

# NUOVO POLO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

## LAVORI DI RICONVERSIONE EX MAGAZZINI AERONAUTICA A CAGLIARI



## STORIA DEL COMPENDIO

Il compendio militare "ex magazzini dell'Aeronautica", che diventerà il nuovo Polo dell'Agenzia delle Entrate, è situato nell'area ovest della città di Cagliari, nel quartiere di sant'Avendrace. La zona circostante l'area oggetto di intervento rappresenta una delle zone più marginali della periferia cagliaritano, in considerazione della sua posizione, della carenza di spazi collettivi e servizi di intrattenimento, priva di attrattori e di centralità urbane. Per tale ragione questa operazione si configura sia come progetto di recupero di un polo logistico oggi inutilizzato, sia come progetto di più ampia rigenerazione urbana.

### FINO AL 2011

Il compendio è stato dato in consegna alla Difesa fino al 2011, quando quest'ultima ha trovato altre soluzioni allocative per i propri uffici amministrativi dismettendolo definitivamente e riconsegnandolo all'Agenzia.

### 2013

Il bene è consegnato in uso governativo all'Agenzia delle Entrate al fine di trasferirvi le proprie sedi di Cagliari

### 2017

Nel 2017 è stata sottoscritta la **Convenzione tra Agenzia, Entrate e Proveditorato per la riqualificazione e rigenerazione del bene** che prevede l'affidamento del ruolo di Stazione Appaltante al Proveditorato e la ripartizione dei costi dell'intervento tra Entrate e Demanio. La previsione dell'intervento statale ha inoltre contribuito a far ottenere al Comune di Cagliari il finanziamento di € 18.000.000 per il progetto di riqualificazione del quartiere ove ricade il compendio demaniale, inserito nell'ambito del programma straordinario di riqualificazione urbana delle periferie promosso dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

### 2018

**Concorso di progettazione** dal quale è risultato vincitore l'operatore economico RTP Corvino e Multari S.r.l., a cui sono poi stati affidati anche i successivi livelli di progettazione.

### 2023

L'Agenzia ha siglato con il Comune di Cagliari la **convenzione urbanistica** con la quale è stato autorizzato l'intervento e sono state individuate le aree da adibire a standard parcheggio e verde.

## LO STATO DI FATTO

Oltre ad ospitare rilevanti testimonianze archeologiche, il compendio si compone di **sette corpi di fabbrica** principali e alcuni manufatti accessori, databili a partire dai primi anni quaranta del Novecento e più volte rimaneggiati nel corso del tempo.



## IL PROGETTO

Il gruppo vincitore del concorso internazionale per la rifunzionalizzazione della ex caserma Simeto di Cagliari indetto nel 2018 è quello guidato dallo **studio RTP Corvino + Multari**.

Il **concept** del progetto vincitore tiene conto del rapporto con il tessuto urbano ed edilizio circostante, in termini di **riconoscibilità e identità urbana, visibilità, integrazione e sicurezza**, con particolare attenzione alle preesistenze storico/archeologiche e alle architetture moderne presenti nell'area. Inoltre il progetto persegue l'obiettivo, richiesto dall'amministrazione comunale, di riqualificare la via Simeto connettendo i flussi pedonali diretti dal quartiere di Sant'Avendrace all'area in oggetto,

A caratterizzare l'operazione saranno ambienti flessibili, fasce perimetrali in acciaio, facciate in vetri bassi emissivi e sistemi frangisole in vetro rosso.

Quattro gli interventi principali:

- **conservazione degli edifici aventi valore storico testimoniale** con adeguamento strutturale e funzionale;
- **demolizione della ex mensa circolo ufficiali** e dei cosiddetti hangar inglesi;
- **realizzazione di un nuovo volume che andrà ad inglobare alcune delle preesistenze;**
- costruzione di un **parcheggio multipiano**.

Altro tema che ha influenzato l'impostazione progettuale è quello della **stratificazione**, suggerito in particolare dalle testimonianze archeologiche. Un approccio riscontrabile nella presenza di tre diversi livelli identificati con quello ipogeo (strato archeologico), in alzato (edifici da rifunzionalizzare) e intermedio (con possibile esplorazione dello spazio in verticale e orizzontale grazie alla presenza di aree private e in parte pubbliche).

Gli spazi aperti diventano parte integrante di una proposta che li colloca sia a livello del terreno, per mettere in connessione l'area pedonale con il quartiere e le sue future trasformazioni, sia in copertura, con terrazze che si affacciano sul panorama lagunare che caratterizza questo angolo della città. Per quanto riguarda le **aree verdi**, gli interventi prevedono il mantenimento delle specie arboree esistenti e il potenziamento di alcuni sistemi arborei e arbustivi già presenti.



## SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

Nel corso della progettazione, particolare attenzione è stata data alla **sostenibilità** con lo studio di diversi elementi concepiti per rendere il progetto capace di ottenere la **certificazione LEED** e perseguire i **Criteri Ambientali Minimi obbligatori** e necessari a garantire la riduzione della pressione ambientale degli interventi sul paesaggio, sul microclima urbano e sugli ecosistemi, sulla resilienza dei sistemi urbani rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici e adeguati livelli di qualità ambientale.

Inoltre sono stati individuati i principi ESG in base ai quali verrà sviluppata una rendicontazione di dettaglio.

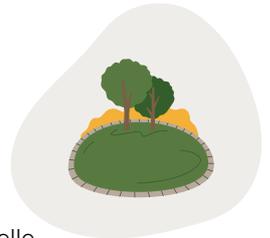


## IN SINTESI



**21 mila mq**  
**RESTITUITI ALLA CITTÀ**

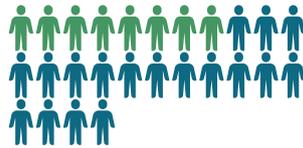
Da luogo chiuso e inaccessibile a luogo di  
condivisione aperto alla cittadinanza



**19 mila mq**  
**AREE A VERDE**

La superficie complessiva delle  
aree verdi e dello spazio pubblico  
di relazione

**651**  
**ADDETTI**



Verranno trasferiti negli uffici  
del nuovo Polo delle Entrate



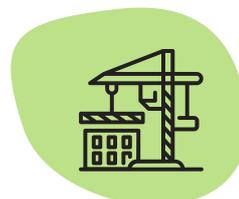
**55 MILIONI/ EURO**  
**INVESTIMENTO  
COMPLESSIVO**

di cui circa 30 milioni stanziati  
dall'Agenzia del Demanio



**4 MILIONI/ EURO**  
**RISPARMI**

L'accorpamento di tutti gli Uffici  
dell'Agenzia delle Entrate consentirà il  
rilascio delle attuali sedi di privata proprietà  
con conseguente risparmio annuo di quasi  
4 milioni di euro



**44 MILIONI/ EURO**  
**BANDO DI GARA PER  
ASSEGNAZIONE LAVORI**

Il bando scadrà il 10 luglio 2023