



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
 ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
 Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

- > Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo  
 Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la città  
 metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e sud  
 Sardegna  
 Via Cesare Battisti, 2  
 09123 CAGLIARI  
[mbac-sabap-ca@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-ca@mailcert.beniculturali.it)
- > Al Comune di Aidomaggiore  
[tecnico@pec.comuneaidomaggiore.it](mailto:tecnico@pec.comuneaidomaggiore.it)

**Oggetto: POS. 459-2021/ Comune di Aidomaggiore/ Località via E. D'Arborea n. 1 e via San Gavino nn. 2/2a/ Proponente Amministrazione Comunale/ Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 ss. mm. ii.) relativa a lavori di "Restauro, Ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del fabbricato sito in via Eleonora d'Arborea n. 1"/ CONFERENZA DI SERVIZI in forma SEMPLIFICATA e modalità ASINCRONA.**

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si trasmette relazione tecnica illustrativa predisposta dall'ufficio ai sensi dell'articolo 146, comma 7, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii.).

La relazione tecnica illustrativa allegata esplicita il **parere favorevole** di questo Servizio sull'intervento in argomento; in particolare, nella parte relativa alla "compatibilità paesaggistica dell'intervento", nel punto 1 si descrive il contesto in cui si inseriscono le opere, nel punto 2 si verifica la conformità con la normativa vigente, nel punto 3 si formula il parere motivato e si impartiscono le eventuali prescrizioni per migliorare l'inserimento delle opere nel contesto paesaggistico.

Firmato digitalmente

**Il Direttore del Servizio**

Ing. Giuseppe Furcas



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÌSTICA  
 ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
 Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Articolo 146, comma 7, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio  
 D.lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii.

<b>POSIZIONE N.</b>	<b>459-2021</b>
<b>SETTORE</b>	Settore piani programmi opere pubbliche e interventi grandi impatti
<b>RESPONSABILE DEL SETTORE</b>	Ing. Valentina Mameli
<b>TECNICO ISTRUTTORE</b>	Ing. Valentina Mameli

**PROCEDIMENTO**

**DATI GENERALI DEL PROCEDIMENTO**

<b>Data istanza</b>	24.03.2021	<b>Protocollo istanza</b>	14735
<b>Data integrazioni</b>	<b>Protocollo integrazioni</b>		
<b>Lavori di</b>	Restauro, Ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria del fabbricato sito in via Eleonora d'Arborea n. 1		
<b>Comune</b>	Aidomaggiore		
<b>Località</b>	Fabbricato denominato "ex Casa Saddi" via E. D'Arborea 1 e via S. Gavino		
<b>Richiedente</b>	Amministrazione Comunale		
<b>Recapito comunicazioni</b>	tecnico@pec.comuneaidomaggiore.it		
<b>Progettista</b>	Arch. Gianmichele Sedda		
<b>Tipologia di intervento</b>	MANUTENZIONE STRAORDINARIA		
<b>Conferenza di Servizi</b>	<b>asincrona</b>	data conclusione	29/04/2021

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA**

<b>Elenco elaborati grafici</b>	digitali
Elaborato A1_Relazione Tecnica; Elaborato A2_Relazione Paesaggistica; Elaborato A3_Documentazione Fotografica; Elaborato A4_Prime Indicazioni PSC; Elaborato B1_Elaborati Grafici; Elaborato C1_Calcolo Sommario Spesa; Elaborato C2_Quadro Economico.	
<b>RELAZIONE PAESAGGISTICA</b>	Conforme al DPCM 12.12.2005
Specificare eventuali carenze:	

**PRECEDENTI PROVVEDIMENTI**

<b>Amministrazione</b>	<b>Data</b>	<b>Numero</b>	<b>Tipo di Provvedimento</b>



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
 ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
 Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

PROVVEDIMENTI DI ALTRI ENTI			
Amministrazione	Data	Numero	Tipo di Provvedimento

DATI CATASTALI		
NCT	FOGLIO	MAPPALE/PARTICELLA
NCEU	36	146 sub. 1

DATI URBANISTICI		
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE		PUC non adeguato al PPR
ZONA URBANISTICA		A
PIANO ATTUATIVO	vigente	approvato art. 9 LR 28/98

VINCOLI PAESAGGISTICI (art. 134 D.lgs. 42/04)	
<b>1. ARTICOLO 136 D.lgs. 42/04</b>	
Decreto Ministeriale/ DAPI	non presente
<b>2. ARTICOLO 142 COMMA 1 D.lgs. 42/04</b>	
non presente	
<b>3. ARTICOLO 143, COMMA 1, LETTERA "d" D.lgs. 42/04 (Norme Tecniche di Attuazione PPR)</b>	
Articolo 17 comma 3	non presente
Articolo 47 comma 2 lettera "c"	Aree caratterizzate da insediamenti storici - Centri di antica e prima formazione

ULTERIORI CONTESTI
<b>BENI IDENTITARI: Articolo 47 comma 3 NTA del PPR:</b>
<b>BENI MONUMENTALI: Articolo 10 del D.lgs. 42/04:</b>

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE			
AMBITO DI PAESAGGIO	Zona interna		
Componenti di paesaggio	ambientali	insediative	storico culturali
	non presenti	a) Edificato urbano;	Centro di antica e prima formazione

COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO	
PARERE PER LA CONFERENZA DI SERVIZI	
<b>1. PARTE DESCRITTIVA</b>	
<b>DESCRIZIONE DEL CONTESTO E CARATTERI PAESAGGISTICI PREVALENTI</b>	
Il borgo di Aidomaggiore sorge su una lieve altura, circondato da boschi e protetto dai venti che corrono veloci agitando le nuvole. La sua antica fondazione è testimoniata dai nuraghi di cui è costellato il territorio, mentre la storia più recente intreccia artigianato e tradizione: qui regna incontrastata l'arte della tessitura e	



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
 ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
 Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

le sapienti mani degli artigiani producono da secoli tappeti, bertulas, coperte e arazzi dagli eleganti disegni. Attualmente il fabbricato risulta essere in stato di abbandono e alcune sue parti presentano segni di degrado non più recuperabili: muratura portante esterna, solai di copertura, intonaci, infissi esterni ed impianti obsoleti e non a norma.

La struttura muraria è realizzata in pietrame basaltico sbalzato di forma rettangolare, murato in parte con fango e paglia ed in parte con malta di calce idrata. La muratura esterna risulta in parte a vista con stilatura dei giunti con malta di calce idrata e cemento ed in parte intonacata e risulta essere in avanzato stato di degrado. Gli unici impianti tecnologici sono quello elettrico e idrico-sanitario realizzati presumibilmente intorno agli anni 70 e ormai vetusti e fuori norma. Le pavimentazioni al piano terra sono notevolmente deteriorate. Gli infissi e i serramenti sono in legno, alcuni con persiane in alluminio. Le porte interne in legno possono essere recuperate con intervento di restauro. Così come alcuni portoncini esterni. Le scale esterne di accesso al piano primo realizzate in c.a. e riveste con lastre in cemento e graniglia di marmo, sono in discreto stato e possono essere recuperate e conservate. Sono da sostituire le pedate. La copertura è realizzata con struttura portante in travi di abete, incannucciato e sovrastante manto in coppi, è in pessimo stato di conservazione.

#### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento consiste nell'adeguamento funzionale e statico dell'edificio e nel restauro conservativo delle parti di pregio deteriorate.

Nel progetto si prevede l'uso di materiali tipici della zona per gli ampliamenti e i rifacimenti, principalmente basalto. In particolare:

##### ESTERNAMENTE:

- pulizia dei cortili anteriore e posteriore, taglio di rami degli alberi presenti, consistenti in taglio di pianta di fico ed eliminazione completa dell'apparato radicale ormai diventato devastante;
- pulitura delle pareti in pietrame con getto di acqua e sabbia a qualsiasi altezza, nella parete del cortile interno;
- posa di ponteggio esterno in telai prefabbricati;
- rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente lo smontaggio di tegole, embrici, coppi nella falda al piano terra dell'ambiente 1, 2 e 9; al piano primo degli ambienti 1 e 2 e ambienti 4 e 5 e balcone;
- smontaggio della grossa armatura in legno di solaio compreso la ferramenta, la smuratura dei travi e perline in legno, dei controsoffitti in canniccato o perline e struttura in legno, nella copertura al piano terra dell'ambiente 1, 2 e 9; al piano primo degli ambienti 1 e 2 e ambienti 4 e 5;
- rimozione di controsoffitti in legno orizzontali negli ambienti 1 e 2 al piano terra; ambiente 2, 4 e 5 al piano primo;
- demolizione di tavolato e/o incannucciato, formato da tavole dello spessore di cm. 3 e/o canne nella copertura ambienti 1, 2 e 9 al piano terra; copertura ambienti 1, 2, 4, 5 e balcone piano primo;
- rimozione di copertura bagnetto esterno costituita da lastre di cemento amianto, ambiente 9, e delle strutture lignee, demolizione di tramezzo di accesso e infisso;
- demolizione di canna fumaria;
- rimozione dei canali e pluviali;
- demolizione di muratura perimetrale per creazione di cordoli di copertura in cls armato;
- demolizione e ricostruzione di muratura portante esterna in pietra basaltica che si trova in precarie condizioni di stabilità;
- consolidamento delle murature in pietra ove necessario (puro portante interno tra gli ambienti 2 e 3);
- spicconatura degli intonaci esterni, sia per fabbricato che murature cortili esterni, muro cortile ambienti 8 e 9; muro ambiente 2; muro ambiente 1; muro ambiente 5 piano terra e 1 piano primo; muro cortile 5; muro laterale piano primo ambiente 1 e 2; muro laterale piano primo ambiente 2; muro laterale ambiente 5;
- rimozione di infissi esterni, quali finestre e porta finestre in legno; finestre negli ambienti 2, 3 e 4 al piano terra e negli ambienti 1, 2 e 5 al piano primo; portafinestra negli ambienti 4 e 5 al piano primo;
- rimozione di infissi in ferro o alluminio, quali persiane;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
 ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
 Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

- rimozione di porte o cancelli in profilato di ferro o di alluminio, quali serranda garage e portone cortile nella Via San Gavino;
- rimozione di opere in ferro lavorato, quali inferriate delle finestre ambiente 2 e 3 e della ringhiera della scala esterna;
- demolizione di architrave portone autorimessa in cemento armato e ricostruzione architrave in pietra;
- realizzazione di tamponatura in pietra per creazione di spallette per trasformazione del portone di accesso alla autorimessa in nuovo portoncino;
- rimozione di soglie porte e finestre dove presenti e pedate scala esterna;
- realizzazione di cordoli di copertura in cemento armato;
- posa in opera di solaio e tavolato in legno per realizzazione di nuova copertura, degli ambienti al 1, 2 e 9 al piano terra; copertura ambiente 1, 2, 4 e 5 al piano primo, balcone piano primo, orditura solaio sottotetto ambiente 2;
- posa in opera di sistema isolamento tetto degli ambienti al 1, 2 e 9 al piano terra; copertura ambiente 1,2, 4 e 5 al piano primo, balcone piano primo, orditura solaio sottotetto ambiente 2;
- realizzazione di copertura a tetto con tegole curve (coppi), degli ambienti al 1, 2 e 9 al piano terra; copertura ambiente 1,2, 4 e 5 al piano primo, balcone piano primo, orditura solaio sottotetto ambiente 2;
- rifacimento di cornice a stucco sagomata di sottogronda o cornice terminale in aggetto per copertura piano terra e piano primo;
- posa in opera di nuovi pluviali in rame diam.80, compresa l'incidenza di curve, braghe, collari fermatubo;
- posa di canale di gronda in lamiera di rame sez.12x10, completo di giunti e guarnizioni, testate, angoli, bocchelle, staffe d'ancoraggio;
- posa in opera di converse e scossaline in rame spessore 8/10 mm, conversa copertura e protezione superiore cornice sagomata;
- posa di canna fumaria realizzata con tubo quadro di fibrocemento armato con fibre naturali e sintetiche, completo di comignolo tipico della tradizione di Aidomaggiore;
- realizzazione di intonaci esterni sia del fabbricato che delle murature cortili esterni, quali muro cortili 5e 8, muro ambiente 1, 2, 5 piano terra e 1 piano primo; muro laterale al piano primo tra l'ambiente 1 e 2; muro laterale al piano primo nell'ambiente 2; mura laterale ambiente 5;
- stilatura dei giunti su muratura in pietrame faccia a vista;
- posa in opera di lastra in basalto per soglie porte, finestre, pedate gradini scala esterna e copertina muro dei cortili;
- realizzazione di tinteggiatura esterna, muro cortile 8, muro ambiente 1, 2 e 5 piano terra e 1 piano primo; muro cortile 5; muro laterale al piano primo tra gli ambienti 1 e 2; muro laterale piano primo ambiente 2, muro laterale ambiente 5;
- posa in opera di finestra portafinestra legno di castagno con scurini e vetrocamera antisfondamento, completi di controtelaio. Posa di finestre negli ambienti 2, 3, 4 al piano terra; ambienti 1,2 e 5 al piano primo. Posa di portafinestre negli ambienti 4 e 5 al piano primo;
- posa in opera di grate in ferro per finestre al piano terra;
- posa in opera di ringhiera in ferro scala esterna cortile posteriore;
- restauro conservativo di portoncino di accesso in legno: portoncini ambienti 1, 2, 6, 7;
- restauro di portoncino di accesso in ferro comprendente la sabbiatura dello stesso, la zincatura per i portoni di accesso ai cortili;
- scavo di pavimenti cortili esterni per realizzazione di nuova pavimentazione;
- rimozione di pavimento in lastroni in pietra di spessore da 5 cm fino a 10 cm delle pedate dei gradini di ingresso lato Via Eleonora d'Arborea e delle pedate scala esterna;
- messa in opera di lastronato per pavimentazione esterna, realizzata mediante la posa di lastre quadrate di pietrame basaltico o di altra natura nel cortile 5 e 8.

Sono previste anche una serie di opere interne.

**OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE IN PROGETTO**

NESSUNA



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

**DESCRIZIONE DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO**

L'intervento volto al recupero di un fabbricato che conserva i caratteri dell'edilizia storico tradizionale si inserisce in modo coerente nel contesto, migliorando lo stato attuale.

**VISIBILITÀ' E CRITICITÀ' PERCETTIVE DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE VISUALI PANORAMICHE**

**Non si riscontrano criticità dal punto di vista percettivo.**

**2. CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO**

**COMPATIBILITÀ' DELL'INTERVENTO CON LE MOTIVAZIONI DEL PROVVEDIMENTO DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

**Non è presente un provvedimento di notevole interesse pubblico.**

**CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE E/O DEL PUC ADEGUATO AL PPR**

**L'intervento è conforme alle NTA del PPR e al PP ad esso adeguato.**

**3. COMPATIBILITÀ' DELL'INTERVENTO**

**PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO MOTIVATA**

**Si esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento in quanto volto al recupero di un fabbricato che conserva i caratteri dell'edilizia storico tradizionale, si inserisce in modo coerente nel contesto, migliorando lo stato attuale.**

**PRESCRIZIONI PER LE OPERE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE**

**Il Funzionario Istruttore**

**Ing. Valentina Mameli**

Firmato digitalmente

**Il Direttore del Servizio  
Ing. Giuseppe Furcas**

**Il Responsabile di Settore**

**Ing. Valentina Mameli**

*Firmato digitalmente da*

**GIUSEPPE  
FURCAS**