



Oggetto: Aggiudicazione procedura aperta per l'affidamento in concessione, mediante Project Financing, ai sensi del comma 15, art. 183, del D.Lgs. 50/2016, con diritto di prelazione, dell'intervento di riqualificazione del Molo Sanità con la realizzazione di una struttura turistico ricettiva ed il rinnovo delle strutture per la nautica da diporto tra il Molo Sanità e il Molo Sant'Agostino del Porto di Cagliari – CUP B21B21002170005 - CIG: 9350000815

Il Presidente dell'AdSP del Mare di Sardegna:

VISTA la Legge 28.01.1994 n.84 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs 04/08/2016 n.169 “Riorganizzazione, razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità Portuali di cui alla Legge 28/01/1994 n.84;

VISTO il DM n.284 del 14/07/2021, che nomina il Prof. Massimo Deiana presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna;

VISTA la nota del 10/09/2018 (prot. n.16540) con cui la costituenda ATI Marina di Porto Rotondo Srl ha presentato una “*proposta di finanza di progetto*”, ai sensi dell'art.183 comma 15 del D.Lgs 50/2016, per “*la riqualificazione del Molo Sanità, con realizzazione di una struttura turistico ricettiva e rinnovo delle strutture per la nautica da diporto tra il Molo Sanità e il Molo Sant'Agostino*” del Porto di Cagliari, allegando un PEF per una durata della concessione pari a 90 anni;

VISTA la nota del 16/05/2019 (prot. n.9686) con cui la costituenda ATI ha trasmesso il progetto integrato / modificato secondo quanto richiesto dall'Ente (prevedendo un centro servizi in sostituzione della struttura turistico ricettiva), al fine di renderlo pienamente conforme alle previsioni di cui all'art.183 comma 15 del D.Lgs 50/2016, per un importo complessivo di quadro economico pari a € 34.160.000,00, di cui € 25.434.168,45 per lavori;

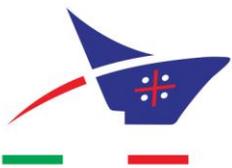
CONSIDERATO che il suddetto progetto, una volta realizzato, doterà il Porto di un centro polivalente nel water front più pregiato della città di Cagliari, destinato a fornire servizi per la nautica da diporto e per la fruizione turistico – cittadina della zona e, quindi, funzionale allo sviluppo delle attività portuali nella medesima, in conformità al PRP;



- CONSIDERATO** che il progetto presentato, prevedendo l'installazione sul Molo Sabaudò di un pontone a cura e spese dell'aggiudicatario della gara, permetterà di sfruttare economicamente tutta la calata S. Agostino per la nautica da diporto;
- CONSIDERATO** inoltre, che il progetto, sempre con l'installazione del predetto pontone, consentirà di disporre di un ulteriore ormeggio sul Molo Sabaudò interno, senza dover intervenire a cura e spese dell'Ente per ripristinare e rendere idoneo l'esistente attracco alla radice, attualmente utilizzabile con difficoltà a causa dei bassi fondali e delle caratteristiche non idonee del muro di banchina;
- PRESO ATTO** pertanto, dei notevoli benefici ottenibili con la realizzazione del suddetto progetto;
- CONSIDERATO** che, anche a seguito degli Adeguamenti Tecnico Funzionali al PRP (adottati dal Comitato di Gestione, rispettivamente, con Delibere n.21 del 19/12/2019 e n.3 del 14/05/2021 ed approvati dall'Ente con Decreti nn.69 e 70 del 12/03/2021), il progetto è conforme al PRP;
- VISTO** il Decreto n.358 del 10/09/2020 con cui, sulla base delle precedenti considerazioni, è stata ritenuta ammissibile la proposta presentata, ai sensi dell'art.183 comma 15 del D.Lgs 50/2016, dalla costituenda ATI ed è stato disposto di dare mandato al RUP, col supporto del gruppo di lavoro a tal fine individuato, di procedere nell'iter volto all'approvazione del progetto, al suo inserimento negli strumenti programmatici dell'Ente ed alla predisposizione e pubblicazione della gara per l'affidamento della progettazione definitiva, esecutiva ed esecuzione delle opere di cui trattasi;
- VISTO** il Decreto n.389 del 09/12/2021 con cui è stato approvato il progetto di fattibilità dei lavori di cui trattasi, per un importo di quadro economico pari a € 34.160.000, di cui € 25.434.168,45 per lavori;
- CONSIDERATO** che la proposta di project financing presentata prevede una concessione della durata complessiva di 70 anni di cui n.3 per la realizzazione dell'opera, un canone annuo a base di gara da corrispondere all'AdSP dell'importo di € 67.287,35 in fase di cantiere e di € 110.569,36 in fase di gestione, la realizzazione di una marina per grandi yacht per complessivi 32.080 mq di specchio acqueo, di una struttura polivalente per servizi di 17.351,28 mc, l'installazione di un pontone idoneo per l'ormeggio di navi Ro Ro di dim (31,85 x 34,30) m, la riqualificazione delle aree portuali del Molo Sanità e della via Roma, finalizzata ad un uso pubblico delle medesime;



- VISTO** il Decreto n.260 del 03/08/2022 con cui è stata indetta, mediante procedura aperta ex artt.59 e 60 del D.Lgs 50/2016, la gara per la predisposizione della progettazione definitiva, esecutiva ed esecuzione dei lavori di riqualificazione del Molo Sanità, con realizzazione di una struttura turistico ricettiva e rinnovo delle strutture per la nautica da diporto tra il Molo Sanità e il Molo Sant'Agostino del Porto di Cagliari, nonché per la gestione, in regime di concessione demaniale marittima ex art.36 del C.N., dell'opera realizzata;
- CONSIDERATO** che col medesimo Decreto n.260/2022 sono stati previsti i criteri premiali per l'aggiudicazione della gara mediante offerta economicamente più vantaggiosa;
- VISTO** il bando di gara inviato per la pubblicazione sulla GUUE in data 03/08/2022, pubblicato sulla GURI n.92 in data 08/08/2022, nonché sul profilo della Stazione Appaltante;
- TENUTO CONTO** che l'estratto del bando di gara è stato pubblicato in data 13/08/2022 su n.2 quotidiani nazionali (Il Sole 24 Ore e Corriere della Sera) e su n.2 quotidiani locali (La Nuova Sardegna e L'Unione Sarda);
- CONSIDERATO** che il succitato bando ha fissato per il giorno 19/10/2022 alle ore 12:00 la scadenza per la presentazione delle offerte e alle ore 15:00 del medesimo giorno la seduta pubblica per l'apertura delle "buste amministrative";
- CONSIDERATO** che nelle sedute del 19, 21 e 24/10/2022, come da relativi verbali, il RUP, alla presenza dell'ufficio gare, ha proceduto alla disamina della documentazione amministrativa pervenuta da parte di un unico concorrente (il promotore), la costituenda ATI Marina di Portorotondo S.r.l. nel ruolo di mandataria e Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini S.r.l., Arch. Gianfranco Segui, Arch. Gottardo Viridis, Studio Professionale Associato Sri e COSIN Sr;
- VISTO** il Decreto n.403 del 14/11/2022 con cui, ai sensi dell'art.77 del D.Lgs 50/2016, è stata nominata una commissione interna, sulla base del Regolamento interno dell'Ente ex Decreto n.324 del 08/08/2018 e n.131 del 04/05/2021, per la valutazione delle offerte dal punto di vista tecnico ed economico;
- CONSIDERATO** che in data 07/12/2022, come da relativo verbale, la Commissione ha proceduto in seduta riservata alla valutazione dell'offerta tecnica, attribuendo i relativi punteggi;



- CONSIDERATO** che in data 13/12/2022, come da relativo verbale, la Commissione ha proceduto in seduta pubblica alla pubblicazione dei succitati punteggi dell'offerta tecnica (pari a 60/75) ed all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e la riduzione degli anni di concessione, rilevando la totale assenza di un'offerta migliorativa sugli aspetti economici e temporali attesi dalla Stazione Appaltante con l'esperimento di una pubblica gara;
- TENUTO CONTO** che col succitato verbale la Commissione, pur non ritenendo illegittima l'offerta presentata (su cui ha attribuito il punteggio in conformità a quanto previsto nel bando di gara), ha segnalato *“la necessità che la Stazione Appaltante effettui un approfondimento nel merito, al fine di valutare la presenza di elementi di anomalia”*, stante l'atipicità dell'offerta economica e temporale;
- VISTA** la nota del 04/01/2023 (prot. n.283) con cui il Presidente ha comunicato all'ATI che l'aggiudicazione della gara è stata momentaneamente sospesa, nelle more degli approfondimenti suggeriti dalla Commissione a fronte della predetta “atipicità”;
- VISTA** la nota del 10/01/2023 (prot. n.610) con cui l'ATI ha espresso le proprie considerazioni in merito alla sospensione della gara, fornendo giustificazioni sull'offerta presentata;
- VISTA** la nota del 02/02/2023 (prot. n.2608) con cui il Presidente ha chiesto al RUP una valutazione in merito all'esistenza di eventuali motivi ostativi che impediscano l'aggiudicazione della gara di cui trattasi, anche sulla base delle argomentazioni dell'ATI di cui alla predetta nota;
- VISTA** la nota del 06/02/2023 (prot. n.2918) con cui il RUP, richiamando le Delibere Anac in merito a similari fattispecie, ha comunicato di ritenere che non vi siano motivi ostativi all'aggiudicazione della presente procedura e che, inoltre, per quanto concerne la valutazione dei benefici economici conseguenti alla realizzazione dell'opera, l'Ente si è già espressa con l'approvazione del progetto, con l'inserimento dell'intervento nel Programma Triennale e con l'indizione della relativa procedura di gara;
- VISTI** gli articoli 8 e 12 della Legge n.84/94;



DECRETA

di aggiudicare la gara per l'affidamento in concessione, mediante Project Financing, ai sensi del comma 15, art. 183, del D.Lgs. 50/2016, con diritto di prelazione, dell'intervento di riqualificazione del Molo Sanità con la realizzazione di una struttura turistico ricettiva ed il rinnovo delle strutture per la nautica da diporto tra il Molo Sanità e il Molo Sant'Agostino del Porto di Cagliari alla costituenda ATI Marina di Portorotondo S.r.l. nel ruolo di mandataria e Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini S.r.l., Arch. Gianfranco Segui, Arch. Gottardo Viridis, Studio Professionale Associato Sri e COSIN Sr, per un importo dell'investimento pari a € 34.160.000 (IVA inclusa), una durata complessiva della concessione di 70 anni (di cui n.3 per la realizzazione dell'opera) ed un canone annuo pari a € 67.287,35 in fase di cantiere ed a € 110.569,36 in fase di gestione, oltre aggiornamenti annuali Istat.

L'aggiudicazione diverrà efficace dopo la verifica del possesso dei requisiti di cui all'art.32 comma 7 del D.Lgs 50/2016.

Il RUP

Ing. Alessandra Mannai

Il Dirigente dell'Area Tecnica

Ing. Sergio Murgia

Il Segretario Generale

Avv. Natale Ditel

Il Presidente

Prof. Massimo Deiana