



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

00.04.01.00 - Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

00.04.01.03 - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

## **Determinazione N.107 protocollo n. 1620 del 14/01/2021**

**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. Indizione della procedura ed approvazione schema di avviso, allegati, modulistica.**

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 L.R. 13 novembre 1998, n. 31 (Disciplina del personale regionale e dell'organizzazione degli uffici della Regione) e ss.mm.ii.;
- VISTO** il Regio Decreto 30 marzo 1942 n. 327 (Approvazione del testo definitivo del Codice della navigazione);
- VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952 n. 328 (Approvazione del Regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione (Navigazione marittima));
- VISTO** il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, relativo al conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della Legge 15 marzo 1997, n. 59;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

00.04.01.00 - Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

00.04.01.03 - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

### **Determinazione N.107 protocollo n. 1620 del 14/01/2021**

**VISTO** il Decreto Legislativo 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);

**VISTA** la Legge regionale 12 giugno 2006, n. 9: "Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali";

**VISTO** il parere rilasciato in data 15 febbraio 2013 dall'AVCP, con cui si conferma, come ribadito più volte anche dalla giurisprudenza amministrativa, la distinzione dell'istituto della concessione di beni demaniali rispetto ai contratti pubblici di appalto, dei quali devono applicare i principi, ma non la normativa di settore;

**VISTO** al riguardo il D.lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 – Codice degli Appalti, che si applica alla procedura in oggetto limitatamente ai principi generali e alle sole disposizioni espressamente richiamate nella Lettera di invito e nel capitolato prestazionale allegato alla stessa;

**VISTO** il decreto Presidenziale n. 61 prot. 10714 del 22 giugno 2020 con il quale vengono conferite all'ing. Alessandro Naitana le funzioni di Direttore ad Interim del Servizio demanio, patrimonio di Cagliari;

**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



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

00.04.01.00 - Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

00.04.01.03 - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

### **Determinazione N.107 protocollo n. 1620 del 14/01/2021**

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;

- successivamente 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;
- il Comune di Cagliari ha approvato definitivamente tale variante con Delibera C.C. n. 99 del 08.09.2020.

CONSIDERATO che in data 13 gennaio 2021 con determinazione prot. n. 1532, repertorio n. 63 è stato approvato dalla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia il parere di coerenza alla variante allo strumento urbanistico del comune di Cagliari sopra riportato, che costituiva passaggio necessario e presupposto per la pubblicazione del bando di gara per la riqualificazione della pertinenza demaniale marittima denominata "ex Ospedale Marino",

DATO ATTO che 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, al fine di far cessare lo stato di disuso, abbandono e pericolo, occorre senza ulteriore indugio avviare adeguata procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un gestore del bene che, mediante concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 36 del Codice di Navigazione, abbia ad oggetto l'occupazione, la riqualificazione, valorizzazione e gestione in chiave turistico ricettiva delle aree demaniali e dei fabbricati ivi insistenti;

RITENUTO opportuno richiamare in tal senso i 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



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

00.04.01.00 - Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

00.04.01.03 - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

### **Determinazione N.107 protocollo n. 1620 del 14/01/2021**

imparzialità (art. 97 Costituzione), di trasparenza, economicità, efficienza;

RICHIAMATO più in particolare l'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.;

CONSIDERATO che a tal fine è necessario approvare pertanto lo schema di bando ad evidenza pubblica, ed il relativo capitolato prestazionale ed indire la procedura ad evidenza pubblica;

RILEVATO che:

- 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 il Decreto 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.

PRESO ATTO che 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;

RITENUTO di poter escludere oggettivamente, alla luce degli elementi sopraesposti, la possibilità di individuare tra i criteri di aggiudicazione della procedura in oggetto, parametri premianti della progettualità



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

00.04.01.00 - Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

00.04.01.03 - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

### **Determinazione N.107 protocollo n. 1620 del 14/01/2021**

che abbiano la caratteristica della concretezza e ponderabilità, posto che al contrario ogni dettaglio e particolare progettuale potranno essere vagliati dai diversi soggetti ed enti competenti, solamente in sede di conferenza di servizi;

ACCERTATO che si possono individuare, anche alla luce degli accertamenti svolti e delle considerazioni appena esposte, i seguenti elementi essenziali, cui dovrà riferirsi l'avviso per la procedura indicata in oggetto:

- La Concessione demaniale marittima riguarda le aree demaniali del compendio denominato 'Ex ospedale marino già Colonia marina Dux', di proprietà del demanio marittimo, 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.
- Più in particolare l'area demaniale risulta suddivisa come segue:

<b>N.</b>	<b>Descrizione bene</b>	<b>Foglio</b>	<b>mapp.</b>	<b>mq</b>
1	ex ospedale marino 'ex Colonia Dux'	31	1626	1189,00
2	edificio ex pronto soccorso	31	1763/parte	631,00
3	edificio ex servizi ospedalieri	31	1347	214,00
4	deposito liquidi infiammabili	31	1346	8,00
5	area scoperta	31	1348	93,00
5	area scoperta	31	1758/parte	1402,00
6	area scoperta	31	1763/parte	7697,00
7	passerelle	31	1763/parte	240,00
8	servizi di spiaggia (lato mare)	31	1763/parte	1000,00



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

00.04.01.00 - Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

00.04.01.03 - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

### Determinazione N.107 protocollo n. 1620 del 14/01/2021

9	fabbricato demolito	31	1313	14,00
	<b>TOTALE</b>			<b>12488,00</b>

- La **durata della concessione** demaniale marittima è pari a **20 anni**;
- Il valore a base di gara è pari a **euro 418.797,60** rapportato cioè al canone demaniale per l'intero periodo della concessione;
- il criterio di aggiudicazione della procedura sarà quello del maggior rialzo sul canone posto a base di gara (418.797,60).
- l'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida;

RITENUTO di dover indire una procedura ad evidenza pubblica mediante pubblicazione di un avviso per l'assentimento in concessione del bene demaniale in oggetto;

VISTI l'avviso pubblico, il capitolato prestazionale e i relativi allegati;

RITENUTO di dover dare idonea pubblicità alla procedura in oggetto mediante pubblicazione dell'avviso, per estratto, in almeno un quotidiano a tiratura regionale e nazionale, sul B.U.R.A.S. sulla GURI e sulla GU per un periodo di 60 gg.;

RITENUTO di dover rendere altresì disponibile l'Avviso integrale, con i suoi allegati e la modulistica, sul sito web istituzionale della Regione Autonoma della Sardegna e di inviare il medesimo al Comune di Cagliari per la pubblicazione sul proprio sito web istituzionale e per l'affissione all'Albo pretorio.

ATTESO che occorre procedere alla nomina del Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 07 agosto 1990, n. 241, nella persona del Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

00.04.01.00 - Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

00.04.01.03 - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

## **Determinazione N.107 protocollo n. 1620 del 14/01/2021**

### DETERMINA

Per le motivazioni in premessa da intendersi qui integralmente richiamate:

- ART.1** di indire una procedura comparativa a evidenza pubblica 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.
- ART.2** di approvare i seguenti documenti relativi alla procedura comparativa ad evidenza pubblica: lo schema di avviso pubblico, Allegato da 1-a ad 1-g (planimetrie), Allegato 2 (schema di calcolo del canone demaniale), Allegato 3 (capitolato prestazionale) nonché la modulistica (Allegati A, B, B1 e C) per la partecipazione alla procedura di cui trattasi, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione.
- ART.3** di allegare inoltre i documenti relativi alla procedura comparativa ad evidenza pubblica: Allegato 4 "Decreto del Ministero Beni e Attività Culturali – direzione regionale – n. 85 del 19.09.2007, di dichiarazione di vincolo del bene ex colonia marina Dux", Allegato 5 "Relazione di sopralluogo del Ministero Beni e Attività Culturali – direzione regionale – prot. 24287 del 24.11.2017", Allegato 6 "Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Cagliari", che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione.
- ART.4** Di riservare all'Amministrazione regionale la facoltà di affidare la concessione anche in presenza di una sola offerta valida.
- ART.5** Al fine di dare adeguata pubblicità alla procedura di gara di che trattasi, di disporre i seguenti adempimenti:



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

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

00.04.01.00 - Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

00.04.01.03 - Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari

### **Determinazione N.107 protocollo n. 1620 del 14/01/2021**

- a. pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, nonché pubblicazione, per estratto, su almeno uno dei principali quotidiani regionali e nazionale, sulla GURI e sulla GU per un periodo di 60 gg.;
- b. pubblicazione integrale sul sito istituzionale della Regione Autonoma della Sardegna e sul sito istituzionale del Comune di Cagliari per l'affissione all'albo pretorio.

**ART.6** di nominare quale responsabile del procedimento il sottoscritto Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari.

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.

**Firmato digitalmente da**

**ALESSANDRO**

**NAITANA**

**14/01/2021 13:37**