



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E SS.MM.II., PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI VERIFICA DELLA VULNERABILITÀ SISMICA, DIAGNOSI ENERGETICA, RILIEVO GEOMETRICO, ARCHITETTONICO, TECNOLOGICO ED IMPIANTISTICO DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM, ED EVENTUALE PROGETTAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DA RESTITUIRE IN MODALITÀ BIM PER TALUNI BENI DI PROPRIETÀ DELLO STATO SITUATI NEI COMUNI DI CAGLIARI (LOTTO 1, 2, 3) E DI ALGHERO (LOTTO 4) E DI SASSARI (LOTTO 5).

## **FASCICOLO DEL BENE**

### **LOTTO 3**

### **CAD0053 - CAGLIARI - CASERMA ZUDDAS**

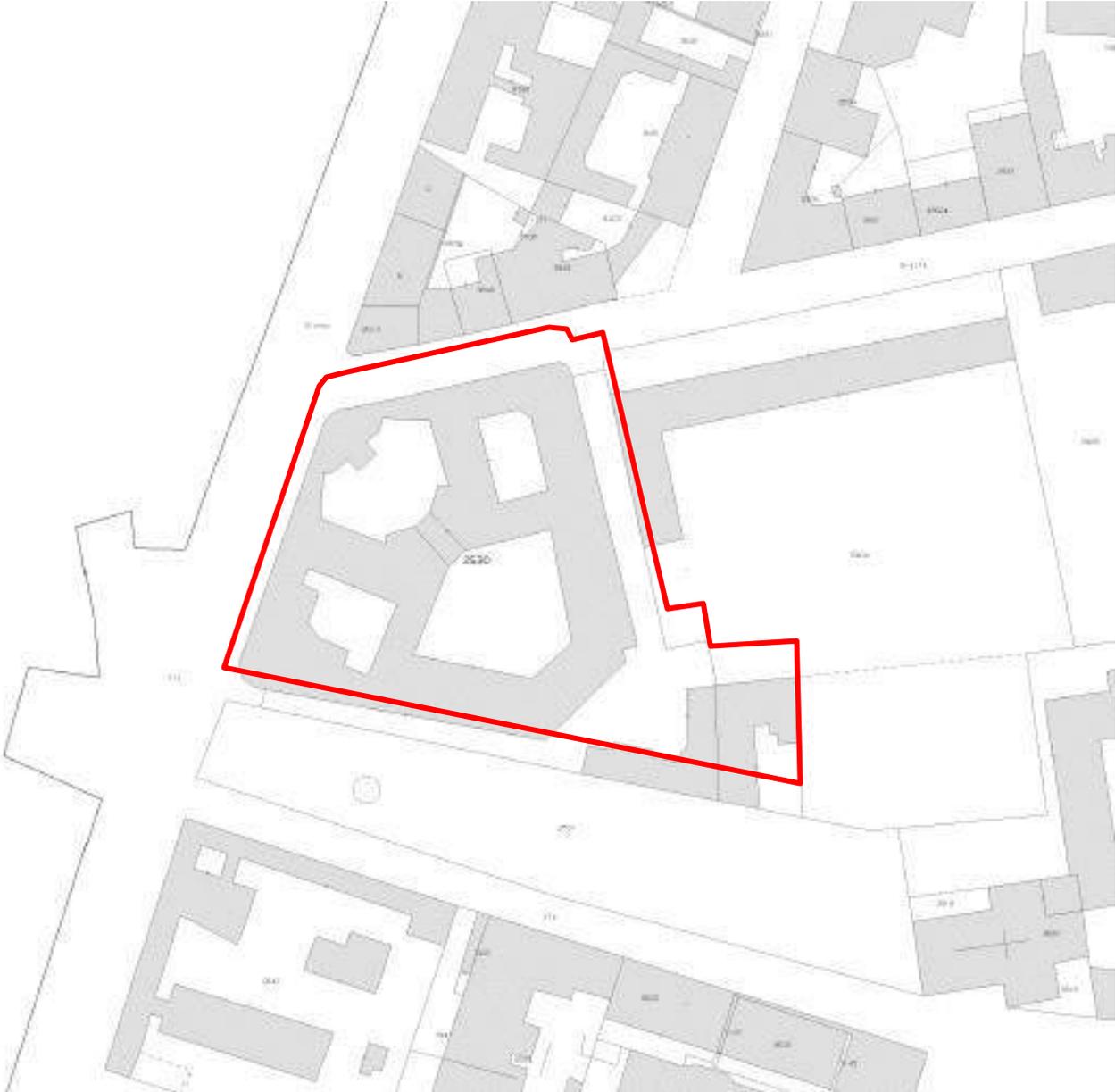
DATI GENERALI				
DENOMINAZIONE	COD. SCHEDA	COD. COMPLESSO	FABB. STRATEGICO	
Caserma E.Zuddas	CAD0053		SI	
REGIONE	PROVINCIA	COMUNE	INDIRIZZO	GEOLOCALIZZAZIONE
Sardegna	Cagliari	Cagliari	Via Sidney Sonnino	39.215 9.120

DATI IMMOBILE CAD0053						
CATASTO DEI TERRENI – COMUNE DI CAGLIARI						
FOGLIO		PARTICELLA		SUBALTERNO		
18		2350				
CATATO DEI FABBRICATI – COMUNE DI CAGLIARI						
FOGLIO		PARTICELLA		SUBALTERNI		
18		2350		1-2-3-4		
SUPERFICIE LORDA (m <sup>2</sup> )	VOLUME (m <sup>3</sup> )	IMMOBILE CIELO-TERRA	TECNOLOGIA COSTRUTTIVA PRINCIPALE	TIPOLOGIA DI INTERVENTO NECESSARIA	AGIBILITÀ	VINCOLO EX D.Lgs 42/2004
	71162 mc <i>(da visura catastale)</i>	SI	struttura mista c.a. e muratura portante in pietra	MIGLIORAMENTO (eventualmente all'esito della verifica di vulnerabilità sismica)	NO	SI

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO SU AEROFOTOGRAMMETRIA



**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE SU PLANIMETRIA GENERALE (MAPPA CATASTALE)**



## INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

*Scheda CAD0053 "Caserma E. Zuddas" (Comando Legione Carabinieri Sardegna).*

L'intervento riguarda il compendio denominato "Caserma Zuddas", sede del Comando Legione dei Carabinieri Sardegna, identificato con scheda CAD0053 (individuato con linea rossa). Il compendio in oggetto è ubicato in posizione centrale nel tessuto urbano di Cagliari, in una zona di particolare pregio storico – architettonico, dotata di attività commerciali e molto trafficata. E' costituito da un'area della superficie complessiva di mq 7.350,00 circa su cui insistono quattro fabbricati: un fabbricato principale destinato ad uffici e alloggi (identificato con il codice CAD473001), un fabbricato più piccolo destinato ad uffici (CAD473002), e due fabbricati di modesta entità destinati a locali tecnici (CAD473003 e CAD473004). Il lotto confina a nord con la via Grazia Deledda, a ovest con la via Sidney Sonnino, a sud con il Parco delle Rimembranze mentre nel restante lato con il piazzale di proprietà della Città Metropolitana di Cagliari. L'ingresso principale è prospiciente la via Sonnino, mentre sulla via Grazia Deledda è ubicato il passo carraio.





Di seguito è indicata la consistenza e la destinazione dei singoli edifici:

<b>CASERMA E.ZUDDAS - SCHEDA CAD0053</b>			
<b>FABBRICATI PRINCIPALI</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>PIANI</b>	<b>SUP. LORDE</b>
Fabbricato CAD473001	Uffici, alloggio di servizio, alloggi ufficiali e sottoufficiali, mensa, tipografia	S1/T/1°/2°/3°	18790
Fabbricato CAD473002	Uffici	T/1°	900
Fabbricato CAD473003	Locale tecnico	T	193
Fabbricato CAD473004	Locale tecnico	T	30
<b>TOT. SUP. LORDE</b>			<b>19913</b>



L'edificio fu progettato dagli ingegneri Angelo Binagli e Flavio Scano. I lavori, realizzati dalla società Ferrobeton, cominciarono alla fine del 1930, mentre l'inaugurazione avvenne il 21 aprile 1933.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Cagliari al Fg.18 part.2350 sub.1.

Il fabbricato principale a pianta pentagonale, ha accesso dalla via Sonnino e dal piazzale interno del compendio; consta di 4 piani fuori terra e di 1 seminterrato, così ripartiti:

- piano seminterrato: cucine con annesse dispense, garage, vani tecnici e locale barberia;
- piano terra: ingresso di rappresentanza, guardiola, sale per la ricezione del pubblico, cappella, uffici, archivi, sale relax, mensa e servizi igienici;
- piano primo: uffici, archivi, biblioteca, sala convegni, sale relax, foresteria e servizi igienici;
- piano secondo: uffici, sala relax, circolo ufficiali, foresteria e servizi igienici;
- piano terzo: camerate con relativi servizi igienici e lavanderia.

La struttura mista, di particolare pregio artistico, è realizzata in muratura di pietrame calcareo e mattoni, con parti in calcestruzzo armato, i solai sono realizzati in c.a. e la copertura è a terrazza.

In alcuni ambienti posti al piano terra sono presenti delle controsoffittature in elementi modulari mobili realizzati in fibre minerali.

Le pareti dell'ingresso principale, della biblioteca, della sala convegni e di un vano scala sono rivestite con listelli di legno perlinato.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con idropitture e sono completate da motivi artistici in risalto; lungo tutto il perimetro è presente una zoccolatura in granito.

Il collegamento tra i piani è consentito da sei distinti vani scala e da due impianti ascensori.

Lo stabile manifesta una costante manutenzione ordinaria e straordinaria e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Le tramezzature divisorie dei locali sono del tipo tradizionale rivestite negli ambienti adibiti a bagni e cucine con piastrelle in gress e nei restanti ambienti di intonaco civile liscio.

Le pavimentazioni degli ambienti sono per la maggior parte in granito, nei restanti locali sono presenti piastrelle in marmette e mattonelle in gress di vari colori e dimensioni.

Gli infissi esterni sono parte in pino di Svezia e parte in alluminio, quelli del piano terra sono tutti dotati di grate per la difesa passiva; le porte interne sono in legno e quelle dei servizi igienici sono in legno tamburato.

I servizi igienici sono forniti di sanitari in vetro-china bianca con rubinetteria monocomando in acciaio cromato.

Il compendio è dotato di:

- impianti elettrico e idrico;
- impianto di estinzione incendi (costituito da estintori);
- impianto antintrusione;
- Impianti telefonico e citofonico;
- impianto di riscaldamento centralizzato con elementi in ghisa;
- impianto di condizionamento caldo/freddo con split posizionati negli uffici e nelle camerate.

Agli atti di questo Ufficio non sono presenti le certificazioni di tali impianti.

L'immobile è visitabile nel rispetto della Legge 13/1989 riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche.



Il fabbricato, sorto a metà degli anni '90 in sostituzione di un rudere di più antica costruzione, è composto da due volumi collegati tra loro, edificati su due piani fuori terra ed è accessibile dal piazzale del compendo.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Cagliari al Fg.18 part.2350 sub.2.

Al piano terra trovano sede un'aula lezioni, magazzini, archivio, ufficio e servizi igienici; al piano primo: uffici, armeria, box munizioni e servizi igienici.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante puntiforme in calcestruzzo armato e solai del tipo misto, la copertura ha una struttura in legno e tetto a padiglione.

Il collegamento tra i piani è consentito da un vano scala interno e da una scala di sicurezza esterna.

Le tramezzature divisorie dei locali sono del tipo tradizionale rivestite negli ambienti adibiti a bagni con piastrelle in gress, dimensioni 20x20 e nei restanti ambienti di intonaco civile liscio e tinteggiato.

Nei corridoi sono presenti delle controsoffittature in elementi modulari mobili in fibre minerali.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in gres ceramica di diverse dimensioni e colori.

Gli infissi esterni sono in alluminio; le porte interne sono in alluminio con inserti in vetro lavorato, tranne quelle dei bagni che sono ad un'anta cieca.

Il fabbricato è dotato di impianti idrico ed elettrico posizionati sotto-traccia, di impianto antincendio costituito da estintori e di impianto di condizionamento centralizzato con bocchette in ogni ambiente.

L'immobile è conforme alla Legge 13/1989 riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche.

### *Fabbricato CAD473003*



Il fabbricato è realizzato su un unico livello fuori terra, con struttura in muratura portante e solaio in laterocemento, e copertura piana. E' accessibile dal piazzale del compendio ed è adibito a locale caldaia.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Cagliari al Fg.18 part.2350 sub.3

*Fabbricato CAD473004*

Il fabbricato a pianta quadrata si sviluppa su un unico piano fuori terra, con struttura in muratura portante e tetto a padiglione. E' accessibile dal piazzale del lotto ed è adibito a locale tecnico. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Cagliari al Fg.18 part.2350 sub.4.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

### **Inquadramento catastale e urbanistico**

Gli immobili sono ubicati all'interno del perimetro del centro storico di antica formazione come indicato nel Piano Paesaggistico Regionale.

Il compendio è individuato nel piano urbanistico comunale in zona omogenea G1 confermata.

*Stralcio Piano Urbanistico Comunale*



*Stralcio Piano Paesaggistico Regionale*



## **INFORMAZIONI STORICHE E DECLARATORIA DI VINCOLO**

per effetto della declaratoria n. 100 del 9 Novembre 2007 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali il bene in oggetto è soggetto a tutela integrale ai sensi dell'art.10 comma 1, del D.lgs n.42 del 22/01/2004.

Le indagini distruttive sul bene sono pertanto soggetto ad autorizzazione ai sensi degli artt.21 - 22 del D.Lgs 42/2004.

## STATO OCCUPAZIONALE

Il compendio in oggetto è in uso al Ministero dell'Interno giusto verbale di consegna del 3 Novembre 1955, e vi ha sede il Comando Legione dei Carabinieri Sardegna. E' attualmente utilizzato come alloggi comandanti e sottoufficiali e come uffici.

## STATO DI PROGETTO

Alla luce dei risultati ottenuti dalle indagini specialistiche la stazione appaltante si riserva la possibilità di affidare all'aggiudicatario il servizio di progettazione di fattibilità tecnica economica degli interventi eventualmente necessari per il miglioramento o adeguamento sismico dell'edificio o di altri eventuali interventi per salvaguardare le parti strutturali dell'immobile, ai sensi dell'art. 106 del D.lgs 50/2016 e nelle modalità indicate nel capitolato tecnico.

## SCHEMA RIASSUNTIVO DEGLI IMMOBILI :

Edificio	Dati Catastali C.T.	Immobile Vincolato ex D.Lgs 42/2004	Superficie Lorda (Mq)	Immobile cielo terra	Tipologia Struttura	Tipologia intervento necessario
CAD473001	FG.18 Part. 2350 Sub 1	SI	18790	SI	Mista muratura e C.a.	Da valutare all'esito della verifica
CAD473002	FG.18 Part. 2350 Sub 2		900	SI	C.A.	Da valutare all'esito della verifica
CAD473003	FG.18 Part. 2350 Sub 3	SI	193	SI	Muratura	
CAD473004	FG.18 Part. 2350 Sub 4	SI	30	SI	Muratura	

## ELENCO ALLEGATI:

- All.01 – Documentazione catastale
- All.02 – Rilievo fotografico
- All.03 – Planimetrie



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

## **ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

**LOTTO 5**

**CAD0053 - CAGLIARI - CASERMA ZUDDAS**

N= 87300

E=200



5-Mar-2021 11:36:11  
 Prof. n. 1134518/2021  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
 Comune: CAGLIARI/A  
 Foglio: 18 All. Z

1 Particella: 2530

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CAGLIARI ( Codice: B354A)</b>
	<b>Sezione di CAGLIARI (Provincia di CAGLIARI)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 18 Particella: 2530</b>

### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>18</b>	<b>2530</b>		-	<b>ENTE URBANO</b>	<b>74 60</b>				<b>Impianto meccanografico del 14/05/1985</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1			

Mappali Fabbricati Correlati

**Codice Comune B354 - Sezione - SezUrb A - Foglio 18 - Particella 2530**

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CAGLIARI ( Codice: B354)</b>
	<b>Provincia di CAGLIARI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sez. Urb.: A Foglio: 18 Particella: 2530 Sub.: 1</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	18	2530	1	1		B/1	5	71162 m <sup>3</sup>		<b>Euro 91.880,10</b>	VARIAZIONE del 17/10/2019 protocollo n. CA0125963 in atti dal 17/10/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17727.1/2019)
	A			2								
	A			3								
	A			4								
<b>Indirizzo</b>		VIA SIDNEY SONNINO n. 91 piano: T-1-2;										
<b>Annotazioni</b>		di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.a/1987										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA	80193210582*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune B354 - Sezione A - Foglio 18 - Particella 2530**

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

## **ALLEGATO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**LOTTO 3**

**CAD0053 - CAGLIARI - CASERMA ZUDDAS**















































































  
ESTINTORE  
A POLVERE  
N°




**ATTENZIONE**  
Casalini protetto da  
dispositivo di sicurezza  
nonabile delle Bancomat  
BENTON & BOWLES















A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sardegna

## **ALLEGATO 3 – PLANIMETRIE**

**LOTTO 5**

**CAD0053 - CAGLIARI - CASERMA ZUDDAS**

VIA G. DELEDDA

CA0473001

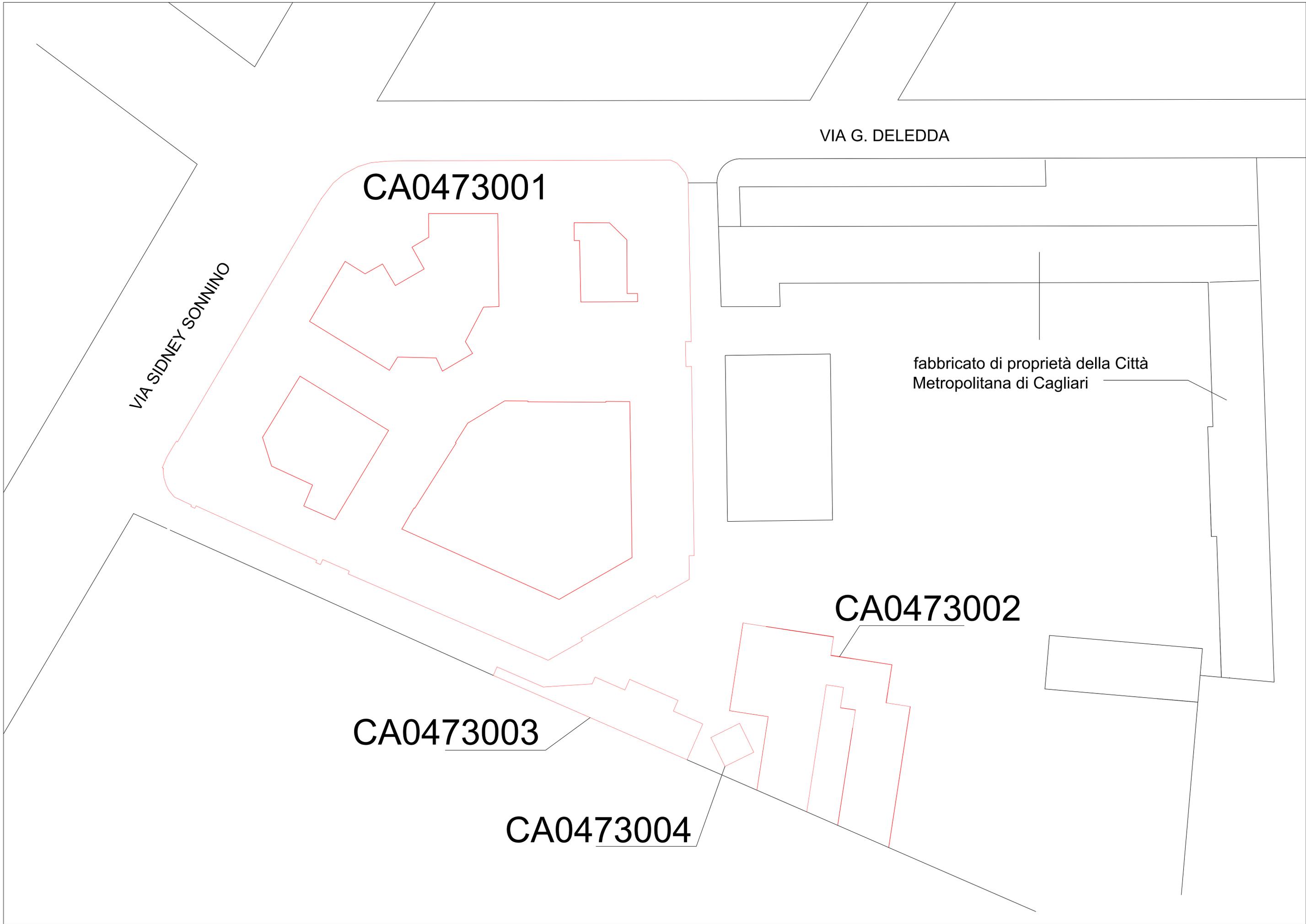
VIA SIDNEY SONNINO

fabbricato di proprietà della Città  
Metropolitana di Cagliari

CA0473002

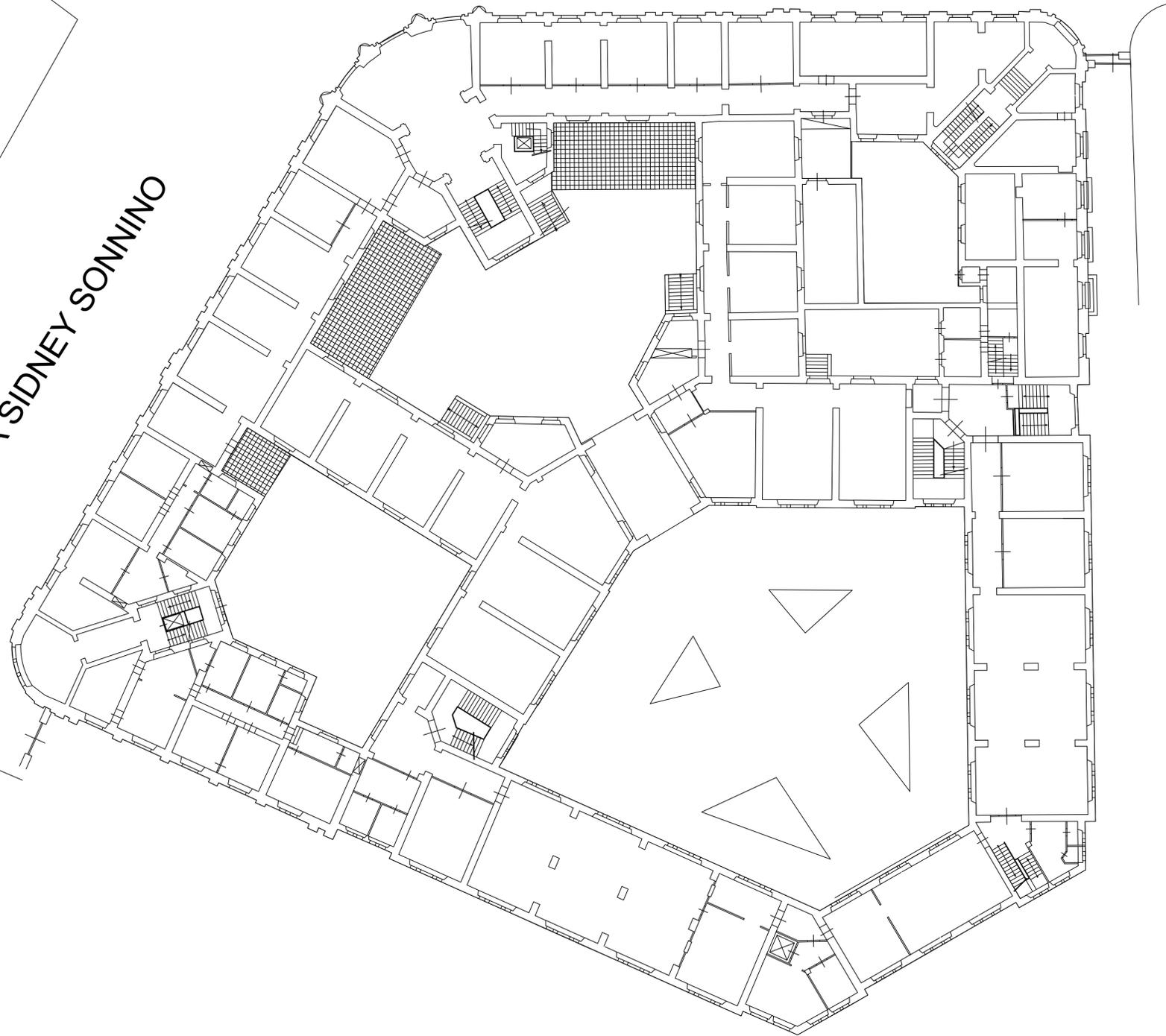
CA0473003

CA0473004



VIA G. DELEDDA

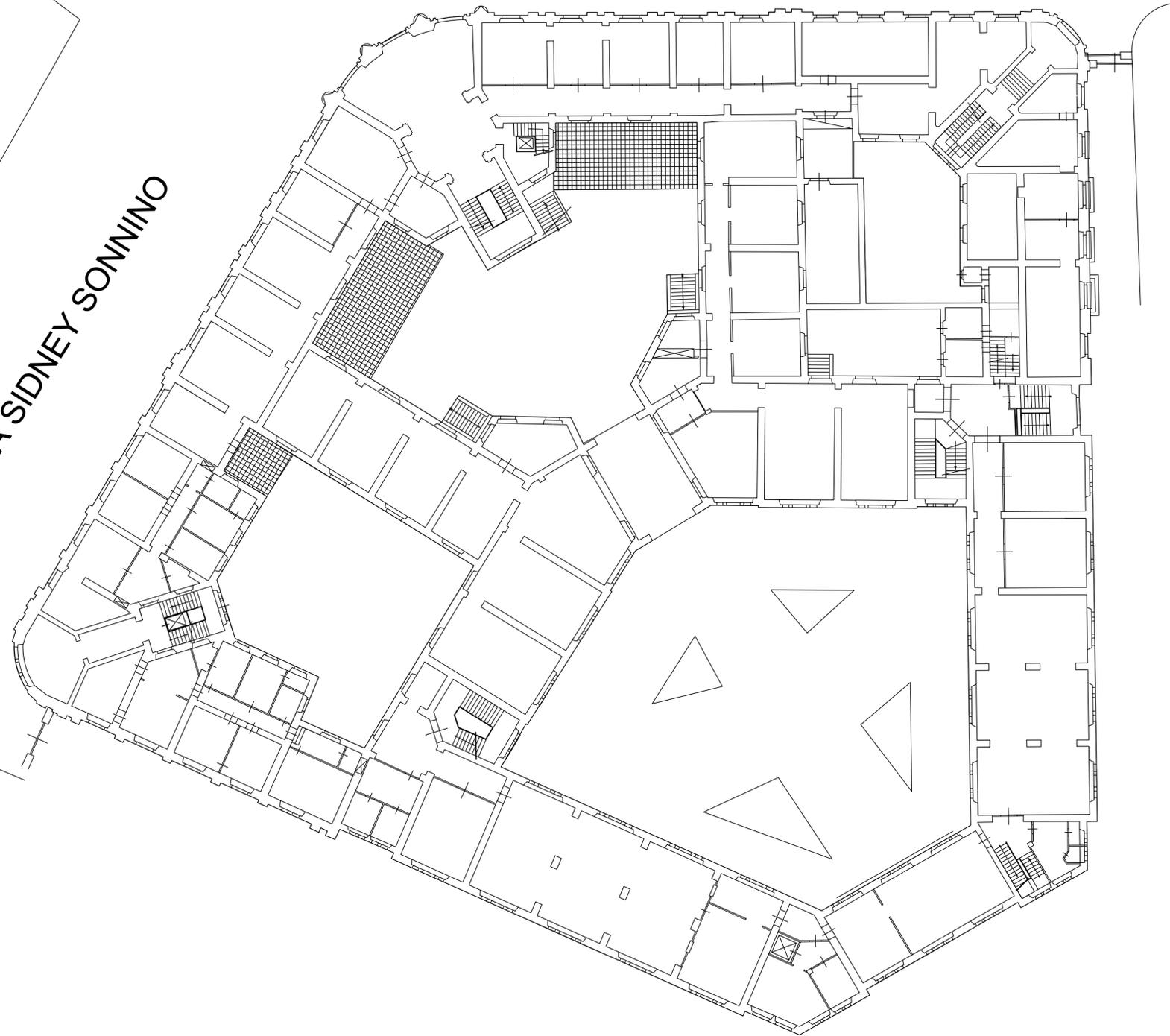
VIA SIDNEY SONNINO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO FABBRICATO CA0473001

VIA G. DELEDDA

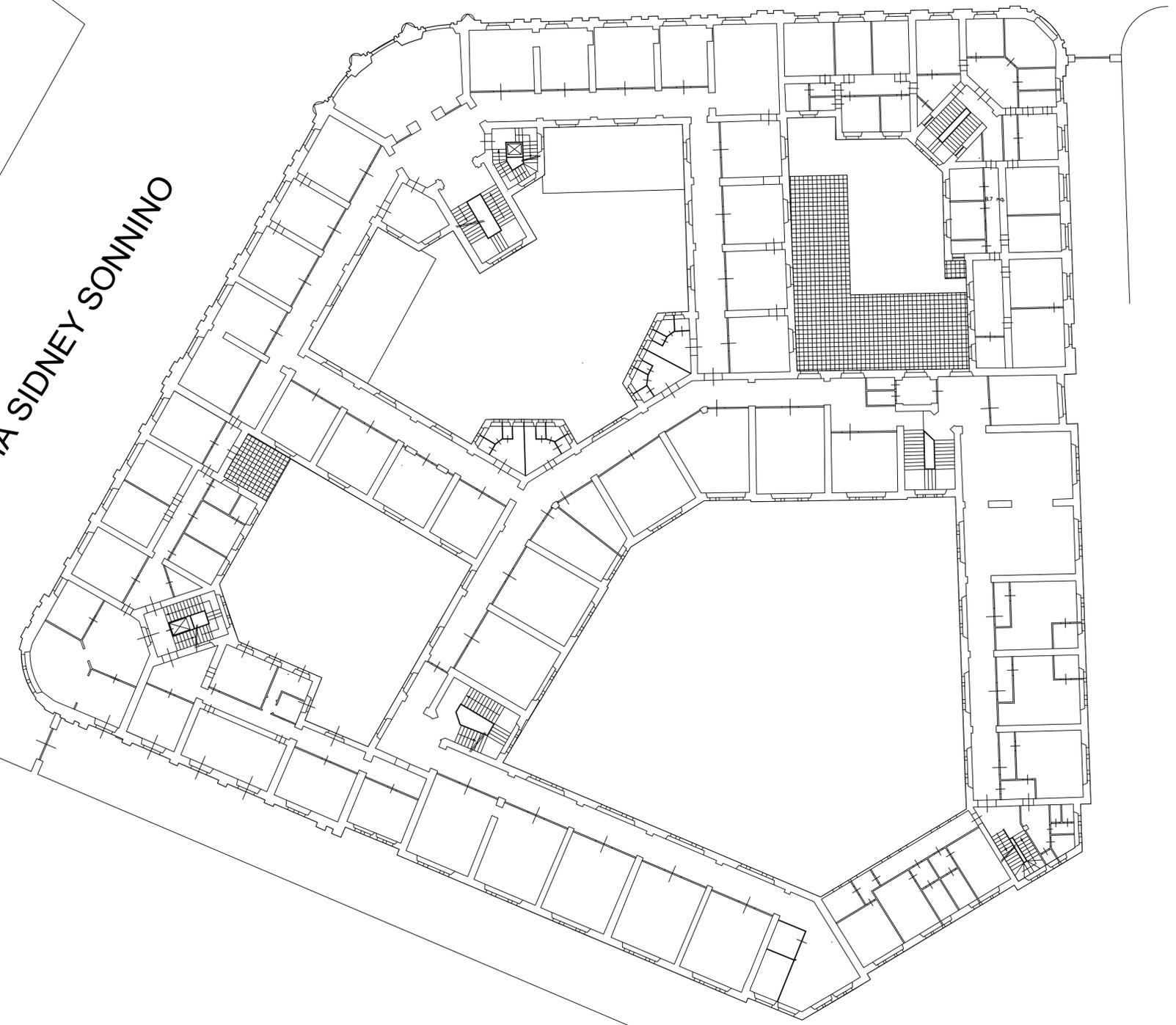
VIA SIDNEY SONNINO



PIANTA PIANO TERRA FABBRICATO CA0473001

VIA G. DELEDDA

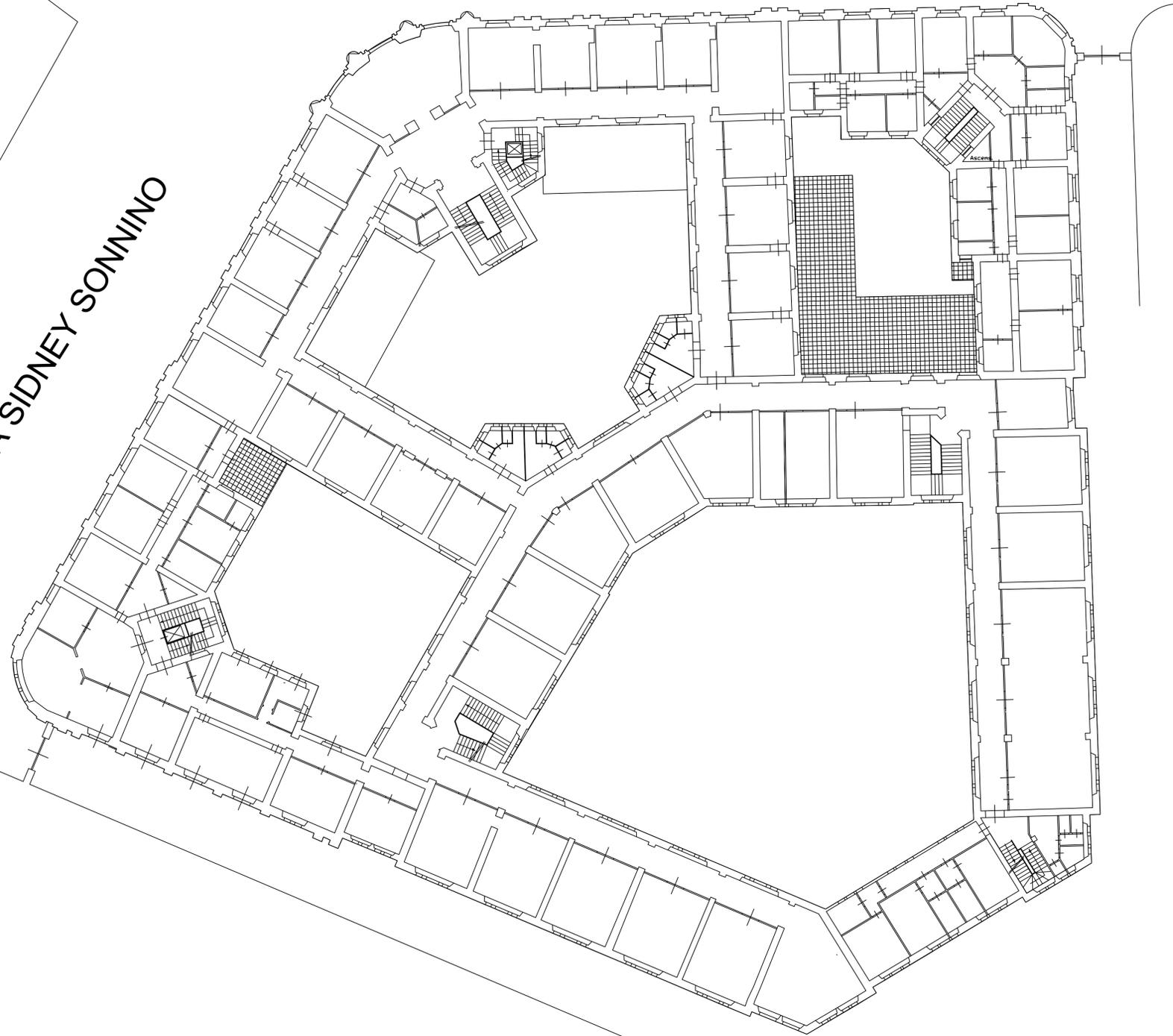
VIA SIDNEY SORNINO



PIANTA PIANO PRIMO FABBRICATO CA0473001

VIA G. DELEDDA

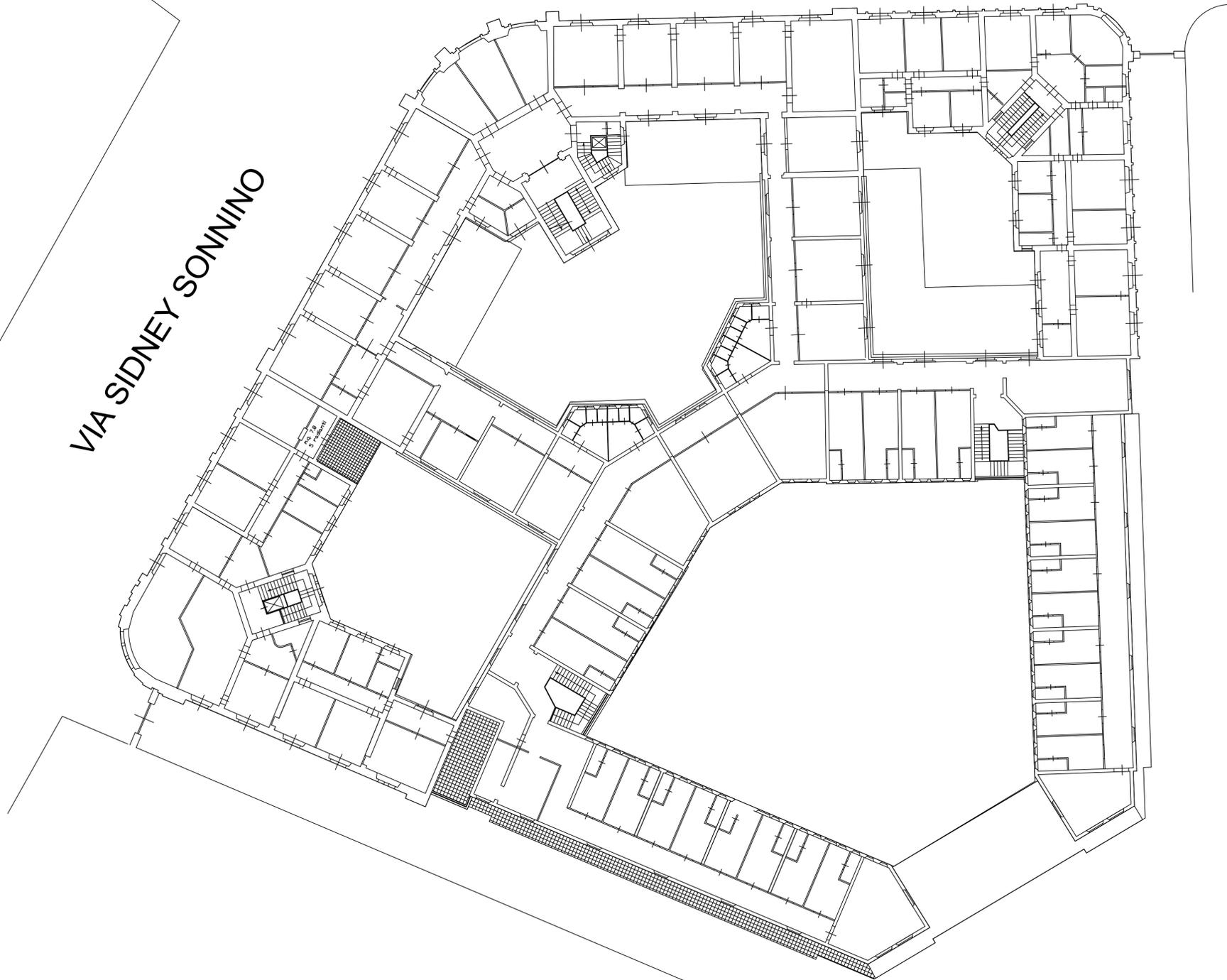
VIA SIDNEY SONNINO



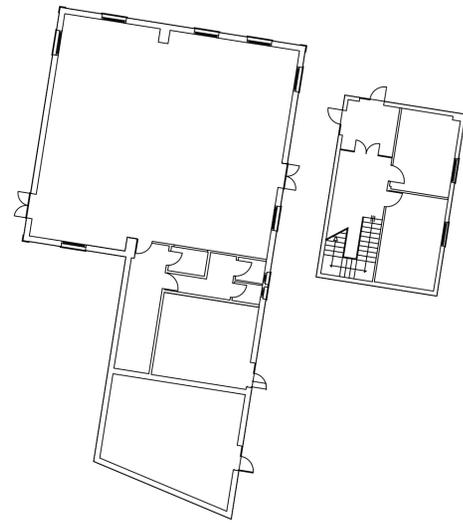
PIANTA PIANO SECONDO FABBRICATO CA0473001

VIA G. DELEDDA

VIA SIDNEY SONNINO



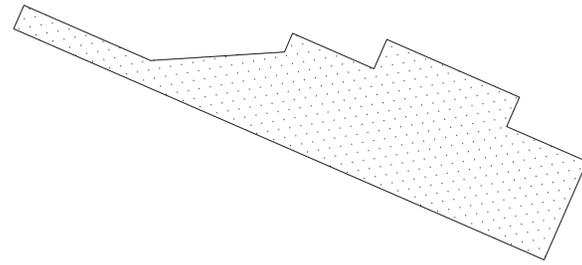
PIANTA PIANO TERZO FABBRICATO CA0473001



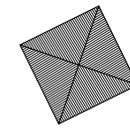
PIANTA PIANO TERRA  
FABBRICATO CA0473002



PIANTA PIANO PRIMO  
FABBRICATO CA0473002



PIANTA PIANO TERRA  
FABBRICATO CA0473003



PIANTA PIANO TERRA  
FABBRICATO CA0473004