



**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:** **Anticipata occupazione, ai sensi dell'art. 38 C.d. N., in favore della soc. Colonia Hotel S.r.l, del compendio demaniale denominato 'EX OSPEDALE MARINO', sito nel litorale di Cagliari Località Poetto, della superficie di circa 12488,00 mq.**

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;

**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 L.R. 12 giugno 2006, n. 9 (Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali), come modificata dalla L.R. 12 aprile 2021, n. 7;

**VISTE** le "Linee guida per la predisposizione del Piano di Utilizzo dei Litorali con finalità ricreativa" (di seguito, per brevità, Linee Guida) di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 12/8 del 5 marzo 2013 successivamente modificate ed integrate con deliberazioni n. 54/11 del 30 dicembre 2013; 3/10 del 31 gennaio 2014, 10/28 del 17 marzo 2015 e con deliberazione n. 10/5 del 21 febbraio 2017;



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

- PRESO ATTO** che con Decreto dell'Assessore del Personale protocollo n. 2287 del 08.06.2022 alla dott.ssa Sabina Bullitta sono conferite le funzioni di direttore ad interim del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari presso la Direzione Generale degli Enti locali e finanze;
- ACCERTATA** l'insussistenza di condizioni di conflitto, anche potenziale, relativamente all'assetto di interessi determinato con il presente atto, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 7, 15 e 19, comma 9, del Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna;
- VISTA** la Determinazione n. 107/1620 del 14.01.2021 con la quale veniva indetta la procedura comparativa ad evidenza pubblica per il rilascio di una concessione demaniale marittima, della durata di n. 20 (venti) anni decorrenti dalla data di ottenimento del certificato di agibilità, avente ad oggetto la riqualificazione, valorizzazione e gestione in chiave turistico ricettiva del compendio denominato "ex ospedale Marino" sito nel litorale di Cagliari Località Poetto, 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;
- VISTA** la determinazione n. 4119/50140 del 30/11/2021 con la quale la procedura di cui sopra è stata aggiudicata in via definitiva in favore della Colonia Hotel S.r.l, con sede legale via Luca Pacioli n. 3 – Cagliari, C.F e 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, corrispondente ad un'offerta pari a 272.218,44 euro annui complessivi, di cui 20.939,88 euro per canone base (soggetto ad aggiornamento ISTAT) e 251.278,56 euro per sovracanone da rialzo di gara;
- VISTA** la nota del 12/11/2021, acclarata al protocollo della Ras al n. 47617, con la quale la società Colonia Hotel S.r.l, nel rispetto dell'obbligo prescritto dall'art. 1.1 del capitolato prestazionale, ha provveduto a richiedere l'autorizzazione all'occupazione anticipata del compendio demaniale in oggetto, al fine di predisporre le opere di messa in sicurezza (recinzione, interdizione, segnalazione di pericolo, vigilanza etc,) nonché



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

per le attività di rilievo indispensabili per la successiva progettazione inerente la riqualificazione, valorizzazione e gestione del complesso da destinare a finalità turistico-ricettive;

**CONSIDERATO** che ai fini della messa in sicurezza e custodia [del compendio](#), l'aggiudicataria Colonia Hotel S.r.l ha avviato apposita pratica per la realizzazione di una recinzione di cantiere presso il SUAPE di Cagliari, al fine di acquisire tutte le autorizzazioni, permessi, nulla osta necessari per la sua messa in opera;

**CONSIDERATO** altresì, che con determinazione del Dirigente del Servizio SUAPE, MERCATI, ATTIVITA' PRODUTTIVE E TURISMO del Comune di Cagliari n. 3383 del 01/06 /2022, all'esito dei pareri espressi e taciti acquisiti in sede di conferenza di servizi, è stato rilasciato il provvedimento unico di accoglimento dell'istanza per la realizzazione dell'intervento di cui sopra;

**ATTESO** che sussistono le ragioni di cui all'art. 38 del codice della navigazione dovute all'esigenza di assicurare la messa in sicurezza del compendio demaniale marittimo, che versa in totale stato di disuso, abbandono e pericolo, nonché avviare le attività di rilievo indispensabili per la successiva progettazione inerente la riqualificazione, valorizzazione e gestione del complesso da destinare a finalità turistico-ricettive;

**ACCERTATO** che la Colonia Hotel S.r.l, con sede legale via Luca Pacioli n. 3 – Cagliari, C.F e P /IVA 03953340928, a garanzia del corretto uso del bene demaniale marittimo ha costituito, ai sensi dell'art. 17 R.C.N., le seguenti polizze fideiussorie:

- Polizza fideiussoria n. 1824177, rilasciata dalla Elba Assicurazioni spa – Agenzia di AON SPA INSURANCE & REINSURANCE BROKERS di Milano – per un importo garantito pari a 41.879,76 euro, pari al doppio del canone demaniale base annuale;
- Polizza fideiussoria n. 1824182, rilasciata dalla Elba Assicurazioni spa – Agenzia di AON SPA INSURANCE & REINSURANCE BROKERS di Milano – per un importo garantito pari a € 251.278,56, relativo al 'sovracanone' commisurato al rialzo percentuale offerto in gara;

**RITENUTO**



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

per quanto sopra esposto, nelle more della definizione del procedimento teso al rilascio del titolo concessorio del bene indicato in oggetto, di accogliere la richiesta avanzata dalla soc. Colonia Hotel S.r.l.;

per quanto sin qui rappresentato

**DETERMINA**

**ART.1** di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

**ART.2** la [Colonia Hotel S.r.l.](#), con sede legale via Luca Pacioli n. 3 – Cagliari, C.F e P/IVA 03953340928, è autorizzata, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 38 del Codice della Navigazione, a occupare anticipatamente, il compendio demaniale denominato “ex ospedale Marino”, sito nel litorale di Cagliari Località Poetto, della superficie di circa 12488,00 mq, come da tabella e planimetrie allegate (Allegato A) per farne parte integrante e sostanziale, al fine di predisporre le opere di messa in sicurezza (recinzione, interdizione, segnalazione di pericolo, vigilanza etc.) stante lo stato di disuso, abbandono e pericolo, nonché per le attività di rilievo indispensabili per la successiva progettazione inerente la riqualificazione, valorizzazione e gestione del complesso da destinare a finalità turistico-ricettive;

**ART. 3** La presente autorizzazione, è rilasciata per i motivi di sopradescritti e nelle more della stipula dell'atto pubblico amministrativo di cui all'art. 9 del Reg. del C.d.N., e costituisce pieno titolo per la presentazione allo sportello SUAPE della richiesta di tutte le autorizzazione/pareri necessari da parte di altre distinte Autorità per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione, valorizzazione e gestione del complesso da destinare a finalità turistiche ricettive, e del cui ottenimento si farà carico la Colonia Hotel S.r.l.

**ART. 4** La presente autorizzazione sarà valida dalla data di consegna del bene sino al rilascio dell'atto formale di concessione; la consegna verrà effettuata, entro 10 giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto, a cura del Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari, o da un soggetto all'uopo delegato, mediante apposito verbale.

**ART. 5**



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

La Colonia Hotel S.r.l, si obbliga ad osservare le disposizioni statuite nel capitolato prestazione d'appalto, allegato alla presente per farne parte integrate e sostanziale, in particolare:

- dell'esecuzione delle opere di messa in sicurezza deve essere data comunicazione all'Amministrazione concedente entro 60 giorni dal rilascio dell'anticipata occupazione;
- entro 12 mesi dal rilascio dell'anticipata occupazione, deve essere presentato a cura del concessionario, attivando le apposite procedure presso le Amministrazioni competenti, il progetto di riqualificazione, valorizzazione e gestione del complesso demaniale da destinare a finalità turistico-ricettive.

**ART.6**

Di stabilire che il canone base annuale è pari € 22.604,58 (ventiduemilaseicentoquattro/58), quantificato in via provvisoria e salvo conguaglio, sarà aggiornato anno per anno sulla base dell'indice ISTAT in aumento o in diminuzione, conformemente alla legge e alle circolari ministeriali, e dovrà essere corrisposto annualmente, compreso il periodo di occupazione anticipata, utilizzando il modello F24 elide "versamenti con elementi identificativi", che verrà elaborato e trasmesso dallo scrivente Servizio Demanio e Patrimonio. Per l'anno 2022 verrà conteggiato dall'effettiva occupazione.

**ART.7**

La maggiorazione del canone da corrispondere annualmente, per tutta la durata della concessione , compreso il periodo di occupazione anticipata, è pari a Euro € 251.278,56 (duecentocinquantunoduecentosettanotto/56), e non subirà modifiche di aggiornamenti ISTAT nel corso della concessione. Il versamento della maggiorazione del canone dovrà essere effettuato obbligatoriamente attraverso il sistema PagoPA, nelle modalità e termini che saranno impartiti da questo Servizio demanio e Patrimonio di Cagliari. Per l'anno 2022 verrà conteggiato dall'effettiva occupazione.

**ART.8**

La Colonia Hotel S.r.l, si obbliga ad osservare le condizioni che saranno stabilite nell'atto di concessione; se la concessione fosse, per un qualsiasi motivo, negata, lo



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

stesso si impegna a rilasciare immediatamente il bene occupato, a rimuovere, a propria cura e spese, le eventuali opere non autorizzate eseguite, ripristinando lo stato originario dei luoghi.

**ART.9** la Colonia Hotel S.r.l., dovrà, inoltre, assicurare il pieno rispetto delle ordinanze emanate dalla Regione Autonoma della Sardegna, dalla Capitaneria di Porto e dalle altre amministrazioni competenti.

**ART.10** L'Amministrazione regionale e quella dello Stato sono esonerate da qualsiasi responsabilità per danni a persone, animali e cose in conseguenza o per effetto dell'esecuzione delle opere e dei lavori.

**ART.11** La presente autorizzazione potrà essere revocata in qualunque momento per motivi di ordine e di sicurezza pubblica, per l'inosservanza delle prescrizioni cui è sottoposta e/o per abuso del titolare.

**ART.12** Il presente provvedimento è trasmesso, per i rispettivi adempimenti di competenza, alla Capitaneria di Porto di Cagliari, all'Agenzia del Demanio ed al Comune di Cagliari.

**ART.13** Di disporre la pubblicazione della presente determinazione, per intero sul sito internet istituzionale della Regione Autonoma della Sardegna [www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it) – sezione Servizi alle imprese alla voce “ Concessioni Demaniali”.

**ART.14** Il rilascio del presente titolo, a cura del servizio incaricato, è subordinato alla sua sottoscrizione, da parte della Colonia Hotel S.r.l., per presa visione ed ampia e completa accettazione delle condizioni e degli obblighi, come sopra meglio indicati. La presente determinazione sarà trasmessa, per il tramite della Direzione Generale, all'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica ai sensi dell'art. 21, nono comma, della legge regionale 13 novembre 1998, n.31.

Il Direttore del  
Servizio  
Ad interim  
Sabina Bullitta

**Soc. Colonia Hotel S.r.l**

L'Amministratore Unico

Dott. Giovanni Domenico Pinna



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

**Siglato da :**

Cristina Strinna