

# COMUNE DI VILLASIMIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

Oggetto: Attivazione locali commerciali porto turistico di Villasimius

## Il Commissario Straordinario

### Premesso:

- Che nell'ambito del terzo piano annuale di attuazione del programma triennale per gli interventi straordinari nel Mezzogiorno, ex legge 01/03/1986 n.64, con delibera del CIPE 29/03/1990, pubblicata sul supplemento ordinario della G.U. n.110 del 14/05/1990, è stata inserita la realizzazione delle opere a mare del porto turistico di Villasimius ed accordato un finanziamento di L.48.665.000.000 ;
- Che il relativo progetto è stato esaminato dal Comitato Tecnico LL.PP. della Regione Autonoma della Sardegna , che si è espresso favorevolmente con decisione n.19424/1990;
- Che le opere, in parte realizzate su area demaniale marittima ( messa a disposizione della Capitaneria di Porto di Cagliari con concessione n.83/1992), in parte su aree di proprietà comunale ed in parte su aree di proprietà privata acquisite al patrimonio comunale a seguito di procedura espropriativa, sono state regolarmente ultimate in data 2 marzo 1998, come da apposita certificazione sottoscritta in pari data, per il Comune di Villasimius dall'assessore pro-tempore ai lavori pubblici geom. Livio Vargiolu, per la Concessionaria Soc. Sarmar, dal Direttore tecnico geom. Mario Matteucci , nonché dai Direttori dei lavori Ingg. Paolo Fois, Enrico Montaldo e Tonino Fadda;
- Che in data 20.04.2001 è stato sottoscritto il verbale di atto unico di collaudo dell'opera;
- Che in data 27/11/2003, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Provveditorato Regionale delle OO.PP. per la Sardegna, con nota n.10780, ha provveduto a comunicare alla Capitaneria di Porto sezione Demanio di Cagliari la validità del certificato di collaudo dei lavori per la realizzazione del porto turistico di Villasimius e successivi rinnovi, ai sensi dell'art. 12 del Reg. del Codice della Navigazione
- Che con verbali n.1 del 16 febbraio 2004, n.2 del 20 febbraio 2004 n.3 e con verbale del 11.3.2004, si è provveduto alla riconsegna alla Capitaneria di Porto di Cagliari di tutte le opere ricadenti all'interno della dividente demaniale originaria, con esclusione di una minima parte che pur ricadente all'interno dell'originaria linea demaniale non risultava immediatamente divisibile e fruibile;
- Che in data 19 gennaio 2004 questa Amministrazione ha convocato per il giorno 9 febbraio 2004, una riunione per la definizione del procedimento riguardante il porto turistico di Villasimius al fine di individuare e intraprendere i necessari adempimenti che consentissero

l'impiego della struttura entro la prossima stagione turistica, anche allo scopo di evitare ogni pregiudizio per l'opera stessa;

- Che con nota del 13 aprile 2004 il Comandante della Capitaneria di Porto di Cagliari ha invitato il Comune a “porre in essere i provvedimenti necessari alla restituzione delle aree demaniali non ancora riconsegnate o avanzare apposita istanza per la predisposizione degli opportuni atti istruttori finalizzati alla regolarizzazione amministrativa della predetta detenzione”;
- Che, questa Amministrazione pur interessata alle aree demaniali richiamate, su cui ricade minima parte di alcune strutture commerciali realizzate su aree demaniali, non può che prendere atto che le restanti e maggiori aree demaniali sono già state concesse dalla stessa Capitaneria ad altro soggetto;
- Che in data 16 febbraio 2004, con processo verbale di riconsegna, allegato alla presente, la Commissione composta dal Commissario straordinario del Comune di Villasimius Dr. Oscar Marco Gibillini, dal Dott. Alessandro Affinita, Direttore Generale del Comune di Villasimius in qualità di Consegnatario, in sostituzione del Responsabile del Settore Provveditorato e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Geom. Bruno Besalduch, ha provveduto a rilevare la consistenza e lo stato d'uso degli immobili di cui trattasi;
- Che con proprio provvedimento di pari data, il Responsabile del Settore Provveditorato del Comune di Villasimius sig.ra Alessandra Pudda, ha provveduto alla presa in carico al patrimonio indisponibile dell'Ente della restante parte delle strutture portuali;
- Che in data 16 febbraio 2004 questa Amministrazione ha avviato le procedura per la determinazione, da parte di terzo soggetto competente in materia, del canone di locazione ritenuto congruo quale base per la successiva concessione a terzi dei beni in argomento;
- Che l'Ufficio all'uopo incaricato ha fornito una valutazione tecnica del canone da applicare per la concessione delle opere, rientranti nell'area comunale;
- Che in data 30 aprile 2004, si è tenuto, su iniziativa del Commissario Straordinario, un incontro, presso la sede della Capitaneria che non ha portato ai risultati auspicabili sotto il profilo giuridico e di efficienza dell'azione amministrativa, ovvero, anche nel senso condiviso dalla stessa Agenzia del Demanio il quale riscontrando la nota di convocazione del Commissario ha asserito l'esigenza di “definire e ragionevolmente comporre il ben noto contenzioso ed evitare il ricorso ad altre vie che diverrebbero in caso contrario obbligatorie per la stessa Agenzia del Demanio” ;
- Che nel corso del successivo incontro tenutosi, in data 7 maggio 2004, presso il Comune di Villasimius il Commissario Straordinario, preso atto delle divergenze esistenti in merito alla proprietà delle strutture realizzate, ha proposto la seguente soluzione operativa finalizzata a consentire l'utilizzo immediato della struttura, nelle more della definizione della

problematica inerente alla proprietà, tenuto conto che il mancato utilizzo comporta un danno all'Erario, trattandosi di un bene di proprietà pubblica:

- costituire un collegio di esperti in materia legale, composto da tre membri nominati uno per parte, Amministrazione Comunale e Amministrazione Marittima, con l'assistenza dell'Avvocatura distrettuale dello Stato, e uno di comune accordo, con spese, per quanto concerne quest'ultimo, a carico del Comune, per l'esame della questione sotto il profilo giuridico e l'individuazione delle soluzioni giuridicamente percorribili per dirimere la controversia;
- contestualmente, e nelle more della definizione della questione, fermo restando i diritti reciproci che dovessero emergere, acconsentire l'utilizzo della struttura utilizzando i relativi introiti, già calcolati dall'Amministrazione Comunale, per la copertura delle spese di manutenzione straordinaria degli immobili ovvero accantonando gli introiti che dovranno essere incamerati a titolo definitivo unicamente dal soggetto individuato quale proprietario degli immobili;
- Che detta proposta non è stata accolta dal Comandante pro-tempore dell'Amministrazione Marittima e dal responsabile delegato dall'Agenzia del Demanio, i quali hanno proposto l'acquisizione a titolo definitivo dell'intera opera tra i beni del Demanio Marittimo, con riserva di procedere successivamente al rilascio di apposita concessione a cura dell'Amministrazione Marittima;
- Che detta ultima soluzione non appare conforme e coerente con gli atti in possesso del Comune, che dovrebbe rinunciare ad un bene di cui ne viene rivendicata la proprietà parimenti a quanto rivendicato dall'Amministrazione Marittima;
- Che è intendimento dell'Amministrazione Comunale promuovere ogni iniziativa rivolta a consentire l'utilizzo dell'intera struttura in tempi rapidi, in considerazione del fatto che le strutture di cui trattasi sono state utilizzate ben al di sotto delle effettive possibilità gestionali e che un rilancio delle stesse consentirebbe di sfruttare al meglio le potenzialità turistiche del Comune di Villasimius;
- Che il mancato utilizzo dei beni comporta un danno ravvisabile nel mancato introito del correlativo canone, perdita di tipo finanziario e nel deterioramento del bene, facente parte comunque del patrimonio pubblico, in quanto la proprietà viene rivendicata da amministrazioni pubbliche e procrastinarne la loro fruibilità si pone in contrasto con il principio di buon andamento della pubblica amministrazione costituzionalmente sancito;

**Dato atto:**

- Che con concessione repertorio n163/2001 il Capo del Compartimento Marittimo di Cagliari ha concesso alla Marina di Villasimius, Società a partecipazione comunale per il 35% delle

quote, , “la concessione demaniale marittima porto turistico di Villasimius allo scopo di gestirlo”, per il periodo dal 6 marzo 2001 al 5 marzo 2007;

- Che dalla predetta concessione sono stati esclusi dei beni, anch’essi oggetto del collaudo del 20.4.2001;

- Che la predetta concessione è stata assegnata, anche in assenza delle operazioni di riconsegna delle opere, avvenuta nel mese di febbraio c.a.;

- Che la divergenza in atto, in ordine alla proprietà di alcuni immobili, e la precedente concessione riconosciuta dalla Capitaneria ad altro soggetto, non permette al Comune di Villasimius di poter gestire l’intera opera ma impone, per evitare un potenziale contenzioso tra l’Amministrazione pubblica e la società concessionaria, l’affidamento al medesimo soggetto anche delle opere ricadenti nell’area comunale, nell’interesse della pubblica amministrazione;

- Che con nota della Capitaneria di Porto di Cagliari, datata 13 aprile 2004, n 07/520/12777/Dem, il Comune di Villasimius è stato invitato a “porre in essere i provvedimenti necessari alla restituzione delle aree demaniali non ancora riconsegnate o avanzare apposita istanza per la predisposizione degli opportuni atti istruttori finalizzati alla regolarizzazione amministrativa della predetta detenzione”;

**Dato atto** che con nota del 28/08/1991 prot.5028940 l’Agenzia per la Promozione dello Sviluppo per i Mezzogiorno ha individuato nell’ambito dell’intervento in argomento il Comune di Villasimius quale soggetto deputato a curare la gestione delle strutture” a realizzazione avvenuta”- principio che al momento non ha trovato applicazione;

**Accertato** che detta gestione diretta non risulta al momento perseguibile per gli impegni già assunti dalla locale Capitaneria sulla parte di struttura ricadente nel territorio demaniale;

**Ritenuto** che tale gestione non può essere concessa ad altro soggetto, sia per la divergenza in atto tra le amministrazioni interessate sia per precedenti impegni assunti dalla stessa Capitaneria di Porto di Cagliari con la società Marina di Villasimius, in quanto dall’attribuzione della restante struttura ad altro soggetto ne potrebbe ragionevolmente derivare un contenzioso con la stessa Società, che determinerebbe un ulteriore grave pregiudizio e potenziale danno per la pubblica amministrazione, incidendo sul buon andamento della gestione di un bene pubblico;

**Ritenuto** che dall’esame degli atti ne deriva l’onere di incaricare il medesimo soggetto individuato dalla Capitaneria per la gestione della struttura portuale anche allo scopo di evitare un’ulteriore contenzioso con un’altra Amministrazione dello Stato;

**Considerato** che l'affidamento ad altro soggetto determinerebbe una situazione conflittuale che porterebbe inevitabilmente alla ingestibilità di tutto il complesso portuale e turistico e commerciale, con grave pregiudizio per la collettività, per lo sviluppo turistico del territorio e per lo stesso erario;

**Ritenuto**, pertanto, di dover affidare nel più breve tempo possibile e fino al 5 marzo 2007, alla stessa Società Marina di Villasimius, anche la gestione dei restanti immobili, costituiti da una serie di locali commerciali o destinati a pubblici servizi, anche al fine di evitare situazioni di incertezza sull'individuazione del soggetto responsabile della struttura sia a livello civilistico, sia penale, sia amministrativo e di sicurezza;

**Visto** il decreto ministeriale 3 agosto 1999, con il quale il Comune di Villasimius viene individuato quale Ente Gestore dell'Area Marina Protetta denominata "Capo Carbonara" che interessa l'area individuata nell'art. 3 del decreto in argomento;

**Ritenuto** principio inderogabile, procedere senza indugio, con ogni azione e intervento che consenta la fruibilità dell'opera, allo scopo di evitare grave danno all'Erario, evidentemente connesso al mancato utilizzo dell'opera;

**Dato Atto** che dette Amministrazioni hanno ancora in corso i lavori, avviati in data 18.10.2001 (vedi nota Capitaneria, prot.07/1732/2708/Dem del 20.09.2001) per la delimitazione dell'Area Demaniale ai sensi dell'art. 58 R.C.N., come risulta dalla nota della Capitaneria di Porto 07/1522/39027 del 5.12.2003 e che dai lavori esperiti in detta sede emergerebbero delle posizioni differenti in ordine alla proprietà di parte delle opere;

**Dato atto** che nelle more della conclusione dei lavori per la delimitazione delle Aree, l'Amministrazione Marittima ha concesso unicamente una parte delle opere realizzate;

**Sentito** il parere dell'Avv. Ovidio Marras in merito alle operazioni di riconsegna esperite;

**Tenuto** conto di dover garantire l'utilizzo del bene pubblico, anche nelle more della *definizione* della problematica inerente alla proprietà delle opere, per evitare un danno all'erario, trattandosi di questione che coinvolge esclusivamente enti e organi della pubblica amministrazione nell'interesse pubblico di sviluppo economico sociale e turistico del territorio;

**Dato atto** che con le operazioni di riconsegna sono stati consegnati tutti i beni ricadenti nell'area demaniale e quelli aventi l'essenziale requisito funzionalistico per gli usi pubblici del mare, mentre

sono rimasti esclusi quei beni non concessi precedentemente dall'Amministrazione Marittima ma funzionali ai più ampi scopi di interesse pubblico della Comunità locale e al generale uso e sviluppo economico e sociale dell'intera popolazione locale;

**Dato Atto** che il mancato utilizzo dei beni oltre a determinare una diminuzione patrimoniale per l'Ente ne arreca grave pregiudizio all'immagine stessa di località ad alta e qualificata valenza turistica;

**Ritenuto** di poter, alla luce delle considerazioni sopra esposte, quantificare il danno erariale, in un importo pari al canone di concessione non introitato a causa del mancato utilizzo del bene;

**Vista** la determinazione di quantificazione di detto canone, prodotta in data 11.05.2004, da esperto in materia all'uopo incaricato;

**Considerato** che la divergenza in atto con l'Amministrazione Marittima, non consente l'immediata applicazione del canone comunale, basato sul sistema patrimoniale, ma impone l'applicazione del canone demaniale che verrebbe applicato con il riconoscimento della proprietà a favore del demanio, prescindendo dall'utilizzo della struttura;

**Tenuto conto** che l'immediata applicazione del canone fissato dal comune con il metodo patrimoniale non risulta perseguibile anche per le ragioni sostenute dalla Società Marina di Villasimius, sentita nel corso del Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 7.5.2004;

**Attesa** l'esigenza di garantire la fruibilità di un locale adeguato per gli usi e funzioni e gli scopi istituzionali della Area Marina Protetta;

**Considerato** che l'art. 8 del D.M. 3 agosto 1999 prevede la possibilità per l'Ente Gestore di avvalersi del personale del Corpo Forestale della regione Autonoma della Sardegna per le attività all'interno dell'area naturale protetta;

**Dato Atto** che il Comune di Villasimius intende avvalersi di tale opportunità per garantire la presenza di una base navale che garantisca l'azione di vigilanza e tutela dell'area marina per l'intero arco temporale annuale e garantire il fine istituzionale di controllo e vigilanza nell'area marina;

Fatti salvi e impregiudicati i diritti che dovessero essere riconosciuti in via successiva;

**Acquisito** il parere di legittimità, di regolarità tecnica e contabile;

## Delibera

1. **Di esercitare** il potere dovere di utilizzare nell'interesse generale della Comunità locale tutte le opere e servizi, non concesse con l'atto di concessione dell'amministrazione marittima e pertanto inutilizzate, pur realizzate su aree comunali per lo sviluppo economico e sociale del territorio, anche allo scopo di evitare un danno all'erario derivante dal mancato utilizzo delle opere già collaudate in data 20.4.2001 e conseguente diminuzione patrimoniale per l'Amministrazione Pubblica;
2. **Di riconoscere l'affidamento**, per i motivi indicati in premessa, anche nelle more della definizione della controversia, alla Società Marina di Villasimius con sede in Villasimius, la gestione di tutti gli immobili, ricadenti nell'area comunale, indicati nell'allegato "A", con decorrenza immediata e fino al 5 marzo 2007 ad eccezione dei locali che l'Amministrazione Comunale utilizzerà direttamente per scopi istituzionali, alle stesse condizioni generali previste nella concessione demaniale n.163/2001 relativa all'affidamento già in essere per la parte delle strutture portuali ricadenti in area demaniale;
3. **Di fissare** in € 17.625,69, già depurato della quota parte relativa alla porzione di immobile ricadente nell'area demaniale, il canone iniziale di disponibilità dei locali, dal 1 giugno 2004 al 31 dicembre 2004, che la stessa Società dovrà versare alla Tesoreria Comunale. Dal 1 gennaio 2005 il canone sarà pari ad € 30215,47 incrementato dagli indici ISTAT stabiliti dalla normativa vigente. Il canone sarà rideterminato nell'ipotesi in cui trovi applicazione la disposizione contenuta nell'art.2 comma 53 della legge 350/2003;
4. **Di stabilire** che detto canone dovrà essere integrato con il versamento di una ulteriore quota fino alla concorrenza dell'importo fissato dall'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, con l'entrata in uso dello stesso immobile, secondo gli importi indicati nella tabella "A" e le modalità indicate in contratto, posto che dovrà essere garantito l'uso dell'intera struttura entro 12 mesi dalla sottoscrizione del relativo accordo e per l'intero anno, assicurando entro i prossimi 45 giorni l'avvio delle seguenti strutture:
  - Bar
  - Pizzeria, Self Service
  - Servizi commerciali collegati alle attività dell'Area Marina Protetta;
5. **Di provvedere**, all'approvazione dello schema di convenzione che regolerà nel dettaglio il rapporto tra le parti ed allegato alla presente di cui forma parte integrante e sostanziale;
6. **Di demandare** al Funzionario Responsabile la sottoscrizione dell'atto di affidamento della gestione
7. **Di stabilire** che l'affidamento degli stessi a terzi da parte della Marina di Villasimius, nell'ipotesi in cui si verificasse l'impossibilità oggettiva di gestirli direttamente, dovrà avvenire con procedura a evidenza pubblica, analogamente a quanto previsto dalla

normativa vigente per gli enti pubblici territoriali, mantenendo la destinazione originaria dei locali, privilegiando attività tradizionali locali:

8. **Di destinare** il sottoindicato locale all'Area Marina Protetta Capo Carbonara:  
locale ubicato nel corpo C piano 1° delle dimensioni di mq\_\_\_\_\_  
parte di locale ubicato in area comunale nel corpo C piano terra di mq\_\_\_\_\_
9. **Di destinare** i sottoindicati locali, adeguatamente adattati alle esigenze, al Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale della Regione Autonoma della Sardegna:  
locale ubicato nel corpo A Piano terra delle dimensioni di mq\_\_\_\_\_
10. **Di destinare** il sottoindicato locale per gli usi istituzionali, di vigilanza, pubblica sicurezza, o sanitaria che intenderanno operare presso l'Area Marina Protetta.:  
locale ubicato nel corpo C piano 1° delle dimensioni di mq\_\_\_\_\_
11. **Di stabilire** che detti introiti hanno una destinazione vincolata e potranno essere utilizzati unicamente per la copertura degli oneri straordinari inerenti l'opera e per il pubblico interesse di conservazione del patrimonio ambientale dell'Area Marina protetta di Capo Carbonara;
12. **Di stabilire** che un importo pari a € 2.064,00 (20.643,15) relativo al canone ricognitorio fissato per l'utilizzo dello stabile destinato all'Area Marina, dovrà essere utilizzato per l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e per la conservazione del patrimonio ambientale che insiste nell'area marina, compreso il servizio di pulizia e ripristino ambientale;
13. **Di stabilire** che un importo pari a € 935,00 (9.358,80) relativo al canone ricognitorio fissato per l'utilizzo dei locali da parte del Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale, dovrà essere utilizzato per le ulteriori spese di vigilanza dell'Area Marina Protetta di Capo Carbonara;

Copia della presente deliberazione viene inviata alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, al Ministero delle Infrastrutture e al Ministero dell'Ambiente, alla Prefettura, alla Regione Autonoma della Sardegna-Assessorato EE.LL., alla Commissione di Riserva dell'Area Marina, alla Capitaneria di Porto di Cagliari, all'Agenzia del Demanio di Cagliari e alla Procura Regionale della Corte dei Conti.

Il Commissario Straordinario  
Dott.Oscar Marco Gibillini