



HOTEL CALAMOSCA

FASCICOLO INFORMATIVO



Per informazioni o proposte contattare Giovanni Porcu al seguente numero
3297393826 o l'Ing. Laura Crobu al 3297393825

PREMESSA

La società Hotel Calamosca Sul Mare srl è proprietaria della struttura immobiliare a destinazione alberghiera denominata "Hotel Calamosca",sita a Cagliari in viale Calamosca 50, i soci sono i quattro fratelli Porcu: Caterina, Giovanni Antonio Nicola, Nicola, Antonio Maria.

Si precisa che da agosto 2015 a Nicola sono succeduti gli eredi legittimi.

La struttura alberghiera è stata costruita nel 1958 ed ha subito tre ristrutturazioni,nel 1985,nel 2002 e nel 2011.

E' l'unico albergo letteralmente a picco sul mare di Cagliari ed uno dei pochi in Sardegna ed in Italia avente una tale posizione.

Attualmente la società Hotel Calamosca Sul Mare Srl è in liquidazione.

Le immagini più belle e la descrizione dei servizi offerti si possono visionare nei siti internet www.hotelcalamosca.eu , www.calamosca.it e www.hotelcalamoscaonsale.eu

Per ulteriori informazioni o proposte ci si può rivolgere al Sig. Giovanni Antonio Nicola Porcu il cui cellulare è 3297393826

PRESENTAZIONE

L'Hotel Calamosca recentemente rinnovato nel piano terra ,ha la forma di una nave adagiata sulla battigia con un blocco su tre piani fuori terra ove sono ubicate le camere ed un blocco a piano terra ove è ubicato il ristorante. Guardando la struttura dal mare la terrazza del ristorante è a quota 4,56 m ed il piano terra è di fatto a 6,08 m fuori terra. Al livello del mare vi è il blocco cantine che si estende per tutta la superficie del ristorante e della hall dell'hotel.

Il terreno di proprietà si estende fino alla spiaggia ed in pratica occupa mezza baia,l'altra metà è di natura rocciosa a strapiombo sul mare ed in zona di tutela ambientale e quindi non può essere oggetto di nuove costruzioni.

La posizione dell'hotel è quindi di assoluto privilegio.

Nella sommità della collina che racchiude la baia c'è il semaforo ed il faro di Capo Sant'Elia,tuttora funzionante.

L'hotel di categoria tre stelle offre una serie di servizi che rendono piacevole e rilassante il soggiorno sia per chi viaggia per motivi di lavoro che di vacanza,è aperto tutto l'anno ed ha un rinomato ristorante-pizzeria che offre piatti della cucina tipica sarda ma anche di quella internazionale.

D'estate è possibile mangiare all'aperto sulla terrazza-ristorante, l'unica a Cagliari di queste dimensioni ed a picco sul mare che può ospitare fino a 200 posti a sedere,è su due livelli, il primo dei quali coperto.

L'hotel ha 46 camere ed una suite,tutte le camere sono dotate di bagno privato con vasca o doccia,telefono, impianto di aria condizionata autonomo.

Tutte le camere del primo e del secondo piano hanno un balcone che si affaccia sul mare o sul lato montagna, quelle del piano terra con vista mare hanno tutte un balcone, mentre quelle che guardano la montagna si affacciano ciascuna su un piccolo cortile privato.

Dal punto di vista costruttivo la struttura è mista in muratura portante e c.a.

Ai volumi sopra descritti vanno aggiunti i volumi dei depositi ed uffici (circa 900 mc) separati dalla struttura principale ed ubicati in un blocco a schiera che si affaccia su un ampio parcheggio privato.

La zona demaniale taglia obliquamente la terrazza del ristorante, per una superficie pari a circa 180 mq e per questa superficie viene pagato un canone d'affitto.

Il terreno di proprietà si estende fino alla spiaggia alla quale si accede tramite uno scivolo carrabile e dove su un gradone, sempre di proprietà, vi è un chiosco ristoro di tipo amovibile prefabbricato in c.a. regolarmente autorizzato.

Dal lato opposto, nel giardino dell'hotel sistemato a gradoni, nel 2004 è stata realizzata una gelateria-american bar denominata "Le Terrazze di Calamosca" con chiosco ristoro in legno di tipo amovibile regolarmente autorizzato così come il gazebo in acciaio zincato di 75 mq posto nel gradone più alto.

Nella parte bassa c'è un magnifico giardino attrezzato sul mare con un prato verde che si estende fino alla roccia ed una pedana in legno dove sono posizionati i lettini prendisole e gli ombrelloni di paglia. Sette gazebo sparsi sul prato offrono riparo dal sole ed un chiosco bar in legno (sempre regolarmente autorizzato) offre un perfetto servizio di spiaggia e tutta la struttura rappresenta il posto ideale per matrimoni ed eventi musicali o culturali, che si susseguono ogni anno soprattutto durante tutta l'estate.

SCHEMA TECNICA

Ubicazione : Cagliari, località Calamosca

Anno di costruzione : 1958

Ristrutturazioni : 1985-2002-2011

Lotto di terreno : 10.100 mq (diecimilacento metri quadri)

Camere : n°46 + 1 suite

Tipologia delle camere : tutte doppie e 15 di queste attrezzate come triple

Impianti antincendio : l'edificio è dotato di impianto di idranti antincendio e di estintori e di impianto di illuminazione di sicurezza.

Riserve d'acqua : 4 serbatoi interrati carrabili in c.a. di 10.000 mc ciascuno

Superficie netta calpestabile delle solo camere dell'hotel distribuite in 3 piani fuori terra : 1222 mq

Altezza interna camere : 3,07 m

Altezza interna bar,sala TV e ristorante : variabile tra 3,75 m e 5,34 m

Volumetria complessiva : 12.000 mc circa

Possibilità di costruire il 25% della volumetria esistente*

*Decreto legge della Giunta Regionale del 21.10.14

OPPORTUNITA' DI SVILUPPO

L'Hotel Calamosca è attualmente classificato come un Tre Stelle ma potenzialmente potrebbe diventare un quattro o cinque stelle o perfino una classificazione ancora superiore.

Dal punto di vista architettonico rappresenta un pezzo della storia di Cagliari, la forma di nave e lo stile anni 60 può essere esaltato trasformandolo in un "Design Hotel" di prestigio.

La sua posizione è unica ed irripetibile sia su Cagliari che in Sardegna e sicuramente rara in Italia, la proprietà occupa mezza baia con un mare pulitissimo ed ha accanto una piccola spiaggia sabbiosa pubblica che attualmente non è stata data in concessione ma che in futuro potrebbe essere un ulteriore punto di servizio per l'hotel. Sulla spiaggia c'è un gradone di proprietà dove è ubicato un chiosco bar, ed anche questo rappresenta una unicità : su tutto il litorale i chioschi sono posizionati su terreno demaniale e quindi soggetti a concessioni revocabili.

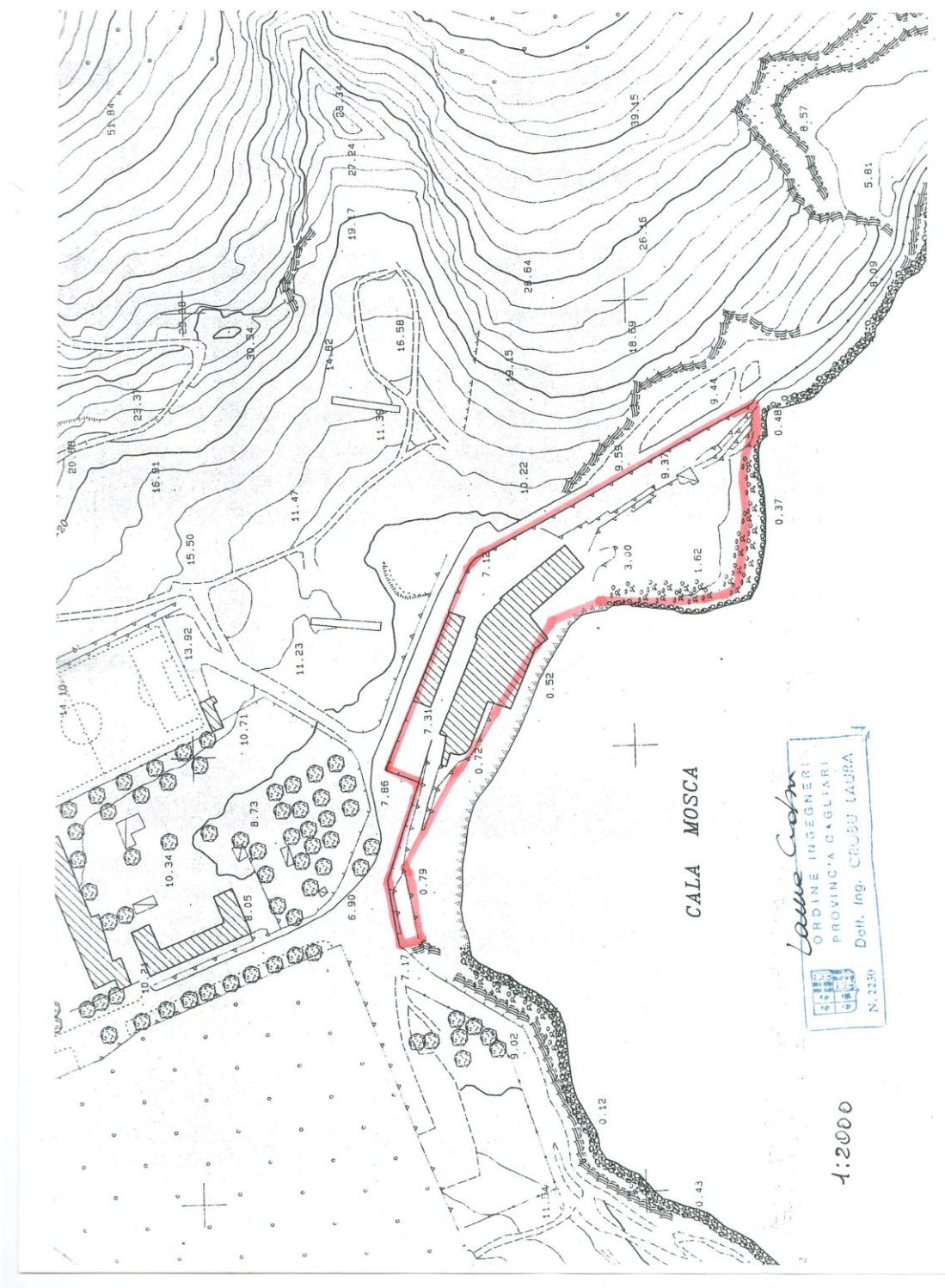
La parte della struttura alberghiera posizionata a livello del mare ha una base con piano pilotis e più internamente ospita le cantine (attualmente non utilizzate) la cui superficie è pari a quella del ristorante e delle cucine, questi volumi potrebbero ospitare idealmente una SPA con talasso terapia.

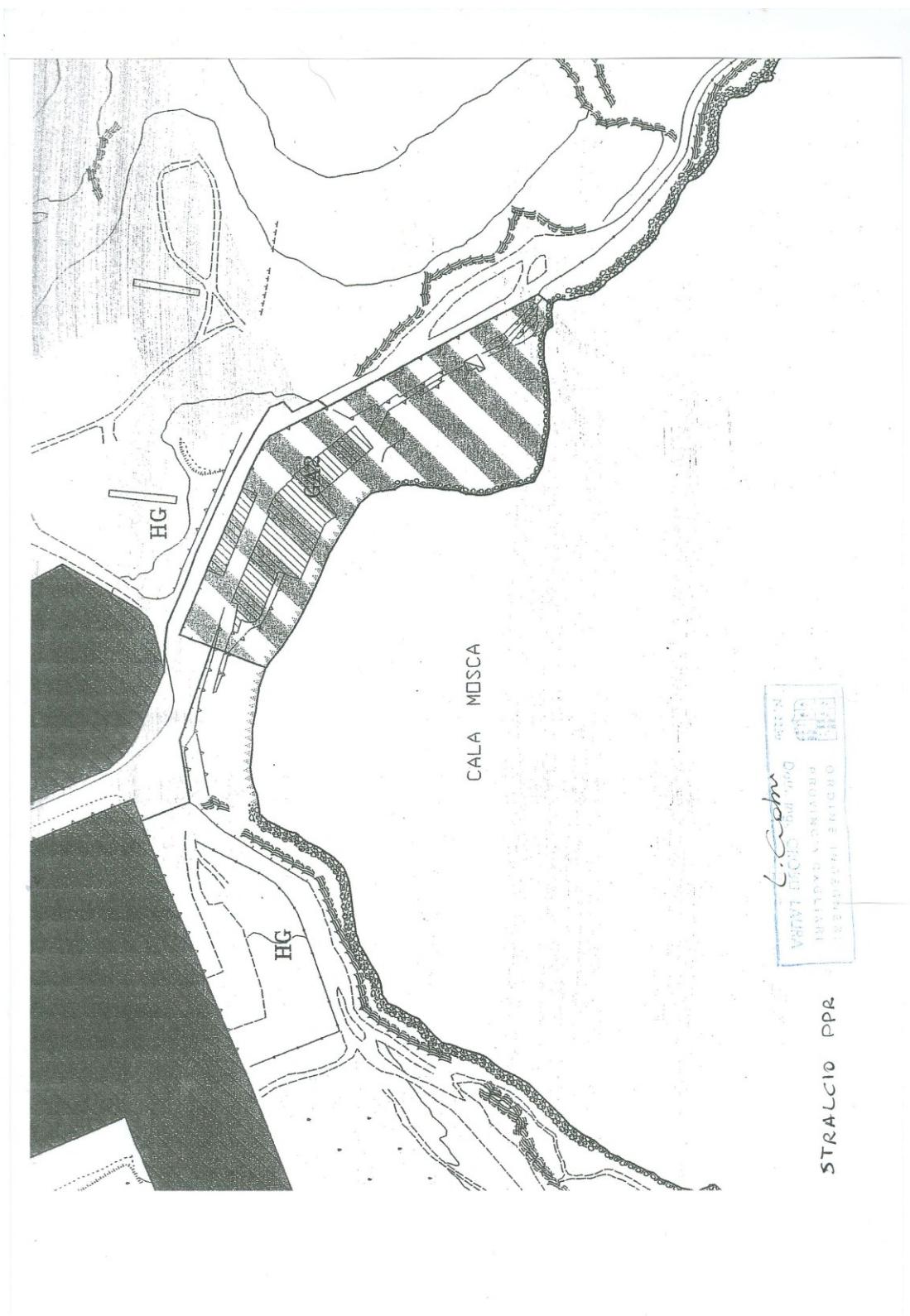
C'è da precisare che la terrazza ristorante , e quindi anche il piano pilotis, è per 180 mq in area demaniale (come si può vedere dalla cartina allegata) ed è stata data in concessione per un canone esiguo. Volendo si potrebbe richiedere la revoca della concessione e nessun altro potrebbe farne richiesta per la particolarità della posizione,ma si perderebbe una superficie a livello del mare che attrezzata adeguatamente costituirebbe un sicuro reddito.

Il 21.10.14 la Giunta della Regione Sardegna ha approvato il disegno di legge che contiene disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, prevede per le strutture alberghiere entro la fascia dei 300 mt dal mare la possibilità di ampliamento pari a 25% del volume esistente ma non per creare nuovi posti letto ma bensì servizi. Quanto detto dovrebbe valere per le zone F ma il nostro hotel cade in zona GA2 e quindi ci può essere un margine di discussione, in ogni caso l'ampliamento del 25% rappresenta un valore aggiunto.

Pur non aumentando i posti letto ma trasformando diverse camere in suite si eleva il livello della ricezione, ancor più se c'è la presenza di una Spa.

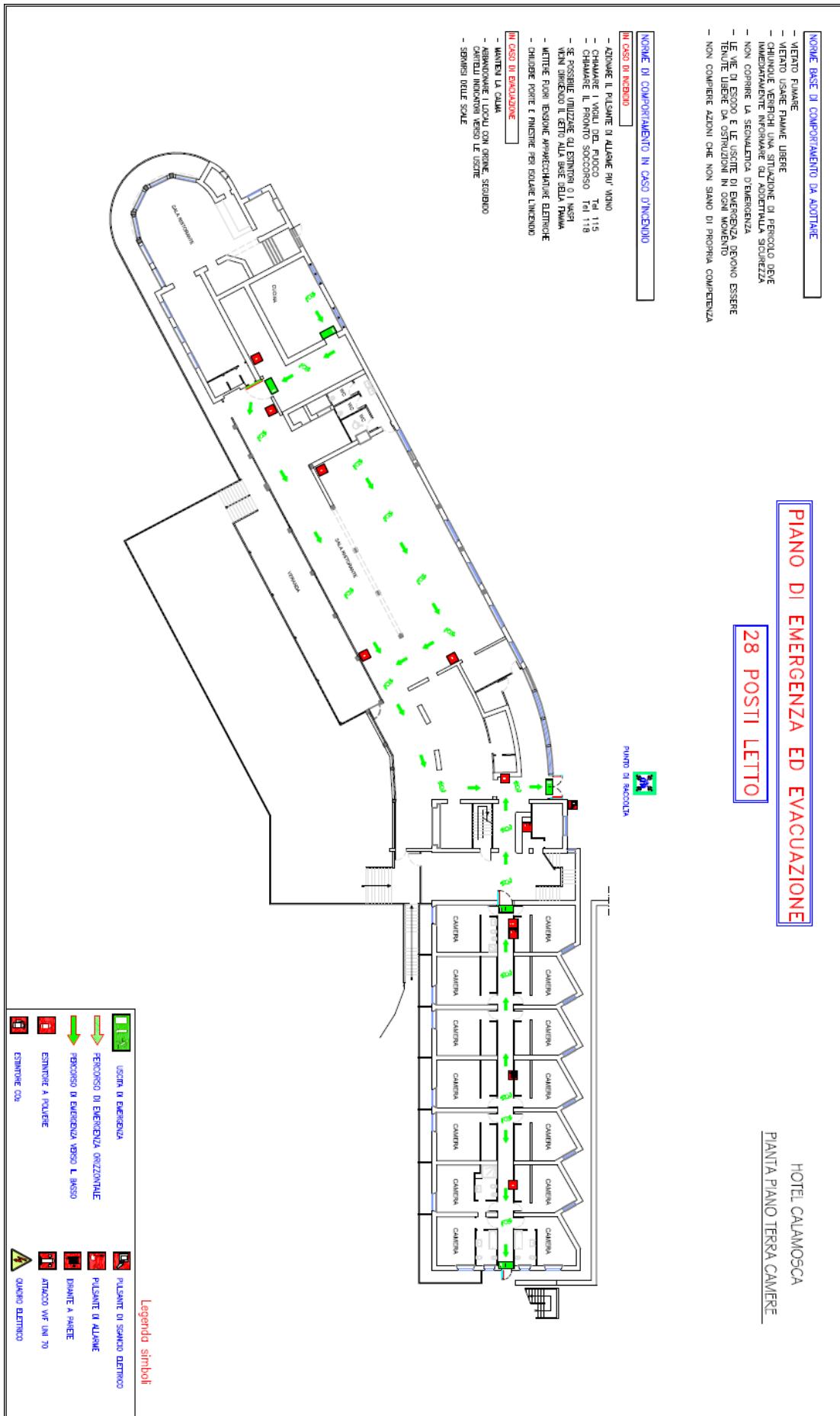
La gestione dell'hotel è stata sempre di tipo familiare e con la gestione della società Hotel Calamosca srl dal 2001 al 2009 si è avuto un incremento delle presenze fino a portarlo a 20.000 presenze l'anno, cifra considerevole in rapporto al numero delle camere. Attualmente la crisi, la nascita di nuovi hotel ed i cambi gestionali hanno fatto lievemente calare queste cifre ma con una necessaria ristrutturazione, un cambio di categoria ed una gestione affidata a gruppi alberghieri che muovono ingenti masse all'interno delle loro strutture, si può ipotizzare senza dubbio un'alta redditività e la creazione di una struttura di prestigio che potrà dare piena dignità ad un albergo che già oggi possiede uno charme indiscutibile.







Hotel e Le Terrazze di Calamosca dal satellite



NORME BASE DI COMPORTAMENTO DA ADOTTARE

- NEVATO FUMARE
- NEVATO USARE FRANCE LIBERE
- CHIUNQUE VERIFICA UNA SITUAZIONE DI PERICOLO DEVE IMMEDIATAMENTE INFORMARE GLI AUTORITÀLA SICUREZZA
- NON COPPIRE LA SEGNALETICA D'EMERGENZA
- LE VIE DI ESCO E LE USCITE DI EMERGENZA DEVONO ESSERE TENUTE LIBERE DA OSTRIZIONI IN OGNI MOMENTO
- NON COMPRIE AZIONI CHE NON SIANO DI PROPRIA COMPETENZA

NORME DI COMPORTAMENTO IN CASO DI INCENDIO

IN CASO DI INCENDIO

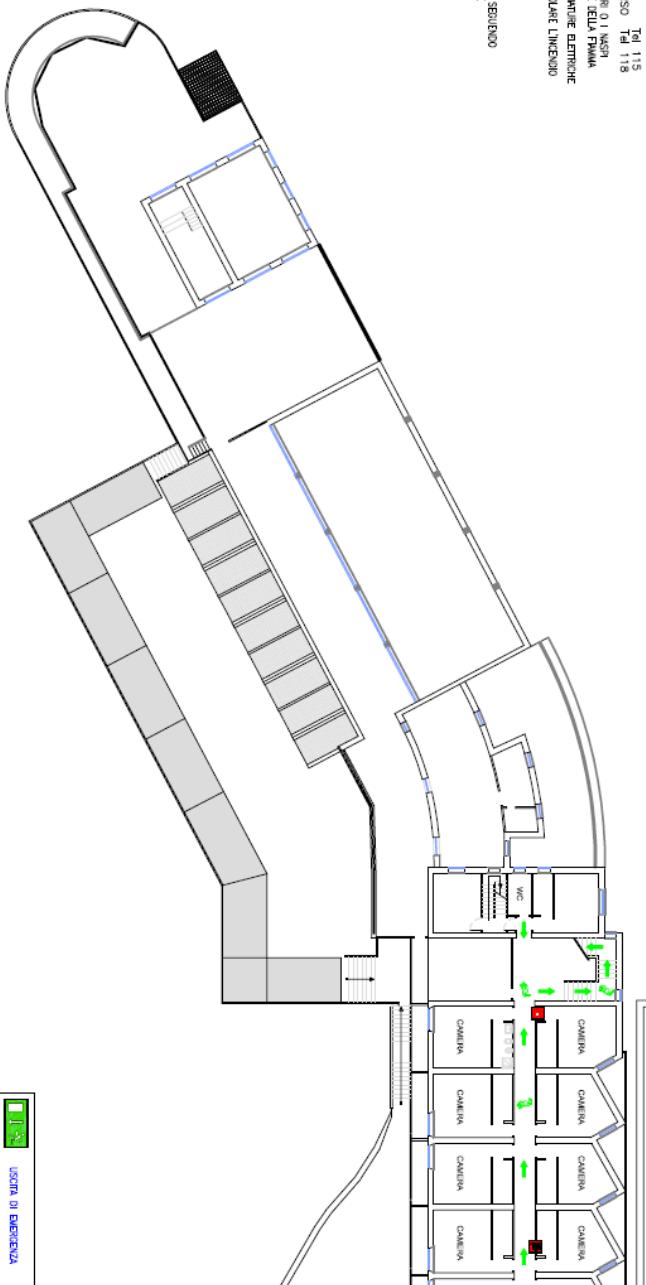
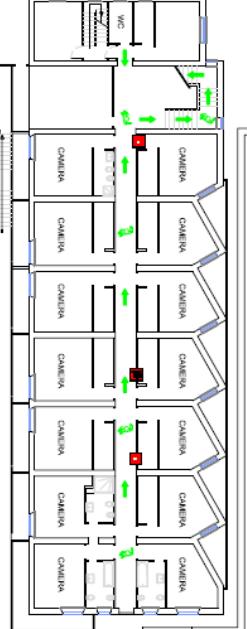
- ADDONARE IL PULSANTE DI ALLARME PIÙ NELLO CHIAMARE I VOLTI DEL FUOCO Tel. 115 CHIAMARE IL PRIMO SOCCORSO Tel. 118
- SE POSSIBILE UTILIZZARE GLI ESTINTORI DI INCENDIO MENO DISORDUO IL SETTO ALLA BASE DELLA FIMMA
- METTERE PIÙ IN SICUREZZA APPARECCHIATURE ELETTRICHE
- CHIUDERE PORTE E FINESTRE PER SOLARE L'INCENDIO
- MANTENI LA CALMA
- ABANDONASI I LUOGHI CON GRANDE SERVIZIO
- DIRETTA INDICATA VERSO LE USCITE
- NON USARE ASCENSORI
- SENSI DELLE SCALE

IN CASO DI EVACUAZIONE

PIANO DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE

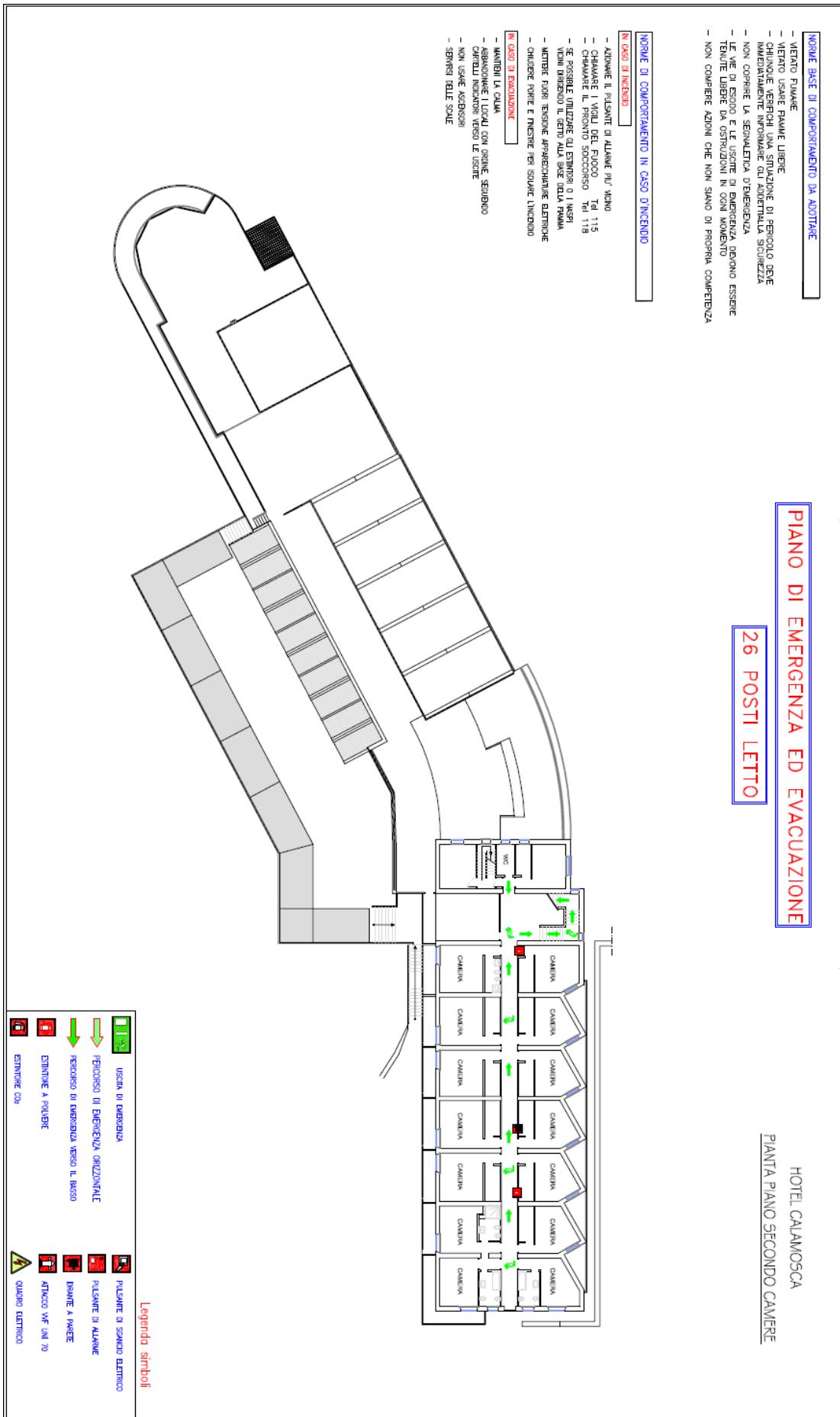
26 POSTI LETTO

HOTEL CALAMOSCA
PIANTA PIANO PRIMO CAMERE



Legenda simboli

	USCITA DI EMERGENZA
	PERCORSO DI EMERGENZA ORIZZONTALE
	PERCORSO DI EMERGENZA VERSO IL BASSO
	ESITRICE A PULMONE
	QUADRATO ELETTRICO
	PULSANTE DI SIANCO ELETTRICO
	PULSANTE DI ALLARME
	DISPON. A PARETE
	ATTACCO WF UN 70



Data: 21/12/2009 - Ora: 11.47.08

Visura storica per immobile

Visura n.: 579960 Pag: 1 Segue 1000

Dati della richiesta	Comune di CAGLIARI (Codice: B354) Provincia di CAGLIARI Sez. Urb.: A. Foglio: 28 Particella: 43 Catasto Fabbricati
-----------------------------	--

INTESTATE

1	HOTEL CALAMOSCA SUL MARE SRL con sede in CAGLIARI	(1) Proprietà per 1000/1000
Unità immobiliare dal 04/12/2009	DATI DI CLASSEMENTO	DATI DERIVANTI DA
N DATI IDENTIFICATIVI		

Unità immobiliare dal 04/12/2009

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSEMENTO			DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita			
1	A	28	43		1		D/2					Euro 36.464,00	VARIAZIONE NEL CLASSEMENTO del 10/02/1971 n. 495 1/1/971 in atti dal 04/12/2009 (protocollo n. CA0540004)		
Indirizzo	VIALE CALAMOSCA piano T-1;2;									VARIAZIONE DI CLASSEMENTO					
Notifica	C.A0549382/2009														

Situazione degli intestati dal 09/10/2006

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
N.	DETTO		(1) Proprietà per 1000/1000
1	HOTEL CALAMOSCA SUL MARE SRL con sede in CALIGARI 17B066 in atti dal 09/10/2006 (protocollo n. CAG0265468)		
DATI DERIVANTI DA	VARIANZA DEL 09/10/2006 n. 292387/17B066 VAR. RIFETTIVA D'UFFICIO		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al 21/12/2009

Visura n.: 579960 Pag: 2 Segue

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zone	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	28	43				D/2				VARIAZIONE TOPOONOMASTICA del 06/12/2004 n. 116382 J/2004 in atto dal 06/12/2004 (protocollo n. CA0462406) VARIAZIONE DI TOPOONOMASTICA

Indirizzo VIALE CALAMOSCA piano: T-1-2;

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 26/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zone	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	28	43				D/2				Voltura del 26/09/1985 n. 2268/1989 in atto dal 05/06/1990

Indirizzo , (P.T-1-2), VIALE CALAMOSCA;

Notifica -

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 26/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zone	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	28	43				D/2				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1985 n. 1755/1986 in atto dal 05/06/1990

Indirizzo , (P.T-1-2), CALAMOSCA;

Notifica -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zone	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	28	43				D/2				L. 4.400 Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo , (P.T-1-2), CALAMOSCA;

Notifica -

Data: 21/12/2009 - Ora: 11:47:08

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/12/2009

Visura n.: 579960 Pag: 3

Fine

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	HOTEL CALAMOSCA SUT MARE SRL con sede in CAGLIARI DATI DERIVANTI DA del 26/09/1985 Voltura n. 2268/1989 in atti dal 05/06/1990 Repertorio n. : 690/3 Rogante: NOT. ROBERTO VACCA Sede: CAGLIARI Registro: UR Sede: CAGLIARI n. 3885 del 30/09/1985		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/12/2006

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

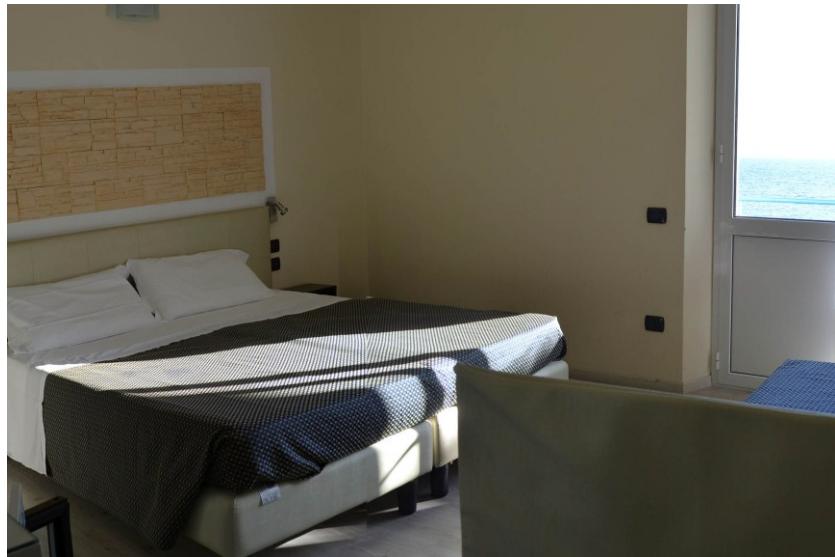
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	HOTEL CAPO S. ELIA S. N. C. DI CANU MARIA LEONARDA E.C. DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) dal 26/09/1985 Voltura n. 1795/1986 in atti dal 05/06/1990 Repertorio n. : 690/3 Rogante: VACCA ROBERTO Sede: CAGLIARI Registro: UR Sede: CAGLIARI n. 3885 del 30/09/1985		fino al 26/09/1985

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	CANU Maria Leonarda MARTATA PORCU nata a CAGLIARI il 01/10/1915 DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987	CNAMELN15R4(B354)*	fino al 26/09/1985

Rilasciata da: Servizio Telematico

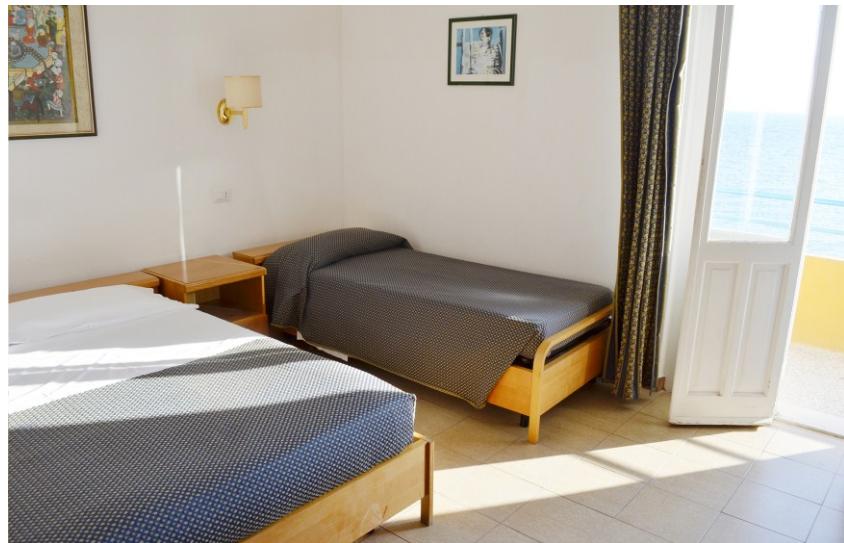
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Camera Deluxe piano terra vista mare



Bagno camera Deluxe



Camera standard primo piano vista mare



Bagno camera standard



Le Terrazze di Calamosca di notte



Il giardino col prato verde ed i gazebo



Particolare dei gazebo



Allestimento per matrimonio



Ingresso hotel



La vista da una camera



La terrazza ristorante coi due livelli



Particolare terrazza ristorante primo livello coperto



Sala colazioni



Spiaggia pubblica



Particolare del giardino



Particolare del gazebo da 75 mq vetrato alle „Terrazze di Calamosca”