

Prot. 59080/2017



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*

PROT. 24287 DEL 24/11/2017

CLASS. _____ 34.19.04/31.71 E 34.19.06/31.96

RIF. FOGLIO N. _____ DEL _____

Al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio
Servizio III
PEC mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it
PEC
mbac-dg-abap.servizio3@mailcert.beniculturali.it

Direzione Generale Arte e Architettura
contemporanee e Periferie urbane del MiBACT
PEC mbac-dg-aap@mailcert.beniculturali.it

e
Al Servizio demanio e patrimonio di Cagliari
Direzione generale enti locali e finanze
Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
della RAS
PEC eell.dempatr.ca@pec.regione.sardegna.it
enti.locali@pec.regione.sardegna.it

Al Sindaco del Comune di Cagliari
ed all'Assessore alla Cultura
PEC
protocollogenerale@comune.cagliari.legalmail.it

All'Agenzia del Demanio
Direzione Territoriale di Cagliari
PEC dre_Sardegna@pce.agenziademanio.it

OGGETTO: COMUNE: CAGLIARI. Loc. Poetto: Ex Ospedale Marino (già Colonia DUX) (F. NCEU F. NCEU 31, Mapp. 1626) – Proprietà Demanio Marittimo, Ramo Marina Mercantile – Ente Gestore RAS -
D.Lgs. n°42/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 – Parte Seconda Beni culturali; L. 241/1990 –
RELAZIONE di SOPRALLUOGO

Si fa seguito al sopralluogo svolto in data 16/11/2017 presso l'ex Ospedale Marino, già Colonia marina DUX - convenuto con gli uffici in indirizzo, e comunicato con la nota prot. 53753 del 26/10/2017 della Regione Autonoma della Sardegna, Direzione Generale Enti Locali e Finanze - ed alla nostra precedente nota prot. 21434 del 16/10/2017, cui è conseguita la richiesta di codesto Servizio III - afferente alla Direzione Generale ABAP, di cui alla nota prot. 31125 del 07/11/2017 - di essere messo a conoscenza degli esiti del sopralluogo e delle valutazioni effettuate e, al fine di assicurare la piena condivisione degli stessi, si ritiene utile e necessario trasmettere il seguente resoconto.





Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dei sottoscritti, del Sindaco di Cagliari, Massimo Zedda, dell'Assessore all'Urbanistica del Comune di Cagliari, dott.ssa Francesca Ghirra, del dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna, dott. Renato Serra, del Capo di Gabinetto, dott. Gianluca Palla, e del consulente tecnico, ing. Aldo Vanini, dell'Assessorato regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Nel corso del sopralluogo è stata preliminarmente chiarita la effettiva competenza e titolarità a disporre del bene, con attribuzione vicendevole tra Regione e Demanio dello Stato.

Di fatto, il bene ricade entro la dividende del Demanio Marittimo ed è quindi riconducibile alla proprietà dello Stato; tuttavia la competenza per la gestione del bene è affidata alle regioni, in base all'art. 105 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, per il quale la Regione è deputata *"al rilascio di concessioni di beni del demanio della navigazione interna, del demanio marittimo e di zone del mare territoriale per finalità diverse da quelle di approvvigionamento di fonti di energia."*

La materia è ulteriormente regolata dalla LR n°9/2006 recante: *"Conferimento di funzioni e compiti agli Enti Locali"* che discrimina agli artt. 40 e 41 la ripartizione tra concessioni rilasciate dagli organi comunali, *"per finalità turistico-ricreative, su aree scoperte o che comportino impianti di facile rimozione"*, e concessioni gestite a livello regionale, in tutti i casi non delegati ai comuni, e quindi per le strutture e i fabbricati ricadenti nel demanio marittimo, quale quello in oggetto.

Nel merito del caso in esame, la richiesta di sopralluogo espressa dalla scrivente ai competenti uffici RAS era prevalentemente mirata a prendere visione dello stato attuale dell'immobile e ad avviare eventuali azioni conseguenti.

Esso è risultato diffusamente degradato nelle strutture esterne, esposte all'azione dell'aerosol marino, i cui elementi in calcestruzzo armato presentano forti segni di ossidazione dei ferri, con perdite in alcuni casi molto significative della sezione resistente, ciò a seguito della espulsione dei copri-ferro e della esposizione delle armature metalliche agli agenti atmosferici. Tale condizione del bene era già nota in quanto ampiamente apprezzabile dalla spiaggia e dalle visuali pubbliche di accessibilità ordinaria.

Seppur limitatamente, è stato anche possibile eseguire un sopralluogo alla parte interna della struttura che per ragioni di sicurezza è attualmente recintata, interdetta agli estranei e sorvegliata giorno e notte da un'agenzia di sicurezza.

Gli spazi interni dell'ex Ospedale Marino sono scarsamente visitabili al piano terreno in quanto privi di illuminazione: le aperture sono infatti state provvisoriamente tamponate per evitare l'intrusione di vandali od occupanti abusivi. Viceversa, ai piani superiori si è riscontrata una situazione che, dal punto di vista della conservazione delle strutture e della loro consistenza materiale, pare meno critica di quella esterna, certamente in ragione della minore esposizione agli agenti aggressivi.

Negli ambienti interni risultano, invero, presenti fenomeni di degrado da infiltrazione e sfondellamento dei solai laterocementizi, tuttavia essi non sono uniformemente diffusi, ma limitati ad alcune porzioni, coincidenti con le superfici della copertura a terrazzo prive della guaina impermeabilizzante. Non è evidentemente escluso che anche le quote di solaio apparentemente non degradate possano nascondere fragilità occulte e creare il rischio di potenziali crolli, ma tale condizione non è rilevabile dalla mera ricognizione visiva e richiederebbe invece un maggiore approfondimento analitico.

Le porzioni di solaio oggetto delle infiltrazioni, causano gocciolamento e ristagno anche sui solai sottostanti che, ove non si intervenga tempestivamente sulla terrazza per ripristinare almeno la continuità del manto impermeabile, porteranno all'inevitabile riproposizione dei medesimi effetti anche al livello intermedio, per ora apparentemente privo di ulteriori criticità.





Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*

Gli elementi strutturali in elevazione, i portali in cemento armato a geometria mistilinea che scandiscono il passo degli ambienti interni, non mostrano, se non in casi limitati, manifestazioni evidenti di ossidazione né di distacco dei copri ferro, segno di una persistenza della funzione protettiva del conglomerato sulle armature e quindi della relativa prestazione statica. Anche in questo caso, la presenza di eventuali processi di carbonatazione del conglomerato, di ossidazione o di scorrimento delle armature rispetto al getto non è rilevabile né quantificabile dall'esterno.

La riunione interlocutoria, originariamente prevista a valle del sopralluogo negli uffici regionali, si è svolta di fatto in maniera contestuale alla visita, stante la presenza dei principali soggetti potenzialmente interessati e competenti all'avvio di un eventuale ulteriore iter di concessione in uso del bene demaniale.

Per il futuro, l'intrapresa di successive procedure pubbliche è subordinata all'esito dell'ulteriore ricorso con richiesta di revocazione della sentenza del CdS, presentato dalla ditta Prosperius, aggiudicataria della precedente gara annullata dalla Regione e per la quale sono già intervenuti due gradi di giudizio in sede amministrativa.

I rappresentanti delle amministrazioni regionali e comunali hanno convenuto sull'intenzione di avviare l'iter per una nuova concessione del bene ad investitori privati, con ipotesi di destinazione turistico - ricettiva e di supporto all'attività balneare. È stato anche ipotizzato di predisporre un avviso di manifestazione di interesse e un tavolo interlocutorio con le associazioni di categoria, tesi a sondare l'interesse del mercato alberghiero alla struttura e la sostenibilità economica di una sua ristrutturazione in tal senso. Sono state avanzate varie ipotesi sull'eventuale affidamento congiunto dell'ex Ospedale Marino (già Colonia Dux), dell'ippodromo comunale e del Nuovo Ospedale Marino, tuttora in uso come presidio sanitario ed ex Albergo regionale ESIT, allo scopo di integrare strutture e servizi insistenti su uno stesso intorno e tali da comporre un sistema di maggior ampiezza e appetibilità economica. L'urgenza di intervenire sull'Ex Ospedale Marino ha però fatto propendere per un eventuale avvio di procedura pubblica limitata al solo immobile sulla spiaggia, più snella dal punto di vista amministrativo e dai tempi ed esiti meno incerti.

Gli uffici regionali incaricati della gestione del patrimonio demaniale ed il capo di Gabinetto dell'assessore competente hanno preso in carico la questione ed avvieranno gli studi e le procedure del caso.

È stato contestualmente sollecitato un pronto intervento di messa in sicurezza al fine di arrestare l'aggravarsi del degrado del bene architettonico ed assicurare, nelle more dello svolgimento delle procedure concessorie, un maggior decoro della struttura, inserita in un contesto urbano e paesaggistico di estremo pregio e rilievo. Gli interlocutori regionali e comunali presenti hanno concordato con tale necessità e dato ampia assicurazione sull'esecuzione di tale intervento, necessario in termini non solo di garanzia dell'incolumità pubblica, ma anche - ed è quanto qui rileva per la competenza specifica della Scrivente - di conservazione dell'architettura tutelata. Sono stati ipotizzati, ad una prima e speditiva analisi sul sito, gli interventi di ripristino ed integrazione del manto impermeabilizzante in copertura, atto ad arrestare i fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche e degrado dei solai sottostanti, ed un primo risanamento delle strutture in calcestruzzo armato degradate dall'esposizione agli agenti atmosferici, tramite spicconamento delle porzioni di conglomerato ormai incoerenti e trattamenti antiossidanti e protettivi sulle barre di armatura. È stata anche ipotizzata, ma sarà oggetto di valutazioni ulteriori ed estese anche alla competenza di altri enti, la collocazione provvisoria di teli di protezione della struttura, che mitighino l'impatto della condizione attuale di deterioramento, nell'attesa di più incisivi e consistenti interventi conservativi.

Dal punto di vista dei compiti istituzionali della scrivente, si rileva la significativa utilità del sopralluogo al fine di chiarire l'effettivo stato di conservazione dell'immobile che, seppur fortemente degradato per la prolungata incuria e l'aggressività dell'ambiente circostante, è ancora passibile di interventi conservativi volti a preservarne la consistenza materiale ed il valore storico-culturale.

Il tema della conservazione delle strutture architettoniche di pregio realizzate in calcestruzzo armato, delle specifiche tecniche di intervento sul conglomerato e sulle armature, ha ormai una stratificazione





Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*

pluriennale di studi ed esperienze nazionali ed internazionali che consentono di orientare convenientemente gli interventi di consolidamento e restauro e di conciliare le esigenze statico-strutturali e d'uso con quelle conservative.

Per quanto riguarda le esigenze funzionali di un'eventuale destinazione alberghiera e la conseguente modifica della distribuzione interna, giova rilevare come la relazione storico-artistica allegata al decreto di riconoscimento dell'interesse culturale (Decreto n. 85 del 19 settembre 2007, consultabile all'indirizzo <http://www.sardegna.beniculturali.it/index.php?it/313/beni-dichiarati-di-interesse-culturale/442/ex-ospedale-marino-gi-colonia-marina-dux-viale-poetto>) espliciti una netta distinzione tra le porzioni originarie e di riconosciuto valore storico e, viceversa, le superfetazioni derivanti dall'adattamento della struttura all'uso sanitario in epoca post-bellica. Tale gerarchia rende prevedibile ed ammissibile, seppur in via puramente teorica ed ipotetica, un potenziale di trasformazione della distribuzione interna non trascurabile e tale che, pur nella rigorosa trasmissione dei valori architettonici del bene culturale, sia anche in grado di accogliere la nuova funzione e le dotazioni di servizi ad essa connessi.

Appare invece già da escludere l'ipotesi di addizioni volumetriche entro o nelle immediate prossimità della struttura che, anche ammesso possano superare i vagli autorizzativi di altri e diversi profili, non sarebbero compatibili con un'immagine architettonica che si estende a tutti i lati dell'immobile. L'ex Ospedale Marino ha infatti una forte connotazione volumetrica e stereometrica, data soprattutto dallo sviluppo per superfici curve dei prospetti e degli spigoli, e dalla necessità che la stessa sia compiutamente percepita da tutti i distinti punti di visuale che la posizione topografica consente, quindi tanto dalla spiaggia che dal lungomare recentemente riqualificato, tanto dalla prossimità che dalle visuali alla lunga distanza.

Tali indirizzi verranno ulteriormente approfonditi ed articolati, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 55 e 57 bis del D.Lgs. 42/2004, in fase di predisposizione delle prescrizioni d'uso funzionali alla stesura, da parte degli uffici competenti, del bando di gara per la concessione del bene ai privati.

Si conferma che si terrà aggiornato codesto Servizio dello sviluppo della questione e si resta a disposizione per quant'altro all'occorrenza.

Si allega una selezione significativa della documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

Il Responsabile per il patrimonio architettonico
dell'Ufficio "Arte e Architettura Contemporanea e Periferie Urbane"
ing. Antonella Sanna

IL SOPRINTENDENTE
arch. Fausto Martino





Prot. 59046 / no 12

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

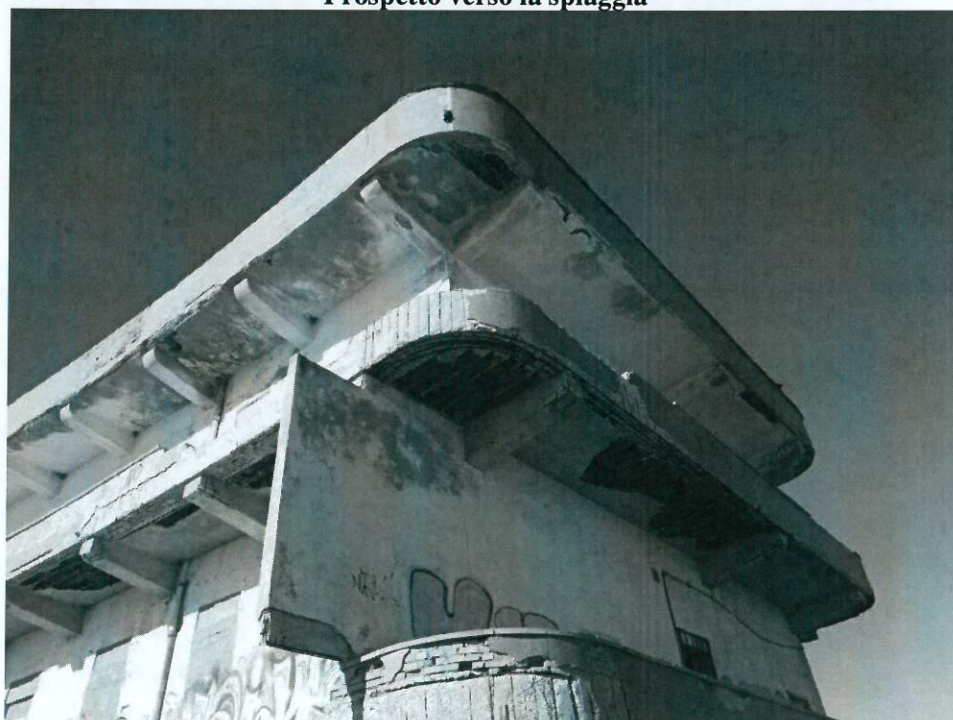
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna

ALLEGATO al Prot. 24287 del 24/11/2017

SOPRALLUOGO DEL 16/11/2017_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto verso la spiaggia



Spigolo arrotondato con evidenza degli sfondellamenti delle balconate



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*



**Dettagli delle strutture verso la spiaggia con evidenza del degrado dei calcestruzzi
e dell'ossidazione delle armature metalliche**



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*



Immagini degli interni del vano scala e delle stanze al piano primo



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*



Degrado delle strutture esterne in calcestruzzo armato



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*



Dettagli del piano primo con evidenza delle condizioni di degrado da infiltrazione



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*



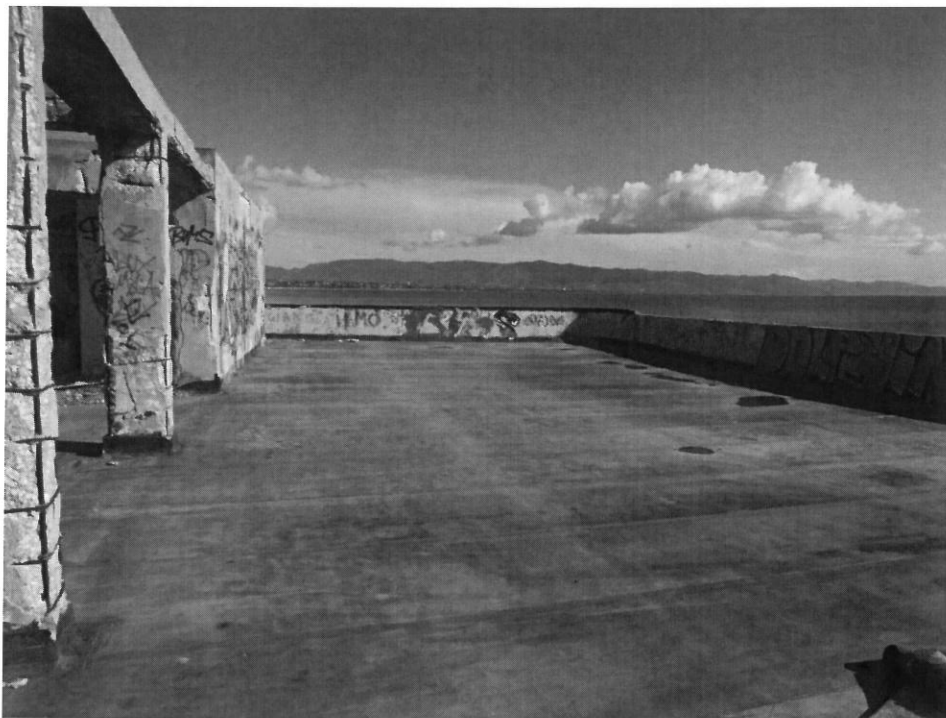
Terrazza di copertura, degrado del portico in calcestruzzo armato



Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

*Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna*



**Terrazza di copertura, stato del manto impermeabilizzante
e rapporto della struttura col paesaggio circostante**

