- Ferrari S.**, *Event marketing*, Cedam, Padova, 2002
- Ferrari S.**, *Modelli gestionali per il turismo come esperienza*, Cedam, Padova, 2006
- Gastaldi F.**, *Strategie urbane a Genova: tra G8 e “Piano della città”*, in D. De Leo, D. Moccia, *I nuovi soggetti della pianificazione*, F. Angeli, Milano 2003
- Gastaldi F.**, *Genova: verso un’idea di città turistica*, in “Urbanistica Informazioni”, 204, novembre-dicembre 2005
- Gazzola A.**, *Trasformazioni urbane*, Liguori, Napoli 2003
- Getz D.**, *Event management and event tourism*, Cognizant, Elmsford, New York, 1997
- Gospodini A.**, *Urban waterfront Redevelopment in Greek Cities*, in “Cities”, vol. 18, n. 5, 2001
- Guala C.** (a cura di), *Vivere la città*, Costa&Nolan, Genova 1995
- Guala C.**, *Mega Eventi*, Carocci, Roma, 2007
- Hiller H.**, *Mega-Events, Urban Boosterism and Growth Strategies: An Analysis of the Objectives and Legitimations of the Cape Town 2004 Olympic Bid*, in “International Journal of Urban and Regional Research”, 24, 2, June 2000
- Hopkins L.**, *Mersey Waterfront – A Vital Part of Liverpool, European Capital of Culture 2008*, in “Portus”, 5, 10, 2005
- Keith R. C.**, *Baltimore Harbour*, The Johns Hopkins University Press, Baltimore & London 1991
- Kotler P.** et altri, *Marketing Places in Europe*, Prentice Hall, London, 1999
- Kotler N., Kotler P.**, *Marketing dei musei*, Comunità, Milano 1999 (ed. orig. 1998)
- Imbesi P. N.** (a cura di), *Governare i grandi eventi*, Gangemi, Roma, 2004
- Marra E.** (a cura di), *Componenti culturali della qualità urbana*, Etas Libri, Milano, 1989
- Marra E.**, *Marketing urbano: comprendere le nuove potenzialità di attrazione delle città*, convegno “Immagini del turismo e nuova competizione territoriale”, Milano Bicocca, 26 settembre 2006
- Martina A.**, *Comunicare la città*, Bruno Mondadori, Milano 2006
- Martinotti G.**, *Metropoli*, Il Mulino, Bologna, 1993



**Prytherch D. L.**, *Urban planning and a Europe transformed. The landscape politics of scale in Valencia*, “Cities”, vol. 20, n. 6, 2003).

**Roche M.**, *Mega Events and Modernity*, Routledge, London 2000.

**RPBW – Renzo Piano & Building Workshop**, *Progetti in mostra*, Tormena, Genova 2004

**Rusk D.**, *Baltimore Unbound. A Strategy for Regional Renewal*, Abel Foundation, Baltimore, 1996

**Sairinen R., Kumpulainen S.**, *Assessing social impact in urban waterfront regeneration*, in “Environmental Impact Assessment review”, n. 26, 2006

**Sassatelli M.**, *Identità, cultura, Europa. Le “Città europee della cultura”*, F. Angeli, Milano 2005

**Sassen S.**, *Le città nell’economia globale*, Il Mulino, Bologna, 1997, ed. orig. 1994

**Tota A. L.**, *Sociologie dell’arte*, Carocci, Roma, 1999