

**RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMUNALE
DENOMINATO “BAR, RISTORANTE E PIZZERIA”
SITO NEL BORGO MEDIOEVALE A TRATALIAS**

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA



**Il Responsabile dell'Area Tecnica
Dott. Ing. Marco Stivaletta**

**Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Emanuela Maria Fozzi**

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Maria Fozzi in qualità di *Responsabile del Procedimento*, l'anno 2024, il giorno 24 del mese di Giugno in Tratalias, ha proceduto alla verifica dello stato di consistenza dell'immobile comunale denominato "BAR, RISTORANTE E PIZZERIA", sito nel borgo medioevale, (supportato dal Responsabile Area Tecnica Servizio Lavori Pubblici Ing. Marco Stivaletta) predisponendo la seguente relazione descrittiva dello stato dei luoghi finalizzata alla richiesta di Autorizzazione e Nulla osta per la locazione dell'immobile denominato Bar Ristorante Pizzeria sito nel borgo medioevale di Tratalias.

Introduzione e cenni storici

Il Comune di Tratalias, situato nella Sardegna meridionale nell'area del basso Sulcis, vanta la presenza nel suo territorio di un Borgo antico di epoca medioevale, sviluppato attorno alla ex Cattedrale Romanico-Pisana intitolata alla Beata Vergine Maria di Monserrato.

Il Sulcis Iglesiente è una sub-regione della Sardegna sud-occidentale, la cui posizione strategica, al centro del bacino del mediterraneo occidentale, ha favorito sin dall'antichità, rapporti commerciali e culturali, rendendolo un singolare punto di convergenza tra diverse culture e civiltà.

È caratterizzato da aree di elevata valenza naturalistica e paesaggistica ed è ricco di opportunità e di attrattori non legati esclusivamente al prodotto balneare: bellezze naturalistiche, insediamenti minerari che, per secoli, hanno costituito la principale fonte di reddito dell'economia produttiva locale, fino a conoscere una grave crisi dell'industria metallurgica negli anni 2009-2011.

Il territorio offre infatti tante potenzialità di sviluppo dal punto di vista sociale e ambientale, con la valorizzazione dei prodotti agro-alimentari e manifatturieri, ma soprattutto dalla peculiarità storico/culturale che ha modificato la "Tratalias Vecchia" e dato vita alla "Tratalias Nuova".

Le sorti del borgo medioevale di "Tratalias Vecchia" sono state segnate dalla realizzazione nel 1954 di uno sbarramento sul Rio Palmas, con la conseguente formazione del lago artificiale di Monte Pranu. Il progetto fu attuato per dare maggior impulso alle attività agricole e pastorali che erano, e sono tuttora, tra le principali fonti economiche della zona. La grossa scorta d'acqua provocò tuttavia ingenti danni ai centri abitati situati nelle sue vicinanze.

Per porre rimedio al progressivo peggioramento delle condizioni abitative dei cittadini venne progettata e approvata dalla Regione Sardegna nel 1971 l'intera ricostruzione del paese, da realizzare in una zona collinare vicina al vecchio borgo. Attraverso fondi Regionali e Nazionali, l'intero Paese fu ricostruito e tutti gli abitanti furono trasferiti nella "Tratalias Nuova". Ciò determinò l'abbandono del borgo e dal 1991 fu avviato un piano di demolizione. Ma con Decreto della Soprintendenza n. 1959 del 7 febbraio 1997 i resti monumentali del vecchio borgo di Tratalias furono dichiarati di particolare interesse storico-artistico ai sensi della legge 1089/39 perché "rappresentano una qualificata testimonianza storica di resti monumentali di un antico borgo, di origine medioevale, che si integra sotto il profilo storico-morfologico e ambientale con la chiesa di S. Maria, caposaldo monumentale del centro storico di Tratalias, presentando ancora oggi condizioni ambientali unitarie".

Il progetto di recupero e valorizzazione del Borgo Medioevale

Il progetto di recupero e valorizzazione del Borgo Medioevale abbandonato di Tratalias ebbe inizio nel 1997 con l'obiettivo fondamentale di valorizzare le residue testimonianze del nucleo urbano di matrice medioevale, cioè di quella risorsa culturale che oggi costituisce la parte più fragile e compromessa del territorio comunale, con l'intento di rivitalizzare il borgo abbandonato e, nel contempo, produrre effetti in termini di crescita occupazionale, in contrasto all'esodo demografico già in essere nel territorio, e con l'intento di incremento della partecipazione culturale e dell'attrattività turistica.

Il recupero del centro storico proseguì nel corso degli anni, attingendo a risorse finanziarie di provenienza diversa, concentrandosi prevalentemente sui fabbricati prospicienti la piazza e con la realizzazione di:

- 1) Lavori di ristrutturazione e/o recupero primario degli edifici da adibire a Museo del Territorio, Archivio Storico Comunale, a Ristorante ad attività ricettiva e servizi igienici;
- 2) Progetto definitivo per il recupero e valorizzazione del borgo con fondi P.O.R. 2000-2006, che ha riguardato essenzialmente l'area da adibire ad attività artigianali e commerciali.

Nel 2003 il Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) del centro storico si pone l'obiettivo primario di "individuare nel centro storico una nuova destinazione dei fabbricati esistenti legate alla riconversione degli spazi e delle volumetrie a fini ricettivi, turistici, museali, artigianali con potenzialità notevoli coinvolgendo tutta l'area del Sulcis", in modo da sviluppare "attività che fungano da elemento di attrazione permanente e non più a solo scopo residenziale ma promuovendo attività culturali, e ricettive."

Il PPE prevede la conservazione della quasi totalità degli edifici esistenti, ad esclusione di parti estranee o superfetazioni ed interviene con restauri conservativi e adeguamenti funzionali sul patrimonio pubblico edificato.

Successivamente con l'attuazione del Piano di Recupero realizzato con i fondi POR 2000 – 2006, che ha riguardato essenzialmente l'area del centro storico adibita ad attività artigianali e commerciali, il Comune di Tratalias ha disposto la realizzazione di interventi di restauro conservativo degli edifici, del completamento dei sottoservizi e delle pavimentazioni dei percorsi storici e sistemazione delle corti e dei giardini di pertinenza degli edifici.

Infine con il Progetto esecutivo di allestimento del Percorso Museale e dei Servizi Culturali e Promozionali del Vecchio Borgo di Tratalias è stato rielaborato il progetto preliminare denominato "Progetto Storico Culturale - Relazione Illustrativa", parte integrante del progetto di "Recupero e valorizzazione del Borgo Medioevale abbandonato di Tratalias", finanziato dal Bando P.O.R. 2000-2006 – Asse 2 – Misura 2.1.

Detto progetto incluse anche l'allestimento de "Sa domu de Zia Giuannicca", importante stabile che si affaccia sulla piazza centrale del borgo, un tempo occupato dall'Ufficio Turistico e dall'USCS, Ufficio Speciale per il Centro Storico, fondato per la redazione e realizzazione di progetti di rilievo e recupero del borgo le cui attività sono ormai concluse. L'inclusione di questa struttura ha rappresentato un importante elemento di ulteriore qualificazione dello spazio museale, perché ha permesso di costruire un percorso di visita circolare, in sé concluso, di cui questo stabile rappresenta una tappa fondamentale, in grado di offrire, con la sua suggestione, uno spaccato dell'attività edilizia più antica e genuina dell'intero territorio sulcitano.

L'allestimento museale proposto fu concepito e di fatto realizzato nell'ottica della creazione di un percorso circolare, la cui prima tappa è costituita dallo IAT, l'ufficio informazioni turistiche e la biglietteria, del SERVIZIO di VISITE GUIDATE e di CUSTODIA e MANUTENZIONE di cui al progetto per la "Valorizzazione e la tutela del Complesso Monumentale di Tratalias costituito dalla cattedrale romanica di Santa Maria di Monserrato e dal Borgo Medioevale", istituito nel 1998 finanziato originariamente, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 28 del 1984, successivamente, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 4 del 2000 ed attualmente secondo la disciplina dell'art. 21, c. 2, l. b) della L.R. n. 14/2006.

Da questo punto di partenza, pensato come luogo di presentazione della storia del paese, e come centro delle iniziative di interattività, rese possibili dalla presenza di un totem e una postazione multimediale, ha inizio la visita alla parte più antica e suggestiva del borgo, in un percorso circolare che, attraversando l'intera struttura, riporta alla piazza della Chiesa.

Le strutture del percorso museale sono concepite nell'ambito di un progetto di allestimento che coinvolge l'intero borgo, di cui rappresentano la parte più spiccatamente storico-culturale. Nell'intento di coinvolgere l'utente in uno spaccato pulsante della vita, dei costumi e delle tipiche attività produttive dell'area sulcitana, il percorso museale è stato integrato da un'imponente sezione di laboratori didattico-artigianali, che permettano diversi livelli di fruizione, a seconda delle tipologie di utenza.

Nell'ultimo ventennio, nel Borgo Medioevale, mentre la parte più degradata e fatiscente dei fabbricati è stata demolita, diverse strutture, come i fabbricati della zona circostante la Chiesa, sono state oggetto di lavori di riqualificazione e sono state riconvertite in locali con destinazione commerciale turistico-ricettiva.

Lo scopo principale è quello di rendere detti locali disponibili e fruibili, da affidare in locazione a terzi, i quali mediante una gestione controllata, potrebbero contribuire alla promozione, alla tutela, e alla valorizzazione del patrimonio storico architettonico e culturale del Borgo.

Tra gli immobili ristrutturati durante il corso degli ultimi anni, mediante gli interventi di riqualificazione e riconversione in strutture commerciali/ ricettive, rientra il fabbricato un tempo denominato il "Bar ristorante pizzeria Gallo Nero" adibito a bar-ristorante-pizzeria.

Con la presente relazione si intende definire lo stato di fatto dell'immobile, e valutare le azioni finalizzate alla concessione del bene in locazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'immobile oggetto della presente relazione, è situato nel vecchio borgo medioevale a sud ovest del nuovo centro abitato, servito dalla Strada Provinciale 78, è contraddistinto al NCEU Catasto Terreni e Fabbricati al Foglio: 6 mappali: 1070 - Sub: 1,2,3

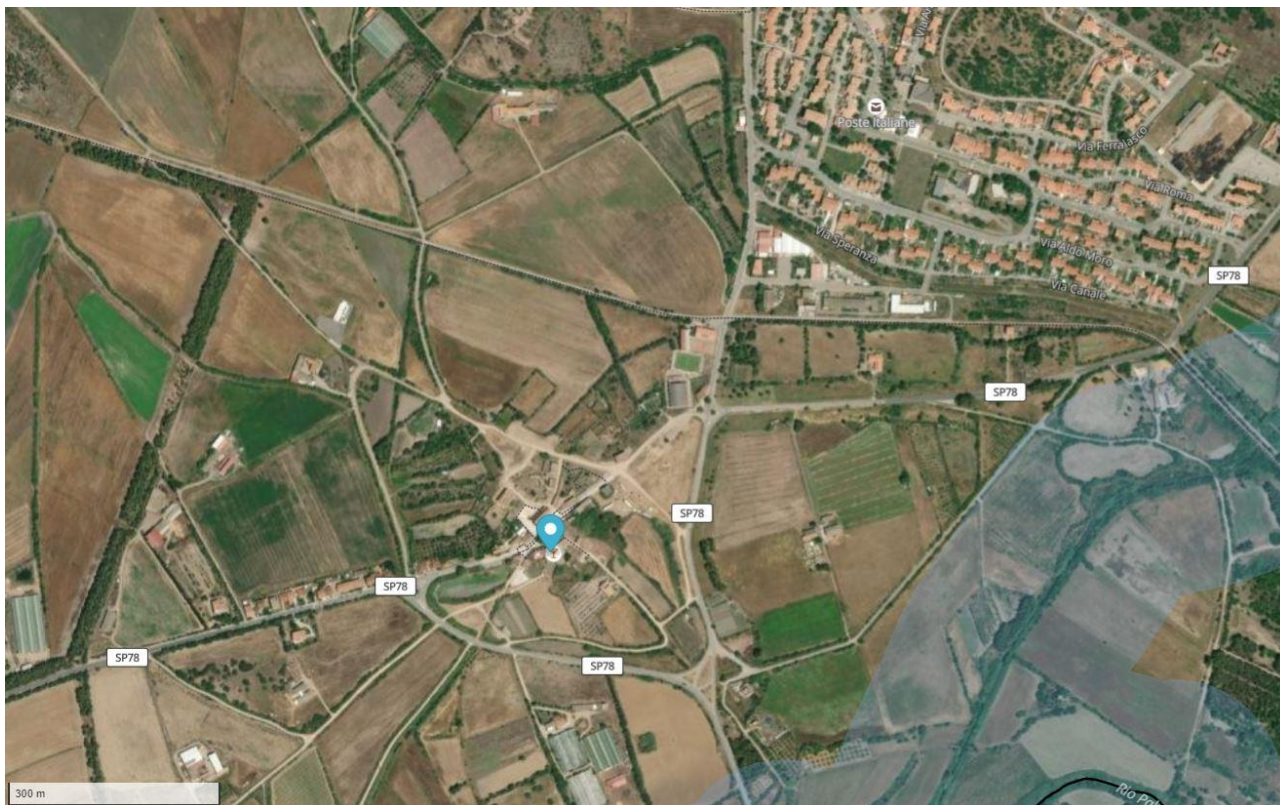


Figura 1- Inquadrimento Satellitare

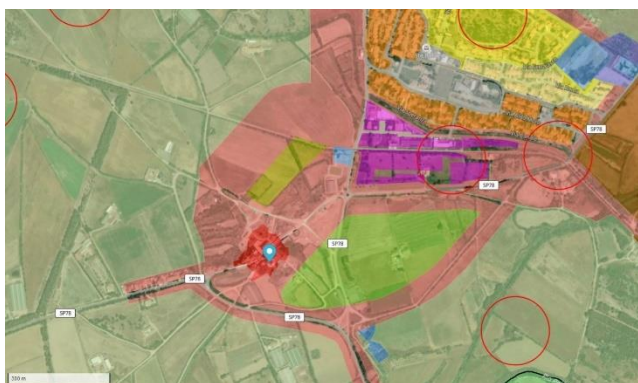


Figura 2- Stralcio Piano di Fabbricazione



Figura 3 - Stralcio Piano Paesaggistico Regionale

Il Comune di Tratalias è attualmente dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 62 del 12.07.1971, pubblicato sul BURAS n. 27 del 26.08.1971 e successive varianti allo strumento urbanistico, di cui si richiama la Variante adottata con Deliberazione del C.C. n. 15 del 31/01/1985, approvata con Decreto Assessoriale n. 672/U del 8/07/1986.

Urbanisticamente l'immobile in oggetto ricade su un'area, individuata urbanisticamente come "Zona A - Vecchio Centro" – ai sensi del Piano di Fabbricazione vigente.

Ai sensi dell'articolo Art. 9 delle NTA del Piano di Fabbricazione:

“Art. 9 - ZONA A- Vecchio centro

Interessa parte del territorio occupato dal vecchio aggregato urbano. Per tale zona, comprendente la monumentale chiesa di Santa Maria di Monserrato ed alcuni edifici aventi un carattere storico d'ambiente di particolare valore, si ritiene necessaria una ristrutturazione urbanistica globale.

Tale intervento di recupero sarà subordinato alla formazione di apposito piano particolareggiato (P.P.). Nel frattempo possono essere autorizzate, previa presentazione di apposita documentazione al Sindaco, le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.”

Tra gli atti presenti in archivio è presente un Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n 6 del 26/02/2003, e pubblicato sul BURAS Parte Terza N.7 – 53 del 10/03/2003, in virtù del quale sono state rispettate le prescrizioni e le direttive in esso contenute, che hanno contribuito di fatto alla conservazione di alcune caratteristiche architettoniche e stilistiche tradizionali tipiche del borgo medievale.

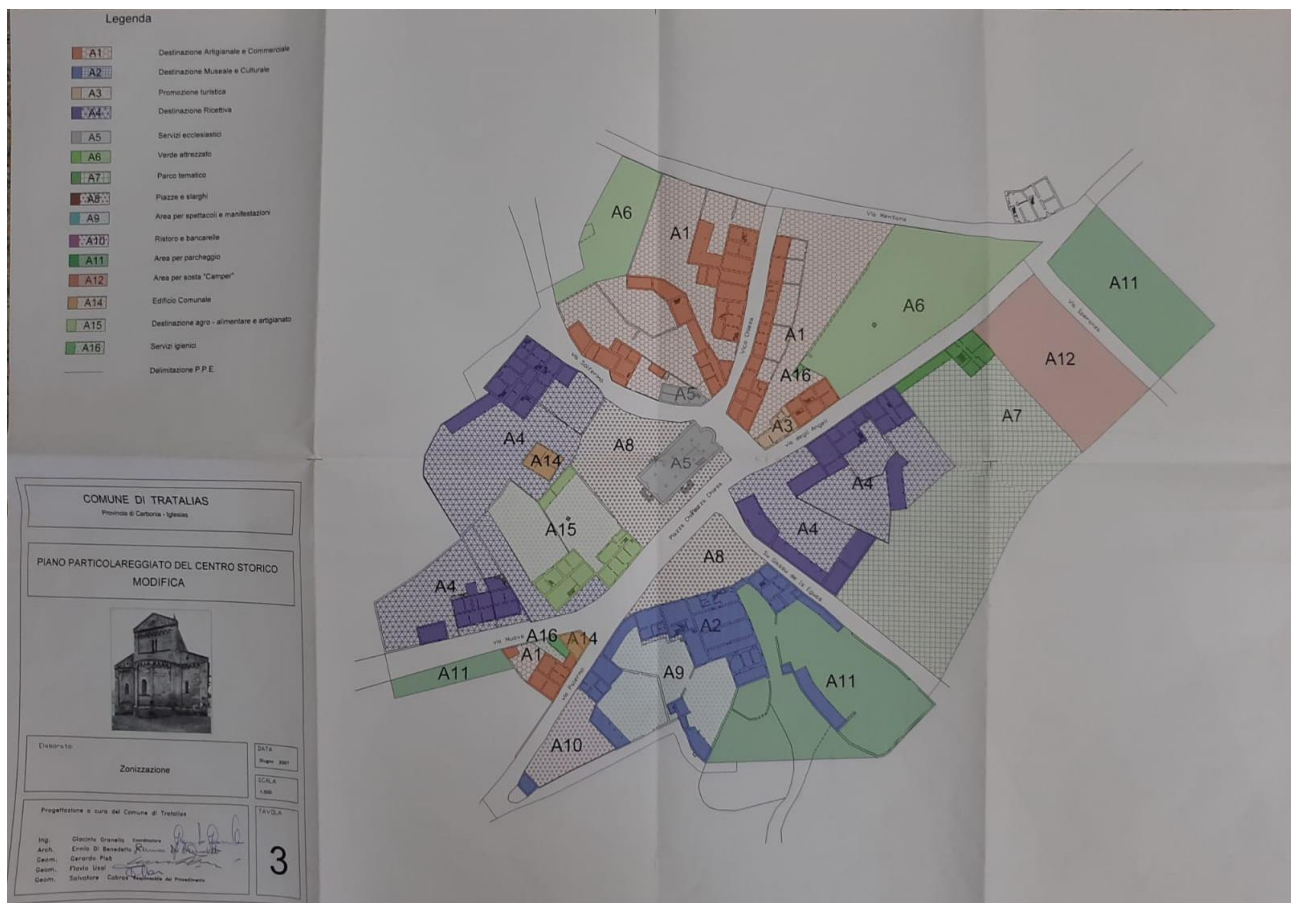


Figura 4- Stralcio Piano Particolareggiato

ASSETTO VINCOLISTICO

Sotto il profilo paesaggistico il Comune di Tratalias ricade parzialmente nell'ambito di paesaggio 5 "Anfiteatro del Sulcis" (vedi allegato 4 del P.P.R.) ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale.

Il fabbricato in argomento ricade all'interno della perimetrazione del Centro di antica e prima formazione.

L'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R., concerne i criteri e le modalità per la verifica e l'integrazione della perimetrazione degli insediamenti storici delimitati nel P.P.R., comportante la individuazione dettagliata dei tessuti di antica e prima formazione avendo a riferimento quella rappresentata nella cartografia del Piano Paesaggistico.

ComponenteUsoDelSuolo.16643	
Codice	7a
Tipologia	Componente assetto insediativo PPR
Vincolo	Nessun vincolo paesaggistico
Categoria	Edificato urbano
Elemento	Centri di antica e prima formazione
Norma	Artt. 60c.2.a-61-62 delle NTA del PPR
Indirizzo	Artt. 63c.1.a-64-65-66 delle NTA del PPR
Simbolo	
ComponenteStoricoCulturale.585	
Codice	10f
Tipologia	Componente assetto storico culturale PPR
Vincolo	Bene Paesaggistico - Art. 143 c.1.i DLgs 42/04
Categoria	Aree caratterizzate da insediamenti storici
Elemento	Centri di antica e prima formazione
Norma	Art. 47c.2.c.2 delle NTA del PPR
Indirizzo	Artt. 51c.1.a.1-52-53 delle NTA del PPR
Simbolo	

Estratto cartografico: STRALCIO PPR



Il comune di Tratalias ricade all'interno del Parco Geominerario Ambientale e Storico ai sensi del DM 265/01 e del DM 673 del 2016

Declaratoria d'interesse storico-artistico ai sensi della Legge 1089/39 - Prot. n 1959 del 7/02/1997 - Ministero per i Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Cagliari e Oristano

I mappali indicati nella declaratoria di cui sopra, relativi al Foglio 6, Mappale 1070 e ricadenti nel borgo medievale, sono di particolare interesse storico artistico perché rappresentano una qualificata testimonianza storica di resti monumentali di un antico borgo, di origine medievale, che si integra sotto il profilo storico-morfologico e ambientale con la chiesa di S. Maria, Caposaldo monumentale del centro di Tratalias,

Sotto l'aspetto vincolistico l'area in oggetto è tutelata ai sensi del Dlgs 42/2004

dall'Art.143 / Beni Paesaggistici e dall'art. 136

STATO DI CONSISTENZA ATTUALE

In origine la quasi totalità dei fabbricati del borgo erano adibiti a residenza. Quelli in esame sono stati oggetto di intervento di recupero primario, finalizzato a consegnare per gli stessi una situazione di partenza compatibile con la destinazione stabilita dall'Amministrazione Comunale.



Figura 5- Prospetto principale

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra. È realizzato con struttura muraria “a sacco” con pietrame legato con malta di argilla ad eccezione dei tramezzi realizzati in mattoni laterizi.

La copertura del fabbricato si presenta a “due falde” con una struttura portante costituita da travi principali e arcarecci di legno, con manto di canne, impermeabilizzazione e tegole. Tutte le strutture sono state recuperate con una metodologia di consolidamento di carattere assolutamente conservativo.

La pavimentazione è stata ripristinata secondo lo “*status quo ante*”.

L'immobile in oggetto attualmente con destinazione commerciale turistico-ricettiva, si presenta in un buono stato di conservazione, risulta in disuso, ed è costituito dai seguenti locali così come individuati dalla planimetria allegata:

Ambienti e locali Piano Terra

- a) BAR
- b) Sala RISTORANTE
- c) Cucina
- d) Sala Lavorazione Pizzeria
- e) Office
- f) Lavaggio stoviglie
- g) Bagni clienti

Piano Primo

- h) Ufficio
- i) Spogliatoio personale
- j) Bagno personale
- k) Dispensa



Figura 6 - Particolare sala principale

È presente, inoltre, un ampio spazio cortilizio antistante lo stesso edificio da adibire a *dehor*, come da planimetria allegata. Di seguito la descrizione di alcuni particolari costruttivi più significativi.

Infissi e serramenti

Le porte come le finestre aventi caratteristiche del tutto simili a quelle originarie, hanno luce pari a cm 80, superiore alla luce minima prevista dalla legge 13/89 (cm 75), con maniglie poste ad una altezza pari a cm 90, con pressione di apertura prevista dalle norme



Figura 7- Particolari Infissi



Figura 8- Particolare Portone

Pavimenti

Sono stati realizzati per quanto possibile utilizzando le vecchie piastrelle in cotto a mano, successivamente trattata al fine di una sua duratura preservazione dall'usura.

Negli ambienti dove i pavimenti erano già stati sostituiti con marmette o gres ceramico, si è provveduto alla messa in opera di cotto antidato, sottoposto al medesimo trattamento di quello originario.



Figura 9 - Dettaglio pavimentazione recuperata



Figura 10 - Particolare pavimento Primo piano

Murature

I paramenti murari sono stati consolidati mediante l'impiego di malta di calce, compatibile con le intrusioni di fango-argilla presenti nelle parti interne degli stessi. In ogni caso, non si sono riscontrati né dissesti, né lesioni, rilevanti problematiche in ordine alla staticità degli edifici.

Solai e coperture

I solai sono realizzati totalmente in legno come gli originari, con l'impiego di travi portanti e tavolato a vista mentre in copertura insistono le capriate in abete e castagno ed, in genere, strutture portanti con relativo soprastante sistema di orditura di arcarecci.

Il tetto è realizzato con manto di tegole curve sarde, in parte recuperate dagli stessi edifici ed in parte acquisite a seguito di ricerca nel territorio contiguo.

Le tegole risultano posate sopra un "telo" incantucciato legato con una cordicella di canapa ed irrigidito da una canna "maestra" di maggior diametro.



Figura 11- particolare copertura



Figura 12- Dettaglio cannicciato

Impianti

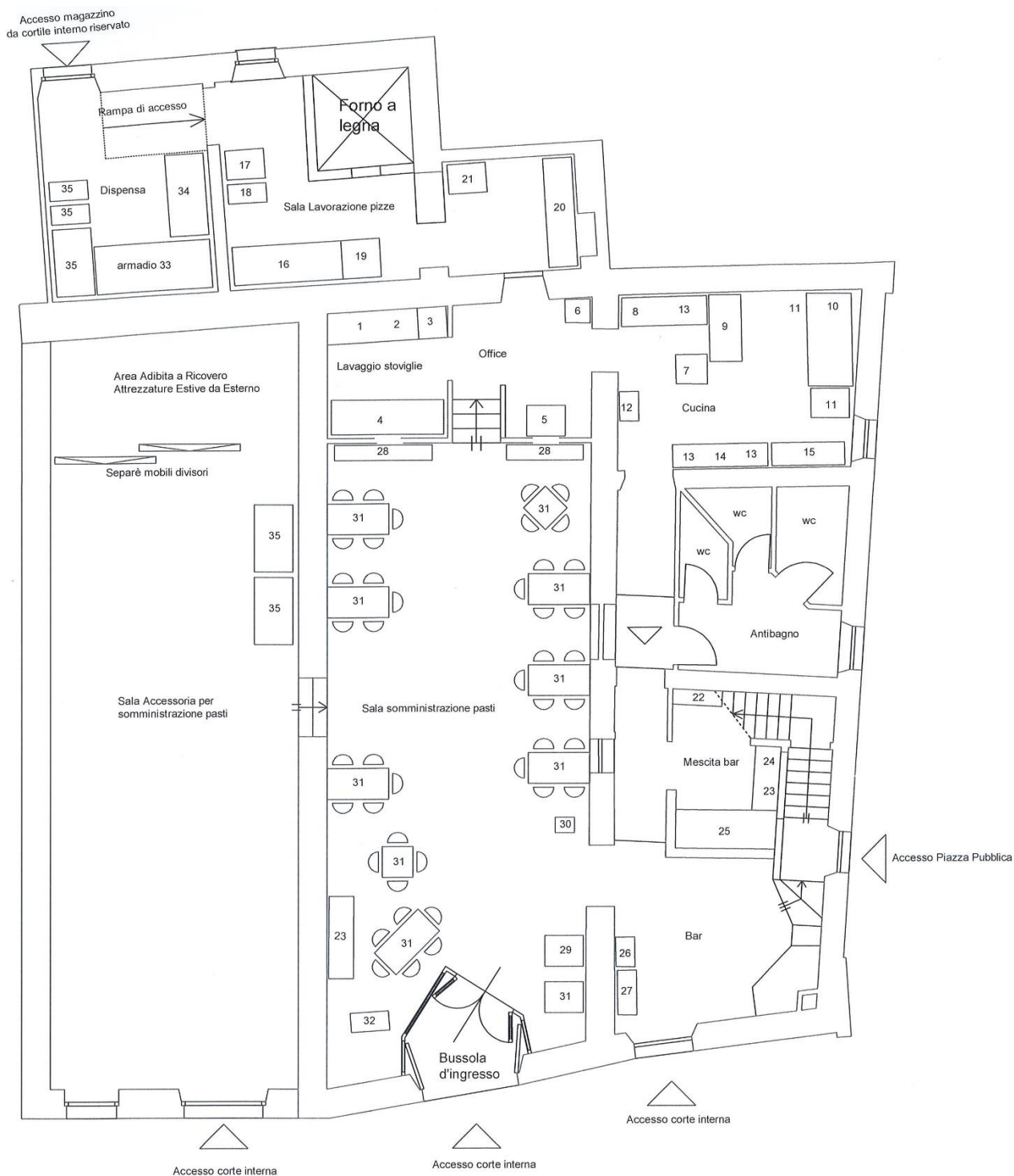
Durante gli ultimi interventi di ristrutturazione sono stati messi a norma gli impianti elettrici e idrici, e sono state mantenute le linee stilistiche tradizionali, evitando tipologie moderne ma mantenendo la funzionalità e la sicurezza.



Figura 1 - Particolare interruttori elettrici

Barriere architettoniche:

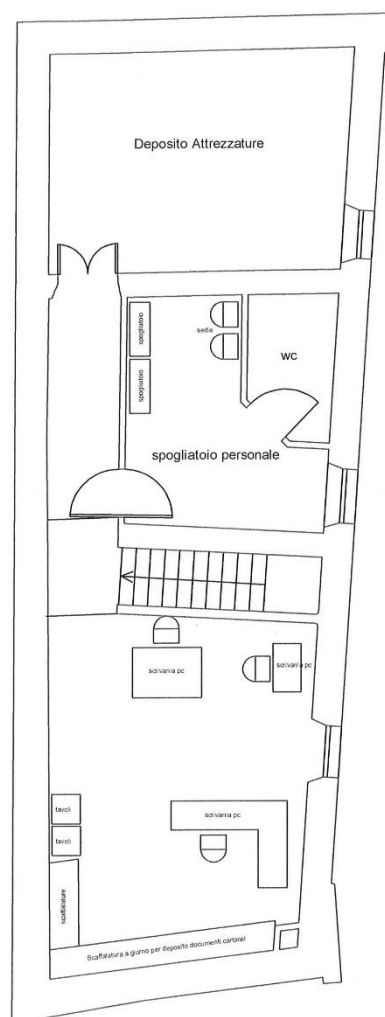
Al fine di rendere i locali fruibili anche da parte di soggetti con limitate attività motorie, durante i recenti lavori sono state apportate lievi modifiche alla disposizione dei tramezzi interni. In tal modo, gli ambienti sono risultati più agevolmente raggiungibili, come si evince anche dall'allegata documentazione fotografica. Le manovre di accesso alle camere ed ai servizi, risultano per i percorsi orizzontali assolutamente compatibili con le prescrizioni della Legge 13/1989.



PIANTA TERRA ARREDATA

BAR, RISTORANTE E PIZZERIA

LEGENDA	piano	Mq.	legenda
Ambiente			
Locale BAR	terra	30	A
Sala somministrazione	terra	71	B
Cucina	terra	20	C
Pizzeria	terra	20	D
Office	terra	8	E
Lavaggio stoviglie	terra	7	F
Bagni clienti	terra	13	G
Dispensa	terra	16	M
Ufficio	1°	31	H
Spogliatoio personale	1°	9	I
Bagno personale	1°	4	L



PIANTA PRIMO ARREDATA

FINALITÀ E OBIETTIVI

L'Amministrazione Comunale di Tratalias intende completare il percorso di recupero e rifunzionalizzazione del borgo di Tratalias vecchia, che appare, ad oggi, ancora sottoutilizzato e privo del suo rapporto originario con la popolazione locale.

In quest'ottica la possibilità di realizzare un'ospitalità diffusa (come già previsto e auspicato all'interno del PPE) che si integri con attività connesse alla cultura locale, appare una concreta possibilità di rendere effettivamente vissuto il borgo, oltre il mero recupero delle strutture sinora effettuato egregiamente, generando nel contempo opportunità lavorative.

L'attuale amministrazione comunale, secondo quanto stabilito nella Deliberazione del C.C. n. 38 del 29.12.2024 di approvazione del bilancio anno 2024 e pluriennale 2024-2026 di cui è parte integrante il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari tra i quali compare l'immobile in argomento, con l'intento di proseguire il percorso iniziato nel 1997 con il Progetto di recupero e valorizzazione del Borgo Medioevale abbandonato, e favorire e garantire la tutela, la conservazione e la fruizione del borgo medioevale e al contempo promuoverne la valorizzazione, ha deciso di ridare vita alle strutture e alle attività ivi presenti, compatibilmente con le destinazioni d'uso e col carattere storico artistico, e di affidare i locali del borgo a privati mediante un bando con procedura di Asta Pubblica al rialzo del canone concessorio.

Tratalias, 25.06.2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

Settore Ambiente Patrimonio ERP

Dr.ssa Emanuela Maria Fozzi

(Il documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.
e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

II RESPONSABILE AREA TECNICA

Settore LL.PP., Urbanistica, Pianificazione

Dott. Ing. Marco Stivaletta

(Il documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.
e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)