



DECRETO N. 286 del 21.09.2021

Oggetto: DEM 3819 – M.D.M. Italia S.r.l. – Accoglimento istanza per l'assentimento della concessione demaniale marittima, ex art. 36 Cod. Nav., della durata di anni 4 (quattro), per l'utilizzo di un'area scoperta di mq. 12.300 ca, ubicata in Cagliari, tra la Calata della Fiera, via Pessagno ed aree circostanti il Capannone Nervi Sale, al fine di realizzare un polo per attività sportivo-ricreativa connessa con la nautica.

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

VISTA la Legge 84/94 e successive modificazioni ed integrazioni recante il riordino della legislazione in materia portuale;

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 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;

VISTO l'art. 8, comma 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'art.5, c. 5-bis della citata Legge 84/94, che prevede che l'esecuzione di opere nei porti da parte di privati è autorizzata, sotto tutti i profili rilevanti, in esito ad apposita Conferenza di Servizi convocata dalla Autorità di Sistema Portuale, ai sensi dell'articolo 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n.241, cui sono chiamate tutte le Amministrazioni competenti;

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

VISTO l'art. 14 c. 2 della Legge 241/90 e ss.mm.ii., che prevede che, quando l'attività del privato sia subordinata a più atti di assenso, comunque denominati, da adottare a conclusione di distinti procedimenti, di competenza di diverse amministrazioni pubbliche, la Conferenza di Servizi è convocata, anche su richiesta dell'interessato, da una delle amministrazioni procedenti;

VISTA l'istanza pervenuta in data 05.03.2020 - prot.n.6545 e successiva integrazione del 11.06.2020 – prot.n.11325, con la quale la Società "M D M Italia Srl", con sede legale in Cagliari (CA), Via Nicolò Canelles n.4 – codice fiscale: 02181460920, numero REA: CA - 166593, ha chiesto il rilascio di una concessione demaniale marittima, ex art. 36 Cod. Nav., della durata di anni 4 (quattro), per l'utilizzo di un'area scoperta di mq. 12.300,00 ca, ubicata



in Cagliari (CA) tra la Calata della Fiera, Via Pessagno e le aree circostanti il Capannone Nervi, al fine di realizzare un polo per attività sportivo-ricreative connesse con la nautica;

VISTA l'Ordinanza Presidenziale n.17 del 03.07.2020, avente ad oggetto le: "Disposizioni transitorie concernenti l'utilizzo delle zone demaniali marittime soggette alla pianificazione attuativa prevista nel Piano Regolatore Portuale del Porto di Cagliari", con la quale è stato disposto quanto segue:

Articolo 1: Nelle more dell'approvazione dei piani attuativi previsti nel Piano Regolatore Portuale del Porto di Cagliari, la compatibilità urbanistica ed edilizia degli interventi sarà verificata alla luce delle disposizioni del successivo articolo 2.

Articolo 2: Le zone soggette, per previsione del Piano Regolatore Portuale del Porto di Cagliari, a pianificazione attuativa, saranno assoggettate alle seguenti condizioni ai fini del loro utilizzo:

- a) le concessioni demaniali marittime dovranno avere una durata limitata, che non dovrà superare il 31.12.2024, tempo stimato per la predisposizione ed approvazione dei piani attuativi;*
- b) dovranno essere rispettate le destinazioni d'uso ed i parametri di edificabilità previsti nel Piano Regolatore Portuale;*
- c) potranno essere realizzate esclusivamente opere di facile rimozione, così come definite dalla Circolare del Ministero dei Trasporti e della Navigazione n.120 del 24.05.2001;*
- d) l'investimento dovrà essere ammortizzato nel periodo di validità della concessione;*
- e) le opere da realizzare non dovranno compromettere futuri e diversi sviluppi che potranno essere indicati in sede di redazione dei piani attuativi;*
- f) potranno essere più favorevolmente valutati gli interventi che prevedono la riqualificazione di aree degradate con costi a carico del concessionario nonché l'erogazione dei servizi valutati di maggiore interesse per l'utenza ai fini dello sviluppo delle attività previste nella zona;*
- g) gli interessati dovranno assumere l'impegno di rimuovere tutte le eventuali attrezzature funzionali al provvisorio uso dell'area senza condizionamenti per le successive trasformazioni della stessa e senza aver nulla a pretendere; a tal fine, dovrà essere presentata apposita dichiarazione attestante che il periodo di validità della concessione demaniale marittima è congruo per il recupero dell'investimento e che, al termine della concessione, le aree occupate verranno sgomberate con oneri a carico del concessionario e senza alcuna pretesa di rimborso e/o indennizzo";*

VISTO il Verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 22.02.2021, conclusasi positivamente con le prescrizioni indicate nello stesso, ai fini del rilascio della concessione demaniale marittima



in argomento, con scadenza al 31.12.2024, in ottemperanza alle disposizioni della citata Ordinanza n. 17/2020;

VISTA la Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria in data 05.03.2021, trasmessa con nota prot.n.4761 del 08.03.2021 agli Enti ed Amministrazioni interessati nonché alla “M.D.M Italia S.r.l.”;

VISTO il Decreto Presidenziale n. 63 del 08.03.2021, con il quale è stata accolta la citata istanza di concessione demaniale marittima, con scadenza al 31.12.2024, in ottemperanza alle disposizioni della citata Ordinanza n. 17/2020;

VISTA l'istanza pervenuta in data 09.03.2021 – prot.n.4842, con la quale la “M.D.M. Italia S.r.l.” ha chiesto l'anticipata occupazione, ex art.38 Cod.Nav.;

VISTA la nota prot.n. 5310 del 15.03.2021, mediante la quale è stata autorizzata l'anticipata occupazione, ex art. 38 Cod.Nav., da parte della suindicata Società, degli spazi chiesti in concessione;

VISTA la nota pervenuta in data 19.03.2021 – prot.n.5649, con la quale la Società ha trasmesso l'originale della polizza fideiussoria;

VISTA la nota pervenuta in data 30.07.2021 – prot. 16499, con cui la Società M.D.M. Italia S.r.l. ha inviato la planimetria definitiva come risultante a seguito delle prescrizioni dettate in sede di Conferenza di Servizi decisoria, che tiene conto delle modifiche imposte dagli arretramenti richiesti per gli spazi di rispetto della pista ciclabile, dei pozzetti lato asse mediano, delle aree di rispetto del distributore carburanti e dei maggiori spazi utilizzati dalla centrale di sollevamento fognario, che hanno comportato il ridimensionamento dell'area utilizzabile ed una revisione con accentramento delle strutture sportive facilmente amovibili;

ED INOLTRE:

VISTE le note pervenute in data 24.03.2021 - prot. n. 5998, in data 07.04.2021 - prot. n. 6961, in data 25.05.2021 - prot. n. 10950, in data 21.06.2021 - prot. n. 13262, con le quali la M.D.M. Italia S.r.l. ha rappresentato lo stato degli spazi richiesti in concessione, per i quali è stata rilasciata la citata autorizzazione all'anticipata occupazione, ex art.38 Cod.Nav., segnalando, tra l'altro, quanto segue:

- i lavori relativi all'impianto fognario in corso di realizzazione da parte di questa Autorità non hanno consentito l'accesso all'intera area;
- l'area è attraversata da un cavo in tensione della corrente e dai relativi pali di sostegno, la cui rimozione può essere effettuata solamente dal gestore, con tempi non compatibili con la prevista data di avvio dei lavori delle opere previste nella concessione demaniale marittima;
- in occasione della sistemazione dell'area mediante estirpazione della vegetazione ivi presente, è stata rilevata la presenza di eternit e rifiuti di varia natura, anche pericolosi, la



cui rimozione comporta, anch'essa, una tempistica non compatibile con la prevista data di avvio dei lavori da parte del concessionario;

PRESO ATTO che, in ragione delle suddette problematiche, la citata Società ha chiesto a questa Autorità di valutare la possibilità di concedere un'estensione della scadenza della concessione in argomento, rispetto alla originaria scadenza del 31.12.2024, prevista nella Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi in ossequio alle disposizioni dell'Ordinanza Presidenziale n. 17/2020;

CONSIDERATO che la presenza dei suddetti rifiuti non risultava preventivabile a causa della vegetazione ivi presente che non ne ha permesso l'individuazione;

PRESO ATTO che l'esecuzione dei lavori di pulizia della predetta area risulta di competenza dell'Ente, e che, fino alla data di ultimazione degli stessi, non può essere sottoscritto il prescritto Verbale di consegna, ex art. 34 Reg. Cod. Nav., dei beni demaniali marittimi richiesti;

TENUTO CONTO che la tipologia dei materiali ivi presenti ha reso necessario effettuare la caratterizzazione dei rifiuti, che ha comportato il protrarsi della conclusione dell'intervento di pulizia dell'area in argomento;

VISTA la Delibera del Comitato di Gestione n. 10 del 28.07.2021, concernente il differimento, per cause non imputabili al concessionario, della scadenza delle concessioni demaniali marittime per un massimo di 12 mesi rispetto al termine del 31.12.2024 stabilito con Ordinanza n. 17/2020;

VISTA l'Ordinanza Presidenziale n. 29 del 10.08.2021, avente ad oggetto: "Intervento di bonifica in Località Su Siccu del Porto di Cagliari – Differimento scadenza concessione demaniale marittima M.D.M. S.r.l. in deroga alla disposizioni transitorie concernenti l'utilizzo delle zone demaniali marittime soggette alla pianificazione attuativa prevista nel Piano Regolatore Portuale del Porto di Cagliari", con la quale questa Autorità, nel rendere noto che le aree demaniali marittime ubicate in località Su Siccu del Porto di Cagliari, comprese tra il Parco del Capannone Nervi, il distributore carburanti Eni S.p.A. sito nella Via Pessagno, gli spazi ex Guardia di Finanza e la pista ciclabile, sono interessate da un intervento di pulizia, rimozione e smaltimento dei rifiuti ivi presenti., ha stabilito quanto segue:

Articolo 1: *"In considerazione dei tempi necessari per l'esecuzione della bonifica di cui all'art. 1 nonché dei lavori effettuati dal gestore della linea elettrica nelle aree oggetto di provvedimento di anticipata occupazione ai sensi dell'art. 38 Cod. Nav. a favore della Società M.D.M. S.r.l., la scadenza della concessione demaniale marittima, al fine di consentirne il godimento per il tempo necessario al recupero degli investimenti, viene differita, per un massimo di 12 mesi oltre il termine originariamente fissato del 31.12.2024, da valutare in relazione alla durata della temporanea indisponibilità.*



Ad integrazione della domanda di differimento già presentata, il soggetto interessato dovrà trasmettere idonea dichiarazione di non aver null'altro a pretendere in merito e fermo restando il pagamento del canone demaniale per detto periodo”.

VISTO il Verbale di Regolare Esecuzione del Servizio in data 06.09.2021, attestante l'avvenuta esecuzione, entro i termini di scadenza previsti, del servizio di raccolta, trasporto e smaltimento, da parte della Società A.P. Ecoservice S.r.l., dei rifiuti abbandonati nell'area in questione;

RAVVISATA la necessità di procedere, in contraddittorio con il concessionario alla verifica dello stato dei luoghi, ai fini della consegna dei predetti beni demaniali ed alla redazione del relativo Verbale di consegna, ex art. 34 Reg. Cod. Nav;

VISTO il Verbale di Consegna ex art. 34 Reg. Cod. Nav. sottoscritto in data 14.09.2021, con cui la Società M.D.M. Italia S.r.l. è stata immessa nel possesso dei beni demaniali marittimi oggetto dell'anticipata occupazione ex art. 38 Cod. Nav.;

VISTA la nota pervenuta in data 16.09.2021 - prot. 19679, con la quale la Società M.D.M. Italia S.r.l., in riferimento alle previsioni di cui all'art. 1 dell'Ordinanza n. 29 del 10.08.2021 e, in particolare, alla valutazione del termine di differimento della scadenza della concessione demaniale marittima, originariamente fissato al 31.12.2024, ha reso noto quanto segue:

“I ritardi dell'amministrazione nella consegna dell'area hanno di fatto causato la perdita dell'intera stagione primaverile ed estiva che, per un centro sportivo ricreativo come quello che si intende realizzare, è tale da compromettere, in termini monetari, l'andamento dell'intero anno e da causare l'impossibilità di ammortizzare i costi.

Ciò premesso, essendosi trovata la società scrivente nell'impossibilità di poter usufruire della piena ed indisturbata disponibilità dei beni demaniali da assentire, a causa degli ingenti lavori resisi necessari per la bonifica del sito oggetto di concessione e avendo tali ritardi causato la perdita della stagione estiva 2021, dovendo oggi affrontare i lavori in pieno periodo autunnale e invernale (con un fisiologico allungamento dei tempi di realizzazione dell'intervento) si prega Codesta Autorità, di voler fissare il termine di scadenza della concessione da assentire alla scrivente al 31.12.2025.

Solo in tal modo, infatti, la M.D.M. Italia S.r.l. avrebbe la possibilità di ammortizzare l'investimento nei quattro anni inizialmente previsti nel business plan presentato unitamente all'istanza di concessione.

In ultimo in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.1 ultimo comma dell'Ordinanza Presidenziale n. 29 del 10.08.2021, si dichiara di non aver null'altro a che pretendere in merito e fermo restando il pagamento del canone per detto periodo.”;

RITENUTO di poter accogliere, per le suindicate motivazioni, l'istanza di differimento della scadenza della concessione, in considerazione che, come previsto dalla vigente normativa e dalla costante giurisprudenza, la durata della concessione debba essere rapportata al periodo di



tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario ed alla remunerazione del capitale investito e che, inoltre, l'eventuale alterazione degli indicatori del Piano economico finanziario, derivante da circostanze sopravvenute, può determinare la modifica di elementi essenziali della concessione, quali l'entità del canone o la durata del rapporto;

CONSIDERATO che il differimento della scadenza consente di ristabilire l'equilibrio economico-finanziario indicato nel relativo Piano, presentato dal concessionario unitamente alla domanda di concessione demaniale marittima;

VISTA la dichiarazione presentata dalla citata Società, con cui, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.1 ultimo comma dell'Ordinanza Presidenziale n. 29 del 10.08.2021, la stessa ha dichiarato di non aver null'altro a che pretendere in merito e fermo restando il pagamento del canone per il periodo di validità della concessione demaniale marittima;

DECRETA

di accogliere, per le motivazioni citate in premessa, l'istanza di cui alle note pervenute in data 24.03.2021 - prot. n. 5998, in data 07.04.2021 - prot. n. 6961, in data 25.05.2021 - prot. n. 10950, in data 21.06.2021 - prot. n. 13262 e del 16.09.2021, con cui la Società M.D.M. Italia S.r.l., con sede legale in Cagliari, Via Nicolò Canelles, 4 - P.Iva 02181460920, ha chiesto, ai sensi dell'Ordinanza Presidenziale n. 29 del 10.08.2021, il differimento, al 31.12.2025, della scadenza della concessione demaniale marittima, ex art. 36 Cod. Nav., originariamente prevista al 31.12.2024, per l'utilizzo di un'area scoperta di mq. 12.300 ca, ubicata in Cagliari, tra la Calata della Fiera, Via Pessagno e le aree circostanti il Capannone Nervi, da destinare alla realizzazione di un polo per attività sportivo-ricreative connesse con la nautica, al fine di poter ammortizzare il relativo investimento nel periodo di quattro anni, come previsto nel Piano economico finanziario.

Resta fermo che, come previsto dall'Ordinanza n. 29 del 10.08.2021 e come espressamente accettato dal concessionario, lo stesso non potrà avere null'altro a pretendere in merito, permanendo, inoltre, l'obbligo del pagamento del canone per tutto il periodo di validità della concessione demaniale marittima.

II PRESIDENTE
Prof. Avv. Massimo DEIANA

Il responsabile del procedimento: Carlo Costa

Il Direttore DVP: Dott. Giovanni F. Sechi

Il Segretario Generale: Avv. Natale Ditel