



DECRETO N. 177 DEL 24.05.2022

Oggetto: Avvio della procedura aperta per l'assentimento delle concessioni demaniali marittime, per la durata di anni 10 (dieci), dei **Fabbricati n. 1, n. 2 e n. 3** realizzati nel nuovo *waterfront* in località Su Siccu del Porto di Cagliari, da adibire a punti ristoro aperti al pubblico e attività a servizio del porto turistico.

Il Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna

VISTA la L. 28 gennaio 1994, n. 84, recante il riordino della legislazione in materia portuale, e, in particolare l'art. 8, comma 3, lett. h), che attribuisce al Presidente dell'Autorità Portuale il compito di amministrare le aree e i beni del demanio marittimo;

VISTO il Decreto del Ministero dei Trasporti e della Navigazione in data 6 aprile 1994 di individuazione della circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale di Cagliari;

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

VISTO il D.lgs. 04.08.2016 n. 169 avente ad oggetto: "Riorganizzazione razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità Portuali di cui alla L. 28.01.1994 n. 84";

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 Piano Regolatore Portuale del Porto di Cagliari, in cui sono state individuate le destinazioni d'uso previste per la Zona A, rubricata "*Porto Turistico – Area di "Su Siccu", compresa tra il Molo di Levante ed il Pennello Bonaria*";

VISTO il Decreto n.145 del 10.05.2018, con il quale è stato affidato l'incarico di predisporre il progetto di completamento della passeggiata pedonale e ciclabile e sistemazione della viabilità in zona su Siccu, concernente il riordino della viabilità dell'area in termini di attraversabilità e di sosta al fine di favorire la fruizione dell'area e dei numerosi servizi ivi collocati e la realizzazione, lungo la passeggiata pedonale, di dotazioni di arredo urbano a supporto delle aree di sosta nonché di n. 3 edifici per servizi con aree esterne ombreggiate;

VISTO il Decreto n.126 del 07.03.2020, con il quale è stata aggiudicata la gara per l'esecuzione dei lavori all'Impresa SER.LU. Costruzioni Srl;

VISTO il Decreto n. 175 del 09.06.2021, con il quale è stato disposto, tra l'altro, quanto segue:

1. di porre in essere quanto necessario per la realizzazione delle n. 3 strutture comprese nel predetto progetto esecutivo di completamento della passeggiata, relativamente alla sola parte fissa (pareti perimetrali, infissi esterni, granchi di pavimentazione, copertura con impermeabilizzazione, predisposizione allacci idrico, elettrico, fognario);



2. di porre a carico degli aggiudicatari delle procedure ad evidenza pubblica, che verranno esperite per l'assentimento in concessione demaniale marittima delle predette strutture, il completamento delle stesse per quanto concerne l'allestimento interno (pavimentazione, rivestimenti, impianti idrico, elettrico e fognario, controsoffitto, servizi igienici);

PRESO ATTO che, in data 08.03.2022, è stata accertata la conclusione dei lavori, come da relativo certificato del Direttore Lavori;

PRESO ATTO che, a seguito dell'ultimazione dei predetti lavori, può essere indetta la procedura ad evidenza pubblica per l'assentimento in concessione demaniale marittima dei n. 3 fabbricati ivi realizzati;

CONSIDERATO che:

- l'assetto pianificatorio della Calata Trinitari, oggetto del suddetto intervento di riqualificazione, è già sufficientemente definito dal Piano Regolatore Portuale, pur in assenza di piano attuativo, trattandosi di una zona demaniale compresa tra il mare ed i fabbricati ivi esistenti, anche comunali, che deve necessariamente essere adibita a viabilità e parcheggi;
- in ragione delle suindicate caratteristiche, il piano attuativo, in corso di predisposizione congiuntamente con il Comune di Cagliari, in ossequio al Protocollo d'intesa stipulato tra questo Ente e l'Amministrazione Comunale in data 23.06.2020, non prevede modifiche dell'assetto degli spazi oggetto del suddetto intervento di sistemazione del *waterfront*;
- il suddetto piano attuativo in fase di predisposizione già prevede l'attuale assetto della zona in considerazione degli interventi di riqualificazione eseguiti dall'Ente, il cui progetto è stato approvato previo l'ottenimento di tutte le autorizzazioni previste dalla vigente normativa, ivi inclusa l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.lgs. 42/2011 e ss.mm.ii.;

PRESO ATTO che, per tutto quanto sopra esposto, le concessioni demaniali marittime da assentire per l'utilizzo dei fabbricati realizzati con il predetto progetto di riqualificazione non risultano assoggettate alle prescrizioni dell'Ordinanza Presidenziale n. 17 del 03.07.2020, avente ad oggetto le disposizioni transitorie per l'utilizzo delle zone demaniali marittime soggette alla pianificazione attuativa prevista nel Piano Regolatore Portuale del Porto di Cagliari, con particolare riferimento alla scadenza delle stesse, atteso che, come già detto, le scelte pianificatorie in detta zona sono vincolate dalla configurazione della medesima ed il piano attuativo nulla può innovare rispetto all'assetto esistente;

CONSIDERATO, inoltre, che:

- in conformità alle disposizioni di cui al citato Decreto n. 175 del 06.09.2021, concernente la costruzione dei fabbricati realizzati nel nuovo *waterfront*, sono state realizzate, a cura dell'Ente, le strutture perimetrali esterne (struttura in acciaio e tamponatura in pannelli sandwich) e la predisposizione degli allacci alla rete pubblica (allacci idrico, elettrico e fognario), restando a cura e carico dei concessionari il completamento degli stessi, con particolare riferimento alle seguenti opere:
 - ✓ pavimentazione completa di massetto;
 - ✓ completamento dei pannelli di tamponatura nella parte interna mediante cartongesso;
 - ✓ tramezzature interne (sulla base della suddivisione funzionale proposta);
 - ✓ servizi igienici;
 - ✓ impianti tecnologici interni;



- ✓ finiture;
 - ✓ dotazioni di arredo necessarie per la specifica destinazione d'uso scelta;
- a tal fine, i concessionari dovranno predisporre la documentazione relativa alle seguenti fasi:
- a) fase esecutiva degli interventi (comunicazione di inizio lavori e fine lavori);
 - b) fase finale (certificazioni degli impianti e relativi collaudi);
 - c) fase autorizzativa (acquisizione del certificato di agibilità e di eventuali specifiche autorizzazioni necessarie per l'attività da svolgere, richieste di allaccio alle reti pubbliche - Abbanoa ed Enel);
- la progettazione e gli interventi previsti sui beni demaniali sono interamente a carico del concessionario;
- ai sensi della vigente normativa, le opere realizzate successivamente alla stipula dell'atto concessorio rimangono acquisite in proprietà al demanio, complete di tutti gli accessori e delle pertinenze fisse, senza che al concessionario spetti alcun indennizzo, compenso o rimborso di sorta;
- ai sensi del succitato Decreto n. 175 del 06.09.2021, i concessionari dovranno provvedere a versare, oltre che il canone demaniale oggetto di offerta al rialzo, anche la rata annuale del piano di ammortamento, calcolato sulla vita utile del bene, concernente il recupero della spesa sostenuta da questa Autorità per la realizzazione dei fabbricati;

RITENUTO NECESSARIO, per i suesposti motivi, di dover determinare, in conformità alla vigente normativa, una durata della concessione demaniale marittima congrua al recupero dei suddetti investimenti, nonché alla remunerazione del capitale investito;

CONSIDERATO, inoltre, che il concessionario assume l'obbligo della ordinaria e straordinaria manutenzione, a propri cura e carico, con investimenti, quindi, oltre che iniziali, anche da effettuare in corso di concessione;

RITENUTA congrua, per i suindicati motivi, una durata della concessione demaniale marittima pari a dieci anni;

ED INOLTRE:

RITENUTO opportuno, tra gli utilizzi previsti nel citato strumento pianificatorio, destinare le predette strutture ai seguenti scopi ammessi nella zona A del Piano Regolatore Portuale, in grado di offrire un servizio sia ai diportisti in transito e stanziali sia ai fruitori del porto turistico e della passeggiata:

- ✓ attività di ristoro;
- ✓ servizi professionali per la nautica da diporto, di cui almeno una delle seguenti attività da svolgersi in via esclusiva o principale: vendita accessori per la nautica, disbrigo pratiche amministrative, noleggio imbarcazioni, servizi turistici, noleggio mezzi di trasporto terrestri per la micromobilità;

per le seguenti motivazioni:

- l'attività di ristoro, sia sotto l'aspetto di bar caffetteria che di ristorazione con somministrazione, costituisce un'attività sia a servizio del diportista in transito, sia dei fruitori stanziali del porto turistico e della passeggiata, particolarmente frequentata a seguito del rifacimento del *waterfront* portuale;



- non sono attualmente presenti, nella zona, servizi professionali per la nautica da diporto, quali punti vendita di accessori, disbrigo pratiche amministrative, noleggio imbarcazioni, servizi turistici o altro a servizio dei diportisti in transito ma anche stanziali, pur essendo in presenza di un approdo turistico con oltre 400 posti barca, a cui si aggiungeranno, a breve, i punti di ormeggio da realizzarsi nel Pennello Bonaria, una volta installato il pontile frangionda ivi previsto, che aumenterà il numero di spazi a mare disponibili di ulteriori 200 posti barca;
- la micromobilità, a propulsione elettrica e non, risulta un servizio di particolare utilità per i diportisti in transito ed è, inoltre, sfruttabile anche dai frequentatori della passeggiata, la quale, una volta ultimata la realizzazione del nuovo ponte ciclopedonale sul Canale S. Bartolomeo, permetterà di percorrere tutto il lungomare cittadino fino al Borgo S. Elia;

RITENUTO opportuno, al fine di individuare l'istanza che offra, ai sensi dell'art. 37 Cod. Nav., maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione e proponga di avvalersi di questa per un uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico, di effettuare la comparazione tra le domande concorrenti mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla scorta di criteri tecnici ed economici;

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 20.12.2018, modificato ed integrato con Delibera n. 17 del 30.11.2020;

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

VISTI gli articoli 8 e 12 della L.28.01.1994 n. 84;

DECRETA

1. di destinare i n. 3 fabbricati realizzati lungo la passeggiata pedonale e ciclabile in località Su Siccu del Porto di Cagliari alle seguenti attività, in conformità alle destinazioni d'uso previste nella Zona A del Piano Regolatore Portuale:

Descrizione	Attività
Fabbricato n. 1	Bar caffetteria e piccola ristorazione con somministrazione
Fabbricato n. 2	Servizi professionali per la nautica da diporto (almeno una delle seguenti attività da svolgersi in via esclusiva o principale: vendita accessori per la nautica, disbrigo pratiche amministrative, noleggio imbarcazioni, servizi turistici, noleggio mezzi di trasporto terrestri per la micromobilità)
Fabbricato n. 3	Ristorazione con somministrazione

2. di indire, mediante n. 3 distinti bandi, una procedura aperta per l'assentimento della concessione demaniale marittima dei Fabbricati n. 1, n. 2 e n. 3;
3. di aggiudicare le concessioni demaniali marittime mediante il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
4. di valutare le offerte dei concorrenti in relazione ad un Piano di gestione proposto dagli stessi, nonché all'offerta economica, attribuendo i seguenti punteggi:



a) **Offerta tecnica – max 70 punti:**

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI SUB-CRITERI
1	Piano di Gestione	60	1.1	Progetto di completamento del fabbricato	15
			1.2	Progetto di allestimento	15
			1.3	Organizzazione dell'attività	15
			1.4	Qualità dell'offerta	15
2	Esperienza e capacità tecnica dell'operatore	10	2.1		
Totale		70			

b) **Offerta economica - max 30 punti:** ai fini dell'attribuzione del punteggio, si valuterà il maggior rialzo sul canone a base di gara;

5. di valutare i sub-criteri di valutazione dell'Offerta tecnica mediante i seguenti parametri:

1.1 Progetto di completamento del fabbricato (Fabbricati n. 1, n. 2 e n. 3): a tal fine verrà valutata positivamente la qualità dei materiali da impiegare per la realizzazione delle opere interne ed impiantistiche previste per il completamento del fabbricato, con particolare riferimento ai pregi in relazione all'efficientamento energetico dell'edificio;

1.2 Progetto di allestimento (Fabbricati n. 1, n. 2 e n. 3): a tal fine verrà valutata positivamente la funzionalità della sistemazione degli spazi, sia per la parte interna che per la parte esterna, nonché il pregio estetico e la qualità tecnica dei materiali da impiegare;

1.3 Organizzazione dell'attività (Fabbricati n. 1, n. 2 e n. 3): a tal fine verrà valutata positivamente l'efficienza dell'organizzazione del lavoro in relazione all'offerta, con riguardo anche alle figure professionali impiegate;

1.4 Qualità dell'offerta dei punti ristoro (Fabbricati n. 1 e n. 3): a tal fine verrà valutata positivamente la qualità delle materie prime (es. filiera corta, tipicità territoriale, utilizzo di prodotti BIO, DOP, IGP, STG etc.) e l'offerta enogastronomica, con particolare riferimento a proposte innovative di richiamo per l'utenza (fruitori della passeggiata, frequentatori del porto turistico e dei centri sportivi ivi esistenti);

1.4 Qualità dell'offerta delle attività a servizio della nautica da diporto e del porto turistico (Fabbricato n. 2): a tal fine verranno valutati positivamente il più proficuo utilizzo degli spazi a disposizione e l'efficacia dell'organizzazione in termini di disponibilità nei confronti dell'utenza, indipendentemente dalla specifica tipologia di servizio ed al numero di servizi offerti;

2.1 Esperienza e capacità tecnica dell'operatore (Fabbricati n. 1, n. 2 e n. 3): verrà attribuito un punteggio pari a 0,5 per ogni anno di esperienza documentata, ulteriore rispetto a quanto richiesto quale requisito di capacità tecnica ai fini della partecipazione, fino a concorrenza del punteggio massimo previsto;

6. di rilasciare le concessioni demaniali marittime dei predetti fabbricati per la durata di anni 10 (dieci);



7. di determinare, per ciascun fabbricato, il seguente canone annuo a base di gara, soggetto a rialzo, in applicazione del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna nonché ai sensi dell'art. 100 del D.L. 14.08.2020 n. 104 convertito, con modificazioni, in Legge 13.10.2020 n. 126:

- Fabbricato n. 1 € 2.698,75/anno;
- Fabbricato n. 2 € 2.698,75/anno;
- Fabbricato n. 3 € 2.698,75/anno;

8. di prevedere che i concessionari corrispondano, oltre al canone offerto in sede di gara, la rata annuale, non soggetta a rialzo, del piano di ammortamento concernente il recupero della spesa sostenuta da questa Autorità per la realizzazione dei fabbricati, per i seguenti importi annui:

- Fabbricato n. 1 € 8.332,85/anno;
- Fabbricato n. 2 € 8.332,85/anno;
- Fabbricato n. 3 € 9.370,81/anno;

9. di nominare responsabile del procedimento il Dott. Giovanni F. Sechi, Direttore dell'Area Direzione Valorizzazione del Patrimonio.

Le spese di pubblicazione, per un importo presunto di €. 800,00 (ottocento/00), graveranno sul capitolo U113/160 "spese per pubblicazioni" e saranno poste direttamente a carico del richiedente/aggiudicatario della procedura, ai sensi dell'art. 17 del 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 20.12.2018 e modificato ed integrato con Delibera n. 17 del 30.11.2020.

Gli introiti derivanti dai canoni verranno imputati al capitolo E123/10 - canoni di concessione delle aree demaniali e delle banchine nell'ambito portuale.

II PRESIDENTE
Prof. Avv. Massimo DEIANA