



Oggetto: DEM 3988 - Indizione procedura ad evidenza pubblica in modalità telematica per l'affidamento in concessione demaniale marittima, ai sensi dell'art. 36 del Codice della Navigazione, per 15 anni, di aree e specchi acquei in località Su Siccu - Banchina Est San Bartolomeo del Porto di Cagliari da destinare alla nautica da diporto, ad attività sportiva connessa con la nautica e relativi servizi per gli utenti.

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

VISTA la L. 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 di nomina del Prof. Avv. Massimo Deiana Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna;

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 "Riorganizzazione razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità Portuali di cui alla L. 28.01.1994 n. 84";

VISTO l'art. 4, c. 2, del D.L. 10.09.2021 n. 121, convertito in legge 09.11.2021, n. 156, con cui è stata estesa la circoscrizione territoriale di competenza dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna;

VISTO l'art.6, c.1, lett. a) della citata Legge 84/94, che affida all'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 citata Legge 84/94, 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 l'Accordo denominato "Contratto di Valorizzazione Urbana" del 01.09.2014 stipulato tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Comune di Cagliari e l'Autorità Portuale di Cagliari, il quale prevedeva, tra l'altro, la riqualificazione dell'Ex Magazzino del Sale in località Su Siccu del Porto di Cagliari e la realizzazione, da parte del Comune di Cagliari, di un ponte ciclopedonale sul limitrofo Canale San Bartolomeo;



VISTA la Deliberazione n. 159 del 26.10.2017, con la quale la Giunta Comunale di Cagliari approvava il progetto esecutivo del citato ponte ciclopedonale;

ACQUISITO il parere favorevole del Comitato di Gestione di questa Autorità espresso nella seduta del 14.02.2018 in merito all'indizione della procedura aperta ai fini dell'assentimento della concessione demaniale marittima, per la durata di 15 anni, della predetta Banchina Est S. Bartolomeo e dell'antistante specchio acqueo da destinare *“alla nautica da diporto e noleggio imbarcazioni, ad attività sportiva, compresa attività didattica, teorica e pratica connessa con la nautica da diporto (quali a titolo indicativo e non esaustivo la vela, il canottaggio e la motonautica) e servizi per gli utenti, compresa la realizzazione di un eventuale punto ristoro”*;

VISTO il Decreto Presidenziale n. 49 del 21.02.2019, con il quale veniva stabilito di indire una procedura aperta per l'assentimento della concessione demaniale marittima dei predetti beni demaniali;

VISTA la nota prot. 72412 del 15.03.2019, pervenuta in data 15.03.2019 – prot. 5427, con la quale il Comune di Cagliari – Servizio Lavori Pubblici e Centrale Unica Lavori, a seguito di sopralluogo presso la Banchina in oggetto, chiedeva di poter occupare una porzione degli spazi oggetto della predetta procedura di gara al fine di aumentare la larghezza delle rampe di accesso al ponte ciclopedonale, che, con la configurazione precedentemente prevista, non risultava realizzabile;

PRESO ATTO che il predetto intervento prevedeva, a cura e carico del Comune di Cagliari, lo spostamento della recinzione in *orsogrill*, dell'impianto di illuminazione e dell'impianto fognario nonché il ripristino della pavimentazione in autobloccanti;

PRESO ATTO che veniva, inoltre, rilevato il parziale interrimento degli specchi acquei antistanti la Banchina di cui trattasi, verificatosi a seguito di eventi atmosferici straordinari ed imprevedibili, che, non consentendo lo sfruttamento economico degli stessi, non rendeva ammortizzabile l'investimento nella durata prevista in sede di gara;

VISTO il Decreto Presidenziale n. 109 del 27.03.2019, con il quale questa Autorità, per i suesposti motivi, procedeva a revocare la gara indetta con Decreto Presidenziale n. 49 del 21.02.2019 per l'assentimento della concessione demaniale marittima della predetta banchina e degli antistanti specchi acquei, prevedendo la riedizione della procedura una volta ultimati i lavori di manutenzione dei fondali e di realizzazione del ponte ciclopedonale;

PRESO ATTO che, in data 09.09.2021, è stato rilasciato il Certificato di ultimazione dei lavori di manutenzione dei fondali del Canale S. Bartolomeo ed in data 18.01.2021 è stato emesso il Certificato di regolare esecuzione del suddetto intervento;



VISTA la nota prot. 27629 del 23.12.2021, con la quale questa Autorità ha convocato, per il giorno 17.01.2022, la Conferenza di Servizi istruttoria ai sensi dall'art. 14 comma 1 e 14-ter della Legge 241/90 e ss.mm.ii. al fine di acquisire, preventivamente all'indizione della procedura ad evidenza pubblica per l'assentimento dei predetti beni demaniali, un parere preventivo agli Enti ed Amministrazioni competenti;

VISTO il Verbale di conclusione favorevole della predetta Conferenza di Servizi istruttoria del 17.01.2022;

VISTA la nota prot. n. 16458 del 30.06.2023, con la quale questa Autorità, in occasione della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi del comma 7 e 8 comma 8 D.lgs. 28.02.2021, n. 38, indetta dal Comune di Cagliari ed avente ad oggetto: *"Proposta per l'affidamento della concessione per la realizzazione e gestione, in condizioni di equilibrio finanziario, del nuovo Stadio di Cagliari, ai sensi dell'art. 1, comma 304, della legge di stabilità 2014 – Dichiarazione di pubblico interesse"* ha reso il proprio parere favorevole, per quanto di competenza, a condizione che *"la superficie demaniale marittima ricompresa nel Parcheggio "Cuore" possa essere utilizzata anche dai fruitori delle concessioni demaniali marittime, una volta rilasciate, della Banchina S. Bartolomeo e dal Parco Nervi, ubicati alla foce del Canale Terramaini"*;

PRESO ATTO, inoltre, che, pur essendo in corso la risoluzione contrattuale tra il Comune di Cagliari e l'impresa appaltatrice dei lavori di realizzazione del ponte ciclopedonale, sono state comunque recentemente liberate le aree di cantiere interessate dai lavori all'interno della Banchina S. Bartolomeo;

PRESO ATTO che, pertanto, non sussistono ulteriori motivi ostativi all'indizione della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione demaniale marittima, ai sensi dell'art. 36 del Codice della Navigazione, della Banchina S. Bartolomeo e dell'antistante specchio acqueo, alle condizioni a suo tempo approvate dal Comitato di Gestione;

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;



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;

DECRETA

1. di destinare la Banchina S. Bartolomeo – lato est ubicata in Località Su Siccu del Porto di Cagliari, costituita da mq 5.504 ca di area scoperta e di mq 4.007 ca di specchio acqueo, allo svolgimento delle seguenti attività, in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Portuale e del Piano Attuativo della zona:
 - a) nautica da diporto (da intendersi quale gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto così come definite dall'art. 2 del D.P.R. n. 509 del 02.12.1997 per l'ormeggio di unità da diporto utilizzate a scopi sportivi o ricreativi senza fini di lucro nonché per scopi commerciali di cui agli artt. 1, 2 e 3 del D.lgs. n. 171 del 18.07.2005 e ss.mm.ii. – Codice della Nautica), compresa attività didattica, teorica e pratica (scuola nautica per il conseguimento delle patenti nautiche);
 - b) attività sportiva connessa con la nautica (ad es. vela, canottaggio, motonautica etc.), compresa attività didattica, teorica e pratica;
 - c) servizi agli utenti (ricompresi fra quelli ammessi nella Zona A del Piano Regolatore Portuale);
2. di considerare la nautica da diporto attività principale oggetto della concessione demaniale marittima;
3. di indire una procedura aperta per l'assentimento della concessione demaniale marittima dei predetti beni demaniali marittimi;
4. di ammettere i concorrenti in possesso dei seguenti requisiti di ordine speciale, al fine di garantire la partecipazione di soggetti aventi una consolidata esperienza in grado di sostenere i costi richiesti ed i relativi rischi:
 - Requisiti di idoneità professionale:
 - ✓ 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 porti turistici, approdi turistici e punti di ormeggio così come definiti dal DPR 509/1997.
 - Requisiti di capacità economica e finanziaria:
 - ✓ Fatturato globale, maturato nel triennio precedente a quello di indizione della procedura (esercizi 2020, 2021 e 2022), almeno pari a doppio del valore della concessione, ossia pari a € 980.250,00.
 - Requisiti di capacità tecnica e professionale:
 - ✓ Esecuzione, nel triennio precedente, calcolato a ritroso dalla data di pubblicazione del Bando sulla GURI, di attività di gestione di porti, approdi turistici o punti di ormeggio così come individuati dal D.P.R. 509/97.



5. di aggiudicare le concessioni demaniali marittime mediante il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
6. di valutare le offerte, in conformità al parere favorevole del Comitato di Gestione già acquisito nella seduta del 14.02.2018, in relazione ad un Piano di gestione proposto dei concorrenti, nonché all'offerta economica, attribuendo i seguenti punteggi:

A) Offerta tecnica – max 80 punti, secondo i seguenti sub-criteri:

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI SUB-CRITERI
1	Piano di Gestione	70	1.1	Servizi per la nautica da diporto	30
			1.2	Attività sportiva connessa con la nautica	25
			1.3	Progetto di organizzazione degli ormeggi e degli spazi a terra	15
2	Esperienza e capacità tecnica dell'operatore	10	2.1		
	Totale	80			

B) Offerta economica - max 20 punti: il maggior rialzo sul canone a base di gara;

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

1.1 Servizi per la nautica da diporto:

- a) la gamma di attività che si intende svolgere;
- b) l'idoneità dell'organizzazione, compresa la professionalità del personale e la ricaduta occupazionale;
- c) la qualità dei servizi tecnici e di assistenza;
- d) la qualità dei servizi all'utenza;

1.2 Attività sportiva connessa con la nautica:

- a) la qualità e varietà delle attività nautico-sportive che si intende svolgere;
- b) l'idoneità dell'organizzazione, compresa la professionalità del personale e la ricaduta occupazionale;
- c) le modalità con cui intende gestire l'attività per renderla fruibile ad un'ampia utenza;
- d) la qualità dei servizi offerti all'utenza;

1.3 Progetto di organizzazione degli ormeggi e degli spazi a terra:

- a) la funzionalità del piano degli ormeggi ai fini del miglior sfruttamento degli spazi a mare;
- b) la qualità delle attrezzature, arredi ed allestimenti sia a mare che a terra per lo svolgimento delle attività connesse alla nautica da diporto e delle attività sportive connesse alla nautica;
- c) la qualità della proposta progettuale della volumetria che si intende realizzare e la sua idoneità ai fini dello svolgimento delle attività previste nella concessione;



2.1 Esperienza e capacità tecnica dell'operatore:

- ✓ attribuzione di un punteggio 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;
- 8. di determinare la durata della concessione in anni 15 decorrenti dalla stipula dell'atto concessorio;
- 9. di determinare il canone annuo a base di gara, soggetto a rialzo, ai sensi del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna 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 nonché ai sensi dell'art. 100 del D.L. n. 104 del 14.08.2020 convertito con modificazioni in Legge 13.10.2020 n. 126 ed, inoltre aggiornato, ai sensi dell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n. 494, con Decreto n. 321 del 30.12.2022 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti sulla base della media degli indici determinati dall'ISTAT, per l'anno 2023, in Euro 32.675,00;
- 10. di sottoporre la concessione demaniale marittima alle seguenti condizioni particolari:
 - a) il concessionario, compatibilmente con lo svolgimento della propria attività, sarà tenuto ad agevolare eventuali interventi, connessi alla realizzazione del progetto "Ripristino delle Vie d'Acqua" del Canale Navigabile della Città di Cagliari della Città Metropolitana di Cagliari, di cui è stata avviata la consultazione pubblica avviata in data 10.11.2022 che prevede, tra l'altro, la realizzazione di un percorso acqueo transitabile nei due sensi da un'imbarcazione elettrica in grado di svolgere - ad orari predefiniti o su prenotazione - il servizio di trasporto passeggeri e biciclette, le cui fermate sono individuate lungo il Canale Terramaini in Località Su Siccu del Porto di Cagliari;
 - b) lo svolgimento delle attività svolte dal concessionario non dovranno creare limitazioni alle attività che dovranno essere svolte nelle limitrofe aree demaniali marittime in consegna alla Marina Militare, anche a seguito del futuro ripristino dell'oleodotto asservito al Deposito Combustibili ex POL NATO di S. Elia della stessa Amministrazione Militare;
 - c) il concessionario dovrà garantire, in qualunque momento, l'accesso alle aree di sedime del ponte ciclopedonale da parte del Comune di Cagliari e delle Imprese dallo stesso incaricate per l'effettuazione di qualunque attività connessa alla predetta infrastruttura;
 - d) quando, per cause naturali, i beni del demanio marittimo concessi dovessero subire modificazioni tali da restringere l'utilizzazione della concessione, il concessionario, ai sensi dell'art. 45 del Codice della Navigazione, avrà diritto ad una adeguata riduzione del canone, senza null'altro a pretendere dall'Autorità e qualora le cause predette cagionino modificazioni tali nella consistenza dei beni da rendere impossibile l'ulteriore utilizzazione della concessione, questa si estingue; la presente condizione si applicherà



anche nel caso di interrimento dello specchio acqueo in concessione a seguito di eventi atmosferici straordinari ed imprevedibili che dovessero comportare l'apporto di materiali tali da ridurre il mantenimento delle batimetrie della Banchina S. Bartolomeo esistenti in occasione del rilascio della concessione;

11. di approvare la documentazione di gara costituita dal Bando di gara e relativi allegati;
12. di nominare responsabile del procedimento: Carlo Costa – Ufficio Demanio – Direzione Demanio Sud Sardegna;
13. di pubblicare l'Avviso inerente la pubblicazione del Bando sul sito internet di questa Autorità, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (G.U.R.I.) e sulla la Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea (G.U.U.E.). Le spese di pubblicazione, per un importo presunto di €. 1.200,00 ca, 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

L'addetto: Carlo Costa

Il Direttore Direzione Area Demanio Sud Sardegna: Dott. Alessandro Franchi

Il Segretario Generale: Avv. Natale Ditel