

Oggetto: Porto di Olbia – Radice Molo 1 Bis. Decadenza della Nuova Stemasub Srl, C.F./P.IVA 02719910925, con sede a Olbia (SS), via Punta Is Taulas n° 5, dalla Concessione Demaniale Marittima n° 05/2023, Rep. n° 3218 del 03/05/2023.

IL PRESIDENTE

Visto il decreto del 12 novembre 2025 n° 285, con il quale il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Bagalà Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna;

Vista la legge n° 84 del 28 gennaio 1994 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto legislativo n° 169 del 04 agosto 2016 Riorganizzazione, razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità portuali di cui alla legge 28 gennaio 1994, n° 84, in attuazione dell'articolo 8, comma 1, lettera f), della legge 7 agosto 2015, n° 124 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 203 del 31 agosto 2016);

Vista la legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli artt. 36 e seguenti del Codice della Navigazione e 5 e seguenti del relativo Regolamento di esecuzione (parte marittima);

Visto l'art. 47 Cod. Nav. lettere c), e) decadenza dalla concessione ovvero di non rinnovo a scadenza;

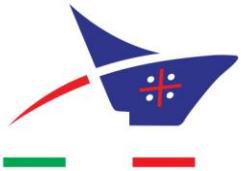
Visto il "Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna", approvato con Delibera del Comitato di Gestione n° 30 del 20 dicembre 2018 e ss.mm.ii..

Vista la concessione Demaniale Marittima n° 05/2023, Rep. n° 3218 del 03/05/2023, con scadenza 31/12/2025, con il quale l'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna concedeva l'occupazione e l'uso di aree demaniali marittime e specchi acquei, per complessivi mq 15.476,62, allo scopo di mantenere, utilizzare e gestire uno specchio acqueo, n° 2 pontili, area asservita, opere varie, a servizio della nautica da diporto;

Vista la documentata istanza acquisita telematicamente sullo sportello SUAMS, prat. n° 777/2023, prot. n° 31021 del 28/11/2023 e note integrative con la quale la Nuova Stemasub Srl chiedeva una variazione, ex art. 24 Reg. Cod. Nav., in ampliamento, nella quale veniva menzionata la Dream Yacht Srl;

Visto il foglio prot. n° 1442 del 17/01/2024 di Avvio del procedimento con sospensione di questa Autorità, con il quale la stessa chiedeva di notiziare in merito alla presenza della "Dream Charter e/o Dream Yacht Srl, menzionata nella documentazione presentata da codesta Società;

Vista la documentazione integrativa prot. n° 6081 del 04/03/2024, contenente, tra l'altro, il Contratto di Ormeggi tra Nuova Stemasub Srl e Dream Yacht Italia Srl, datato 04/04/2023, con la quale la Nuova Stemasub Srl concedeva diritto d'ormeggio alla Dream Yacht Srl per svolgere attività di charter;



Visto il foglio prot. n° 7238 del 14/03/2024, con il quale questa Amministrazione sottolineava che la concessione de quo era stata rilasciata ad esclusivo uso diporto nautico alla società NuovaStemaSub Srl.

Al contempo, si precisava, che la Dream Yacht Srl non poteva espletare tale tipo di attività all'interno della concessione;

Vista la nota della Nuova Stemasub Srl acquisita via pec, a prot. n° 26484 del 27/09/2024, con la quale si chiedeva un provvedimento di sgombero per la Dream Yacht Italia Srl, in quanto quest'ultima continuava a svolgere all'interno delle aree in concessione l'attività di charter;

Vista la nota della Nuova Stemasub Srl acquisita, via pec, a prot. n° 34479 del 16/12/2024 con la quale si chiedeva la revoca del provvedimento di sgombero per la Dream Yacht Italia Srl, in quanto quest'ultima aveva interrotto le attività di charter;

Visto il foglio prot. n° 18573 del 26/06/2025, trasmesso via pec, con il quale questa Amministrazione comunicava, che a seguito di accertamenti amministrativi, risultava in corso lo svolgimento dell'attività di noleggio e locazione di unità da diporto "charter" da parte della Dream Yacht Italia Srl, all'interno della concessione, senza alcun titolo concessorio e/o autorizzativo e ribadendo che una simile condotta costituisce motivo di decadenza;

Vista la nota della Capitaneria di Porto di Olbia prot. n° 27288 del 19/09/2025, acquisita a prot. n° 27017 in medesima data, con la quale l'Amministrazione Marittima comunicava che all'interno della concessione in oggetto continuava a svolgersi attività di locazione e noleggio, non autorizzata dal titolo;

Visto il foglio prot. n° 29466 del 15/10/2025, trasmesso via pec, con comunicazione avvio del procedimento di Decadenza/Non rinnovo ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/90 e ss.mm.ii.;

Vista la nota acquisita a prot. n° 31136 del 03/11/2025 della Nuova Stemasub Srl, a firma dell'amministratore giudiziario Dott. Alberto Ceresa, contenente le memorie avverso il procedimento di Decadenza/Non rinnovo;

Vista tutta la documentazione acquisita agli atti del procedimento;

Tutto ciò premesso

Viste le sopraccitate violazioni attuate da codesto concessionario;

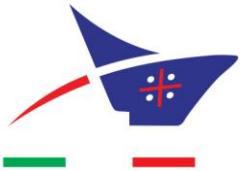
Considerato che, dagli accertamenti svolti, risulta che l'area demaniale in concessione a Nuova Stemasub Srl è stata concretamente e stabilmente utilizzata da un soggetto terzo (Dream Yacht Italia s.r.l.), privo di titolo concessorio, per attività economiche di noleggio e gestione commerciale di imbarcazioni;

Considerato che tale utilizzo integra gli estremi di una sostituzione di fatto nel godimento del bene demaniale, in violazione all' art. 47, lettera e) del Codice della Navigazione;

Considerato che la documentazione prodotta a sostegno della regolarità del rapporto Nuova StemaSub Srl e Dream Yacht non può essere equiparata ad autorizzazione amministrativa;

Considerato che non risulta richiesta di affidamento ad altri soggetti per le attività oggetto della concessione, ai sensi dell'art. 45bis del codice della Navigazione;

Considerato che l'attività esercitata dal soggetto terzo ha natura imprenditoriale autonoma e non accessoria rispetto all' oggetto della concessione, configurando così un mutamento dello scopo e della destinazione funzionale dell'area, in violazione all'art. 47 lettera c) del Codice della Navigazione;



Considerato che la richiesta di “variazione in ampliamento” presentata da Nuova Stemasub S.r.l. (prot. 31021/2023) non sana retroattivamente l’abuso accertato, né può essere interpretata come implicita regolarizzazione, essendo tuttora pendente e priva di approvazione;

Considerato che quanto argomentato dalla Nuova Stemasub Srl (prot. 31136 del 03/11/2025) non esclude la sussistenza oggettiva della violazione;

Ritenuto che, nella fattispecie in esame, ricorrono gli estremi per l’emanazione del provvedimento di decadenza per le motivazioni di cui in premessa e, in particolare, per mutamento sostanziale non autorizzato dello scopo per il quale è stata fatta la concessione e per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione;

Visto l’art.8, comma 3, lett. m) della legge n° 84/1994, e ss.mm.ii;

Visti gli artt. 47, comma 1, lett. c) ed e), 48 del codice della navigazione e 26 del relativo regolamento per l’esecuzione;

Visti gli atti d’ufficio;

DECRETA

La decadenza della Nuova Stemasub Srl, C.F./P.IVA 02719910925, con sede a Olbia (SS), via Punta Is Taulas n° 5, dalla Concessione Demaniale Marittima n° 05/2023, Rep. n° 3218 del 03/05/2023, con effetto immediato.

È fatto obbligo alla Nuova Stemasub Srl di sgomberare, da ogni cosa di proprietà, o comunque detenuta, l’area demaniale marittima occupata, entro e non oltre il 31/12/2025.

Trascorso inutilmente il suddetto termine, questa Autorità provvederà d’ufficio ai sensi dell’art. 54 del Codice della Navigazione, con addebito delle relative spese.

Si informa inoltre che, considerata la condotta posta in essere dal concessionario, questa Autorità sta valutando se procedere anche al calcolo degli indennizzi ai sensi della legge 296/2006.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ovvero al Tribunale Amministrativo Regionale, rispettivamente, entro 120 e 60 giorni dalla data di notifica. Ad ogni buon conto, si specifica che la presente vale ad ogni effetto di legge, ivi compresa l’interruzione della prescrizione anche su ogni eventuale somma a qualsiasi titolo dovuta dalla Nuova Stemasub Srl nei confronti di questa Autorità

Il Presidente
Dott. Ing. Domenico BAGALÀ