



# 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](http://www.hotelcalamosca.eu) , [www.calamosca.it](http://www.calamosca.it) e [www.hotelcalamoscaonsale.eu](http://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.

## SCHEDA TECNICA

Ubicazione : Cagliari, località Calamosca

Anno di costruzione : 1958

Ristrutturazioni : 1985-2002-2011

Lotto di terreno : 10.100 mq (diecimilacenti 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 sole 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.

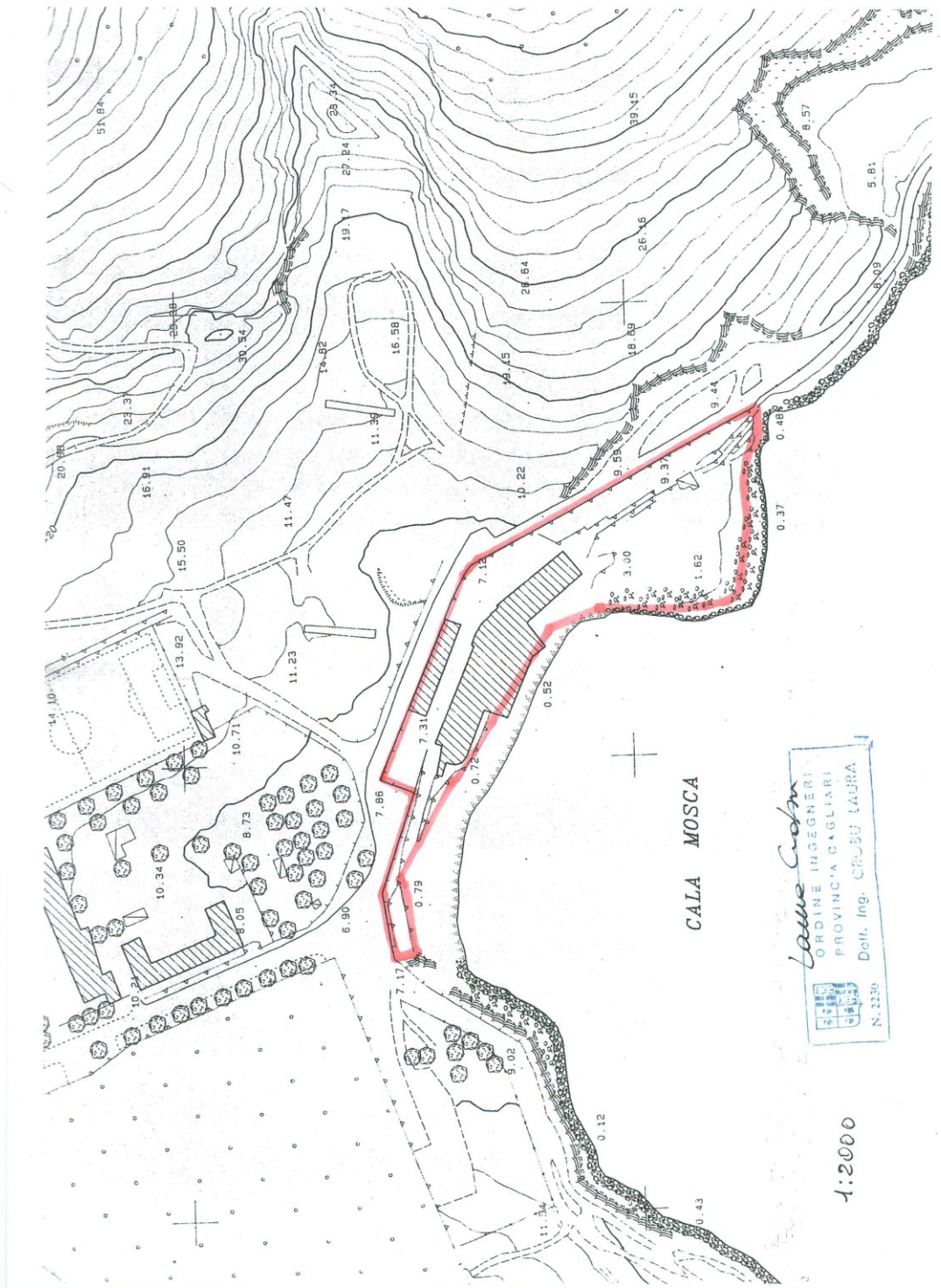
La parte della struttura alberghiera posizionata a livello del mare ha una base con piano pilotis e più internamente ospita le cantine (attualmente non utilizzate) la cui superficie è pari a quella del ristorante e delle cucine, questi volumi potrebbero ospitare idealmente una SPA con talasso terapia.

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.

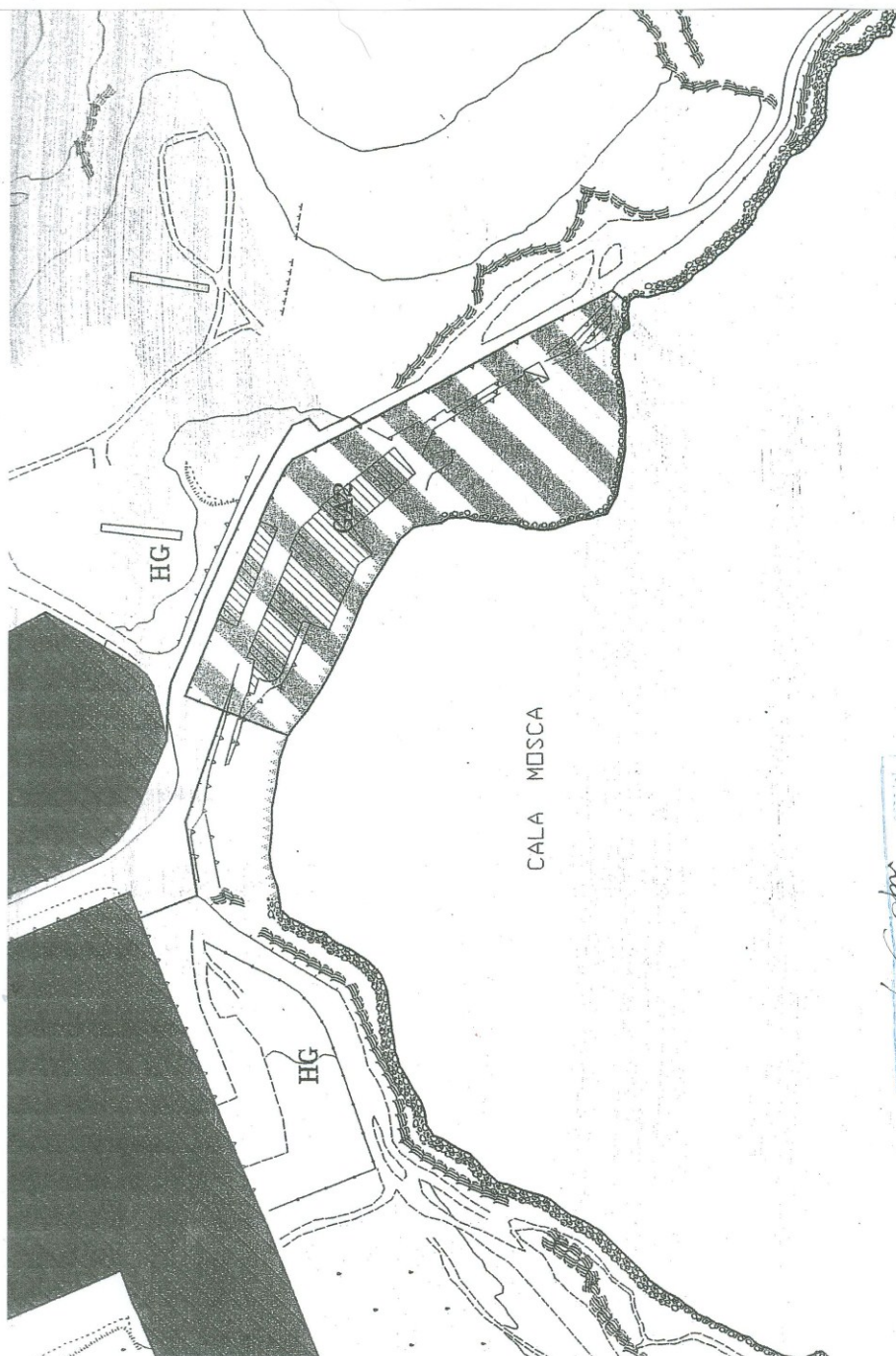
Il 21.10.14 la Giunta della Regione Sardegna ha approvato il disegno di legge che contiene disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, prevede per le strutture alberghiere entro la fascia dei 300 mt dal mare la possibilità di ampliamento pari a 25% del volume esistente ma non per creare nuovi posti 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.







STRALCIO PPR



Hotel e Le Terrazze di Calamosca dal satellite

#### NORME BASE DI COMPORTAMENTO DA ADOTTARE

- METTITI FUMARE
- METTITI USARE FIAMME LIBERE
- CARICARE, MENTRE SI SOSTA, IL PERICOLO DEVE ESSERE IMMEDIATAMENTE COMUNICATO ALLA SICUREZZA
- NON COPRIRE LA SEQUENZA D'EMERGENZA
- LE VIE DI ESCO, E LE USCITE DI EMERGENZA DEVONO ESSERE TENUTE LIBERE DA OSTACOLI IN OGNI MOMENTO
- NON COMPIRE AZIONI CHE NON SIANO DI PROPRIA COMPETENZA

#### NORME DI COMPORTAMENTO IN CASO D'INCENDIO

##### IN CASO DI INCENDIO

- AZIONARE IL PULSANTE DI ALLARME FIU' MINIO
- CHIAMARE I VIGILI DEL FUOCO Tel 115
- CHIAMARE IL PRONTO SOCCORSO Tel 118
- SE POSSIBILE UTILIZZARE GLI ESTINTORI O I NASPI
- VENIRI DIRIGENDO IL LATO ALLA BASE DELLA FUMATA
- METTERE FUORI REGIONE APPARECCHIATURE ELETTRICHE
- CHIUDERE PORTE E FINESTRE PER ISOLARE L'INCENDIO

##### IN CASO DI EVACUAZIONE

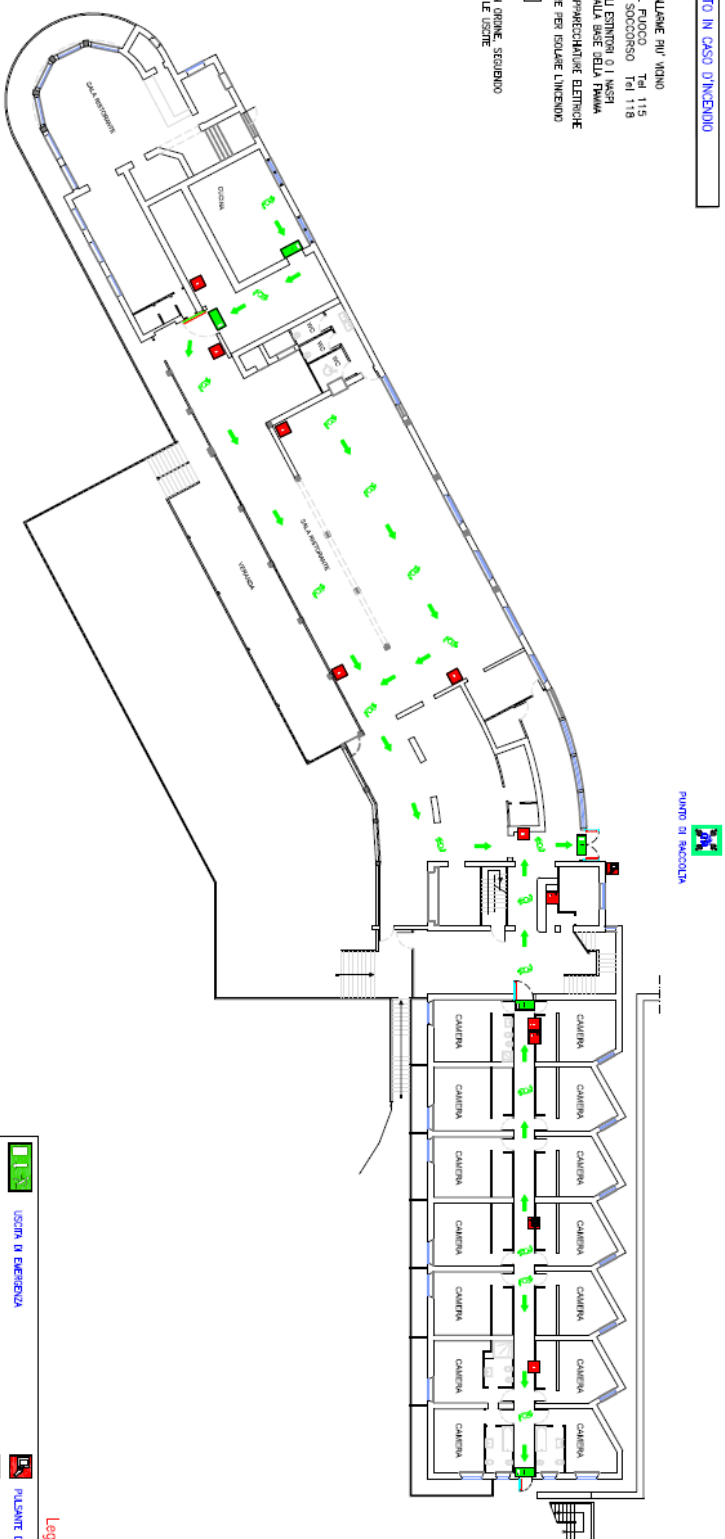
- MANTENI LA CALMA
- ABBANDONARE I LUOGHI CON ORDINE, SEGUENDO I CARTELLI INDICATORI VERSO LE USCITE
- SEPARARSI DALLE SCALE

## PIANO DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE

28 POSTI LETTO

HOTEL CALAMOSCA

PIANTA PIANO TERRA CAMERE



#### Legenda simboli

- USCITA DI EMERGENZA
- PERICOLO DI EMERGENZA ORIZZONTALE
- PERICOLO DI EMERGENZA VERTICALE
- ESTINTORE A POLVERE
- ESTINTORE CO2
- PULSANTE DI SGANCIO ELETTRICO
- PULSANTE DI ALLARME
- PANNELLO A PARETE
- ATTACCO VIGILI DEL FUOCO
- PANNELLO ELETTRICO



#### NORME BASE DI COMPORTAMENTO DA ADOTTARE

- VIETATO FUMARE
- VIETATO USARE FIAMME LIBERE
- CRIMINALE PERICOLI UNA SITUAZIONE DI PERICOLO DEVE IMMEDIATAMENTE INFORMARE GLI ADDETTI ALLA SICUREZZA
- NON COPRIRE LA SEGNALETICA D'EMERGENZA
- LE VIE DI ESCO E LE USCITE DI EMERGENZA DEVONO ESSERE TENUTE LIBERE DA OSTACOLI IN OGNI MOMENTO
- NON COMPIERE AZIONI CHE NON SIANO DI PROPRIA COMPETENZA

#### NORME DI COMPORTAMENTO IN CASO D'INCENDIO

##### IN CASO DI INCENDIO

- AZIONARE IL PULSANTE DI ALLARME FIU' VINO
- CHIAMARE I VIGILI DEL FUOCO Tel 115
- CHIAMARE IL PRONTO SOCCORSO Tel 118
- SE POSSIBILE UTILIZZARE GLI ESTINTORI O I NASPI
- NON PROVOCARE IL LETTO ALLA BASE DELLA FUMATA
- METTERE PUGNI E PIEDE APOCCHIARE ELETTRICHE
- CHIUDERE PORTE E FINESTRE PER ISOLARE L'INCENDIO

##### IN CASO DI EVACUAZIONE

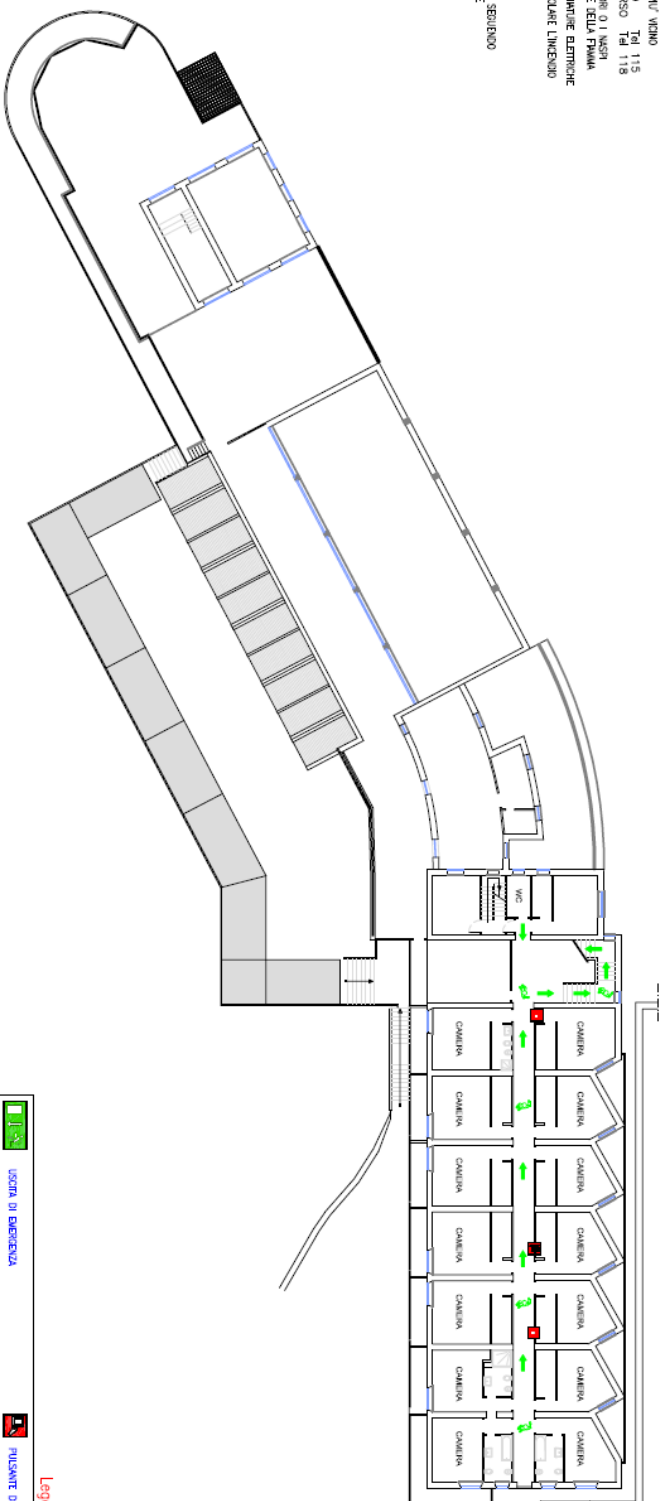
- MANTENI LA CALMA
- ABBANDONARE I LOCALI CON ORDINE, SILENZIO
- CANTILI INDICAZIONI VERSO LE USCITE
- NON USARE ASCENSORI
- SERVIRSI DELLE SCALE

## PIANO DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE

### 26 POSTI LETTO

HOTEL CALAMOSCA

PIANTA PIANO PRIMO CAMERE



#### Legenda simboli

	USCITA DI EMERGENZA		PULSANTE DI ALLARME
	PERCORSO DI EMERGENZA ORIZZONTALE		PULSANTE DI ALLARME
	PERCORSO DI EMERGENZA VERSO L'INGRESSO		PULSANTE DI ALLARME
	ESTINTORE A POLVERE		PULSANTE DI ALLARME
	ESTINTORE CO2		PULSANTE DI ALLARME
	QUADRO ELETTRICO		PULSANTE DI ALLARME

#### NORME BASE DI COMPORTAMENTO DA ADOTTARE

- VIETATO FUMARE
- VIETATO USARE PIAMME LIBERE
- CHIUSOLE VERIFICHI UNA SITUAZIONE DI PERICOLO DEVE IMMEDIATAMENTE INFORMARE GLI ADDETTI ALLA SICUREZZA
- NON COPRIRE LA SEGNALETICA D'EMERGENZA
- LE VIE DI ESCUDO E LE USCITE DI EMERGENZA DEVONO ESSERE TENUTE LIBERE DA OSTACOLI IN OGNI MOMENTO
- NON COMPIERE AZIONI CHE NON SIANO DI PROPRIA COMPETENZA

#### NORME DI COMPORTAMENTO IN CASO D'INCENDIO

##### IN CASO DI INCENDIO

- AZIONARE IL PULSANTE DI ALLARME PIU' VICINO
- CHIAMARE I NUMI DEL FUOCO Tel 115
- CHIAMARE IL PRONTO SOCCORSO Tel 118
- SE POSSIBILE UTILIZZARE GLI ESTINTORI O I NASPI
- VENIRI DIRECTIONI IL GETTO ALLA BASE DELLA FIAMMA
- METTERE FUORI TENSIONE APPARECCHIATURE ELETTRICHE
- CHIUDERE PORTE E FINESTRE PER ISOLARE L'INCENDIO

##### IN CASO DI EVACUAZIONE

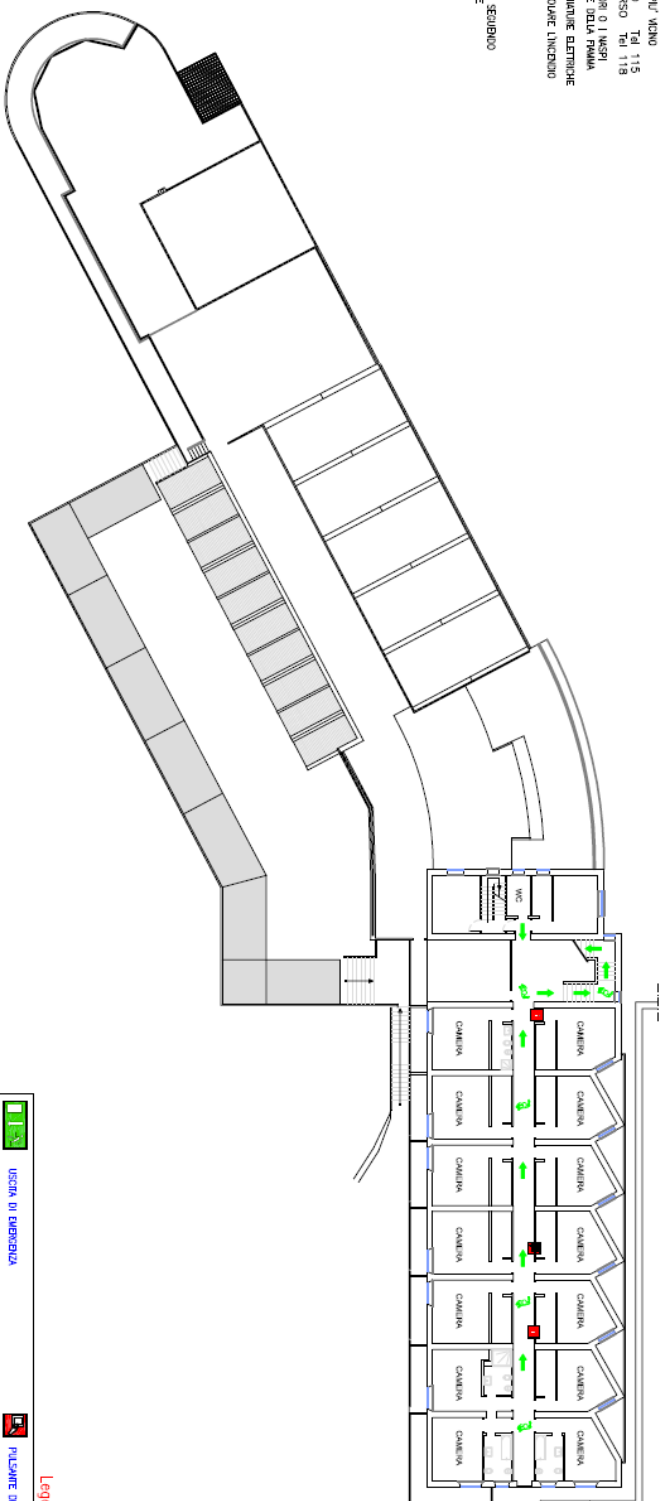
- MANTENER LA CALMA
- ABBANDONARE I LOCALI CON ORDINE, SEQUIBDO
- CERCARE IL INDICAZIONI VERSO LE USCITE
- NON USARE ASCENSORI
- SERVIRSI DELLE SCALE

## PIANO DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE

### 26 POSTI LETTO

HOTEL CALAMOSCA

PIANTA PIANO SECONDO CAMERE



#### Legenda simboli

- |  |   |  |                     |
|--|---|--|---------------------|
|  | USCITA DI EMERGENZA                     |  | PULSANTE DI ALLARME |
|  | PERCORSO DI EMERGENZA ORIZZONTALE       |  | PULSANTE DI ALLARME |
|  | PERCORSO DI EMERGENZA VERSO IL INGRESSO |  | PULSANTE DI ALLARME |
|  | ESTINTORE A POLVERE                     |  | PULSANTE DI ALLARME |
|  | ESTINTORE CO2                           |  | PULSANTE DI ALLARME |
|  | QUADRO ELETTRICO                        |  | PULSANTE DI ALLARME |

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

# INTESTATO

1	HOTEL CALAMOSCA SUL MARE SRL con sede in CAGLIARI	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	-----------------------------

## Unità immobiliare dal 04/12/2009

COPERTURA IMMOBILIARE del 04/12/2005										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
1	A	28	43		I		D/2			Euro 56.464,00
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/02/1971 n. 495 1/1971 in atti dal 04/12/2009 (protocollo n. CA0540004)										
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO										
VIALE CALAMOSCA piano: T-1-2;										
Indirizzo										
Notifica CA0549382/2009										
Partita - Mod.58 -										

## Situazione dell'unità immobiliare dal 09/10/2006

SUAZIONE del 09/10/2006										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	A	28	43		1		D/2			
VIALE CALAMOSCA piano: T-1-2;										
Indirizzo										
VARIAZIONE del 09/10/2006 n. 29287 1/2006 in atti dal 09/10/2006 (protocollo n. CA0265468) VAR RETTIFICA D										
UFFICIO										

## Situazione degli intestati dal 09/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTE ONERI REALI
1	HOTEL CALAMOSCA SUL MARE SRL con sede in CAGLIARI		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 09/10/2006 n. 29287 1/2006 in atti dal 09/10/2006 (protocollo n. CA0265468) VAR RETTIFICA D UFFICIO			

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.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	
1		28	43				D/2		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2004 n. 116382./12004 in atti dal 06/12/2004 (protocollo n. CA0462406) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

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.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	
1		28	43				D/2		Volture del 26/09/1985 n. 2248/1985 in atti dal 05/06/1990

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

Partita 1013329 Mod.58 -

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.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	
1		28	43				D/2		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1985 n. 1795/1986 in atti dal 05/06/1990

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

Partita 1013327 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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

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

Partita 34623 Mod.58 -



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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HOTEL CALAMOSCA SUL MARE SRL con sede in CAGLIARI del 26/09/1985 Voltura n. 2268/1985 in atti dal 05/06/1990 Repertorio n. : 69013 Regante: NOT. ROBERTO VACCA Sede: CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 3885 del 30/09/1985		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/10/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

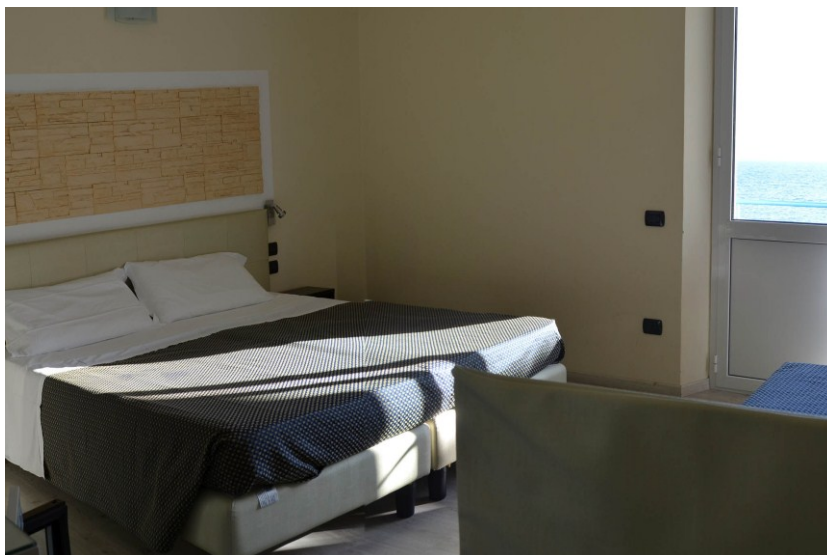
**Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HOTEL CAPO S. ELIA S. N. C. DI CANU MARIA LEONARDA E C. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1985 Voltura n. : 1795/1986 in atti dal 05/06/1990 Repertorio n. : 69013 Regante: VACCA ROBERTO Sede: CAGLIARI Registrazione: UR Sede: CAGLIARI n. 3885 del 30/09/1985		fino al 26/09/1985
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CANU Maria Leonarda, MARITATA PORCU nata a CAGLIARI il 01/10/1915 Impianto meccanografico del 30/06/1987	CNAMLN15R41B354J*	fino al 26/09/1985
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



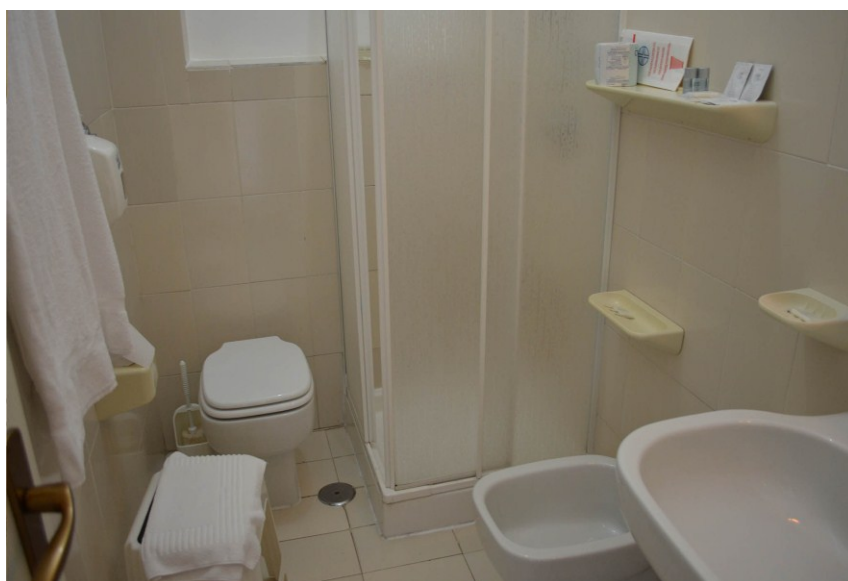
Camera Deluxe piano terra vista mare



Bagno camera Deluxe



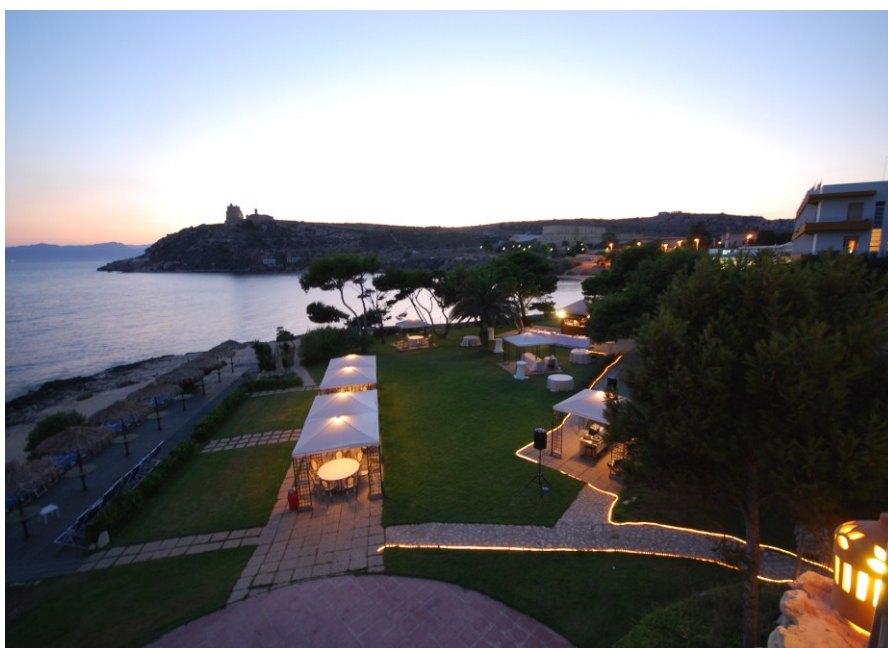
Camera standard primo piano vista mare



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”