



OGGETTO: DEM 4553 – 4885 - 4886 – Aggiudicazione, alla SOCIETÀ MARINEDI S.R.L., della procedura negoziata (D.Lgs. 36/2023, art. 76, comma 2, lett. b, n. 2) in modalità telematica a seguito della comparazione, ai sensi dell'art. 37 Cod. Nav. e dell'art. 18 del "Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna", delle istanze pervenute per l'affidamento in concessione demaniale marittima, ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav., di aree e specchi acquei in Località Su Siccu – Molo S.Elmo del Porto di Cagliari, da destinare alla realizzazione e gestione di una struttura destinata alla nautica da diporto (punto d'ormeggio) ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 509 del 02.12.1997.

Il Presidente dell'Autorità di sistema portuale del Mare di Sardegna

VISTA la legge 28 gennaio 1994, n. 84 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili n. 284 del 14.07.2021 che nomina il Prof. Avv. Massimo Deiana Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna;

VISTO il decreto legislativo 4 agosto 2016, n.169 "Riorganizzazione razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità portuali di cui alla legge 28 gennaio 1994, n. 84";

VISTI gli articoli da 36 a 55 del Codice della navigazione e relative norme di attuazione;

VISTO l'art. 4, c. 2, del decreto-legge 10 settembre 2021, n. 121, convertito dalla legge 9 novembre 2021, n. 156, con cui è stata estesa la circoscrizione territoriale di competenza dell'Autorità di sistema portuale del Mare di Sardegna al Porto di Arbatax;

VISTO l'art.6, c.1, lett. a) della citata legge n. 84/1994, che affida alle Autorità di sistema portuale compiti di indirizzo, programmazione, coordinamento, promozione e controllo delle operazioni portuali e delle altre attività commerciali e industriali esercitate nei porti, con potere di regolamentazione e ordinanza anche in riferimento alla sicurezza rispetto ai rischi di incidenti connessi a tali attività;

VISTO l'art. 8, c. 3, lett. h) della richiamata legge n. 84/1994 che attribuisce al Presidente il compito di amministrare le aree e i beni del demanio marittimo compresi nell'ambito della circoscrizione territoriale di competenza, esercitando, sentito il Comitato di gestione, le attribuzioni stabilite negli articoli da 36 a 55 e 68 del Codice della navigazione;

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 30.12.2018, modificato e integrato con Delibera del Comitato di Gestione n. 17 del 30 novembre 2020 e ss.mm.ii., pubblicato nel sito web istituzionale;

VISTI l'art. 18 del Reg. Cod. nav. nonché i principi comunitari sulla trasparenza e concorrenza;

VISTI gli articoli 8 e 12 della legge n. 84/1994;

VISTO il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici, per le sole disposizioni richiamate nella documentazione di gara e compatibili con la procedura in argomento;

PREMESSO CHE:

— con istanza pervenuta in data 28.12.2023 – prot. n. 34097 – SUAMS n. 878/2023 e successiva integrazione del 01.06.2024 - prot. 15047, la Società Cantieri del Sole S.r.l., con sede legale in Cagliari, Via Alziator n. 2, P.IVA. 02484980921, ha chiesto il rinnovo, per anni 4 (quattro), della concessione demaniale marittima

- Prat. n. CA 00/004 – assentita con atto Reg. n. 18/14 – Rep. n. 2212, avente scadenza il 31.12.2020 e prorogata, ai sensi dell’art. 199, comma 3, lett. b) della L. n. 77 del 17.07.2020, sino al 31.12.2021 e, successivamente, prorogata ai sensi delle Sentenze n. 17/2021 e 18/2021 dell’Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato e della Legge n. 118 del 05.08.2022, sino al 31.12.2023, concernente il mantenimento di pontili galleggianti e relativo specchio acqueo, per un totale di mq 16.618,71, ubicati nel Comune di Cagliari, Località Su Siccu – Molo Sant’Elmo, al fine di svolgere attività connesse con la nautica da diporto;
- con istanza pervenuta in data 28.12.2023 – prot. n. 34100 – SUAMS n. 879/2023, la suddetta Società ha chiesto il rinnovo, per anni 4 (quattro), della concessione demaniale marittima Prat. n. CA 00/028 – assentita con atto Rep. n. 2212/14 – Reg. n. 17/14, avente scadenza il 31.12.2020 e prorogata ai sensi dell’art. 199, comma 3, lett. b) della L. 17.07.2020, n. 77, sino al 31.12.2021 e, successivamente, prorogata ai sensi delle Sentenze n. 17/2021 e 18/2021 dell’Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato e della Legge n. 118 del 05.08.2022, sino al 31.12.2023, concernente il mantenimento di una linea elettrica interrata a servizio della concessione n. CA 00/004;
 - con Avviso n. 98 del 17.06.2024, questa Autorità, ai sensi dell’art. 18 del Reg. Cod. Nav., ha pubblicato la predetta istanza nella sezione “Albo pretorio” del sito istituzionale dell’Ente, al fine di acquisire eventuali osservazioni, opposizioni e/o istanze in concorrenza;
 - con istanza pervenuta in data 16.07.2024 – prot. n. 19961, la Società “Marina di Sant’Elmo S.r.l.”, C.F. 02557990922, con sede legale in Cagliari (CA) – Loc. Su Siccu, Calata dei Mercedari, snc, ha presentato istanza in concorrenza, ex art. 37 Cod. Nav., avverso la domanda presentata dalla Società Cantieri del Sole S.r.l.;
 - con istanza pervenuta in data 12.07.2024 – prot. n. 19575, la Società “Marinedi S.r.l.”, C.F. 12633221002, con sede legale in Roma (RM) – Via Tirso, n. 6, ha presentato domanda in concorrenza, ex art. 37 Cod. Nav., avverso la domanda presentata dalla Società Cantieri del Sole S.r.l.;
 - con Avviso n. 135 del 12.09.2024, questa Autorità ha pubblicato, per le osservazioni e/o opposizioni, la domanda della Società Marina di S. Elmo S.r.l.;
 - con Avviso n. 136 del 12.09.2024, questa Autorità ha pubblicato, per le osservazioni e/o opposizioni, la domanda della Società Marinedi S.r.l.;
 - è stata pertanto ravvisata la necessità di procedere alla comparazione delle istanze concorrenti ai sensi dell’art. 37 Cod. Nav., al fine di individuare il concorrente che offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione demaniale marittima e si proponga di avvalersi di questa per un uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico;
 - si è ritenuto opportuno, a tal fine, indire una procedura negoziata da aggiudicare mediante il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla scorta di criteri tecnici ed economici;
 - con Decreto Presidenziale n. 91 del 19.03.2025, questa Autorità ha indetto una procedura negoziata (d. lgs. 36/2023, art. 76, comma 2, lett. b, n. 2) in modalità telematica, da aggiudicare mediante il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla scorta di criteri tecnici ed economici, per la comparazione delle istanze di concessione pervenute in concorrenza ai sensi dell’art. 37 Cod. Nav. e dell’art. 18 del “Regolamento d’uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell’Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna” per l’affidamento in concessione demaniale marittima, ai sensi dell’art. 36 Cod. Nav., di aree e specchi acquee in Località Su Siccu – Molo S.Elmo del Porto di Cagliari, da destinare alla realizzazione e gestione di una struttura destinata alla nautica da

diporto (punto d'ormeggio) ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 509 del 02.12.1997, a cui sono invitate a partecipare le seguenti Società:

1. Cantieri del Sole S.r.l., con sede legale in Cagliari (CA), Via Alziator, n. 2, CF: 02484980921;
2. Marina di Sant'Elmo S.r.l., con sede legale in Cagliari (CA) – Loc. Su Siccu, Calata dei Mercedari, snc, C.F. 02557990922;
3. Marinedi S.r.l., con sede legale in Roma (RM) – Via Tirso, n. 6, C.F. 2 12633221002;

— la consistenza dei beni demaniali marittimi oggetto della procedura negoziata è la seguente:

- ✓ specchio acqueo di mq 15.945,10, sul quale posizionare pontili galleggianti per l'ormeggio di unità da diporto;
- ✓ area scoperta (Pennello del Molo S. Elmo): mq 673,61;
- ✓ linea elettrica interrata trifase 380V di complessivi ml 199,36 per complessivi mq 193,55 (superficie virtuale calcolata ai sensi della Circolare del Ministero dei Trasporti e della Navigazione n. 112 del 25.01.2001).

— con nota 9240 del 28.03.2025 si è proceduto alla trasmissione della lettera d'invito sulla piattaforma telematica di negoziazione stabilendo, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, le ore 12:00 del giorno 28.04.2025;

— alla scadenza del suindicato termine, sono pervenute le seguenti offerte:

Operatori economici che hanno presentato offerta
Cantieri del Sole S.r.l., con sede legale in Cagliari (CA), Via Alziator, n. 2, CF: 02484980921
Marina di Sant'Elmo S.r.l., con sede legale in Cagliari (CA) – Calata dei Mercedari, snc, C.F. 02557990922
Marinedi S.r.l., con sede legale in Roma (RM) – Via Tirso, n. 6, C.F. 2 12633221002

— le domande presentate, a seguito dell'esame della documentazione amministrativa, come da verbale del 28.04.2025, sono risultate conformi;

— con Decreto Presidenziale n. 167 del 20.05.2025, è stata nominata la Commissione per l'esame delle offerte tecniche ed economiche pervenute;

— a seguito dell'apertura delle offerte tecniche ed economiche da parte della predetta Commissione, di cui ai Verbali n. 1 del 22.05.2025, n. 2 del 26.05.2025, n.3 del 27.05.2025, n. 4 del 28.05.2025, n. 5 del 03.06.2025, n. 6 del 11.06.2025, n. 7 del 16.06.2025, è risultata la seguente graduatoria:

Ragione Sociale	Punteggio offerta tecnica	Punteggio offerta economica	Punteggio totale	Importo offerta economica (canone annuo)	Rialzo offerto %
Marinedi S.r.l.	64.990	20.0000	84.9900	86.949,79	255,63%
Marina di Sant'Elmo S.r.l.	58.505	9.2007	67.7057	40.000,00	63,6022%
Cantieri del Sole S.r.l.	57.670	6.9005	64.5705	30.000,04	22,702%

— a seguito della stesura della suindicata graduatoria, non si è ritenuto di dover chiedere la presentazione di mezzi di prova dei requisiti di ordine speciale previsti nella lettera d'invito in considerazione che i partecipanti alla procedura:

- ✓ possiedono i requisiti di idoneità professionale di cui al punto 6.3.1. della lettera d'invito, come rilevato dalle visure camerali dei partecipanti;

- ✓ possiedono i requisiti di capacità economico e finanziaria di cui al punto 6.3.2. della lettera d’invito, come rilevato dai bilanci degli esercizi 2021, 2022 e 2023 depositati presso il Registro Imprese competente;
 - ✓ possiedono i requisiti di capacità economico professionale di cui al punto 6.3.3. della lettera d’invito, trattandosi di soggetti concessionari di spazi di competenza di questa Autorità da oltre 10 anni, calcolati dalla data di indizione della procedura, nell’attività principale oggetto del presente Avviso, concernente l’attività di gestione di porti, approdi turistici o punti di ormeggio così come individuati dal D.P.R. 509/97;
- con nota prot. n. 19858 del 08.07.2025, tenuto conto di quanto sopra indicato per quanto concerne il possesso, da parte del primo in graduatoria, dei requisiti di ordine speciale previsti nella lettera d’invito e delle verifiche avviate in merito al possesso dei requisiti di ordine generale ai sensi dell’art. 91 del D. Lgs. 159/2011 e 94 e seguenti del D.lgs. 36/2023 ai fini della stipula dell’atto concessorio, è stata formalizzata la proposta di aggiudicazione della procedura di affidamento in concessione demaniale marittima ai sensi dell’art. 36 Cod. Nav., di aree e specchi acquei in Località Su Siccu – Molo S.Elmo del Porto di Cagliari, da destinare alla realizzazione e gestione di una struttura destinata alla nautica da diporto (punto d’ormeggio) ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. n. 509 del 02.12.1997, alla SOCIETÀ MARINEDI S.R.L., con sede legale in Roma (RM) – Via Tirso, n. 6, C.F. 2 12633221002;

TUTTO CIÒ PREMESSO:

DECRETA

quanto segue.

Articolo 1

1. Sono approvati gli atti della Commissione per l’esame delle offerte tecniche ed economiche pervenute, nominata con Decreto Presidenziale n. 167 del 20.05.2025, di cui ai Verbali Verbali n. 1 del 22.05.2025, n. 2 del 26.05.2025, n.3 del 27.05.2025, n. 4 del 28.05.2025, n. 5 del 03.06.2025, n. 6 del 11.06.2025, n. 7 del 16.06.2025 richiamati in premessa.
2. La procedura negoziata (D.Lgs. 36/2023, art. 76, comma 2, lett. b, n. 2) in modalità telematica per la comparazione, ai sensi dell’art. 37 Cod. Nav. e dell’art. 18 del “Regolamento d’uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell’Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna”, delle istanze pervenute per l’affidamento in concessione demaniale marittima, ai sensi dell’art. 36 Cod. Nav., di aree e specchi acquei in Località Su Siccu – Molo S.Elmo del Porto di Cagliari, da destinare alla realizzazione e gestione di una struttura destinata alla nautica da diporto (punto d’ormeggio) ai sensi dell’art. 2 del D.P.R. n. 509 del 02.12.1997, come risultante dai predetti verbali, è aggiudicata come segue:

Ragione Sociale	Punteggio offerta tecnica	Punteggio offerta economica	Punteggio totale	Importo offerta economica (canone annuo)	Rialzo offerto %
Marinedi S.r.l.	64.990	20.0000	84.9900	86.949,79	255,63%

Articolo 2

1. La consistenza dei beni demaniali marittimi oggetto della procedura negoziata è la seguente:
 - specchio acqueo di mq 15.945,10, sul quale posizionare pontili galleggianti per l’ormeggio di unità da diporto;
 - area scoperta (Pennello del Molo S. Elmo): mq 673,61;
 - linea elettrica interrata trifase 380V di ml 199,36 per complessivi mq 193,55 (superficie virtuale

calcolata ai sensi della Circolare del Ministero dei Trasporti e della Navigazione n. 112 del 25.01.2001).

2. È ammessa la realizzazione di volumetrie mediante impianti di facile rimozione, così come definite dalla Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 120 del 24.05.2001, da adibire a servizi per gli utenti (ufficio direzionale, servizi igienici e docce, deposito, spazi a disposizione degli utenti, escluso punto ristoro), per una superficie massima di mq 150,00 ed altezza massima di 3,00 m, ad eccezione di volumi o emergenze tecniche quali prese d'aria, antenne, strutture di sostegno, etc. nel rispetto delle indicazioni contenute nel Disciplinare e relativi allegati.
3. A favore di una migliore fruizione, pedonalizzazione e panoramicità dello spazio fronte mare, i parcheggi per gli utenti del punto d'ormeggio sono quelli ad uso pubblico e non esclusivo individuati nella Zona A del Piano Regolatore Portuale.

Articolo 3

1. Il concessionario uscente Cantieri del Sole S.r.l., come previsto nella lettera d'invito, dovrà provvedere entro 60 giorni dalla comunicazione dell'Autorità:

- a) a rimuovere il rimorchiatore in disuso utilizzato per frangionde, che potrà essere sostituito dall'aggiudicatario, se ritenuto necessario, da un idoneo pontile avente il medesimo scopo; a tal fine, il predetto concessionario dovrà presentare, entro 30 giorni dalla data della comunicazione, il progetto della demolizione del predetto mezzo, a firma di un professionista abilitato, da sottoporre, per l'approvazione, a questa Autorità, alla Capitaneria di Porto e agli altri Enti e Amministrazioni competenti;
- b) a liberare gli spazi a mare e a terra da qualunque materiale, unità e attrezzatura, al fine di permettere la realizzazione degli interventi necessari all'allestimento del punto d'ormeggio da parte del futuro concessionario, salvo diversi accordi che dovessero intervenire con quest'ultimo.

Il concessionario uscente dovrà, inoltre, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'Autorità, procedere ad informare i diportisti circa il nuovo soggetto con cui prendere contatti al fine della stipula di nuovi contratti d'ormeggio per l'utilizzo dei posti barca.

2. In caso di mancato rilascio degli spazi occupati entro il suindicato termine, l'Autorità procederà, ai sensi dell'art. 1161 Cod. Nav., ad ingiungere, al concessionario uscente, lo sgombero e la rimessa in pristino stato dei beni demaniali occupati, nonché a determinare l'indennizzo calcolato, ai sensi dell'art. 8 della L. 494/93 e art. 1 c. 257 della L. 296/2006, nella misura del canone normale maggiorato del duecento per cento, oltre a denunciare il fatto agli Organi competenti per i provvedimenti del caso.
3. Qualora il concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero e della riconsegna della zona concessa, l'Autorità provvederà d'ufficio in danno del concessionario uscente, anche in sua assenza, imponendo il rimborso delle eventuali spese nei modi prescritti dalla vigente normativa, compresa l'escussione della cauzione prestata ai sensi dell'art. 17 Reg. Cod. Nav., oppure rivalendosi, ove lo preferisca, sulle somme che potranno ricavarsi dalla vendita dei materiali ivi presenti, restando comunque integra la responsabilità del concessionario per le eventuali maggiori spese, delle quali l'Amministrazione potrà imporre il rimborso nei modi prescritti dalle vigenti disposizioni.
4. In caso di mancato sgombero dei beni demaniali occupati nei termini prescritti, il concessionario uscente sarà comunque responsabile dei danni provocati all'Autorità e ai terzi, che potranno essere risarciti anche mediante l'escussione della cauzione prestata ai sensi dell'art. 17 Reg. Cod. Nav., restando integra la responsabilità del concessionario per gli eventuali maggiori importi.

Articolo 4

1. La concessione demaniale marittima, come indicato nel Decreto di indizione della procedura in oggetto,



avrà durata di 4 anni, fermo restando che l'investimento dovrà essere ammortizzato nel periodo di validità della concessione.

2. Qualora il concessionario uscente non abbia adempiuto allo sgombero e restituzione dei beni demaniali occupati nei termini prescritti, l'atto concessorio verrà stipulato con il nuovo aggiudicatario una volta conclusa la procedura di sgombero forzato a cura dell'Autorità e, comunque, non oltre 8 (otto) mesi dal Decreto Presidenziale di aggiudicazione definitiva, fermo restando la durata quadriennale della concessione demaniale marittima.
3. La stipula dell'atto concessorio entro il suindicato termine non potrà attribuire, in nessun modo, all'aggiudicatario, alcun diritto a rimborsi, risarcimenti e/o indennizzi di sorta.

Articolo 5

1. A seguito dell'intervento proposto in sede di gara, questa AdSP procederà, come previsto al punto 5. della lettera d'invito, al ricalcolo del canone determinato sulla base delle opere realizzate secondo il progetto/piano degli ormeggi presentato dall'aggiudicatario, al quale verrà applicato il rialzo offerto.
2. Il canone offerto in sede di gara sarà aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT in aumento/diminuzione, debitamente attualizzato sulla base degli indici relativi alle concessioni demaniali marittime, giusto Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, così come previsto dalla Legge n. 494 del 04.12.1993 e conformemente alla Legge e alle Circolari Ministeriali.

Articolo 6

1. Le spese di infrastrutturazione degli spazi in concessione demaniale marittima sono considerate ad esclusivi cura e carico del concessionario, non potendo essere recuperate mediante la riduzione del canone, in quanto tale riduzione, ai sensi della vigente normativa e del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di sistema portuale del Mare di Sardegna, risulta applicabile esclusivamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di miglioria effettuati sulle pertinenze demaniali marittime.

Articolo 7

1. Gli introiti derivanti dal canone verranno imputati al capitolo E123/10 – canoni di concessione delle aree demaniali e delle banchine nell'ambito portuale.

Il Dirigente Direzione Demanio Sud Sardegna

Dott. Alessandro Franchi

Il Segretario Generale

Avv. Natale Ditel

IL PRESIDENTE
Prof. Avv. Massimo DEIANA

Il responsabile del procedimento

Carlo Costa