



A Presidente

Prof. Avv. Massimo Deiana

Sede

Segretario Generale

Avv. Natale Ditel

Sede

Oggetto: Attuazione della pianificazione particolareggiata e degli interventi di infrastrutturazione ai fini della determinazione della durata delle concessioni demaniali marittime nel Porto Storico e nel Porto Canale di Cagliari.

Con Decreto Presidenziale n. 559 del 30.12.2019, avente ad oggetto *“Disposizioni transitorie per l’amministrazione del demanio marittimo - Rinnovo concessioni demaniali marittime nel Porto di Cagliari in scadenza nell’annualità 2019”*, questa Autorità ha stabilito di rinnovare, fino al 31.12.2023, le concessioni demaniali marittime ricadenti nelle seguenti fattispecie:

- a) concessioni demaniali marittime assentite per lo svolgimento di attività difformi rispetto alle previsioni del Piano Regolatore Portuale che, tuttavia, non possono essere svolte nelle aree ad esse destinate in assenza delle necessarie opere di infrastrutturazione;
- b) concessioni demaniali marittime assentite per lo svolgimento di attività conformi alle previsioni del Piano Regolatore Portuale ma ricadenti in zone in cui i piani attuativi devono definire la pianificazione particolareggiata.

Ai fini del rinnovo delle concessioni demaniali marittime ricadenti nelle suindicate fattispecie a far data dalla scadenza prevista nel citato Decreto, si rappresenta quanto segue.

Per quanto concerne le concessioni demaniali marittime ricadenti nella fattispecie **sub a)**, le attività attualmente difformi dalle previsioni del Piano Regolatore Portuale sono le seguenti:

- cantieristica navale;
- servizi tecnico-nautici.

Per quanto concerne la cantieristica navale, si rappresenta che, a seguito dell’ultimazione dei lavori di realizzazione del distretto della cantieristica nell’Avamposto est del Porto Canale di Cagliari, il cui collaudo tecnico-amministrativo è stato effettuato in data 28.11.2023, può essere avviata la procedura ad evidenza pubblica per l’assentimento in concessione demaniale marittima dei relativi spazi.



Pertanto, le attuali concessioni demaniali marittime difformi dal Piano Regolatore Portuale concernenti l'attività cantieristica potranno essere rinnovate esclusivamente per il tempo necessario all'avvio dell'attività nel suddetto avamposto.

Tale periodo, in considerazione della tempistica necessaria all'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per l'assegnazione dei lotti, per l'acquisizione delle autorizzazioni necessarie per realizzare le opere di infrastrutturazione da parte dei concessionari e per l'esecuzione dei relativi lavori, nonché per l'avvio dell'attività, può essere ragionevolmente stimato in 24 mesi.

Il suddetto periodo transitorio permetterà, inoltre, di non privare l'utenza diportistica di un servizio essenziale fino all'operatività dei nuovi cantieri.

Per quanto concerne i servizi tecnico-nautici, gli stessi potranno essere trasferiti nella zona a tal fine destinata dal Piano Regolatore Portuale, ubicata in località La Scafa, solamente una volta che quest'ultima verrà liberata dai cantieri navali ivi ubicati ed effettuati, da parte dell'Ente, gli interventi di infrastrutturazione necessari, previa approvazione del relativo piano attuativo.

La tempistica per liberare le aree destinate dai cantieri navali, per l'approvazione del piano attuativo e per la realizzazione delle opere ivi previste, si ritiene possa essere valutata in 4 anni.

Pertanto, le concessioni demaniali marittime per lo svolgimento di attività connesse ai servizi tecnico-nautici in difformità al Piano Regolatore Portuale potranno avere la predetta durata, fermo restando le seguenti condizioni:

- non interferiscano con la realizzazione delle opere negli strumenti programmatori dell'Ente;
- non richiedano investimenti tali da non consentirne l'ammortamento nella durata della concessione demaniale marittima;
- non prevedano la realizzazione di nuove opere fisse;
- venga resa dichiarazione, a firma del legale rappresentante, con la quale lo stesso, in caso di avvio degli interventi previsti negli strumenti programmatori e pianificatori dell'Ente, assume l'impegno, previo preavviso dell'Ente non inferiore a mesi 6 (sei), di liberare i beni demaniali occupati al fine di poter permettere a questa Autorità di recuperare la disponibilità dei beni demaniali occupati, anticipatamente alla scadenza della concessione, senza avere a pretendere qualsivoglia risarcimento, rimborso, indennizzo o altro in dipendenza dello sgombero anticipato.

Per quanto concerne le concessioni demaniali marittime ricadenti nella fattispecie sub b), si rappresenta quanto segue.

PORTO STORICO

Zona A – Porto turistico

Con Delibera del Comitato di Gestione n. 27 del 30.11.2023, è stata approvata la proposta di Piano Attuativo per la Zona A prospiciente la Calata Trinitari del Piano Regolatore Portuale.



Pertanto, la durata delle concessioni demaniali marittime ricadenti nella suindicata zona potrà essere commisurata al tempo necessario per l'ammortamento degli investimenti da parte del concessionario e per l'equa remunerazione del capitale investito, come risultanti dal piano economico-finanziario, fermo restando l'esigenza di non restringere eccessivamente la libera concorrenza.

Per le aree ricadenti nella Zona A non comprese nel predetto Piano attuativo, sono attualmente in corso le procedure di affidamento degli studi propedeutici alla redazione dello stesso, con particolare riferimento agli studi meteomarini per la definizione della configurazione definitiva delle opere a mare.

Nelle more dell'approvazione del predetto piano attuativo, restano valide, per la suddetta zona, le disposizioni di cui all'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"*, con cui, per i motivi espressi nello stesso provvedimento, la scadenza delle concessioni demaniali marittime ricadenti nella predetta zona è stata fissata al 31.12.2027, a condizione che:

- non interferiscano con la realizzazione delle opere negli strumenti programmatori dell'Ente;
- non richiedano investimenti tali da non consentirne l'ammortamento nella durata della concessione demaniale;
- non prevedano la realizzazione di nuove opere fisse;
- venga resa dichiarazione, a firma del legale rappresentante, con la quale lo stesso, in caso di avvio degli interventi previsti negli strumenti programmatori e pianificatori dell'Ente, assume l'impegno, previo preavviso dell'Ente non inferiore a mesi 6 (sei), di liberare i beni demaniali occupati al fine di poter permettere a questa Autorità di recuperare la disponibilità dei beni demaniali occupati, anticipatamente alla scadenza della concessione, senza avere a pretendere qualsivoglia risarcimento, rimborso, indennizzo o altro in dipendenza dello sgombero anticipato.

Zona B – Parco di Bonaria

Con la citata Delibera del Comitato di Gestione n. 27 del 30.11.2023, è stata approvata la proposta di Piano Attuativo, oltre che per la Zona A prospiciente la Calata Trinitari, anche per la Zona B del Piano Regolatore Portuale.

Pertanto, la durata delle concessioni demaniali marittime ricadenti nella suindicata zona potrà essere commisurata al tempo necessario per l'ammortamento degli investimenti da parte del concessionario e per l'equa remunerazione del capitale investito, come risultanti dal piano economico-finanziario, fermo restando l'esigenza di non restringere eccessivamente la libera concorrenza.

Zona C – Struttura polifunzionale e zona servizi



Non è prevista, nel Piano Regolatore Portuale, la predisposizione di piani attuativi nella suindicata zona e, pertanto, la durata delle concessioni demaniali marittime potrà essere commisurata al tempo necessario per l'ammortamento degli investimenti da parte del concessionario e per l'equa remunerazione del capitale investito, come risultanti dal piano economico-finanziario, fermo restando l'esigenza di non restringere eccessivamente la libera concorrenza.

Zona D – Diporto in transito e grandi yachts

È in corso di predisposizione il Piano attuativo. Pertanto, una volta approvato, la durata delle concessioni demaniali marittime potrà essere commisurata al tempo necessario per l'ammortamento degli investimenti da parte del concessionario e per l'equa remunerazione del capitale investito, come risultanti dal piano economico-finanziario, fermo restando l'esigenza di non restringere eccessivamente la libera concorrenza.

Zona E – Terminal passeggeri, terminal ro-ro misto e servizi portuali

La Zona E del Piano Regolatore Portuale è attualmente destinata, nel Piano Regolatore Portuale, a terminal passeggeri, terminal ro-ro e servizi portuali.

Tuttavia, l'attuale destinazione d'uso dovrà essere modificata entro il 2030 per le seguenti motivazioni:

- al fine di decongestionare il Porto Storico ed alleggerire la viabilità di accesso alla città dal traffico pesante, l'Ente ha previsto il completo trasferimento del traffico ro-ro-pax nella Zona H4 – Avamposto ovest del Porto Canale di Cagliari, lasciando al Porto Storico la funzione del traffico crocieristico, in ossequio alle raccomandazioni del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici espresse nel Voto n. 116 dell'Adunanza del 25.02.2021, avente ad oggetto l'approvazione dell'adeguamento tecnico-funzionale della predetta Zona H4;
- successivamente all'approvazione del suddetto adeguamento tecnico-funzionale, questa Autorità ha indetto la gara per la realizzazione del nuovo Terminal ro-ro-pax nel Porto Canale, aggiudicata con Decreto Presidenziale n. 207 del 04.07.2023, i cui lavori avranno durata di 5 anni dalla data di consegna degli stessi, prevista entro il mese di marzo 2024;
- una volta ultimato il trasferimento dei traffici ro-ro-pax nel Porto Canale, le aree portuali situate nel Molo Sabauda - lato Ovest e Testata saranno destinate agli usi della Marina Militare, così come previsto con Protocollo d'intesa stipulato in data 29.03.2022 tra questa Autorità, la Marina Militare, la Capitaneria di Porto di Cagliari e l'Agenzia del Demanio;
- come previsto nell'adeguamento tecnico-funzionale delle Zone D ed E del Piano Regolatore Portuale, approvato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con Voto n. 10/2021 dell'Adunanza del 30.03.2021, il Molo Sabauda lato est è stato destinato anche alla nautica da diporto e, a seguito del trasferimento dei traffici nel Terminal ro-ro, sarà interamente destinato alla suddetta attività;



— successivamente all'approvazione del suddetto adeguamento tecnico-funzionale, questa Autorità ha indetto la gara per la realizzazione, mediante project financing ai sensi dell'art. 183 c. 15 del D.Lgs. 50/2016, di una marina per maxi-yacht e annesso centro servizi, aggiudicata con Decreto Presidenziale n. 23 del 06.02.2023.

Le sopraelencate modifiche alla destinazione delle aree della Zona E dovranno essere recepite nel Progetto Guida in corso di redazione da parte del Comune di Cagliari, a seguito della sottoscrizione del Protocollo d'intesa stipulato dalla predetta Amministrazione Comunale con questa Autorità in data 23.06.2020, avente ad oggetto le attività di co-pianificazione del litorale costiero della città di Cagliari.

Per quanto sopra esposto, la durata delle concessioni demaniali marittime nella Zona E non dovrà superare il periodo di esecuzione dei lavori di realizzazione del Terminal ro-ro nel Porto Canale e di trasferimento dei relativi traffici, che può essere stimata ragionevolmente in 6 anni, a condizione che:

- non interferiscano con la realizzazione delle opere negli strumenti programmatori dell'Ente;
- non richiedano investimenti tali da non consentirne l'ammortamento nella durata della concessione demaniale;
- non prevedano la realizzazione di nuove opere fisse;
- venga resa dichiarazione, a firma del legale rappresentante, con la quale lo stesso, in caso di avvio degli interventi previsti negli strumenti programmatori e pianificatori dell'Ente, assume l'impegno, previo preavviso dell'Ente non inferiore a mesi 6 (sei), di liberare i beni demaniali occupati al fine di poter permettere a questa Autorità di recuperare la disponibilità dei beni demaniali occupati, anticipatamente alla scadenza della concessione, senza avere a pretendere qualsivoglia risarcimento, rimborso, indennizzo o altro in dipendenza dello sgombero anticipato.

Zona F – Porto Pescherecci, Capitaneria di Porto e servizi ancillari

La zona, come previsto nel Piano Regolatore Portuale, è soggetta a pianificazione attuativa.

Inoltre, al fine di destinare la zona alle attività ivi previste, con particolare riferimento al trasferimento dei servizi ancillari attualmente allocati in zone in cui non risultano conformi alle previsioni del Piano Regolatore Portuale, risulta necessario, preliminarmente, rientrare nella disponibilità delle aree occupate dai cantieri.

Una volta liberati i suindicati spazi, potranno essere realizzate le opere necessarie allo svolgimento delle attività ivi previste.

Pertanto, in considerazione della tempistica necessaria per l'approvazione del piano attuativo nonché per ottenere la disponibilità delle aree attualmente occupate dai cantieri e per realizzare le opere ivi previste, la durata delle concessioni demaniali marittime conformi alle previsioni del Piano Regolatore Portuale nella suindicata zona potrà ragionevolmente essere di 4 anni, a condizione che:



- non interferiscano con la realizzazione delle opere negli strumenti programmatori dell'Ente;
- non richiedano investimenti tali da non consentirne l'ammortamento nella durata della concessione demaniale;
- non prevedano la realizzazione di nuove opere fisse;
- venga resa dichiarazione, a firma del legale rappresentante, con la quale lo stesso, in caso di avvio degli interventi previsti negli strumenti programmatori e pianificatori dell'Ente, assume l'impegno, previo preavviso dell'Ente non inferiore a mesi 6 (sei), di liberare i beni demaniali occupati al fine di poter permettere a questa Autorità di recuperare la disponibilità dei beni demaniali occupati, anticipatamente alla scadenza della concessione, senza avere a pretendere qualsivoglia risarcimento, rimborso, indennizzo o altro in dipendenza sgombero anticipato.

PORTO CANALE

Per quanto concerne il Porto Canale, sono stati redatti pressoché tutti i prescritti piani attuativi previsti nel Piano Regolatore Portuale e, in particolare:

- Piano attuativo Zona G1W/G2W del PRP di Cagliari, approvato con Delibera del Comitato di Gestione n. 7 nella seduta del 28.07.2021;
- Piano Attuativo per le zone G1E*, G2E, G2E* E G5A del PRP di Cagliari, approvato con Delibera del Comitato di Gestione n. 13 nella seduta del 26.07.2023.

Per quanto concerne il piano attuativo della Zona H2 – Avamporto est, lo stesso verrà a breve sottoposto ad approvazione, essendo in fase conclusiva i lavori del tavolo tecnico costituito dalla Regione Autonoma della Sardegna – Servizio Tutela del Paesaggio, dalla Soprintendenza e da questa Autorità a cui è stata demandata la definizione della tipologia delle strutture che potranno essere realizzate nei singoli lotti, in ottemperanza alla prescrizione imposta dal Ministero della Cultura in occasione dell'approvazione del progetto per la realizzazione delle opere a mare dello stesso avamporto.

Pertanto, la durata delle concessioni demaniali marittime da rinnovare e rilasciare nel Porto Canale potrà essere commisurata al tempo necessario per l'ammortamento degli investimenti da parte del concessionario e per l'equa remunerazione del capitale investito, come risultanti dal piano economico-finanziario, fermo restando l'esigenza di non restringere eccessivamente la libera concorrenza.

CAGLIARI, 11/01/2024

Il Dirigente Area Tecnica Sud

Ing. Sergio Murgia

L'addetto: Carlo Costa

Il Direttore Direz. Demanio Sud Sardegna

Dott. Alessandro Franchi