



**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

04-01-31 - Servizio demanio, patrimonio e autonomie locali di Sassari e Olbia-Tempio

Oggetto: indizione gara, mediante procedura aperta, per la locazione del complesso turistico alberghiero denominato Villaggio La Plata appartenente al patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna, ubicato in Comune di Sorso, località Marina di Sorso, distinto in catasto fabbricati al fg. 26, mappali 159, cat. D2 ed in catasto terreni al fg. 26 mapp. 159 e per assentimento in concessione dell'ambito di demanio marittimo in Comune di Sorso, località Marina di Sorso, distinto in catasto terreni al fg. 26 mappali 737, 738, 736/p e 114.

IL DIRETTORE

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

VISTA la L.R. 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione Sarda e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori regionali;

VISTA la L.R. 13 novembre 1998 n. 31, recante norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione, e successive modificazioni;

CONSIDERATO che le funzioni di Direttore del Servizio sono esercitate dall'Ing. Giovanni Nicola Cossu in forza del Decreto N. P. n. 2129/31 del 27/05/2022;

VISTA la Legge Regionale del 2 agosto 2006, n. 11 recante "Norme in materia di programmazione, bilancio e contabilità della Regione";

VISTO il D.lgs. 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm.ii. recante " Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro organismi a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5 maggio 2009 n. 42";

VISTE le LL.RR. nn. 3 e 4 del 09.03.2022, concernenti, rispettivamente "Legge di stabilità 2022" e "Bilancio di previsione triennale 2022-2024";

VISTO il D.P.R. n. 296 del 13/05/2005, recante "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato", in particolare il Capo II - Concessioni e locazioni a canone ordinario;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale n. 24/25 del 19 maggio 2009, che stabilisce di



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

applicare le norme di cui al citato D.P.R. n. 296/2005, ai beni immobili ad uso diverso da quello abitativo appartenenti al patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna;

VISTA la Deliberazione n. 41/37 del 7 agosto 2020 recante l'atto di indirizzo concernente il Complesso turistico alberghiero denominato "Villaggio La Plata" in Comune di Sorso, località Marina di Sorso;

ATTESO che la suddetta Deliberazione n. 41/37 ha previsto di assegnare in locazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, la porzione del compendio denominato "Villaggio la Plata" in Comune di Sorso, appartenente al patrimonio disponibile della Regione e di assentire in concessione mediante la medesima procedura la rimanente porzione di ambito di demanio marittimo;

RITENUTO di dover procedere all'assegnazione in locazione, ai sensi dell'articolo 2 del D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 per uso turistico ricettivo, il complesso immobiliare denominato Villaggio La Plata, ubicato nel Comune di Sorso, località Marina di Sorso, distinto in catasto fabbricati al fg. 26 mapp. 159 ed in catasto terreni al fg. 26 mapp. 159, e contestualmente al rilascio di una concessione demaniale marittima ai sensi del Codice della Navigazione (approvato con il R.D. 30 marzo 1942, n. 327) e del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione (approvato con il DPR 15 febbraio 1952 n. 328), avente per oggetto la parte del complesso immobiliare Villaggio La Plata ricadente in ambito di demanio marittimo in base al confine demaniale rilevato dal SID e cartografato nelle mappe catastali, distinto in catasto terreni al fg. 26 mapp.li 737,738, 736/p e 114;

ACCERTATO che il bene patrimoniale oggetto di locazione si estende per una superficie di 31.408 mq ed è costituito da n. 7 corpi di fabbrica. In particolare sono presenti:

1. due edifici di 55 mq di superficie coperta totale su un piano fuori terra posti all'ingresso del villaggio e adibiti a reception e alloggio del custode;
2. un fabbricato foresteria di 205 mq di superficie coperta su un piano fuori terra adibito ad alloggi del personale e locali tecnici;
3. un corpo di fabbrica di 520 mq di superficie coperta che si sviluppa su un piano fuori terra che ospita il ristorante, bar, cucine, servizi e market;



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

4. un edificio albergo su due piani fuori terra composto da 28 camere doppie con bagno e una superficie coperta complessiva di mq 380 circa;
5. un blocco a schiera su due livelli per una superficie coperta complessiva di mq 380 circa contenente 10 bivani. Il fabbricato è attraversato dalla linea demaniale che taglia la proprietà regionale escludendo una superficie di mq 43. La porzione oggetto di locazione è pertanto pari a mq 337 circa;
6. due corpi identici, della stessa tipologia edilizia della precedente, ma su un solo piano fuori terra, su cui sono stati realizzati 4 bivani denominati "Suite" per corpo per una superficie complessiva di 220 mq. Un corpo ricade totalmente oltre la linea demaniale e uno è tagliato dalla stessa. La porzione oggetto di locazione ha una superficie di mq 97;

ACCERTATO	che il bene demaniale che si intende assentire in concessione ha per oggetto la porzione del Villaggio la Plata che in base al confine rilevato dal SID e cartografato nelle mappe catastali è costituito da un'area scoperta distinta in catasto terreni al fg. 26 mapp. 736/p di mq 8.900 circa, da un fabbricato su un piano fuori terra di mq 118 distinto in catasto terreni al fg. 26 mapp. 114, da una porzione di fabbricato su un piano fuori terra di mq 13 distinto in catasto terreni al fg. 26 mapp. 738 e da una porzione di fabbricato su due piani fuori terra di mq 43 distinto in catasto terreni al fg. 26 mapp. 737;
DATO ATTO	che l'oggetto della procedura in parola è duplice ed inscindibile e che pertanto i partecipanti alla gara concorreranno cumulativamente tanto alla locazione quanto al rilascio della concessione demaniale;
DATO ATTO	altresì che è pendente presso il Tribunale civile di Cagliari il giudizio proposto dalla Regione contro l'Agenzia del Demanio al fine di accertare la natura patrimoniale del bene che si intende assentire in concessione demaniale;
RITENUTO	necessario disciplinare in modo puntuale gli effetti giuridici che gli esiti del predetto contenzioso produrranno sul rapporto giuridico locativo e concessorio e, più in generale, sulla complessiva operazione economica che con la presente procedura si intende realizzare;
RITENUTO	in particolare di dover prevedere che la concessione demaniale sia risolutivamente



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

condizionata al passaggio in giudicato della sentenza che, in accoglimento dell'azione promossa dalla Regione, accerti la natura patrimoniale del bene e che, in tale ipotesi, il relativo rapporto giuridico sia inteso, sin dalla stipula della concessione medesima, come locazione;

RITENUTO di stabilire che l'aggiudicazione della locazione del bene patrimoniale avvenga secondo il criterio che associa il parametro economico connesso al maggior rialzo del canone a base di gara al parametro tabellare connesso con gli interventi di miglioramento della struttura;

VISTA la relazione di stima redatta dal personale tecnico dello scrivente Servizio che quantifica il più probabile valore locativo della parte patrimoniale del complesso immobiliare in oggetto in **€ 67.269,75 (sessantasetteduecentosessantannove/75)**;

RITENUTO congruo il predetto importo da porre a base d'asta in riferimento al suddetto Parametro economico;

RITENUTO di stabilire, in considerazione degli oneri manutentivi di cui necessita l'intero complesso immobiliare posti a carico del conduttore nonché al fine di agevolare l'avvio in loco delle attività imprenditoriali, che per i primi 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione il canone annuo sarà pari al 10% del canone di aggiudicazione;

VISTO l'importo del canone demaniale annuo pari a **€ 13.058,29 (tredicimilacinquantaotto /29)** calcolato in applicazione del D. Dirett. n. 500 del 07/12/2018, del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, e i parametri pubblicati in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 10 febbraio 2022, recante gli aggiornamenti relativi all'anno 2022 delle misure unitarie dei canoni per le concessioni demaniali marittime;

RITENUTO di approvare, così come elencati, i seguenti allegati al presente provvedimento: bando di gara, estratto avviso di gara, relazione tecnica descrittiva, schema contratto di locazione, mappa catastale beni, schema di calcolo del canone demaniale, schema esemplificativo di compilazione modello Pagopa deposito cauzionale, schema esemplificativo di compilazione modello Pagopa spese istruttorie, modello a) – schema di domanda, modello b) offerta economica, modello c) interventi di



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

miglioramento della struttura, capitolato concessione demaniale, attestati di certificazione prestazione energetica, informativa per il trattamento dei dati personali-Regolamento (Ue) 2016/679 (Gdpr);

RITENUTO opportuno pubblicare la presente determinazione ed i relativi allegati sul sito Internet della Regione e l'estratto di avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, su un quotidiano a diffusione regionale e su uno a diffusione nazionale nonché nell'albo pretorio del Comune di Sorso, fatte salve eventuali ulteriori forme di pubblicità;

DATO ATTO che il personale dipendente e dirigente che si è occupato della gestione delle pratiche non ha dichiarato di trovarsi in situazioni di conflitto di interessi di cui all'art. 6 bis della L. 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. nonché dell'art. 14 del "Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna, degli Enti, delle Agenzie e delle Società partecipate";

RITENUTO di dover, pertanto, provvedere in merito;

DETERMINA

ART.1 di indire una gara, mediante procedura aperta, per la locazione del complesso turistico alberghiero denominato Villaggio La Plata appartenente al patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna, ubicato in Comune di Sorso, località Marina di Sorso, distinto in catasto fabbricati al fg. 26, mappali 159, cat. D2 ed in catasto terreni al fg. 26 mapp. 159 e per assentimento in concessione dell'ambito di demanio marittimo in Comune di Sorso, località Marina di Sorso, distinto in catasto terreni al foglio 26 mappali 737, 738, 736/p e 114;

ART.2 di stabilire che l'aggiudicazione della locazione del bene patrimoniale avvenga secondo il criterio che associa il parametro economico connesso al maggior rialzo del canone a base di gara al parametro tabellare connesso con gli interventi di miglioramento della struttura;

ART.3 di stabilire il canone annuo di locazione da porre a base d'asta in **€ 67.269,75 (sessantasetteduecentosessantanoventa/75)**, riferito al suddetto Parametro economico.

ART.4 di stabilire il canone annuale della concessione demaniale in **€ 13.058,29 (tredicimilacinquantaotto/29)** in applicazione del Decreto Direttoriale n. 500 del 07/12 /2018, del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, pubblicato in Gazzetta Ufficiale



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

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

n. 34 del 10 febbraio 2022, recante gli aggiornamenti relativi all'anno 2022 delle misure unitarie dei canoni per le concessioni demaniali marittime.

ART.5 di approvare, così come elencati, i seguenti allegati al presente provvedimento: bando di gara, estratto avviso di gara, relazione tecnica descrittiva, schema contratto di locazione, mappa catastale beni, schema di calcolo del canone demaniale, schema esemplificativo di compilazione modello Pagopa deposito cauzionale, schema esemplificativo di compilazione modello Pagopa spese istruttorie, modello a) – schema di domanda, modello b) offerta economica, modello c) interventi di miglioramento della struttura, capitolato concessione demaniale, attestati di certificazione prestazione energetica, informativa per il trattamento dei dati personali- Regolamento (Ue) 2016/679 (Gdpr).

ART. 6 di disporre la pubblicazione integrale della presente determinazione e dei relativi allegati sul sito internet della Regione Autonoma della Sardegna <http://www.regione.sardegna.it> – sezioni “Servizi al cittadino - Bandi” e “Servizi alle imprese – Bandi e gare d'appalto”.

ART.7 di disporre la pubblicazione dell'estratto di avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, sull'albo pretorio on line del Comune di Sorso, su un quotidiano a diffusione regionale ed uno a diffusione nazionale , fatte salve eventuali ulteriori forme di pubblicità.

ART.8 di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Ing. Giovanni Nicola Cossu, Direttore del Servizio demanio e patrimonio e delle autonomie locali di Sassari e Olbia Tempio.

Avverso il presente provvedimento è ammesso, ai sensi dell'art. 21 comma 7 della L.R. 31/1998, ricorso gerarchico al Direttore Generale degli Enti Locali e Finanze entro trenta giorni e ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale nei modi e nei termini di cui al D.lgs. 104/2010 e ss.mm.ii.

Il Direttore del Servizio
Ing. Giovanni Nicola Cossu

Siglato da :

CARLA SASSU



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA