



OGGETTO: DEM 4762 - Indizione procedura ad evidenza pubblica in modalità telematica per l'affidamento in concessione demaniale marittima, ai sensi dell'art. 36 del Codice della Navigazione, di n. 11 lotti ubicati nell'avamposto est del Porto Canale di Cagliari ("Distretto della cantieristica") per lo svolgimento di attività di cantieristica navale.

Il Presidente dell'Autorità di sistema portuale del Mare di Sardegna

Prof. Avv. Massimo Deiana, nominato con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili 14 luglio 2021, n. 284;

VISTA la legge 28 gennaio 1994, n. 84 e successive modificazioni ed integrazioni;

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;

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 decreto n. 96 del 01.06.2017 col quale è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di realizzazione del c.d. "Distretto della cantieristica" presso l'Avamposto Est del Porto Canale di Cagliari – 2° lotto funzionale: opere a mare ed è stata indetta la procedura aperta per l'affidamento della progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori;

VISTO il decreto n. 406 del 28.10.2020, con il quale è stata aggiudicata la succitata gara all'ATI RTI R.C.M. Costruzioni S.r.l. - Consorzio Integra Soc. Coop. ed il relativo contratto stipulato in data 18.02.2021 con rep. n.3047;

VISTO il decreto n. 362 del 25.11.2021, con il quale è stato approvato il progetto esecutivo predisposto dall'appaltatore;

VISTO il verbale di consegna dei lavori del 09.12.2021, predisposto ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 49/2018 dal Direttore dei lavori, Ing. Alessandra Mannai, dipendente di questa Autorità, incaricata con Ordine di servizio n. 222 del 29.05.2017;

VISTO il decreto n. 441 del 01.12.2022 col quale è stata approvata una perizia suppletiva e di variante;



VISTO il certificato di ultimazione dei lavori del 25.05.2023, predisposto, ai sensi dell'art. 12 del succitato decreto ministeriale n. 49/2018, dal Direttore dei lavori;

VISTO il certificato del 28.11.2023 con cui la Commissione di collaudo, incaricata con decreto n. 6 del 18.01.2022, ai sensi dell'art. 102, c. 2 del d.lgs. n. 50/2016, ha certificato che i lavori sono stati regolarmente eseguiti e li ha collaudati;

VISTE le Linee Guida stabilite dal Tavolo Tecnico, costituito con decreto n. 385 del 09.12.2021, concordate nelle sedute del 04.04.2023, 18.04.2023, 19.12.2023 e 10.01.2024;

VISTO il vigente 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 dicembre 2018 e, da ultimo, modificato e integrato con delibera del Comitato di gestione n. 17 del 30 novembre 2020;

ASSUNTO che, sulla base dei principi eurounitari, l'affidamento di concessioni demaniali marittime deve rispondere a criteri di pubblicità, trasparenza e concorrenza;

RITENUTO, al fine di una maggiormente efficace valorizzazione degli *asset* gestiti da questa Autorità di Sistema Portuale, dover rendere nota la disponibilità di aree ricadenti nel predetto compendio, nonché della prevista suddivisione in lotti da affidare in concessione demaniale marittima, ex articolo 36 del Codice della navigazione, ad operatori economici del settore della cantieristica del diporto nautico;

CONSIDERATO, pertanto, di dover garantire la più ampia diffusione della disponibilità delle aree di cui trattasi ed agli interventi che sulle stesse possono essere realizzati;

VALUTATA la necessità, in ragione dei richiamati criteri di pubblicità, trasparenza e concorrenza, di comunicare ai potenziali interessati termini e condizioni per il rilascio di concessioni demaniali marittime nel compendio in oggetto;

CONSIDERATO che è interesse dell'Ente rilasciare concessioni nel predetto compendio anche per valorizzare gli investimenti previsti nel settore della portualità turistica, per il cui sviluppo il settore cantieristico è di vitale importanza;

VISTO l'articolo 77 del decreto legislativo n. 36/2023;

VALUTATO che la pubblicazione di un Avviso pubblico a presentare manifestazioni di interesse, ai sensi del richiamato articolo 77, risponda alle esigenze sopra rappresentate;

RITENUTO che l'acquisizione di manifestazioni d'interesse al rilascio della concessione permette all'Ente una maggiore conoscenza del mercato, consentendo, nel caso, di poter effettuare eventuali accorgimenti nello svolgimento della relativa procedura ad evidenza pubblica;

VISTO il decreto n. 65 del 21.02.2024 con il quale è stato adottato, per i suesposti motivi, l'Avviso di consultazione preliminare del mercato ex art. 77, c. 1 del d.lgs. n. 36/2023, per la valutazione delle manifestazioni d'interesse degli operatori del settore al fine di avviare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 18 Reg. Cod. nav. e 37 Cod. nav., le successive procedure per l'affidamento di titoli concessori presso il Porto Canale di Cagliari nell'area del c.d. "Distretto della cantieristica";

PRESO ATTO che il suddetto Avviso, corredato da tutta la documentazione tecnica necessaria per poter permettere agli operatori di valutare la possibilità di manifestare interesse al rilascio di una concessione, è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Autorità di sistema portuale del Mare di Sardegna, nonché sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea;

PRESO ATTO che, entro il termine fissato del 08.04.2024, sono pervenute, secondo le forme e le modalità previste nell'Avviso stesso, n. 17 manifestazioni d'interesse;



PRESO ATTO che le manifestazioni d'interesse pervenute per l'assentimento in concessione demaniale marittima dei lotti della medesima tipologia sono in numero superiore ai lotti disponibili;

VALUTATA l'opportunità, sulla base degli orientamenti prevalenti degli operatori quali acquisiti mediante le suddette manifestazioni di interesse, di rimodulare parzialmente i lotti limitatamente agli spazi senza sbocco a mare, come meglio rappresentato appresso;

RITENUTO, pertanto, in considerazione delle esigenze manifestate dal mercato, di procedere, a parziale rettifica di quanto indicato nella pubblicazione della manifestazione d'interesse, secondo le seguenti modalità:

1. rimodulare i lotti secondo quanto indicato nell'allegato elaborato tecnico (**ALLEGATO N. 1**);
2. non consentire l'accorpamento di più lotti;
3. prevedere che ciascun concorrente, pur potendo presentare offerta per più tipologie di lotti, possa risultare concessionario esclusivamente di un lotto all'interno del compendio di cui trattasi;

RITENUTO opportuno, inoltre, stante il notevole interesse manifestato per l'assentimento in concessione demaniale marittima dei suindicati spazi, indire una procedura aperta per individuare, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla scorta di criteri tecnici ed economici, i soggetti che, ai sensi dell'art. 37 Cod. nav., offrano maggiori garanzie di proficua utilizzazione delle concessioni demaniali marittime e si propongano di avvalersi di queste per un uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico;

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;

DECRETA

Articolo 1

1. È indetta una procedura aperta per l'affidamento in concessione demaniale marittima, ai sensi dell'art. 36 del Codice della navigazione, di n. 11 (undici) lotti ubicati nell'Avamposto Est del Porto Canale di Cagliari (c.d. "Distretto della cantieristica") per lo svolgimento di attività di cantieristica navale, suddivisi nelle tipologie indicate nel prospetto riepilogativo allegato (**ALLEGATO N. 2**), al fine di individuare, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla scorta di criteri tecnici ed economici, i soggetti che, ai sensi dell'art. 37 Cod. nav., offrano maggiori garanzie di proficua utilizzazione delle concessioni demaniali marittime e si propongano di avvalersi di queste per un uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico.

Articolo 2

1. Ai fini della suddetta procedura ed in conformità alle destinazioni d'uso previste nel vigente Piano regolatore portuale del Porto di Cagliari, le sottoelencate attività sono considerate attività principale delle concessioni demaniali marittime:
 - cantieri navali per la produzione, l'assemblaggio, la manutenzione e il restauro di imbarcazioni piccole, medie e grandi, da diporto o da lavoro;
 - produzione e manutenzione di componentistica connessa alla nautica.



2. Sono inoltre consentite, in conformità alle destinazioni d'uso previste nel suddetto Piano regolatore portuale, lo svolgimento, all'interno delle predette concessioni demaniali marittime, delle seguenti attività complementari:
 - attività commerciali sempre connesse alla nautica, quali esposizione e vendita di imbarcazioni e di componentistica specialistica;
 - attività direzionali e di servizio legate alla nautica, quali uffici direzionali e amministrativi, di assistenza alla navigazione, di assistenza alle comunicazioni, uffici pro-tempore, locali per la formazione del personale addetto alla cantieristica e alla navigazione;
 - chioschi per il ristoro.

Articolo 3

1. Ciascun concorrente può presentare offerta per più tipologie di lotti (Tipologia A, B, C, D, E), ma nel caso in cui lo stesso concorrente risulti in graduatoria in posizione utile per l'assegnazione di più lotti, al medesimo potrà essere aggiudicato un solo lotto, ai sensi dell'art. 58, comma 4, del Codice degli Appalti, al fine di assicurare una pluralità di servizi utili a conseguire gli obiettivi di sviluppo delle attività portuali.
2. In caso di un concorrente che risulti aggiudicatario di lotti di diverse tipologie, entro i termini previsti nella procedura lo stesso verrà invitato a scegliere il lotto di cui essere concessionario.
3. Il primo in graduatoria di ogni tipologia omogenea, entro i termini previsti nella procedura, dovrà effettuare la scelta del lotto che intende ottenere in concessione.
4. A scalare, i soggetti che seguono nella graduatoria della medesima tipologia dovranno effettuare la scelta fino all'esaurimento dei lotti disponibili.
5. Ai fini del conteggio del numero massimo dei lotti che possono essere aggiudicati, l'AdSP considererà "medesimo concorrente" gli operatori economici che partecipano in diverse forme a più lotti.
6. In caso di assegnazione di più lotti, verranno rilasciate due distinte concessioni demaniali marittime.
7. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti della stessa tipologia ottengano il medesimo punteggio complessivo, sarà collocato prima in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.
8. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano il medesimo punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per l'offerta tecnica e l'offerta economico-temporale, i concorrenti verranno invitati a presentare, entro il termine previsto nella procedura, un'offerta migliorativa sul rialzo offerto.
9. La richiesta è effettuata secondo le modalità previste nella procedura. È collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta. Ove permanga l'ex aequo si procederà mediante sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria.
10. La procedura di gara sarà ritenuta valida anche in presenza di una sola offerta, purché valida.
11. Nel caso in cui non pervenga nessuna Offerta la procedura sarà dichiarata deserta.
12. Considerato l'interesse primario di aggiudicazione di tutti i lotti della presente procedura, si procederà all'aggiudicazione di un ulteriore lotto al medesimo concorrente nel solo caso in cui non vi siano altre offerte valide ovvero nel caso in cui rimangano, a seguito dell'aggiudicazione, lotti disponibili.
13. L'AdSP si riserva la facoltà di sospendere e/o annullare e/o revocare la presente procedura, o di non addvenire alla concessione; nell'eventualità, non sarà riconosciuto alcun indennizzo ai partecipanti.



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 di ordine speciale:
 - a) 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 l'attività principale oggetto della presente procedura di gara, indicate al punto 5.5 del presente Avviso.
Qualora l'aspirante concessionario intenda svolgere più attività, la suindicata attività deve risultare quale prevalente nel certificato camerale e le altre quali secondarie;
 - b) capacità economica e finanziaria:
fatturato globale, maturato nel triennio precedente a quello di indizione della procedura (esercizi 2021, 2022 e 2023), almeno pari a 1,5 il valore della concessione calcolato per la durata massima prevista per ciascuna tipologia di lotto, come indicato nel prospetto riepilogativo allegato (**ALLEGATO N. 2**);
 - c) capacità tecnica e professionale:
esecuzione, consecutivamente per almeno 24 mesi, nel triennio precedente, calcolato a ritroso dalla data di pubblicazione del presente Bando sulla GUUE, di attività tra le principali o secondarie indicate nel certificato camerale e inerenti l'oggetto della presente procedura.

Articolo 5

1. La valutazione delle domande avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla scorta di criteri tecnici ed economici, attribuendo i seguenti punteggi:
A- Offerta tecnica: 75 punti max
così ripartiti:

| Proposta progettuale | | Punti max |
|----------------------|--|-----------|
| Sub-criterio 1.1 | Organizzazione del cantiere navale | 25 |
| Sub-criterio 1.2 | Soluzioni per la riduzione dell'impatto ambientale | 15 |
| Sub-criterio 1.3 | Pregio architettonico | 10 |
| Sub-criterio 1.4 | Ricaduta economica | 25 |

B- Offerta economica: 20 punti max

C- Riduzione degli anni di concessione: 5 punti max

Articolo 6

1. La durata massima delle concessioni demaniali marittime sarà determinata secondo quanto indicato nel prospetto riepilogativo allegato (**ALLEGATO N. 2**).



Articolo 7

1. Per ogni tipologia di lotti, il canone annuo a base di gara, soggetto a rialzo, sarà quantificato ai sensi del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di sistema portuale del Mare di Sardegna e del decreto interministeriale 15 novembre 1995, n. 595, avente ad oggetto la determinazione dei canoni annui relativi alle concessioni demaniali marittime di aree, specchi acquei, manufatti e pertinenze adibiti a cantieri navali di cui all'art. 2 del regio decreto-legge 25 febbraio 1924, n. 456, convertito dalla legge 22 dicembre 1927, n. 2535, e successive modificazioni nonché di quelle attività comunque concernenti attività di costruzione, manutenzione, riparazione e demolizione di mezzi di trasporto aerei e navali marittime, secondo quanto indicato nel prospetto riepilogativo allegato (**ALLEGATO N. 2**).
2. Il canone relativo ad aree demaniali marittime eventualmente destinate ad usi complementari all'attività cantieristica sarà determinato sulla base della normativa prevista per dette attività (legge n. 296/2006, D.M. 19.07.1989), fermo restando che al canone calcolato in base alla normativa di riferimento sarà applicata la percentuale di rialzo offerta.

Articolo 8

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 lett. a) Cod. nav. e 19 punto 3) Reg. Cod. nav., è stabilito quanto segue:
 - l'avvio delle attività del cantiere navale dovrà avvenire entro il periodo indicato nell'allegato prospetto riepilogativo (**ALLEGATO N. 1**), a partire dalla data di rilascio della concessione demaniale marittima; a tal fine, il concessionario dovrà prevedere, nel cronoprogramma, di dare priorità agli interventi infrastrutturali (quali pavimentazione, sottoservizi e scali d'alaggio) che permettano l'avvio dell'attività entro il suindicato termine;
 - il completamento delle opere previste nell'offerta, comprese le volumetrie, dovrà avvenire entro il periodo indicato nel prospetto riepilogativo allegato (**ALLEGATO N. 1**).
2. 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, costituite, nell'oggetto della procedura di cui al presente provvedimento, esclusivamente dalle opere realizzate dalla stessa Autorità (ad es. banchine a palancole e relativa sovrastruttura). Pertanto, sia la realizzazione di vasche interne per *travel-lift* sia le pavimentazioni delle aree scoperte non potranno costituire interventi suscettibili di recupero delle spese mediante riduzione del canone, in quanto l'Autorità procederà, ai sensi dell'art. 49 Cod. nav., a valutare l'eventuale incameramento delle stesse tra le pertinenze del demanio marittimo, in base all'utilità ed attualità, solamente alla scadenza della concessione.

Articolo 9

1. È approvata la documentazione di gara costituita dal Bando di gara e relativi allegati, che, acclusa al presente decreto, ne costituisce parte integrante e sostanziale (**ALLEGATO N. 3**).



2. È nominato responsabile del procedimento: Carlo Costa - Ufficio Demanio - Direzione Demanio per il Sud Sardegna.
3. L'Avviso inerente alla pubblicazione del bando della presente procedura verrà pubblicato sul sito internet di questa Autorità, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (G.U.R.I.) e sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea (G.U.U.E).
4. 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

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Natale Ditel

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Carlo Costa

IL DIRIGENTE DELLA
DIREZIONE TECNICA
PER IL SUD SARDEGNA
Ing. Sergio Murgia

IL DIRIGENTE DELLA
DIREZIONE DEMANIO
PER IL SUD SARDEGNA
*Dott. Alessandro
Franchi*