



OGGETTO: **DEM 4553 – 4885 - 4886** – Indizione 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.

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.;
- 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;
- 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;

DECRETA

Articolo 1

1. È indetta una procedura negoziata (d. lgs. 36/2023, art. 76, comma 2, lett. b, n. 2) in modalità telematica 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 invitati a partecipare le seguenti Società:

— 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) – Loc. Su Siccu, 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.

2. È approvata la documentazione di gara costituita dal Disciplinare di procedura negoziata e relativi allegati.
3. È nominato responsabile del procedimento: Carlo Costa - Ufficio Demanio - Direzione Demanio per il Sud Sardegna.
4. La procedura verrà aggiudicata mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla scorta di criteri tecnici ed economici.

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 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).

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. Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo del Piano Regolatore Portuale, la concessione demaniale marittima oggetto della procedura sarà rilasciata in ossequio alle disposizioni dell'Ordinanza Presidenziale n. 41 del 06.12.2022, avente ad oggetto "Disposizioni transitorie concernenti l'utilizzo delle zone demaniali marittime soggette alla pianificazione attuativa prevista nella Zona A del Piano Regolatore Portuale del Porto di Cagliari".
2. In deroga all'art. 2 lett. a), della citata Ordinanza Presidenziale, al fine di prevedere un lasso di tempo non eccessivamente ridotto per consentire il recupero delle spese da sostenersi, la concessione demaniale marittima avrà durata di 4 anni a far data dalla stipula dell'atto concessorio, fermo restando che l'investimento dovrà essere ammortizzato nel periodo di validità della concessione.
3. Il canone annuo posto a base d'asta, determinato ai sensi del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'AdSP e dell'art. 1, commi 250-256 della Legge 296/06 (legge finanziaria), delle indicazioni operative della nota prot. 2007/7162/DAO in data 21.02.2007 dell'Agenzia del Demanio e delle Circolari del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 22/2009 e n. 26/2009 e

dell'art. 100 del D.L. n. 104 del 14.08.2020 convertito con modificazioni in Legge 13.10.2020 n. 126 è pari a € 24.449,51.

4. Il canone annuo di concessione costituisce la base d'asta sulla quale effettuare il rialzo al fine della determinazione dell'offerta economica.
5. A seguito dell'intervento proposto in sede di gara, questa AdSP procederà al ricalcolo, con i medesimi criteri di cui al punto 3., del canone determinato sulla base delle opere realizzate secondo il progetto presentato dall'aggiudicatario, al quale verrà applicato il rialzo offerto.
6. 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 4

1. Al fine di garantire la partecipazione di soggetti aventi una consolidata esperienza tale da sostenere i costi richiesti ed i relativi rischi, saranno ammessi i concorrenti in possesso dei seguenti requisiti minimi di ordine speciale, in conformità a quanto previsto dagli artt. 17 e 18 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella Circoscrizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna:

<u>Idoneità professionale:</u>
Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara, ossia gestione di strutture porti turistici, approdi turistici e punti di ormeggio così come definiti dal DPR 509/1997.
<u>Capacità economica e finanziaria:</u>
Fatturato globale, maturato nel triennio precedente a quello di indizione della procedura (esercizi 2021, 2022 e 2023), almeno pari al doppio del valore della concessione indicato in premessa, ossia pari a € 195.596,08.
<u>Capacità tecnica e professionale:</u>
Aver svolto, negli ultimi 5 anni, calcolato a ritroso dalla data del decreto di indizione della procedura, attività tra quelle principali indicate nel Bando.

In considerazione che i partecipanti alla presente procedura:

- possiedono i requisiti di idoneità professionale di cui al punto 9.2.1, come rilevato dalle visure camerali dei partecipanti;
 - possiedono i requisiti di capacità economico e finanziaria di cui al punto 9.2.2, 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 9.2.3, 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;
- non si ritiene di dover chiedere la presentazione di mezzi di prova dei suindicati requisiti.

Articolo 5

1. La documentazione minima per l'ammissibilità dell'offerta tecnica è costituita dal Piano tecnico di gestione, nel rispetto delle indicazioni tecniche contenute nel Disciplinare della procedura negoziata.

2. Il piano dovrà illustrare le modalità di gestione della concessione, con particolare riferimento alla proposta di gestione e della struttura organizzativa, intesa come descrizione del complesso di risorse umane, strumentali e metodologiche che si intende destinare a tale finalità, con indicazione dei servizi a terra e a mare, il numero delle unità lavorative e le relative professionalità ed esperienze che verranno impiegate, nonché il piano di ottimizzazione degli ormeggi e il programma degli interventi e degli adempimenti che si propone di attuare (con l'elenco e il cronoprogramma degli interventi previsti), compreso il piano delle manutenzioni e quello eventuale di miglioramento delle opere portuali esistenti ricadenti nella concessione demaniale, da realizzare nel corso della concessione.
3. Il piano tecnico di gestione dovrà essere composto espressamente dai seguenti paragrafi:
 1. Struttura organizzativa, con indicazione dei seguenti elementi:
 - 1.1 competenza del personale;
 - 1.2 ricaduta occupazionale;
 2. Proposta progettuale, con indicazione dei seguenti elementi, che dovranno essere indicati in appositi capitoli:
 - 2.1 progetto del punto d'ormeggio corredato del piano degli ormeggi;
 - 2.2 caratteristiche tecniche dei pontili galleggianti;
 - 2.3 caratteristiche tecniche delle volumetrie da realizzare nel Pennello S. Elmo;
 - 2.4 soluzioni per la riduzione dei consumi energetici e idrici;
 - 2.5 gestione dei rifiuti;
 - 2.6 servizi tecnici;
 - 2.7 servizi di assistenza;
 - 2.8 migliorie e/o servizi aggiuntivi;
 - 2.9 piano delle manutenzioni delle opere e impianti a terra e a mare.

Articolo 6

Ciascuna tipologia sarà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo secondo le seguenti ripartizioni dei punteggi:

OFFERTA TECNICA – max 80 punti, così ripartiti:

CRITERI DI VALUTAZIONE		DESCRIZIONE	PUNTEGGIO	
Criterio	Sub Criterio		Sub-punteggio	Totale
1	Struttura organizzativa		10	
	1.1	Competenza del personale	5	
	1.2	Ricaduta occupazionale	5	
2	Proposta progettuale		70	
	2.1	Progetto del punto d'ormeggio corredato del Piano degli ormeggi	10	
	2.2	Pontili galleggianti	10	
	2.3	Volumetrie	10	
	2.4	Soluzioni per la riduzione dei consumi energetici e idrici	5	
	2.5	Gestione dei rifiuti	5	
	2.6	Servizi tecnici	10	
	2.7	Servizi di assistenza	10	
	2.8	Migliorie e/o servizi aggiuntivi	5	
	2.9	Piano delle manutenzioni degli impianti a terra e a mare	5	
TOTALE			80	

OFFERTA ECONOMICA – max 20 punti

Articolo 7

1. Il concessionario uscente, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'Autorità, dovrà provvedere:
 - a) a rimuovere, anche in caso di aggiudicazione a suo favore, il rimorchiatore in disuso utilizzato per frangionde, che potrà essere sostituito dall'aggiudicatario, se ritenuto necessario, da un idoneo pontile avente il medesimo scopo;
 - b) a liberare, in caso di mancata aggiudicazione a suo favore, 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.
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 8

1. Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo del Piano Regolatore Portuale la concessione demaniale marittima oggetto della presente procedura sarà rilasciata in ossequio alle disposizioni dell'Ordinanza Presidenziale n. 41 del 06.12.2022, avente ad oggetto "Disposizioni transitorie concernenti l'utilizzo delle zone demaniali marittime soggette alla pianificazione attuativa prevista nella Zona A del Piano Regolatore Portuale del Porto di Cagliari", ad eccezione della durata che, come indicato nel Decreto di indizione della presente procedura, avrà durata di 4 anni, fermo restando che l'investimento dovrà essere ammortizzato nel periodo di validità della concessione.
2. Qualora, nonostante l'aggiudicazione ad altro soggetto, 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. 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 9

La Commissione giudicatrice, nominata ai sensi dell'art. 18 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella Circoscrizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, attribuirà i

punteggi relativi agli aspetti qualitativi dell'offerta tecnica tenendo conto dei seguenti elementi.

1. Struttura organizzativa

La Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base a:

- 1.1. professionalità del personale addetto alla gestione del punto d'ormeggio;
- 1.2. consistenza del personale addetto alla gestione del punto d'ormeggio in rapporto alle attività previste.

2. Proposta progettuale

La Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base all'efficienza, funzionalità e idoneità della proposta progettuale in relazione all'attività da svolgere, e, in particolare:

- 2.1 migliore sfruttamento degli spazi concessi e accessibilità degli spazi a mare per le manovre previsti nel piano degli ormeggi;
- 2.2 qualità delle attrezzature (pontili) per l'ormeggio, in considerazione, se trattasi di manufatti già utilizzati, anche della vetustà e dello stato manutentivo degli stessi;
- 2.3 pregio architettonico e funzionale delle volumetrie;
- 2.4 l'efficacia delle soluzioni adottate per ottimizzare i consumi energetici e idrici;
- 2.5 corretta gestione dei rifiuti in base alla vigente normativa;
- 2.6 completezza dei servizi tecnici offerti alle unità all'ormeggi e all'utenza;
- 2.7 completezza dei servizi di assistenza offerti alle unità all'ormeggio e all'utenza;
- 2.8 qualità delle migliorie e/o servizi aggiuntivi previsti in aggiunta agli altri elementi di valutazione;
- 2.9 idoneità del programma delle manutenzioni delle opere e impianti sia a terra che a mare, al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico.

Articolo 10

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 11

1. L'Avviso inerente alla presente procedura verrà pubblicato sul sito internet di questa Autorità.
2. Gli introiti derivanti dai canoni verranno imputati al capitolo E123/10 - canoni di concessione delle aree demaniali e delle banchine nell'ambito portuale.

IL PRESIDENTE

Prof. Avv. Massimo Deiana