



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

04-01-00 - Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

04-01-03 - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

Oggetto: **Procedura comparativa ad evidenza pubblica per il rilascio della concessione demaniale marittima per la riqualificazione, valorizzazione e gestione in chiave turistico ricettiva, del complesso immobiliare 'EX OSPEDALE MARINO', sito nel litorale di Cagliari Località Poetto, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione. Aggiudicazione DEFINITIVA.**

IL DIRETTORE

VISTI lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;

VISTA la L.R. 7 gennaio 1977, n. 1 (Norme sull'organizzazione amministrativa della Regione Sarda e sulle competenze della Giunta, della Presidenza e degli Assessorati regionali) e ss.mm.ii.

VISTA la L. 7 agosto 1990 n. 241 e ss. mm. ii.;

VISTA la legge regionale del 13 novembre 1998, n. 31: "Disciplina del personale regionale e dell'organizzazione degli uffici della Regione";

VISTO l'art. 30, comma 4, della L.R. 31/98 che disciplina la sostituzione in caso di vacanza dei direttori generali e di servizio, e attribuisce le funzioni di direttore del servizio centrale demanio e patrimonio, al Dr. Giovanni Serra in qualità di dirigente con maggiore anzianità nella qualifica tra quelli assegnati alla direzione generale di cui il servizio fa parte, al quale sono state conferite le funzioni di Direttore del Servizio demanio, patrimonio e autonomie locali di Sassari e Olbia Tempio, con decreto n. 74 prot. 28122 del 6.8.2019;

VISTO il R.D. 30 marzo 1942, n. 327, Codice della Navigazione;

VISTO il D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328, Regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione (marittima);

VISTO l'art. 105 lett. I) del D.Lgs. del 31 marzo 1998, n. 112 come modificato dall'art. 9 del D. Lgs. n. 88/2001, che conferisce alle regioni le funzioni relative al rilascio di concessioni di beni della navigazione interna, del demanio marittimo e di zone del



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

mare territoriale per finalità diverse da quelle di approvvigionamento di fonti di energia e le funzioni inerenti alla gestione dei porti di rilevanza economica regionale e interregionale, con decorrenza dal 1° gennaio 2002;

VISTO il D.Lgs. del 17 aprile 2001, n. 234: *“Norme di attuazione dello Statuto Speciale della Regione Sardegna per il conferimento di funzioni amministrative, in attuazione del Capo I della legge n. 59 del 1997”*;

VISTO il D.L. n. 400 del 5 ottobre 1993, n. 400, convertito in L. n. 494 del 4 dicembre 1993 e ss.mm.ii: *“Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime”*;

VISTA la Legge Regionale 12 giugno 2006, n. 9: *“Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali”* con particolare riferimento agli artt. 40 e 41, come successivamente modificati dalla L.R. n. 7/2021;

PRESO ATTO che:

- con deliberazione n. 12/17 del 6 marzo 2018, la Giunta regionale ha approvato l'atto di indirizzo relativo alla riqualificazione della pertinenza demaniale marittima denominata “ex Ospedale Marino”, già Colonia Marina Dux sita nel litorale di Cagliari Località Poetto ed ha dato mandato alla Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze di avviare la procedura di gara per l'affidamento in concessione di tale compendio immobiliare per finalità turistico ricettive;
- in attuazione della predetta D.G.R. 12/17 del 06.03.2018, ed ai sensi dell'articolo 57-bis del decreto legislativo n. 42/2004, è stata richiesta l'autorizzazione alla concessione dell'immobile di proprietà del Demanio dello Stato “Ex Ospedale Marino”, che la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Sardegna ha rilasciato con Decreto n. 123 del 10.10.2018;
- il Consiglio comunale di Cagliari ha dato avvio all'iter di variante al piano urbanistico comunale finalizzata alla valorizzazione, tra gli altri, del compendio demaniale denominato “Ex Ospedale Marino” in località Lungomare Poetto (Quadro Normativo 14” Poetto, Capo Sant’Elia, Cala Mosca”, Unità Cartografica 8 del PUC vigente) - Modifica degli articoli 29, 62, e 63 delle NTA del PUC;



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

- il Comune di Cagliari ha approvato definitivamente tale variante con Delibera C. C. n. 99 del 08.09.2020.
- in data 13 gennaio 2021 con determinazione prot. n. 1532, repertorio n. 63 è stata dichiarata dalla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia la coerenza della variante allo strumento urbanistico del comune di Cagliari sopra riportato col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato;
- gli immobili, già destinati ad ex ospedale Marino, sono ormai dismessi da oltre 25 anni, e versano tutti in uno stato di grave abbandono.

ACCERTATO

che, con Determinazione n. 107/1620 del 14.01.2021, al fine di far cessare lo stato di disuso, abbandono e pericolo, è stata avviata senza indugio adeguata procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un gestore del bene demaniale marittimo ai sensi dell'art. 36 del Codice di Navigazione, e sono stati contestualmente approvati lo schema di avviso, gli allegati, la modulistica;

ACCERTATO

altresì che la suddetta Determinazione n. 107/1620 del 14.01.2021 che ha approvato l'avviso pubblico, è stata ispirata:

- ai principi guida dell'azione amministrativa come enunciati dall'art. 1 della Legge n. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, e cioè di legalità, buon andamento e imparzialità (art. 97 Costituzione), di trasparenza, economicità, efficienza;
- più in particolare all'art. 12 della stessa L. 241/1990 recante 'Provvedimenti attributivi di vantaggi economici' tra i quali rientra a pieno titolo l'istituto della concessione demaniale marittima così come intesa ai sensi dell'art. 36 del C.d. N.;

RILEVATO

che sul piano più strettamente urbanistico edilizio architettonico e paesaggistico:

- l'edificio principale del compendio da affidare in concessione, l'ex Colonia Marina Dux appunto, è stato oggetto di procedimento di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004, conclusosi con l'emissione del Decreto



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

di vincolo del Ministero Beni e Attività Culturali – Direzione Regionale - n° 85 del 19.09.2007.

- Il progetto di recupero, che dovrà essere sostenuto da rilevanti investimenti, dovrà essere obbligatoriamente improntato ai criteri del restauro conservativo, senza possibilità alcuna di demolizione e/o variazione dell'aspetto architettonico del bene, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Decreto Ministeriale di vincolo monumentale del 19/09/2007 n. 85, e dovrà altresì essere esteso alle aree circostanti con le quali esiste una relazione diretta, con l'obiettivo di realizzare la riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero ambito di interesse;
- la valenza culturale, ambientale e paesaggistica del compendio è tale che il progetto dovrà essere redatto scrupolosamente secondo le prescrizioni dettate dai soggetti preposti alla tutela dei valori soprarichiamati, ai quali si aggiungono, tra gli altri, anche gli aspetti legati all'assetto idrogeologico;

ACCERTATO

che, anche alla luce degli accertamenti svolti e delle considerazioni appena esposte sono stati individuati i seguenti elementi essenziali dell'avviso pubblico di cui alla Det. 107/1620 del 14.01.2021 sopracitata:

- le aree demaniali marittime da affidare in concessione riguardano il compendio denominato 'Ex ospedale marino già Colonia marina Dux', e identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune Censuario di Cagliari alla Sezione A (Cagliari), Foglio 31, Mappali 1313, 1346, 1347, 1348, 1626, 1758/parte e 1763 /parte, per un'estensione complessiva di circa 12.488,00 mq.
- durata della concessione demaniale marittima: 20 anni, a partire dal perfezionamento del certificato di agibilità;
- valore a base di gara: euro 418.797,60 rapportato cioè al canone demaniale per l'intero periodo della concessione;
- criterio di aggiudicazione: maggior rialzo sul canone posto a base di gara (euro 418.797,60).
- l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

- pubblicazione per un periodo di 60 gg.;

VERIFICATO

che:

- è stata garantita all'avviso adeguata pubblicità mediante pubblicazione, per estratto, sui quotidiani il Sole 24ore del 10.02.2021 e l'Unione Sarda del 28.02.2021, sul B.U.R.A.S. n. 11 del 18.02.2021, sulla GURI (GU 5° serie n.15 del 08.02.2021) e sulla GU S/018/041577 del 27.01.2021 per un periodo di almeno 60 gg., nonché in forma integrale con tutti gli allegati sul sito web istituzionale della Regione (Id. web 92220), e presso il Comune di Cagliari all'Albo pretorio on line (Registro 2021/2049);
- sono pervenuti, entro i termini di scadenza fissati dal bando, e cioè le ore 13.00 del 19.04.2021, i seguenti 6 plichi, numerati secondo l'ordine di arrivo al protocollo:

n. Plico	n. Prot.	data prot.	ora	soggetto
1	0014880	19.04.2021	9:28	COSIR S.R.L.
2	0014883	19.04.2021	10:05	HOTEL REGINA MARGHERITA S.R.L
3	0014886	19.04.2021	11:02	COLONIA HOTEL S.R.L.
4	0014887	19.04.2021	11:09	PROMA S.R.L.
5	0014889	19.04.2021	12:00	COLONIAL S.R.L.
6	0014888	19.04.2021	12:40	SHA SOCIETE' HOTELIER DES ALPES SA

ACCERTATO

che con Determinazione del Direttore del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari n. 1398 prot. n. 0015327 del 23 aprile 2021, è stata nominata la Commissione giudicatrice, a seguito di regolare dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità di ciascuno dei componenti;

ACCERTATO

che con Determinazione n. 3428/42165 del 06.10.2021, rettificata con Det. n. 3592 /44696 del 21.10.2021 :



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

- sono state approvate le risultanze dei verbali della Commissione n°. 1 della seduta in data 27.04.2021, n° 2 in data 11.05.2021, n. 3 in data 18.05.2021 e n. 4 in data 25.06.2021, relativi alle sedute di gara riguardante la procedura comparativa per il rilascio della concessione demaniale marittima ai sensi dell' art. 36 del codice della navigazione, per la riqualificazione, valorizzazione e gestione in chiave turistico ricettiva, del complesso immobiliare 'EX OSPEDALE MARINO', sito nel litorale di Cagliari Località Poetto, e gli atti di gara tutti;
- è stata approvata la graduatoria provvisoria formata dalla Commissione di valutazione come sotto riportato:

N.	CONCORRENTE	RIALZO % RIFERITO AL CANONE DEMANIALE ANNUO
1	COLONIA HOTEL S.R.L.	1200,00
2	HOTEL REGINA MARGHERITA S.R.L	1199,00
3	COSIR S.R.L.	977,17
4	SHA SOCIETE' HOTELIER DES ALPES SA	45,00
5	PROMA S.R.L.	30,92

- è stata dichiarata aggiudicataria provvisoria la concorrente Colonia Hotel srl, sede legale via Luca Pacioli n. 3 Cagliari CF P/IVA 03953340928, che ha offerto un rialzo pari al 1200,00% sul canone ventennale posto a base di gara pari a 418.797,60 euro, corrispondente ad un'offerta pari a 272.218,44 euro annui complessivi, di cui 20.393,88 euro per canone base (soggetto ad aggiornamento ISTAT) e 251.278,56 euro per sovracanone da rialzo di gara.

ACCERTATO

che sono state eseguite le verifiche in ordine al possesso dei requisiti di partecipazione oggettivi e soggettivi, già dichiarati in sede di partecipazione alla gara, e più precisamente presso la CCIAA, l'Agenzia delle Entrate, presso il Casellario



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

giudiziale, presso l'Inail e Inps (Durc) che tutte hanno dato esito negativo rispetto alla presenza di motivi ostativi per la partecipazione alle gare, mentre per quanto concerne l'informazione antimafia, è stata effettuata la richiesta attraverso la banca dati nazionale unica, ai sensi dell'art. 91, comma 3, del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159, (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia);

RITENUTO

di dover procedere all'aggiudicazione definitiva della procedura comparativa indicata in oggetto alla concorrente soc. Colonia Hotel srl, sede legale via Luca Pacioli n. 3 Cagliari CF P/IVA 03953340928, con un rialzo pari al 1200,00% sul canone ventennale posto a base di gara pari a euro 418.797,60, corrispondente ad un'offerta pari a 272.218,44 euro annui complessivi, di cui 20.393,88 euro per canone base (soggetto ad aggiornamento ISTAT) e 251.278,56 euro per sovracanone da rialzo di gara;

PRESO ATTO

che in attuazione dell'art.6 bis della legge 241/90 e degli articoli 7, 15 e 19, comma 9, del codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna, non sussistono in capo alla scrivente motivi di conflitto d'interesse nell'adozione del presente atto;

Per quanto sin qui rappresentato

DETERMINA

ART.1

di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

ART.2

di aggiudicare in via definitiva la procedura comparativa indicata in oggetto alla concorrente soc. Colonia Hotel srl, sede legale via Luca Pacioli n. 3 Cagliari CF P /IVA 03953340928, con un rialzo pari al 1200,00% sul canone ventennale posto a base di gara pari a euro 418.797,60, corrispondente ad un'offerta pari a 272.218,44 euro annui complessivi, di cui 20.393,88 euro per canone base (soggetto ad aggiornamento ISTAT) e 251.278,56 euro per sovracanone da rialzo di gara;

ART.3

di dare atto che copia del presente provvedimento sarà notificato ai soggetti che hanno partecipato alla procedura a evidenza pubblica di cui in oggetto;



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

ART.4 di disporre la pubblicazione della presente determinazione, per intero sul sito internet istituzionale della Regione Autonoma della Sardegna – sezione Servizi alle imprese www.regione.sardegna.it alla voce “ Concessioni Demaniali”;

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente entro 60 giorni dalla notifica, o, in alternativa, ricorso gerarchico al Direttore Generale degli Enti Locali e Finanze, entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla notifica del presente atto.

La presente determinazione viene trasmessa, per il tramite della Direzione Generale Enti Locali e Finanze, all'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, ai sensi dell'art. 21, comma 9 della L.R. 13 novembre 1998, n. 31.

Il Direttore del Servizio

(art. 30 comma 4 L.R. 31/1998)

Giovanni Serra

FIRMATO DIGITALMENTE

Siglato da :

GIACOMO LACONI

