

**D6**

# **ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI GENERALI**



**Comune Assemini**

## **P.U.C. PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Commissario Straordinario  
Dott. Gerolamo Solina

Responsabile Unico del Procedimento  
Ing. Roberto Latti

Dirigente Area Tecnica  
Ing. Alessandra Salvato

Progettista  
*fase adozione*  
Dott. Ing. Pierpaolo Portoghese

Il Piano Urbanistico Comunale è stato sviluppato su studi e  
ricerche specialistiche condotte da:  
Geopedologia: Dott. Prof. Angelo Aru, Dott.ssa Geol. Rita Puddu,  
Dott.ssa Geol. Francesca Fantola, Dott. Geol. Stefano Loddo  
Aspetti geologici-ambientali: Dott. Prof. Felice Di Gregorio  
Aspetti storico-archeologici: Dott. Riccardo Cicilloni  
Economia e società: Dott. Giuseppe Fara  
Viabilità e trasporti: Dott. Ing. Fabio Lilliu  
Informatizzazione: Dott. Ing. Maurizio Mulas

**Dicembre 2012**

*Testo coordinato con le modifiche introdotte dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 12/04/2012  
e dalla Delibera del Commissario Straordinario n. 32 del 5/12/2012*

## ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI GENERALI

Dall'indagine svolta dal Dott. Giuseppe Fara sulle attività produttive nel Comune di Assemini dalla quale derivano le considerazioni della presente relazione, emerge che la storia di Assemini negli ultimi decenni presenta aspetti del tutto particolari.

Ancora prima del “boom” demografico, infatti, Assemini è stata interessata da una radicale modifica della propria identità territoriale, sociale ed economica, con l'insediamento dell'area industriale di Macchiareddu.

La cessione di una parte cospicua del territorio per utilizzi del tutto diversi da quelli fino a quel momento praticati ha prodotto non soltanto una straordinaria modifica dello spettro di attività del centro, ma ha generato fenomeni di accelerazione dei processi di modifica già in atto in conseguenza del passaggio da un modello di società prevalentemente rurale ad uno più “moderno”.

Le decisioni sulle trasformazioni e sulle destinazioni d'uso del territorio occupate dall'area industriale sono state prese totalmente al di fuori del controllo della comunità asseminese. Ciò, fra l'altro, ha portato ad una forte separatezza tra realtà interna all'area e realtà produttiva esterna, rendendo minimi gli scambi tra i due universi.

La presenza dell'area industriale nel territorio asseminese è, ormai, un dato fra i più caratteristici del profilo, anche ambientale, ma soprattutto economico e sociale del centro. Oltre tremila addetti, metà dei quali residenti ad Assemini, costituiscono un patrimonio importante, soprattutto in un contesto - come la conurbazione cagliaritana - molto povero di attività di questo tipo.

Tuttavia, l'insediamento di aziende industriali e di persone che in esse lavorano presenta una situazione che in molti versi, risulta fortemente problematica.

Secondo uno studio dell'Assessorato Regionale alla Programmazione, l'area risulta a *bassa potenzialità di sviluppo*, ovvero, alle condizioni attuali, non vi è da aspettarsi un autonomo rilancio di questa fondamentale parte del territorio comunale.

Sempre secondo lo studio citato "appare difficile, per Macchiareddu, individuare chiaramente una filiera di produzione, ossia una catena di attività complementari...". È la conferma di quanto già detto circa il difficile o addirittura inesistente collegamento non soltanto tra la realtà produttiva della restante parte del territorio e le attività ubicate nell'area, ma anche tra le attività compresenti all'interno della stessa area attrezzata.

Va segnalato il paradosso di una comunità che cede il settanta per cento del proprio territorio di pianura ad attività industriali di valenza regionale e, per contro, ha un tasso di occupazione molto

basso, un ancora più allarmante tasso di disoccupazione giovanile, una condizione femminile che, rispetto al lavoro, ha pochi uguali anche nelle aree più depresse dell'isola.

Nell'analisi della situazione sociale ed economica del centro assume grande evidenza la crescita della dimensione demografica e, con questa, la progressiva e continua modifica del profilo delle attività svolte dalla popolazione residente.

Cresce, in misura più elevata che nei contesti di riferimento, la pressione sul mercato del lavoro. Pressione che proviene non soltanto dalla fascia di popolazione più giovane alla ricerca di una prima occupazione, ma anche dalla popolazione attiva in condizione professionale (da quelle persone, cioè, che hanno già avuto un contatto con il mondo del lavoro) perché aumenta con ritmi assolutamente soprastandard il numero di persone che sono alla ricerca di un nuovo lavoro avendo perso quello che avevano fino a qualche tempo prima.

Dai dati dalla Camera di Commercio di Cagliari emerge il seguente quadro:

#### a) L'interesse al mercato

In generale i dati annuali relativi alla iscrizione/cessazione ovvero alla mortalità delle imprese, indicano l'attrazione che una specifica attività è in grado di esercitare all'interno del sistema produttivo di beni e servizi, nel campo di ciascuna categoria produttiva. Ovvero, in generale, la mortalità delle imprese individua il "mercato" ove può essere collocato un investimento specifico e specialistico per trarne utili in termini di occupazione e reddito per le persone e di remunerazione del capitale impegnato.

Dall'elaborazione dei dati appaiono evidenti le oscillazioni e le variazioni dei dati: il segno positivo indica che la prevalenza di nuove iscrizioni (che non corrispondono a una effettiva attività) è espressione di interesse per quella tipologia di mercato. Il segno negativo indica l'uscita dal mercato specifico le cui cause, spesso combinate tra loro, possono essere accorpate nel filone della: saturazione, inadeguatezza strutturale e/o tecnologica, insufficiente investimento nel marketing, costi di gestione, sotto capitalizzazione.

#### b) Il radicamento al mercato

Il radicamento al mercato esprime la capacità di ogni singola Impresa di dominare il proprio spazio in cui produce e commercia. Tale indicatore è dato dal rapporto tra il numero delle Imprese attive e quelle registrate, la cui percentuale consente di evidenziare quanto, all'interno della vitalità/mortalità di ogni Settore, persista o si modifichi il dato rispetto al massimo radicamento possibile (100%) e come evolva nel corso dell'intervallo di tempo analizzato (2000-2009). Il radicamento indica il livello

di aderenza alle esigenze della realtà locale e la capacità di difenderne sia lo spazio produttivo sia il livello occupazionale.

### Valutazione generale

Il rapporto tra Imprese registrate e Imprese attive si conferma costante attorno all'85%.

Si può considerare perciò fisiologica la percentuale del 15% di Imprese non attive, ovvero che operino in modo non visibile all'interno del sistema di produzione di beni e servizi.

Il numero di registrazioni, presenta una crescita costante nell'ultimo decennio.

Il maggior numero di Imprese registrate riguarda il Settore G del commercio, seguita dal Settore A comparto agricolo, da quello X delle imprese non classificate ed F delle costruzioni.

Rispetto alle **Imprese registrate** il sistema economico complessivo si sorregge su quelle (considerate oltre le 100 unità) che operano in cinque settori:

- G      Commercio**
- A      Agricoltura**
- X      Non classificate**
- F      Costruzioni**
- D      Manifatture**

Rispetto alle **Imprese attive** il sistema economico complessivo si sorregge sulle quelle (considerate oltre le 100 unità) che operano in quattro settori:

- G      Commercio**
- A      Agricoltura**
- F      Costruzioni**
- D      Manifatture**

Analizzando la persistenza sul mercato, ovvero la capacità di ciascuna impresa di salvaguardare il proprio spazio produttivo e quindi l'occupazione, si osserva che:

Il Settore A (*Agricoltura, caccia e relativi servizi*) si conferma pilastro del settore primario.

Pur non avendo un elevato trend di vitalità, le iscrizioni presentano una costante crescita, mentre accenna a rallentare il numero delle Imprese che si sono cancellate.

Segue il Settore F (*Costruzioni*) che dimostra quanto l'attività edilizia e, in generale, quella nel campo delle costruzioni, abbia un peso fondamentale nell'economia complessiva di Assemini. Assai vitale, vede crescere costantemente il numero delle Imprese attive.

Il Settore D (*Manifatture*) è il terzo pilastro delle attività produttive principali, per la quantità e per addetti, con un incremento delle Imprese attive.

Infine il Settore G (*Commercio*) rappresenta il tessuto connettivo della promozione e della diffusione dei prodotti. Si assiste ad un incremento costante delle Imprese attive.

L'ultimo Censimento Istat Industria e Servizi (anno 2001) registra la presenza di 6397 addetti, che risultano impiegati in 1305 unità locali.

Analizzando i dati sul numero di imprese per comparto produttivo, risulta che il 30% (389) opera nel settore del commercio, il 15% (196) nel settore manifatturiero, il 13% (169) nel settore delle costruzioni ed il 12,8% nel comparto immobiliare. Le unità locali ascrivibili al settore dei Servizi sono complessivamente 750, pari a più della metà (57%) delle imprese operanti nel territorio comunale di Assemini.

Relativamente invece ai dati sull'incidenza di addetti per comparto produttivo si osserva che il 45% (2864 unità) opera nel settore dell'industria, il 13% (806) nel commercio il 9% (561) nella pubblica amministrazione, l'8% (540) nelle costruzioni. I 4 settori rappresentano il 75% degli addetti ed il 60% delle unità locali esistenti nel Comune di Assemini all'epoca del Censimento del 2001.

Analizzando i dati sul settore manifatturiero, riferiti all'ambito dell'Area Vasta di Cagliari, si osserva che diversamente da tutti gli altri comparti ascrivibili al medesimo settore, che per la maggiore parte svolgono le loro attività all'interno del comune di Cagliari, il comparto della chimica è maggiormente concentrato nel comune di Assemini, dove sono ubicate 20 delle 91 unità locali del settore.

Un'altra attività ben rappresentata ad Assemini risulta l'artigianato, che emerge nel contesto regionale e nazionale con la produzione dei "vasai". La quantità e la qualità dei prodotti del Settore primario è sempre stata consistente e di buon livello, tanto da rendere praticamente autosufficiente l'intero sistema economico locale sino agli anni '60. Tale attività registra la presenza di 14 imprese, in cui operano complessivamente 18 addetti.

Relativamente al settore alberghiero e della ristorazione, al 2001 risultano attive 57 imprese, cui operano circa 193 addetti. Al 2005 risultano attivi 8 esercizi ricettivi, di cui 3 sono alberghi, mentre 5 sono esercizi complementari. I posti letto complessivi risultano pari a 299 unità.

Per quanto riguarda il settore agricolo, l'ultimo Censimento Agricoltura (Istat, 2000) registra la presenza di 578 aziende in cui operano 1.878 persone.

Tra le aziende con seminativi (462 unità) nel Comune di Assemini, l'incidenza delle coltivazioni ortive, costituisce il 46% delle aziende con seminativi, le coltivazioni a frumento il 28% e quelle foraggiere il 3%.

Tra le aziende con coltivazioni legnose risulta particolarmente significativa l'incidenza di

coltivazioni a fruttiferi (26%) ed ad agrumi (32%).

Relativamente alle aziende con allevamenti, risulta fortemente prevalente l'incidenza degli allevamenti bovini (29 unità) e ovini (23 unità). In particolare, il numero di capi in allevamenti con ovini sono complessivamente 6.648 unità, pari a circa il 95% dei capi allevati nel territorio comunale. Le aziende con allevamenti avicoli sono solo 3, per complessivi 112 capi.

Le aziende con allevamenti equini sono invece 6, per un totale di 19 capi.

L'analisi dei dati provenienti da una pubblicazione della Camera di Commercio di Cagliari sulle imprese iscritte per tipologia di attività economica nel periodo 2000 -2004, mostra un incremento di iscrizioni nel settore dell'agricoltura pari a circa il 10%.

Il settore delle costruzioni, dimostra quanto l'attività edilizia e, in generale, quella nel campo delle costruzioni, abbia un peso fondamentale nell'economia complessiva di Assemini. Esso vede infatti crescere costantemente il numero delle Imprese attive passate da 200 a 236 nell'intervallo 2000-2004, con una crescita del 18%.

Il comparto manifatturiero costituisce il terzo pilastro delle attività produttive principali, per la qualità e per addetti, con un incremento nel quadriennio pari al 34% e 220 Imprese attive nel 2004.

Infine il settore del Commercio rappresenta il tessuto connettivo della promozione e della fusione dei prodotti. Nel quadriennio è incrementato del 16% mentre le Imprese sono passate da 385 del 2000 a 447 nel 2004.

Per quanto riguarda le attività produttive che possono avere pressioni sull'ambiente, dall'analisi del Registro INES (Apat), contenente informazioni su emissioni in aria e in acqua di specifici inquinanti provenienti dai principali settori produttivi e da stabilimenti generalmente di grossa capacità presenti sul territorio nazionale, si è verificato che nel territorio comunale di Assemini sono presenti tre insediamenti industriali potenzialmente critici dal punto di vista emissivo: l'Enel Produzioni S.P.A, la Fluorsid S.P.A e la Syndial S.P.A.

Nello scenario della conurbazione emerge che la quota di posti di lavoro da creare appare molto elevata, certamente superiore a quella che il sistema può produrre nel tempo breve. I dati manifestano, insomma, con grande evidenza, la drammaticità di una situazione che, peraltro appare in questo ultimo periodo in progressivo peggioramento. I posti di lavoro che mancano non possono essere prodotti, in tempi brevi, nemmeno da un sistema economico in rapida espansione. Ciò significa che, nel medio lungo periodo, saranno penalizzati i centri che non sapranno trovare, al loro interno, risposte efficaci alla pressione occupazionale. In altri termini, soltanto una quota degli occupati prossimi venturi potrà trovare lavoro in iniziative di tipo generalizzato, molto più percorribile, anche se comunque molto difficile, appare la strada della ricerca delle potenzialità di sviluppo locali. Ricerca che parte, necessariamente, da un attento lavoro di salvaguardia delle attività esistenti, per le quali ogni comunità

deve operare, nei limiti del possibile, per far sì che non si disperda un capitale al tempo stesso prezioso e difficilmente riproducibile.

Per Assemini un discorso di questo genere porta, inevitabilmente, alla conclusione che occorra operare su tutti i fronti possibili per far sì che "tengano" i comparti o che assicurino al momento attuale la maggior parte delle occasioni di lavoro; e, insieme, perché si creino le condizioni per lo sviluppo di attività che rendano più frammentato e conseguentemente più duttile il mercato del lavoro locale.

La specificità dei problemi di Assemini, unita alle potenzialità non sfruttate e ai costi fino ad ora pagati, giustifica una altrettanto specifica attenzione, anche nel momento della definizione dei programmi di intervento pubblico. Occorre contrattare, per il futuro, che gli interventi normativi di sostegno allo sviluppo prendano esplicitamente in considerazione l'area asseminese. Soltanto attraverso il riconoscimento e il sostegno delle potenzialità locali può essere avviato un processo di sviluppo reale e permanente nella nostra isola. Assemini di potenzialità ne ha davvero tante.

Sempre dall'indagine svolta dal Dott. Fara nella relazione sulle attività produttive nel Comune di Assemini, emerge che circa il 50% delle Imprese artigiane operanti nel territorio aspirerebbe ad avere un lotto per la propria azienda in una zona attrezzata, delocalizzata rispetto al centro abitato, attestata lungo una direttrice viaria importante, facilmente raggiungibile dal proprio luogo di residenza.

Il PUC ha individuato tale direttrice nella S.P. Assemini-Sestu che collega la S.S. 130 con la S.S. 131 e la Strada Pedemontana.

La localizzazione lungo tali assi di zone per attrezzature artigianale e per servizi generali deriva dalla seguente considerazione:

Il Comune di Assemini può essere definito un Comune con connotati propri e particolari rispetto agli altri Comuni della conurbazione cagliaritano per le risorse territoriali e le specificità ambientali, per l'infrastrutturazione ferroviaria e viaria, l'insediamento industriale del CASIC, le peculiarità di carattere artigianale e agricolo.

I dati della Camera di Commercio di Cagliari e del Servizio attività produttive del Comune, come già visto, confermano la vivacità dei settori dell'agricoltura, delle costruzioni, del commercio, del settore manifatturiero, dati confermati dagli ultimi aggiornamenti.

Sono questi i requisiti che possono consentire ad Assemini di porsi come polo di attrazione a Nord-Ovest di Cagliari, in contrapposizione al ruolo egemone del Capoluogo per il settore produttivo e per le funzioni di interesse generale dell'area vasta.

E Assemini può svolgere questo ruolo se riuscirà ad attuare strategie organiche entro le quali ricondurre opzioni di riequilibrio socio-economico e delle funzioni degli ambiti territoriali periferici, ponendosi degli obiettivi prioritari che si sorreggono sulla necessità di aprirsi verso l'intero territorio regionale.

È nell'ambito di tali strategie che si colloca l'esigenza di individuare gli spazi attrezzati sia per le aziende locali che intendono trasferire la propria attività fuori del centro abitato, sia per le nuove che si propongono nella realtà locale e nell'area vasta, per le quali ultime i favorevoli fattori di localizzazione che si verranno a realizzare con l'attuazione del PUC nel territorio asseminese possono costituire solidi elementi di attrazione.

Il PUC individua le seguenti zone per attività produttive:

***Zona D - Aree industriali, artigianali, commerciali e di deposito***

Sono classificate D le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Tali zone sono state suddivise in sei sottozone.

***Sottozone e ambiti di pianificazione integrata***

- D1 zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano;
- D2 zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza;
- D3 zone artigianali per attività coerenti con il settore agroalimentare;
- D4 zone industriali comprese nel piano regolatore ASI;
- D5 zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;
- D6 zone artigianali e commerciali.

***Sottozona urbanistica D1***

Comprende zone artigianali all'interno della città consolidata.

***Ambito di pianificazione integrata D2***

L'ambito di Pianificazione Integrata D2 è rivolto alla riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale del contesto compreso tra la S.S. 130, la pedemontana e la s.c. Assemini-Sestu.

In queste aree sono previsti insediamenti produttivi non compatibili con la residenza ma allocabili in posizione attigua ad essa.

Dal punto di vista formale ed urbanistico classificatorio tali aree si presentano quali zone D ai sensi del D.A.R.A.S. n. 2266/U del 20.12.1983 che includono anche le aree destinate ad accogliere il piano per gli insediamenti produttivi, aree edificate in assenza di pianificazione attuativa e la viabilità principale di piano.

All'interno dell'ambito di pianificazione integrata sono previste le seguenti componenti:

aree "D":

aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali e commerciali di cui all'art. 3 del decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica del 20/12/1983 n. 2266/U;

aree “D-P.I.P.”:

aree destinate al piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell’art. 27 della legge n. 865/1971 ovvero utili a costituire ambiti di compensazione;

aree “RD”:

aree edificate in condizioni spontanee o comunque non pianificate (dal punto di vista di zona omogenea corrispondono a zone D). In particolare per alcune di esse ricorre il modello di produzione edilizia riferito all’abuso successivamente regolarizzato con sanatoria edilizia ovvero trattasi di fondi sui quali sono stati edificati fabbricati funzionali all’attività agricola secondo i parametri urbanistici della zona E.

**Superficie: ~~ha 106,74~~ ha 50,2**

***Sottozona D3- Attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito coerenti con il settore agroalimentare.***

Si tratta di aree destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli ed alle attività a questi collegate in senso funzionale diretto, quali il deposito e le attività artigianali e/o commerciali che assumono funzioni di tipo sussidiario.

A titolo esemplificativo e non esaustivo le destinazioni d’uso previste comprendono: deposito e trasformazione di derrate, deposito di mezzi di trasporto, commercio di macchinari, ricovero di mezzi agricoli e prodotti per l’agricoltura, mense aziendali, mercati anche all’ingrosso e spacci di prodotti agroalimentari, attività artigianali compatibili anche col settore alimentare, spazi per mostre-mercato e vetrine dei prodotti tradizionali, centri promozionali dei prodotti e delle attrezzature per l’agricoltura, centri per la ricerca e l’innovazione nel settore agricolo e agroalimentare, commercio di prodotti per l’agricoltura.

**Superficie: ~~ha 84,20~~ ha 40,6**

***Sottozona D4: CaCIP***

Tale zona comprende le aree interne al piano regolatore dell’ASI di Cagliari: “Agglomerato di Macchiareddu - Grogastu”.

Per essa valgono le norme tecniche del vigente Piano Regolatore Territoriale dell’Area di Sviluppo Industriale di Cagliari predisposto dallo stesso.

Sono fatte salve le norme di salvaguardia ambientale e paesaggistica.

**Superficie: ha 3205,11**

***Sottozona D5***

Comprende ambiti territoriali interessati da attività produttive esistenti.

**Superficie:** ~~ha 90,30~~ **ha 9**

***Sottozona D6***

Comprende superfici destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali in cui sono localizzate attività produttive esistenti ed aree libere destinate a nuovi insediamenti.

**Superficie:** ~~ha 64,23~~ **ha 36**

Sono state individuate anche le seguenti zone per servizi generali:

***Zona G - Servizi generali, pubblici e privati***

Le zone G comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e/o sovracomunale, quali uffici pubblici o di interesse collettivo, strutture per l'istruzione, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport, i parchi urbani e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i trasporti, i mercati generali, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori e simili nonché gli alberghi, le infrastrutture per i trasporti, gli impianti tecnologici, le residenze collettive e le attrezzature di pubblico interesse in genere. Tale elencazione è esemplificativa e non esaustiva.

***Sottozone***

Le zone G sono suddivise in sottozone che fanno capo a due raggruppamenti:

- A. aree sulle quali insistono manufatti edilizi assentiti o assentibili in regime di concessione/autorizzazione diretta, situate per lo più all'interno del tessuto urbano consolidato;
- B. zone G da attuare previo studio e approvazione di piano attuativo.

Appartengono al raggruppamento A) le

sottozone: G1 Parco ferroviario;

G2 Attrezzature tecnologiche (depuratore, ecocentro, potabilizzatore e cimitero);

G3 Attrezzature scolastiche di secondo livello;

G4 Attrezzature assistenziali e sportive;

G5 Attrezzature direzionali di iniziativa pubblica e privata: Municipio, sede ENEL, sede e centrale TELECOM, centro polifunzionale, ufficio postale, poliambulatorio.

Appartengono al raggruppamento B) le sottozone:

G6 Servizi generali di interesse per l'area vasta;

G7 Servizi generali di interesse comunale per attrezzature di carattere prevalentemente sportivo;

G8 Aree per attrezzature e servizi di interesse generale;

G9 Villa Asquer - Servizi generali di carattere sportivo, culturale e sanitario;

G10 Servizi generali;

G\* Servizi generali per l'assistenza agli automobilisti;

G\*\* Servizi generali per lo sport, la cura ed il benessere della persona;

***Sottozona G6***

E' destinata ad accogliere servizi generali di interesse per l'area vasta.

L'area è compresa tra la Pedemontana, la s.p. Assemini/Sestu e il confine di Sestu.

Per la tipologia delle trasformazioni e per la localizzazione strategica, si presta ad essere destinata ad offrire servizi per l'area vasta nei settori sportivo, espositivo, culturale, ricettivo.

**Superficie: ~~ha 42,87~~ ha 25,1**

***Sottozona G7***

Servizi generali di interesse comunale a carattere prevalentemente sportivo.

L'ambito territoriale è inserito all'interno della zona agricola nel quale si propongono attività correlate che rappresentano opzioni di servizio alla fruizione delle attrezzature sportive.

**Superficie: ~~ha 109,70~~ ha 47,4**

***Sottozona G8***

Aree per attrezzature e servizi di interesse generale.

Comprende l'ambito territoriale intercluso tra il Rio Sestu, la sottozona G9 e il confine amministrativo.

Vasto circa 28 ettari vi sono presenti attività artigianali, di deposito ed un distributore di carburante.

La destinazione di zona ricalca le prescrizioni del P.R.T.C.

Il Rio di Sestu e le relative aree a pericolosità idraulica rappresentano un elemento fortemente condizionante all'impiego dell'ambito territoriale in quanto riduce l'utilizzo edificatorio dell'area sino all'avvenuta messa in sicurezza del sito.

**Superficie: ~~ha 27,19~~ ha 7,6**

***Villa Asquer - Sottozona G9***

La villa Asquer costituisce una villa storica sorta in posizione emergente nell'agro, caratterizzata dall'inscindibile unità con lo spazio aperto a parco e giardino che la circonda. Per la sua altimetria (34 mslm) assume una funzione panoramica rispetto al suggestivo paesaggio circostante.

Comprende un ambito destinato a verde attrezzato e sportivo vasto circa 23 ettari.

Dal punto vegetazionale l'area è dotata di macchia mediterranea, di una vasta e fitta pineta e di un lacerto piantumato a ulivo.

Sugli spazi aperti sono ammessi interventi di restauro ambientale, da definire nell'ambito di un progetto unitario che garantisca la conservazione dei caratteri storici, artistici, costruttivi e botanici delle pavimentazioni, dei manufatti e delle piantumazioni esistenti nel giardino e nelle aree verdi qualificate.

Gli interventi edificatori diretti sono consentiti alle condizioni stabilite dalla disciplina indicata nel registro dei beni paesaggistici ed identitari.

**Superficie: ha 23,53**

#### *Sottozona G10*

Tale ambito territoriale è compreso tra il Comune di Elmas e la strada detta dei "Canadesi", si sviluppa alle spalle del quartiere di Truncu Is Follas penetrandovi in senso longitudinale sino alla strada camionabile.

L'area è destinata ad attività commerciali e ricettive.

**Superficie: ~~ha 23,00~~ ha 15,5**

Le localizzazioni e le dimensioni delle suddette zone, nonché l'ampio ventaglio delle destinazioni d'uso previste si inquadrano nell'impegno assunto dall'Amministrazione comunale, con l'attuazione del PUC, di individuare gli spazi che consentano alle aziende locali di ampliare e sviluppare le loro attività e nel contempo creare gli elementi di attrazione per le aziende che intendono operare nell'area vasta cagliaritana.

## Dati forniti dalla camera di Commercio di Cagliari nel quadriennio 2000-2004

### 1) Anno 2000

Il saldo della vitalità/mortalità delle imprese, per l'anno 2000, riguarda i Settori:

X) <i>Imprese non classificate</i>	+ 91%
F) <i>Costruzioni</i>	+ 57%
K) <i>Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca</i>	+ 18%
B) <i>Pesca, piscicoltura e servizi connessi</i>	0,00%
C) <i>Estrazione minerali</i>	0,00%
I) <i>Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni</i>	- 9%
D) <i>Attività manifatturiere</i>	- 12%
A) <i>Agricoltura, caccia e silvicoltura</i>	- 13%
G) <i>Commercio ingrosso e dettaglio - rip. beni pers. e per la casa</i>	- 14%
H) <i>Alberghi e ristoranti</i>	- 17%
J) <i>Intermediazione monetaria e finanziaria</i>	- 50%
M) <i>Istruzione</i>	- 50%
N) <i>Sanità e altri servizi sociali</i>	- 50%
O) <i>Altri servizi pubblici, sociali e personali</i>	- 100%

A consuntivo vi è un saldo positivo complessivo di circa + 20%

Tuttavia il saldo è in funzione della presenza in percentuale altissima delle imprese definite 'non classificate' (Settore X). Appare evidente che si tratta di imprese 'sfuggenti', che probabilmente non hanno un oggetto sociale stabile ovvero sono individuali e tali da non essere inquadrabili in una precisa casistica economica. Tale definizione può contemplare ogni tipo di attività temporanea e presumibilmente sottocapitalizzata, come evidenzia la differenza tra le imprese registrate (n. 236) e quelle attive (n. 3) che manifesta un trend di vitalità estremamente volatile.

Appare invece stabile e solido il Settore F (*Costruzioni*) alla pari con quello complementare K (*Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca*).

Rispetto alla persistenza sul mercato, rilevabile dalla relazione tra quelle in attività e quelle registrate per ciascun settore, le imprese più stabili interessano i settori:

M) <i>Istruzione</i>	100,00%
K) <i>Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca</i>	100,00%
O) <i>Altri servizi pubblici, sociali e personali</i>	100,00%

C) Estrazione minerali	100,00%
A) Agricoltura, caccia e silvicoltura	99,71%
J) Intermediazione monetaria e finanziaria	98,72%
H) Alberghi e ristoranti	98,21%
F) Costruzioni	98,04%
D) Attività manifatturiere	97,06%
G) Commercio ingrosso e dettaglio - rip. beni pers. e per la casa	96,49%
N) Sanità e altri servizi sociali	80,00%
X) Imprese non classificate	5,51%

## 2) Anno 2001

Il saldo della vitalità/mortalità delle imprese, per l'anno 2001, ovvero la differenza percentuale tra le e le cessazioni e iscrizioni, riguarda i Settori:

J) Intermediazione monetaria e finanziaria	+ 75%
X) Imprese non classificate	+ 69%
G) Commercio ingrosso e dettaglio - rip. beni pers. e per la casa	+ 52%
D) Attività manifatturiere	+ 50%
O) Altri servizi pubblici, sociali e personali	+ 40%
K) Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca	+ 33%
F) Costruzioni	+ 6%
B) Pesca, piscicoltura e servizi connessi	0,00%
C) Estrazione minerali	0,00%
M) Istruzione	0,00%
N) Sanità e altri servizi sociali	0,00%
I) Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni	- 67%
A) Agricoltura, caccia e silvicoltura	- 100%
H) Alberghi e ristoranti	- 200%

A consuntivo vi è un saldo positivo complessivo di circa + 27%

Il saldo è in funzione della presenza in percentuale maggioritaria delle imprese definite ‘non classificate’ (Settore X). Appare evidente che si tratta di imprese ‘sfuggenti’, che probabilmente non hanno un oggetto sociale stabile ovvero sono individuali e tali da non essere inquadrabili in una precisa casistica economica. Tale definizione può contemplare ogni tipo di attività temporanea e presumibilmente sottocapitalizzata, come evidenzia la differenza tra le imprese registrate (n. 231) e quelle attive (n. 7) che manifesta un trend di vitalità estremamente volatile. Ad essa si affianca l’attività (Settore J) di intermediazione finanziaria che, trovando spazi nel mercato del prestito al consumo, sembra sostenere la vitalità dell’attività commerciale (Settore G).

Pur invertendo il segno negativo, l’attività manifatturiera (Settore D) manifesta cenni di debolezza nel settore dell’industria del legno. La vitalità riguarda specificatamente il settore delle industrie alimentari e delle bevande. Da notare la vitalità del Settore O che offre servizi pubblici, sociali e alla persona, segno di una diffusa capacità organizzativa che coglie in senso produttivo esigenze legate al benessere e alla cura della persona, ma anche le opportunità aperte dalle norme che regolano il settore commerciale.

Appare invece stabile perché probabilmente saturo, il Settore F (*Costruzioni*), mentre è ben vitale l’attività ad esso complementare K (*Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca*).

Rispetto alla persistenza sul mercato, rilevabile dalla relazione tra quelle in attività e quelle registrate per ciascun settore, le imprese più stabili interessano i settori:

B) Pesca, piscicoltura e servizi connessi	100,00%
K) Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca	100,00%
M) Istruzione	100,00%
N) Sanità e altri servizi sociali	100,00%
O) Altri servizi pubblici, sociali e personali	100,00%
C) Estrazione minerali	100,00%
A) Agricoltura, caccia e silvicoltura	99,71%
H) Alberghi e ristoranti	98,15%
D) Attività manifatturiere	97,90%
F) Costruzioni	97,70%

J) <i>Intermediazione monetaria e finanziaria</i>	96,00%
G) <i>Commercio ingrosso e dettaglio - rip. beni pers. e per la casa</i>	95,30%
X) <i>Imprese non classificate</i>	3,03%

### 3) Anno 2003

Il saldo della vitalità/mortalità delle imprese, per l'anno 2001, ovvero la differenza percentuale tra le e le cessazioni e iscrizioni, riguarda i Settori:

M) <i>Istruzione</i>	+ 100%
N) <i>Sanità e altri servizi sociali</i>	+ 100%
X) <i>Imprese non classificate</i>	+ 82%
O) <i>Altri servizi pubblici, sociali e personali</i>	+ 50%
D) <i>Attività manifatturiere</i>	+ 42%
I) <i>Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni</i>	+ 20%
G) <i>Commercio ingrosso e dettaglio - rip. beni pers. e per la casa</i>	+ 7%
A) <i>Agricoltura, caccia e silvicoltura</i>	+ 5%
K) <i>Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca</i>	- 25%
F) <i>Costruzioni</i>	- 13%
B) <i>Pesca, piscicoltura e servizi connessi</i>	0,00%
C) <i>Estrazione minerali</i>	0,00%
J) <i>Intermediazione monetaria e finanziaria</i>	- 100%
H) <i>Alberghi e ristoranti</i>	- 200%

A consuntivo vi è un saldo positivo complessivo di circa + 16%.

La vitalità coinvolge oltre la metà dei settori produttivi tanto che il saldo tra nuove iscrizioni/cessazioni segue una crescita non particolarmente vivace che però trova un picco nei settori dei servizi immateriali (Settori M e N). Crescono anche il settore dei servizi pubblici, sociali e personali (Settore O) e delle attività manifatturiere (D) trainata sempre più decisamente dalla divisione industrie alimentari e delle bevande. Trova logica collocazione in aumento, in questo contesto, l'incremento del settore I (trasporti, magazzinaggio e comunicazioni) e marginalmente del settore G (Commercio ingrosso e dettaglio).

Praticamente costante l'areale dell'agricoltura che conforme di essere pilastro importante nell'economia asseminese.

Il saldo è in linea con quelli degli anni precedenti per il contributo percentuale delle imprese definite 'non classificate' (Settore X) di cui risultano registrate in numero enormemente maggiore (n. 231) di quelle attive (n. 6). L'attività (Settore J) di intermediazione finanziaria sembra abbia saturato il mercato con le attività presenti. Peraltro la stasi del settore F (*Costruzioni*) e quella ad essa complementare K (*Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca*) tendono ad espellere le Imprese meno solide.

Rispetto alla persistenza sul mercato, rilevabile dalla relazione tra quelle in attività e quelle registrate per ciascun settore, le imprese più stabili interessano i settori:

B) <i>Pesca, piscicoltura e servizi connessi</i>	100,00%
C) <i>Estrazione minerali</i>	100,00%
J) <i>Intermediazione monetaria e finanziaria</i>	100,00%
K) <i>Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca</i>	100,00%
N) <i>Sanità e altri servizi sociali</i>	100,00%
O) <i>Altri servizi pubblici, sociali e personali</i>	100,00%
A) <i>Agricoltura, caccia e silvicoltura</i>	99,50%
I) <i>Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni</i>	98,80%
H) <i>Alberghi e ristoranti</i>	98,12%
D) <i>Attività manifatturiere</i>	98,20%
F) <i>Costruzioni</i>	97,40%
G) <i>Commercio ingrosso e dettaglio - rip. beni pers. e per la casa</i>	96,60%
M) <i>Istruzione</i>	83,40%
X) <i>Imprese non classificate</i>	2,5%

#### 4) Anno 2004

Il saldo della vitalità/mortalità delle imprese, per l'anno 2001, ovvero la differenza percentuale tra le e le cessazioni e iscrizioni, riguarda i Settori:

H) <i>Alberghi e ristoranti</i>	+ 300%
N) <i>Sanità e altri servizi sociali</i>	+ 100%

X) <i>Imprese non classificate</i>	+ 90%
J) <i>Intermediazione monetaria e finanziaria</i>	+ 67%
F) <i>Costruzioni</i>	+ 56%
A) <i>Agricoltura, caccia e silvicoltura</i>	+ 43%
G) <i>Commercio ingrosso e dettaglio - rip. beni pers. e per la casa</i>	+ 34%
K) <i>Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca</i>	+ 33%
O) <i>Altri servizi pubblici, sociali e personali</i>	+ 30%
B) <i>Pesca, piscicoltura e servizi connessi</i>	0,00%
C) <i>Estrazione minerali</i>	0,00%
I) <i>Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni</i>	0,00%
M) <i>Istruzione</i>	0,00%
D) <i>Attività manifatturiere</i>	- 14%

A consuntivo vi è un saldo positivo complessivo di circa + 61%.

La vitalità coinvolge la gran parte dei settori produttivi tanto che il saldo tra nuove iscrizioni/cessazioni segue una crescita diffusa e generalizzata che trova un picco nel Settore H (Alberghi e ristoranti) e Settore N (*Sanità e altri servizi sociali*). Si confermano come elemento trainanti i mercati che ruotano al Settore X (*Imprese non classificate*) e quelli che ruotano all'interno del sistema imprenditoriale rappresentato dai Settori J (*Intermediazione monetaria e finanziaria*), F (*Costruzioni*) e K (*Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca*). Si accoda a il Settore G (*Commercio ingrosso e dettaglio - rip. beni pers. e per la casa*) e il Settore O (*Altri servizi pubblici, sociali e personali*).

Trova logica collocazione, in questo contesto, la stabilità del settore I (trasporti, magazzinaggio e comunicazioni) e marginalmente del settore G (Commercio ingrosso e dettaglio). Praticamente costante l'areale dell'agricoltura che conferma di essere pilastro fondamentale nell'economia asseminese.

L'attività manifatturiera (D) trainata sempre più decisamente dalla divisione Industrie alimentari e delle bevande trova un punto di debolezza nelle Divisioni: Preparazione e concia delle pelli, Fabbrica di mobili, Industrie tessili.

Il saldo è in linea con quelli degli anni precedenti per il contributo percentuale delle imprese definite 'non classificate' (Settore X) di cui risultano registrate in numero enormemente maggiore (n. 246) di quelle attive (n. 5).

Rispetto alla persistenza sul mercato, rilevabile dalla relazione tra quelle in attività e quelle registrate per ciascun settore, le imprese più stabili interessano i settori:

---

B) Pesca, piscicoltura e servizi connessi	+ 100,00%
O) Altri servizi pubblici, sociali e personali	+ 100,00%
A) Agricoltura, caccia e silvicoltura	+ 99,46%
I) Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	+ 98,80%
J) Intermediazione monetaria e finanziaria	+ 98,80%
K) Attività immobiliare, noleggio, informatica, ricerca	+ 98,80%
D) Attività manifatturiere	+ 98,00%
F) Costruzioni	+ 97,20%
H) Alberghi e ristoranti	+ 96,60%
G) Commercio ingrosso e dettaglio - rip. beni pers. e per la casa	+ 96,20%
N) Sanità e altri servizi sociali	+ 90,90%
M) Istruzione	+ 85,70%
C) Estrazione minerali	+ 66,70%
X) Imprese non classificate	+ 2,03%

Anche i dati forniti dal Servizio attività produttive del Comune di Assemini mostrano un costante bilancio attivo tra le aziende avviate e quelle cessate.

SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO ATTIVITA' COMMERCIALI ESERCIZI DI VICINATO			
Ditte individuali		207	
Società		126	
Settore	Ditte individuali	Società	
Settore alimentare	50	36	
Abbigliamento	48	22	
Articoli vari	93	61	
Rivendita gas – legna da ardere	6	1	
Agenzie funebri	3	0	
Oggetti preziosi	3	2	
Farmacie	1	3	
Parafarmacie	1	1	
Forme speciali di vendita	20	16	

SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO ATTIVITA' COMMERCIALI ATTIVITA' TURISTICHE				
Infrastrutture	Quantità	Numero camere	Numero posti letto	
Alberghi	3	150	308	
Agriturismi	6	17	30	
Bed & Breakfast	4	13	13	
Affittacamere	2	10	16	
Pubblici esercizi	51			
Circoli privati - sala giochi	19			
Pizzerie e pasticcerie artigianali	37			

SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO ATTIVITA' ARTIGIANALI		
Ceramisti	15	
Panifici	6	
Tipografie- serigrafie	5	

ATTIVITA' AVVIATE E CESSATE ANNI 2004-2009
--

2004			
SETTORE	AVVIATI	CESSATI	
Esercizi di vicinato	43	28	
Pubblici esercizi	5	0	
Circoli privati - sale giochi	6	0	
Pizzerie e pasticcerie artigianali	3	0	
Alberghi	0	0	
Agriturismi	1	0	
Bed & Breakfast	2	0	
Affittacamere	0	0	
Acconciatori estetisti	2	0	
	<b>62</b>	<b>28</b>	

2005			
SETTORE	AVVIATI	CESSATI	
Esercizi di vicinato	36	30	
Pubblici esercizi	7	3	
Circoli privati - sale giochi	8	6	
Pizzerie e pasticcerie artigianali	2	0	
Alberghi	0	0	
Agriturismi	0	0	
Bed & Breakfast	0	2	
Affittacamere	0	0	
Acconciatori estetisti	3	1	
	<b>56</b>	<b>42</b>	

2006			
SETTORE	AVVIATI	CESSATI	
Esercizi di vicinato	36	30	
Pubblici esercizi	7	3	
Circoli privati - sale giochi	8	6	
Pizzerie e pasticcerie artigianali	2	0	
Alberghi	0	0	
Agriturismi	0	0	
Bed & Breakfast	0	2	
Affittacamere	0	0	
Acconciatori estetisti	3	1	
	<b>56</b>	<b>42</b>	

	2007	
SETTORE	AVVIATI	CESSATI
Esercizi di vicinato	44	36
Pubblici esercizi	13	1
Circoli privati - sale giochi	0	0
Pizzerie e pasticcerie artigianali	5	0
Alberghi	0	0
Agriturismi	0	0
Bed & Breakfast	0	0
Affittacamere	1	0
Acconciatori estetisti	2	0
	<b>65</b>	<b>37</b>

	2008	
SETTORE	AVVIATI	CESSATI
Esercizi di vicinato	33	32
Pubblici esercizi	9	0
Circoli privati - sale giochi	0	0
Pizzerie e pasticcerie artigianali	3	0
Alberghi	0	0
Agriturismi	0	0
Bed & Breakfast	2	1
Affittacamere	0	0
Agenzie d'affari	2	0
Studi medici e veterinari	2	0
Acconciatori estetisti	5	0
	<b>56</b>	<b>33</b>

	2009	
SETTORE	AVVIATI	CESSATI
Esercizi di vicinato	35	22
Pubblici esercizi	6	0
Circoli privati - sale giochi	3	0
Pizzerie e pasticcerie artigianali	2	0
Alberghi	0	0
Agriturismi	0	0
Bed & Breakfast	0	1
Affittacamere	0	0
Agenzie d'affari	2	0
Acconciatori estetisti	4	0
	<b>52</b>	<b>23</b>

<b>Totale</b>	<b>347</b>	<b>205</b>
<b>Per un bilancio di</b>	<b>142</b>	

## IPOTESI DI INSEDIABILITA' DELLE AZIENDE NELLE NUOVE LOCALIZZAZIONI

### Attività produttive

D2:  $St = \cancel{1.067.403} \text{ mq}$  **501.971 mq**

Cessione 20% + strade  $\rightarrow \sim 40\%$

$Sn = \cancel{640.000} \text{ mq}$  **301.183** ~ mq di cui il 50% è già occupata da edilizia spontanea

Lotto medio:  $Sl = 3.000 \text{ mq}$

- n° max aziende insediabili:

$\cancel{150}$  **50** aziende ~

D3:  $St = 842.083 \text{ mq}$  **405.901 mq**

Cessione 20% + strade  $\rightarrow \sim 40\%$

$Sn = \cancel{500.000} \text{ mq}$  **243.540** ~ mq

Lotto medio:  $Sl = 5.000 \text{ mq}$

- n° max aziende insediabili:

$\cancel{100}$  **49** aziende ~

D6:  $St = \cancel{150.000} \text{ mq}$  **157.930 mq** (parte non ancora realizzata)

Cessione 20% + strade  $\rightarrow \sim 40\%$

$Sn = \cancel{90.000} \text{ mq}$  **94.758** mq

Lotto medio:  $Sl = 3.000 \text{ mq}$

- n° max aziende insediabili:

$\cancel{30}$  **31** aziende

Totale aziende presuntivamente insediabili in zona D:  $\cancel{280}$  aziende **130 aziende**.

La superficie netta sulla quale verranno realizzati i lotti risulta pertanto di  $\cancel{mq 970.000}$  mq **639.481**~, che, nelle 3 zone considerate permetterà di insediarsi a circa  $\cancel{280}$  aziende **130 aziende**.

Servizi generali

G6:  $St = 708.385 \text{ mq}$   $250.880 \text{ mq}$

Cessione 20% + strade  $\rightarrow \sim 40\%$

$Sn = 420.000 \text{ mq}$   $150.528 \sim \text{mq}$

Lotto medio: 20.000 mq

- n° max aziende insediabili:

~~21 aziende~~  $8 \text{ aziende}$

G7:  $St = 1.096.007 \text{ mq}$   $473.604 \text{ mq}$

escluse le attività sportive

$St = 400.000 \sim \text{mq}$   $172.000 \sim \text{mq}$

Cessione 20% + strade  $\rightarrow \sim 40\%$

$Sn = 240.000 \text{ mq}$   $103.200 \text{ mq}$

Lotto medio: 20.000 mq

- n° max aziende insediabili: ~~24 aziende~~  $5 \text{ aziende}$

G8:  $St = 140.000 \text{ mq}$   $75.768 \text{ mq}$  (parte utilizzabile)

Cessione 20% + strade  $\rightarrow \sim 40\%$

$Sn = 84.000 \text{ mq}$   $45.461 \text{ mq}$

Lotto medio: 5.000 mq

- n° max aziende insediabili:

~~16 aziende~~  $9 \text{ aziende}$

G10:  $St = 230.000 \text{ mq}$   $154.707 \text{ mq}$

Cessione 20% + strade  $\rightarrow \sim 40\%$

$Sn = 138.000 \text{ mq}$   $92.824 \text{ mq}$

Lotto medio:  $Sl = 3.000 \text{ mq}$

- n° max aziende insediabili:

~~46 aziende~~  $31 \text{ aziende} \sim$

Totale aziende insediabili in zona G: ~~107 aziende~~ 53 aziende

Anche per i servizi generali la superficie netta nella quale verranno realizzati i lotti risulta di ~~mq 940.000~~ mq 460.000 ~, che nelle 4 zone considerate permetterà di insediarsi a circa ~~107 aziende~~ 53 aziende.

Il totale delle aziende insediabili nelle nuove zone D e G può ragionevolmente valutarsi in circa ~~400 unità~~ 183 unità, che rappresenta una prima risposta alla pressante richiesta del mercato, da cui trarre elementi utili per una più compiuta fase di pianificazione del settore.

Dott. Ing. Pierpaolo Portoghese