



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e  
del Mare - Direzione Generale Valutazioni Ambientali  
E.prot DVA - 2012 - 0018054 del 25/07/2012

**RACCOMANDATA R.R.**

Spett.le  
*Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare*  
Viale Cristoforo Colombo, 44  
00147 ROMA

e, p.c.  
Spett.le  
*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
Via San Michele, 22  
00153 ROMA



Spett.le  
*Regione Autonoma della Sardegna*  
*Assessorato alla Difesa dell'Ambiente*  
Via Roma, 80  
09123 CAGLIARI

Spett.le  
*Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le*  
*Province di Cagliari e Oristano*  
Piazza Indipendenza, 7  
09124 CAGLIARI

Spett.le  
*Soprintendenza per i beni archeologici per le Province di Cagliari e Oristano*  
Piazza Indipendenza, 7  
09124 CAGLIARI

**Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



Spett.le  
Provincia di Cagliari  
Viale Ciusa  
09100 CAGLIARI

Spett.le  
Comune di Cagliari  
Via Roma  
09100 CAGLIARI

Spett.le  
Comune di Elmas  
Via del Pino Solitario  
09030 ELMAS

**Oggetto: Avviso al pubblico (posto in pubblicazione in data 24.5.2012 sul quotidiano "La Nuova Sardegna"), avente ad oggetto la "richiesta di compatibilità ambientale" del progetto definitivo del Piano di Sviluppo Aeroportuale (PSA) elaborato da SO.G.AER. in relazione all'aerostazione di Cagliari/Elmas.**

**Integrazioni documentali concernenti la "Valutazione di Incidenza" dei medesimi progetti dedotti nella proposta di PSA in itinere.**

\* \* \*

#### OSSERVAZIONI

\* \* \* \* \*

La sottoscritta Società CAGLIARI CALCIO S.p.A., con sede in Cagliari, Viale La Playa, n. 15, P.IVA 00271200925, in persona del Presidente *pro tempore*, Dott. Massimo Cellino, per la carica domiciliato presso la sede sociale, avendo appreso dell'avvio del procedimento indicato in epigrafe, alle finalità di cui all'art. 24, commi 3 e 4 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.,

#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A.n. 238938  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



## ESPONE

quanto segue.

### PREMESSO CHE

- l'esponente società ha la proprietà, in Comune di Elmas, delle aree ricomprese dal previgente PUC in zona omogenea G, sottozona G10, aventi estensione territoriale complessiva pari a mq. 313.038,00, destinatarie, in base al suddetto strumento urbanistico comunale, di specifica capacità edificatoria (in ragione dell'indice territoriale di 1mc./mq.), già oggetto di approvazione di specifico strumento di pianificazione attuativa, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Elmas n. 45 del 7.3.2003 (BURAS n. 24 del 4.8.2003);
- in relazione al suddetto compendio, la scrivente società, come è pacificamente noto agli Enti in indirizzo, ha depositato - in data 26.7.2010, prot. n. 0009964 (e successive integrazioni) - presso l'Amministrazione comunale di Elmas, proposta preliminare di Accordo di Programma, finalizzata alla realizzazione in sito di un nuovo stadio di calcio, di un insieme coordinato ed integrato di strutture complementari ed accessorie a destinazione ricettiva, sportiva, commerciale (per medie strutture di vendita, non concretanti la fattispecie di centro commerciale), di intrattenimento, di svago, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché preordinata all'approntamento di nuovo parco urbano di fruizione e di compensazione;
- come parimenti noto, in relazione ai contenuti della suddetta proposta preliminare di Accordo di Programma, il Consiglio Comunale di Elmas, con deliberazione

#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



- n. 32 dell'1.9.2010, ha espresso il proprio parere al prospettato intervento, invitando, contestualmente, il Sindaco *pro-tempore* ad attivare *"una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate, al fine di verificare la possibilità di concordare con le suddette Amministrazioni l'Accordo di Programma;*
- in data 23.2.2011, in occasione dello svolgimento della predetta Conferenza preliminare *ex art. 34, comma 3, L. 267/2000*, gli Enti territoriali interessati dalla procedura di Accordo di Programma (Regione Autonoma della Sardegna, Provincia di Cagliari e Comune di Elmas), nell'esprimere una valutazione di massima favorevole in relazione al progetto presentato dall'esponente Società, hanno rappresentato, contestualmente, la necessità di attivare un Tavolo tecnico per l'avvio del procedimento di valutazione istruttoria dei contenuti della proposta di Accordo di Programma in argomento;
  - successivamente, nel dare continuità ed impulso procedurale all'*iter* sotteso all'approvazione del programma di interventi prospettato dalla sottoscritta esponente, con propria Deliberazione n. 27/5 dell'1.6.2011, la Giunta regionale della Sardegna ha deliberato *"di prendere atto dei lavori svolti dal tavolo tecnico e delle conclusioni alla quali lo stesso è finora pervenuto; di confermare la volontà dell'esecutivo regionale di portare a compimento la valutazione istruttoria dei contenuti dell'Accordo di Programma in oggetto; di dare conseguentemente mandato all'Assessore stesso affinché prosegua nell'attività di coordinatore dei lavori del Tavolo tecnico in funzione della stipulazione del suddetto Accordo"*;
  - le seguenti attività istruttorie sono proseguite in piena conformità agli indirizzi declinati nella suddetta deliberazione n. 27/5 del 1.6.2011, conducendo alla definizione di una proposta di Accordo di Programma ampiamente condivisa dagli Enti

**Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



territoriali coinvolti nello svolgimento delle stesse attività di valutazione preliminari alla stipula del medesimo Accordo;

**PREMESSO, INOLTRE, CHE**

- *a latere* della procedura di Accordo di Programma (e nelle more dell'espletamento delle successive verifiche istruttorie ad essa *ex lege* correlate), il Comune di Elmas ha espletato l'*iter* di approvazione del nuovo PUC, finalizzato all'adeguamento del medesimo strumento urbanistico generale al Piano Paesaggistico Regionale ("PPR") ed al Piano di Assetto Idrogeologico ("PAI"), nel cui contesto ha coerenzato le previsioni interessanti il compendio di "S. Caterina" ai contenuti della proposta di Accordo *in itinere*;
- come noto, nell'ambito dell'*iter* procedurale finalizzato all'approvazione del nuovo PUC (attivato nell'aprile del 2010 con l'avvio del correlato e prodromico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica), l'Amministrazione comunale di Elmas è pervenuta all'adozione del Piano Urbanistico Comunale con deliberazione C.C. n. 1 del 4.1.2011;
- solo a seguito delle ulteriori e ben note valutazioni istruttorie (cui si aggiungono quelle nel frattempo svolte sulla proposta di Accordo di Programma), si è dato luogo, infine, con la delibera C.C. n. 43 del 5.11.2011 all'approvazione del PUC (a stralcio) per le sole aree di "S. Caterina" interessate dall'Accordo di Programma (incluse nelle sottozone omogenee G1.10 e G1.11), e ciò sia in considerazione della specifica connotazione di interesse regionale che presiede agli interventi ivi dedotti, sia in ragione della intervenuta conclusione, per tali aree, di tutti gli incombeni a carattere ambientale (VAS, Valutazione di Incidenza, Studio di compatibilità

**Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



- idraulica, geologica e geotecnica), ivi compresa la rituale procedura di c.d. "copia-nificazione" ex art. 49 delle NTA di PPR;
- successivamente, con Determinazione n. 5214/DG del 5.12.2011, il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Autonoma della Sardegna - a seguito del parere del CTRU, espresso in data 23.11.2011 (seduta n. 8) - ha reso, relativamente alle previsioni conferite dal PUC definitivamente approvato con la sopra richiamata deliberazione del Consiglio Comunale di Elmas n. 43 del 5.11.2011 alla zona omogenea G1 10 - G1 11, giudizio positivo di coerenza, con prescrizioni da recepire prima della pubblicazione della variante stralcio sul BURAS;
  - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 9.3.2012, l'Amministrazione comunale di Elmas ha quindi dato corso al recepimento delle prescrizioni di cui alla sopracitata Determinazione n. 5214/DG del 5.12.2011, cui ha fatto seguito l'assunzione della Determinazione n. 1378/DG del 2.4.2012, con la quale il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, preso atto della deliberazione del Consiglio Comunale di Elmas n. 4 del 9.3.2012 di recepimento delle prescrizioni di cui alla propria precedente Determinazione n. 5214/DG del 5.12.2011, ha autorizzato il Comune di Elmas alla pubblicazione della variante stralcio relativa al compendio di "Santa Caterina" sul BURAS, intervenuta in data 19.4.2012 (BURAS parte III, n. 17);
  - **in buona sostanza, tali e tanti adempimenti procedurali hanno avuto l'effetto di cristallizzare, a valere sulle aree di esclusiva proprietà dell'odierna esponente,**

#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa | Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029 | Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari | [www.cagliaricalcio.net](http://www.cagliaricalcio.net) | [info@cagliaricalcio.net](mailto:info@cagliaricalcio.net) | Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

11



un assetto urbanistico preordinato a garantire la completa attuazione (ad esito della definitiva approvazione del Piano di Rischio *in itinere*) delle previsioni dedotte nella suddetta Proposta di Accordo di Programma, il cui iter istruttorio, come noto, è stato già positivamente concluso;

#### RILEVATO CHE

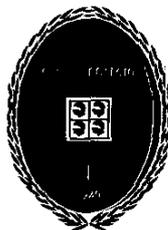
- nella consapevolezza della piena condivisione istituzionale dei contenuti di un progetto - quale quello dedotto nella proposta di Accordo di Programma di cui trattasi - connotato da spiccati quanto significativi elementi di indubbia valenza pubblica e generale, la scrivente non può esimersi dal rilevare come quota parte delle previsioni espansionistiche di cui al Piano di Sviluppo Aeroportuale in oggetto avranno ad interessare i medesimi sedimi di proprietà della sottoscritta esponente, a valere sui quali - come dianzi rappresentato - è prevista allocazione delle funzioni oggetto della proposta di Accordo di Programma *in itinere*;
- in tal senso, nel PSA si dispone espressamente che *"Il progetto definitivo degli interventi, approvato dall'ENAC con Prot. 74845/DIRGEN/APS del 26.10.2009, prevede l'acquisizione al Demanio dell'Aviazione Civile di circa 15 Ha di terreno di proprietà privata (ovverosia della sottoscritta esponente, n.d.r.) in località Tanca Spada in Comune di Elmas, in accordo con le previsioni di Sviluppo indicate nel Master Plan dell'Aeroporto di Cagliari Elmas (cfr. PSA - SIA - Quadro di riferimento progettuale - Relazione generale integrazioni, pag. 14);*
- su tali terreni, in buona sostanza, SOGAER ha previsto di realizzare un nuovo piazzale ad esclusivo servizio dell'utenza privata (Aviazione Generale), nonché un tracciato di "viabilità perimetrale" di raccordo delle stesse piazzole di sosta con

#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A.n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925



la stazione aeroportuale, prevedendo, al riguardo, che *“Tale nuovo piazzale per aeromobili è direttamente connesso con il settore nord del piazzale esistente rendendo necessario lo spostamento della viabilità perimetrale esterna e la sua deviazione lungo i due lati est e nord del perimetro dei terreni di nuova acquisizione, al fine di assicurare il collegamento viario con le installazioni militari presenti nel settore ovest del sedime aeroportuale, con il Centro di Meccanizzazione Postale di Poste Italiane, con il depuratore a servizio dell'aerostazione e l'inceneritore”*.

**RILEVATO, INOLTRE, CHE**

- nel valutare il grado di incidenza di tali opere sul quadro territoriale, paesaggistico ed ambientale di riferimento, il suddetto Ente gestore aeroportuale non si è minimamente peritato di considerare i caratteri di pregio paesistico, archeologico ed architettonico la cui esistenza, in sito, è stata oggetto di specifico accertamento condotto in occasione dello svolgimento delle procedure urbanistiche istruttorie preliminari alla definitiva approvazione *“a stralcio”* del PUC (interventata, come dianzi indicato, con DCC. n. 43 del 5.11.2011 e n. 4 del 9.3.2012, per il solo compendio di *“S. Caterina”*, incluso nelle sottozone omogenee G1.10 e G1.11);
- la valutazione di incidenza correlata alla procedura di VIA del Piano di Sviluppo Aeroportuale *in itinere*, in altre parole, è stata condotta su presupposti del tutto erronei, e ciò per le seguenti e concorrenti motivazioni:
  - primo: SOGAER ha erroneamente escluso qualsiasi interferenza tra le opere (di cui al PSA) in previsione a valere sul compendio c.d. di *“S. Caterina”* ed i caratteri di pregio architettonico ed archeologico che direttamente connotano sia l'omonimo complesso edilizio ivi esistente (*“Chiesa di S. Caterina”*),

**Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



sia le aree immediatamente contermini al medesimo complesso monastico.

A ben vedere, infatti:

- negli elaborati di PSA in oggetto SOGAER ha falsamente affermato che *"L'opera in progetto è posizionata, in prevalenza, all'interno di un'area verde livellata all'esterno del sedime aeroportuale di Cagliari Elmas, tra l'edificio polifunzionale e la zona archeologica di S. Caterina"* (PSA - Quadro di riferimento progettuale - Relazione generale integrazioni, pag. 20).

**Dall'esame della documentazione progettuale oggetto di "VINCA" si desume invece come una considerevole porzione delle opere in previsione (piazze e viabilità perimetrale) troverà ubicazione non già tra l'attuale sedime aeroportuale e la zona archeologica di S. Caterina (facendo comunque salve le corrispondenti aree di sedime oggetto di puntuale vincolo archeologico), bensì, e piuttosto, a partire dalle aree di sedime attualmente esistenti e fino alla zona archeologica di S. Caterina (ivi compresi i relativi sedimi).**

- secondo: se è certo che le opere di ampliamento in previsione avranno diretta incidenza sui sedimi di "S. Catarina" (oggetto di specifico vincolo archeologico), è altrettanto certo che l'impatto generato da tali interventi è tale da compromettere qualsiasi prospettiva di conservazione dei beni e caratteri di valenza archeologica presenti in sito.

A ben vedere, infatti:

- è falsa l'affermazione secondo la quale *"il sito non risulta di interesse archeologico con riferimento alle L. 1497/39, L. 431/85 e L. 1089/89 né*

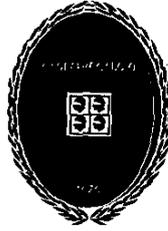
#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



*interessato dalla presenza di beni storico-artistici o archeologico-architettonici con riferimento alla L. 1089/89; sulla base degli elementi informativi raccolti, nel settore in oggetto sono presenti beni archeologici non vincolati ma segnalati da pubblicazioni e evidenziati dalla competente Sovrintendenza; tali resti sono comunque posizionati esternamente alle aree di intervento" (PSA - Studio di incidenza ambientale - Relazione per la valutazione di incidenza, pag. 6).*

**In altri termini, l'effettiva portata esiziale delle suddette previsioni di sviluppo (a diretto ed immediato detrimento della conservazione dei caratteri connotati da spiccata valenza archeologica effettivamente rilevati in sito dalla competente Soprintendenza regionale) non può essere in alcun modo edulcorata dalla mera, banale ed erronea affermazione con la quale SOGAER si è semplicisticamente limitata a dare atto che la zona interessata dagli interventi di ampliamento non presenta alcun interesse dal punto di vista archeologico, perché, molto semplicemente, così non è (e di ciò ne è comprova il fatto che la competente Soprintendenza, in sede di espletamento del procedimento di copianificazione ex art. 49 delle NTA di PPR ha prescritto la necessità di preservare, mediante apposizione di vincolo di tutela assoluta, un vasto areale posto al contorno del complesso storico di Santa Caterina, a valere sul quale - di contro - il PSA *in itinere* prevede l'apprestamento di interventi edificatori);**

**Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



### CONSIDERATO, PERTANTO, CHE

- come anticipato, a valere sul compendio di "S. Caterina" insistono congruenti vincoli di tutela archeologica, architettonica e paesaggistica, puntualmente impressi alle aree di cui trattasi dalla competente Soprintendenza in occasione dello svolgimento della procedura di "co-pianificazione" (espressamente prevista dall'art. 49 delle NTA del vigente PPR), espletata preliminarmente alla definitiva approvazione "a stralcio" del PUC;
- in considerazione di tali vincoli, validi ed efficaci *erga omnes*, la sottoscritta esponente ha rimodulato il progetto inizialmente dedotto nella suddetta proposta di Accordo di Programma, onde conferire alla propria proposta progettuale piena conformità urbanistica, paesaggistica, archeologica ed ambientale;
- ad oggi, quindi, il progetto complessivamente dedotto dalla sottoscritta esponente nella specifica proposta di Accordo di Programma, risulta essere *in toto* conforme ai vincoli di tutela "condizionata" ed "assoluta" espressamente posti dalla Soprintendenza a presidio dei beni e caratteri di valenza archeologica e paesaggistica rinvenuti nell'area di "S. Caterina";
- di converso, dalla realizzazione delle opere di ampliamento (piazze "AG" e nuova viabilità perimetrale) dell'attuale sedime aeroportuale, consegue un'interferenza tra le opere medesime e gli areali oggetto di tutela archeologica (assoluta ed incondizionata) tale da determinare la sicura ed irreversibile compromissione dei beni e caratteri che la competente Soprintendenza ha invece ritenuto meritevoli di preservazione;

#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



- a tale interferenza, però, SOGAER non ha fatto il minimo cenno in alcuno degli elaborati descrittivi di PSA, trascurando per l'effetto di rilevare ed analizzare incidenza ed impatto conseguenti alla realizzazione delle opere di ampliamento dell'attuale sedime aeroportuale a valere sui sedimi di "S. Caterina" oggetto di vincolo;
- **a fronte del più assoluto e tombale silenzio serbato sul punto da SOGAER, ci si chiede come gli interventi di ampliamento proposti nel PSA possano preservare intatti dei reperti archeologici, presenti nel sottosuolo del compendio di "S. Caterina", laddove nello stesso computo metrico estimativo del progetto proposto, la stessa SOGAER dà atto della necessità di svolgere – proprio con riferimento a quota parte dei sedimi vincolati – scavi di sbancamento (peraltro non soggetti neppure alla previsione di espletamento di indagini preliminari e/o all'esecuzione di saggi di scavo atti alla verifica ed al controllo preventivo dei terreni, in grado di attestare o escludere con sicurezza l'effettiva esistenza, localizzazione e consistenza di siti di interesse storico - culturale, in analogia a quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lg. n. 163/2006 e s.m.i.) per una volumetria stimata pari a complessivi mc. 21.262 (cfr. PSA – Quadro di riferimento progettuale – Relazione generale integrazioni, pag. 17);**
- da quanto precede consegue che, nel riepilogare gli impatti generati dalla costruzione e gestione degli interventi di cui trattasi (e ciò in aderenza allo schema di cui alla c.d. *check list* specificamente proposta dall'Assessorato alla Difesa dell'Ambiente della Regione Sardegna – che legge per opportuna conoscenza), il Quadro di riferimento progettuale predisposto da SOGAER (oggetto del deposito

#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



integrativo di cui all'avviso pubblico del 24.5.2012) omette di dare atto della sussistenza di notevoli profili di impatto delle opere di cui trattasi;

- si consideri, in tal senso, che in riscontro alla specifica domanda di cui alla suddetta *check list* regionale, con la quale si richiede di valutare se *"il progetto altera i dinamismi spontanei di caratterizzazione del paesaggio sia dal punto di vista visivo, sia con riferimento agli aspetti storico-monumentali e culturali"*, gli estensori del PSA, in assoluto e frontale dispregio delle prescrizioni di tutela da ultimo disposte dalla competente Soprintendenza regionale, non hanno indugiato ad affermare quanto segue: *"No. L'opera si sviluppa alla quota del piano di campagna (...). Rispetto al Complesso di Santa Caterina, l'opera si mantiene oltre i limiti imposti dal PPR"*, asserendo, conseguentemente, che: *"L'opera è prossima al sito archeologico di Santa Caterina, pur essendo ubicata ad una distanza superiore del limite imposto dal PPR"* (cfr., rispettivamente, PSA – Quadro di riferimento progettuale – Relazione generale integrazioni, pagg. 45 e 47);
- contrariamente alle asserzioni di SOGAER, gli interventi di ampliamento dell'attuale perimetro aeroportuale (nuovi piazzali "AG" e nuova viabilità perimetrale) previsti a valere sulle aree di proprietà della sottoscritta esponente, incidono direttamente sulle porzioni territoriali puntualmente assistite da previsioni di tutela assoluta, che ne precludono *in toto* l'edificabilità.

**La loro eventuale realizzazione, pertanto, vanificherebbe qualsiasi sforzo sin d'ora profuso (dalla sottoscritta scrivente di concerto con gli Enti in indirizzo) per assicurare la salvaguardia dei beni a valenza storico-testimoniale rinvenuti in sito nell'ambito delle suddette procedure di co-pianificazione;**

**Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa : Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

4



## DATO ATTO CHE

- negli elaborati di PSA non risulta essere minimamente indicato quale sia il livello attuale della domanda di servizi aeroportuali espressa da parte degli utenti di aviazione privata (per i quali, lo si rammenta, le previsioni programmatiche di PSA contemplan la necessità di garantire l'espansione dell'attuale sedime aeroportuale sulle aree di "S. Caterina"), né, parimenti, risultano essere quantificati (o stimati) i possibili incrementi di tale domanda a fronte della prevista implementazione dei servizi aeroportuali;
- si evince, di converso, che i servizi aeroportuali attualmente disponibili per gli utenti dell'aviazione privata sono *in toto* sufficienti al soddisfacimento della domanda che i medesimi attualmente esprimono;
- è bene pertanto chiarire che l'implementazione dell'attuale livello di offerta di servizi aeroportuali ad esclusiva fruizione degli utenti "AG", si renderebbe necessaria (almeno per SOGAER) non già in vista del soddisfacimento di una domanda (attuale e concreta) che l'odierna conformazione dell'aerostazione non riesce a soddisfare, bensì al solo fine di accogliere un ulteriore bacino di utenti privati, più ampio rispetto a quello determinato dall'attuale traffico di aviazione generale;
- non sfugge, inoltre, come tale effettiva funzionalità non venga in alcun modo minimamente dimostrata in alcuno degli elaborati di PSA, nell'ambito dei quali, in effetti, gli incrementi di traffico "AG" conseguenti all'ampliamento dell'attuale sedime aeroportuale non sono né determinati né stimati in via presuntiva;
- al contempo, però, SOGAER non ha mancato di esplicitare la vera ed unica motivazione posta a fondamento della prevista espansione dell'attuale sedime aero

### Cagliari Calcio S.p.A

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



portuale verso l'entroterra, ovverosia a valere sulle aree in proprietà della sottoscritta esponente.

In tal senso, nella Relazione descrittiva della valutazione di incidenza ambientale il suddetto Ente gestore ha ammesso che: "L'espansione si rende necessaria per la ristrettezza del sedime aeroportuale attuale e riveste, inoltre, motivi di inderogabilità a causa delle previsioni dello strumento urbanistico, che conferisce alle aree una destinazione per servizi con elevato indice di edificabilità" (PSA - Studio di incidenza ambientale - Relazione per la valutazione di incidenza, pag. 57);

- l'operazione espansionistica perseguita da SOGAER, insomma, non potendo contare su concrete e legittime necessità realizzative, risulta essere connotata da una mera finalità ostruzionistica, ovverosia dall'obiettivo di impedire che le previsioni urbanistiche di PUC possano trovare attuazione a valere sulle porzioni territoriali comprese nelle sottozone omogenee G1.10 e G1.11;
- per le medesime considerazioni appena esposte, deve considerarsi *in toto* illegittima l'ulteriore motivazione (addotta anch'essa a fondamento della prevista realizzazione dell'ampliamento dello scalo aeroportuale verso l'entroterra) per la quale l'occupazione delle aree di "S. Caterina" deve considerarsi necessaria anche in considerazione "degli utilizzi diversi da quelli strettamente aeroportuali ipotizzati dal PUC di Elmas" (Relazione tecnica e descrittiva degli interventi, pag. 141);
- anche sotto tale profilo, la motivazione fornita a supporto delle previsioni di sviluppo di PSA a valere sulle aree di "S. Caterina" (per la quale l'ampliamento dell'attuale sedime aeroportuale dovrebbe garantire la paralisi delle corrispondenti previsioni urbanistiche di PUC), risulta essere assolutamente illegittima;

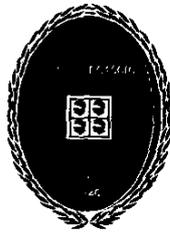
#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



- in tal senso, deve rilevarsi come il previsto ampliamento del sedime aeroportuale sia stato illegittimamente assunto da SOGAER in termini di strumento operativo finalizzato alla determinazione - impropria ed illegittima - delle "zone soggette a limitazioni" di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione;
- secondo la normativa da ultimo citata, è il c.d. "Piano di Rischio" comunale l'unico strumento concretamente deputato alla individuazione, puntuale, sul territorio, delle "zone di rischio" poste nelle immediate vicinanze del sedime aeroportuale, non potendo tale funzione essere interinalmente assolta, in attesa della predisposizione e conseguente entrata in vigore del medesimo Piano di Rischio (in effetti non ancora intervenuta in relazione alla stazione aeroportuale di cui trattasi), da parte di uno strumento (qual è il PSA) che ha tutt'altre funzioni e finalità;
- la medesima giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di statuire che la sussistenza di eventuali previsioni di vincolo aeronautico di cui all'art. 707 CdN (aventi l'effetto di inibire l'esercizio della proprietà privata e della libera iniziativa economica) sia suscettibile di scaturire unicamente da espresse previsioni contenute nel vigente Piano di Rischio comunale (cfr. TAR Veneto, Sentenza n. 1612 del 13.10.2011), il che, evidentemente, non accade in relazione agli interventi di cui la sottoscritta esponente risulta essere promotrice nel caso di specie;
- sul punto, in dispregio al vigente assetto normativo, SOGAER perviene a conclusioni del tutto erronee, dando per scontata sia la vigenza del Piano di Rischio comunale, sia, per altro verso, la naturale vocazione "aeroportuale" delle aree in proprietà della sottoscritta firmataria;

**Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



- si consideri, infatti, che nel riscontrare i quesiti posti dalla già menzionata *check list* predisposta dall'Assessorato alla Difesa dell'Ambiente della Regione Sardegna, con specifico riferimento alla domanda concernente la "Localizzazione del progetto" (con la quale si chiede di verificare se "Il progetto comporta modifiche significative dell'uso territoriale o della zonizzazione"), SOGAER chiarisce che: "**Riguardo all'uso la modifica non è significativa in quanto il terreno è già sottoposto ai vincoli derivanti dall'art. 707 del Codice della Navigazione (Piani di Rischio)**" (cfr. PSA – Quadro di riferimento progettuale – Relazione generale integrazioni, pagg. 46);
- probabilmente, ben consapevole del fatto che allo stato attuale nessun vincolo di carattere aeronautico può dirsi sussistente a valere sul compendio di S. Caterina, all'evidente fine di monopolizzarne l'utilizzazione a suo esclusivo vantaggio, SOGAER propone, nell'ambito del PSA, l'asservimento diretto delle medesime aree al servizio dello scalo aeroportuale;

#### **RILEVATO, CONCLUSIVAMENTE, CHE**

- il progetto di ampliamento dello scalo aeroportuale in oggetto incide in modo immediato e diretto anche a valere sia sul SIC "Stagno di Cagliari, Saline di Macchiarreddu, Laguna di santa Gilla", sia sulla Zona di Protezione Speciale (ZPS) istituita in relazione alle porzioni territoriali interessate dalla presenza dallo Stagno di Santa Gilla;
- in considerazione di tali interferenze, all'elaborazione degli studi di "incidenza ambientale" (di cui all'avviso pubblico indicato in epigrafe) SOGAER avrebbe dovuto procedere attivando preliminarmente, di concerto con i rispettivi Enti gestori del SIC e della ZPS, la specifica procedura istruttoria di cui all'art. 5, comma 7,

#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa | Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029 | Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari | www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net | Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



DPR 357/97 (attuativo, al livello nazionale, della c.d. Direttiva Habitat), secondo il quale, come noto, *"La valutazione di incidenza di piani o di interventi che interessano proposti siti di importanza comunitaria, siti di importanza comunitaria e zone speciali di conservazione ricadenti, interamente o parzialmente, in un'area naturale protetta nazionale, come definita dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, è effettuata sentito l'ente gestore dell'area stessa"*;

- in dispregio di tale chiarissimo disposto normativo, SOGAER ha condotto gli studi specialistici di cui trattasi del tutto autonomamente, senza pertanto avvalersi, come invece d'uopo, della collaborazione preventiva degli Enti deputati alla gestione del SIC e della ZPS (degli Enti gestori appositamente costituiti, ovvero, in loro vece, della competente Direzione regionale);
- in effetti, negli elaborati integrativi in oggetto, SOGAER non si è minimamente peritata di dare atto né dell'intervenuto espletamento dei suddetti incumbenti istruttori, né, parimenti, delle motivazioni del mancato (ed assolutamente probabile) espletamento degli stessi;
- **pertanto, in relazione a tale deficit istruttorio, si richiede sin d'ora alla Regione Sardegna - Assessorato della Difesa dell'Ambiente (che legge per opportuna conoscenza) di assumere, previo espletamento di ogni opportuna verifica, le misure ritenute più idonee al fine di garantire la piena legittimità della procedura di valutazione in oggetto.**

\* \* \*

- Una ulteriore e diversa anomalia procedurale è peraltro rinvenibile nelle modalità con le quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, commi 1 e 2, D.Lgs. n. 152/2006, SOGAER ha richiesto l'attivazione della procedura partecipativa di cui trattasi;

**Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa    Telefono 070 60 42 01    Fax 070 60 42 029  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari    www.cagliaricalcio.net    info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



- se, infatti, l'avviso pubblico indicato in oggetto (datato 24.5.2012) non può che riferirsi al primo deposito di studi integrativi (effettuato da SOGAER in data 21.2.2012), non vi è chi non veda come in relazione all'ulteriore deposito integrativo (effettuato da SOGAER in data 28.5.2012 e puntualmente registrato nell'apposita sezione del sito istituzionale del Ministero dell'Ambiente) non sia stato emanato alcun avviso pubblico, non potendosi infatti ritenere che tali seconde integrazioni possano essere state notiziate mediante la diffusione del precedente avviso del 24.5.2012;
- nel richiede sin d'ora piena garanzia partecipativa alla procedura valutativa di cui trattasi, si esorta codesto Ministero ad assumere ogni conseguente provvedimento idoneo a ricondurre a legittimità la procedura istruttoria di cui trattasi.

\* \* \*

Tutto ciò premesso, in considerazione dell'interesse sotteso alla presentazione, da parte della scrivente società, delle odierne osservazioni agli elaborati di PSA indicati in epigrafe, nonché della considerevole incidenza urbanistico-territoriale delle previsioni progettuali complessivamente dedotte nel medesimo PSA, la scrivente società, nella sua qualità *ut supra*,

### CHIEDE

che codesto spettabile Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare voglia assumere, in ragione delle motivazioni tutte che precedono, le necessarie e conseguenti determinazioni, operando, in particolare, l'esclusione delle aree di proprietà della scrivente società da quelle interessate dalle previsioni del PSA *in itinere*, con ogni riserva, in caso

#### **Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
www.cagliaricalcio.net info@cagliaricalcio.net

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M



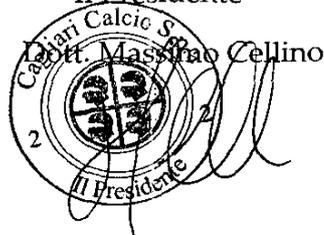
contrario, di adire le competenti Autorità Giudiziarie per la tutela dei propri diritti ed interessi legittimi.

Con osservanza.

Cagliari, 20 luglio 2012

Per la Società Cagliari Calcio S.p.A.

Il Presidente



**Cagliari Calcio S.p.A**

Sede legale e amministrativa  
Viale La Playa, 15 09123 Cagliari

Telefono 070 60 42 01 Fax 070 60 42 029  
[www.cagliaricalcio.net](http://www.cagliaricalcio.net) [info@cagliaricalcio.net](mailto:info@cagliaricalcio.net)

Capitale sociale 7.031.919,00 R.E.A n. 238908  
Codice Fiscale e P. IVA 00271200925

M