



Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna

TIPOLOGIA B - affidamento in concessione demaniale marittima, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione, di n. 2 lotti ubicati nell'avamposto est del porto canale di Cagliari ("distretto della cantieristica") per lo svolgimento di attività di cantieristica navale

| Informazioni sulla gara                 |   |
|---|---|
| <b>ID</b>                               | 3248  |
| <b>Tipologia di gara:</b>               | Procedura aperta                                  |
| <b>Criterio di valutazione:</b>         | Economicamente più vantaggiosa                    |
| <b>Tipo di fornitura:</b>               | Servizi   |
| <b>Atto di riferimento:</b>             | Decreto n. 334 del 11.09.2024                     |
| <b>RUP:</b>                             | Antonella Pillitu                                 |
| <b>Stato:</b>                           | In corso  |
| <b>Soggetto aggiudicatore:</b>          | Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna |
| <b>Centro di costo:</b>                 | UFFICIO APPALTI E CONTRATTI CAGLIARI              |
| <b>Destinatario fornitura/servizio:</b> | UFFICIO DEMANIO CAGLIARI                          |

| Importi e oneri  |             |
|--|-------------|
| <b>Importo complessivo a base d'asta:</b>              | 58.690,94 € |
| <b>Importo, al netto di oneri, soggetto a ribasso:</b> | 58.690,94 € |
| <b>Oneri:</b>  | 0,00 €      |

| <b>Criteria punteggi documentazione economica</b> |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>Nome criterio/sub-criterio</b>                 | <b>Punteggio massimo attribuibile</b> |
| Offerta economica                                 |                                       |
| rialzo sul canone                                 | 20.00                                 |
| Totale criterio                                   | 20.00                                 |
| Offerta tempo                                     |                                       |
| riduzione anni di concessione                     | 5.00                                  |
| Totale criterio                                   | 5.00                                  |
| <b>Totale</b>                                     | <b>25.00</b>                          |

| <b>Date pubblicazione e scadenza</b>                   |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Data inizio partecipazione:</b>                     | 18 settembre 2024 10:30:00 |
| <b>Termine ultimo per la presentazione di quesiti:</b> | 06 gennaio 2025 10:30:00   |
| <b>Data scadenza:</b>                                  | 13 gennaio 2025 12:00:00   |

| <b>Documenti richiesti in tutti i lotti - Documentazione amministrativa</b>                                 |
|---|
| (eventuale) Dichiarazione avvalimento per ausiliaria  |
| (eventuale) Dichiarazione di impegno raggruppamenti   |
| (eventuale) Dichiarazione per la consorziata esecutrice   |
| (eventuale) procura   |
| (eventuale) contratto di avvalimento  |
| Informativa in materia di raccolta dei dati personali ai sensi dell'art. 13 GDPR Regolamento (UE) 2016/679. |
| Attestazione di avvenuto sopralluogo  |
| Attestazione di versamento delle spese di istruttoria pari ad € 150,00                                      |
| Eventuali documenti integrativi   |

| <b>Documenti richiesti ai partecipanti - Documentazione amministrativa</b> |
|--|
| Domanda di partecipazione e dichiarazione generale                         |

| <b>Documenti richiesti ai partecipanti - Offerta economica</b> |
|--|
| Offerta economica  |
| PEF asseverato   |
| Offerta tempo  |

| <b>Documentazione gara</b>  |
|-----------------------------|
| impianto idrico antincendio |

| Chiarimenti  |   |
|--|---|
| Domanda  | Risposta  |
| <p>Buongiorno, sperando di far cosa gradita, segnaliamo che rispetto a quanto riportato nel bando di gara, dove vengono citati degli allegati (es. ALLEGATO 1 Planimetria , ALLEGATO 8 prospetto riepilogativo), questi ultimi non ci risultano disponibili tra la documentazione condivisa nella piattaforma. Cogliamo l'occasione per porgere Distinti Saluti</p>  | <p>Buongiorno, tutti gli elaborati sono stati inseriti nel link indicato a pag. 8 che di seguito si riporta:<br/> <a href="https://www.adspmaredisardegna.it/download/affidamento-in-concessione-demaniale-marittima-ai-sensi-dellart-36-del-codice-della-navigazione-di-n-11-lotti-ubicati-nellavamporto-est-del-porto-canale-di-cagliari-dis/">https://www.adspmaredisardegna.it/download/affidamento-in-concessione-demaniale-marittima-ai-sensi-dellart-36-del-codice-della-navigazione-di-n-11-lotti-ubicati-nellavamporto-est-del-porto-canale-di-cagliari-dis/</a></p> |
| Domanda  | Risposta  |
| <p>PREMESSA: Nelle Norme di Attuazione del P.R.P. di Cagliari, a cui fanno riferimento le Linee Guida, si riporta la seguente definizione di Superficie Lorda (SI): E costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi balconi aggettanti e terrazze scoperte. QUESITO: gli eventuali sporti aggettanti (anche maggiori di 1,50 m) determinano consumo di Superficie Lorda?</p>   | <p>In merito al succitato quesito non viene specificato quali siano gli sporti aggettanti (anche maggiori di 1,50 m). Pertanto si ritiene che possano essere ammessi sporti aggettanti che non costituiscono volumetria purché assimilabili a balconi e terrazze scoperte</p>   |
| Domanda  | Risposta  |
| <p>PREMESSA. All'art. 6 delle Linee Guida si assegnano ai volumi previsti tipologia strutturale e finitura delle facciate. In particolare per i Lotti 1 e 2 - 3 e 4, è indicato quanto segue: rivestimento previsto: vetrate strutturali; materiali ammissibili: cristallo strutturale, lamiera stirata, lamiera microforata. QUESITO. E da intendere che tutto l'involucro (ad eccezione della copertura) deve essere in vetrate strutturali, oppure posso anche avere parti opache dell'involucro rivestite in lamiera stirata e microforata?</p>                        | <p>In merito al succitato quesito si invita a prendere visione dell'avviso di rettifica pubblicato.</p> <p>In ogni caso si ritiene che possano esservi anche superfici opache conformi alle prescrizioni sui materiali ammissibili.</p> <p>Si rappresenta tuttavia che è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 142/2004 e s.m.i..</p>  |
| Domanda  | Risposta  |
| <p>PREMESSA. Secondo l'articolo 19.4 del Bando: "il primo in graduatoria di ogni tipologia omogenea (es. tipologia C che comprende 4 lotti), entro 10 giorni dalla pubblicazione della stessa, dovrà effettuare la scelta del lotto che intende ottenere in concessione. A scalare, i soggetti che seguono nella graduatoria della medesima tipologia dovranno effettuare la scelta fino all'esaurimento dei lotti disponibili". QUESITO. Qualora l'offerente di una tipologia omogenea di lotti risulti secondo in graduatoria e, all'esito della scelta del lotto da</p> | <p>In merito al succitato quesito si comunica che non è prevista alcuna penale in caso di rinuncia.</p>   |

| <p>parte del primo in graduatoria, residui un lotto a cui l'offerente classificatosi secondo non è interessato, può quest'ultimo ritirarsi e rinunciare all'aggiudicazione?</p>   |  |
|---|--|
| Domanda   | Risposta   |
| <p>PREMESSA. Al punto 9.2.3 (Requisiti di capacità tecnica e professionale) del Bando è chiesto di fornire documentazione idonea a comprovare di aver svolto, consecutivamente per almeno 24 mesi, nel triennio precedente al decreto di indizione della procedura, attività tra le principali indicate al punto 9.2.1 del Bando. RICHIESTA DI CHIARIMENTO. Si chiede di confermare se la comprova dello svolgimento delle suddette attività possa essere fornita, in sede di presentazione dell'offerta, mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, con riserva di presentare tutta la documentazione probatoria a supporto, ove richiesta, in caso di aggiudicazione.</p> | <p>Buongiorno, in merito al succitato quesito si conferma che il possesso del requisito deve essere semplicemente dichiarato in sede di partecipazione. La documentazione comprovante il requisito dichiarato verrà richiesta all'aggiudicatario.</p>  |
| Domanda   | Risposta   |
| <p>PREMESSA. Il prospetto riepilogativo di cui all'Allegato 8, riporta per i lotti B, in colonna 14, la durata massima dei lavori in anni 3, ed in colonna 15, la data di inizio attività di cantieristica navale dalla stipula della concessione, in anni 2. RICHIESTA DI CHIARIMENTO. Relativamente alla durata massima dei lavori, è calcolata a partire dalla data di stipula della Convenzione? Il fatto che la durata massima dei lavori (3 anni) è superiore alla data di inizio attività (entro 2 anni dalla stipula Concessione), lascia intendere che l'attività di cantieristica navale possa essere iniziata prima del termine dei lavori edili di costruzione del fabbricato? In caso affermativo, in che modo?</p>      | <p>Si conferma che la durata dei lavori è calcolata a decorrere dalla data di stipula della concessione demaniale marittima. L'inizio dell'attività è previsto con un termine inferiore (2 anni) rispetto alla conclusione dei lavori (3 anni) in quanto, una volta ultimata la sistemazione di almeno una parte dei piazzali e realizzato il sistema di alaggio e varo, la stessa può essere avviata. Si specifica che il termine massimo di conclusione dei lavori è riferito all'ultimazione degli interventi complessivi di infrastrutturazione del lotto assentito in concessione e non solo dei fabbricati, se previsti.</p>   |
| Domanda   | Risposta   |
| <p>Al fine di rispondere in modo appropriato alle richieste del bando, si formulano i seguenti quesiti: 1. E presente un anello antincendio del porto a cui collegare la rete idranti e eventualmente gli sprinkler se si quale portata e pressione è garantita? 2. Nella</p>   | <p>In merito ai suddetti quesiti si precisa quanto segue: 1. E presente un anello antincendio del porto a cui collegare la rete idranti e eventualmente gli sprinkler se si quale portata e pressione è garantita? R. Sì, si allega la relativa tavola. 2. Nella tavola 23, sottoservizi, si indica in legenda e in pianta la "Condotta distribuzione acqua industriale" potete chiarire a che tipologia di servizio si fa riferimento? R. L'acqua industriale si riferisce all'acqua non destinata al consumo umano (cd acqua potabile) e può essere utilizzata per vari scopi o per applicazioni industriali. 3. Nella tavola 23, sottoservizi, sono indicate le acque bianche, si fa riferimento alle acque meteoriche? È</p> |

tavola 23, sottoservizi, si indica in legenda e in pianta la "Condotta distribuzione acqua industriale" potete chiarire a che tipologia di servizio si fa riferimento? 3. Nella tavola 23, sottoservizi, sono indicate le acque bianche, si fa riferimento alle acque meteoriche? È possibile collegarci direttamente a questa rete, senza interposizioni di pozzetti? 4. Le linee di irrigazione indicate nelle planimetrie dei sottoservizi allegate al bando sono uso esclusivo per il verde pubblico o è possibile utilizzarle per il verde interno al lotto? In caso affermativo possiamo derivarci dalla linea principale o secondaria? 5. Ci sono dei limiti tabellari di scarico delle acque non assimilate a domestiche Se si quali? 6. Gli scarichi di raccolta delle acque nere sono a gravità? 7. C'è un regolamento portuale di riferimento per quello che riguarda gli scarichi non assimilabili alle domestiche, le acque meteoriche, le acque di prima pioggia?

possibile collegarci direttamente a questa rete, senza interposizioni di pozzetti? R. - Nella tavola 23 nella dicitura "acque bianche" sono comprese anche le "acque meteoriche". - Non è possibile collegarsi direttamente: devono essere predisposti idonei pozzetti e, sulla base dell'attività dichiarata, se necessario, dovrà essere anche previsto l'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia. 4. Le linee di irrigazione indicate nelle planimetrie dei sottoservizi allegate al bando sono uso esclusivo per il verde pubblico o è possibile utilizzarle per il verde interno al lotto? In caso affermativo possiamo derivarci dalla linea principale o secondaria? R. Non è possibile utilizzare l'impianto di irrigazione "condominiale" all'interno del lotto di propria competenza. All'interno del lotto l'irrigazione potrà avvenire mediante l'acqua industriale. 5. Ci sono dei limiti tabellari di scarico delle acque non assimilate a domestiche Se si quali? R. Relativamente al primo punto, il concorrente deve verificare i limiti tabellari sul D.Lgs 152/2006. 6. Gli scarichi di raccolta delle acque nere sono a gravità? R. Gli scarichi dovranno essere previsti progettualmente dal concorrente, sulla base di quote e pendenze che dovranno essere valutate all'interno del lotto. 7. C'è un regolamento portuale di riferimento per quello che riguarda gli scarichi non assimilabili alle domestiche, le acque meteoriche, le acque di prima pioggia? R. Non esiste un regolamento portuale. È necessario far riferimento al D.Lgs 152/2006.

| Domanda   | Risposta   |
|---|--|
| <p>Buongiorno, chiediamo di confermare o meno la possibilità di realizzare vasche antincendio interrato e relativi locali antincendio interrati nel lotto. Nel caso in cui questo non sia possibile, vasca e locale tecnici, se realizzati fuori terra, costituiscono volume? Possono essere realizzate come corpi staccati dall'edificio principale?</p>           | <p>In merito al succitato quesito si precisa quanto segue:<br/><br/>Le vasche antincendio potranno essere realizzate soprasuolo o sottosuolo, secondo le valutazioni del concorrente. Qualora fuori terra, costituiranno volumetria. Detti volumi potranno essere realizzati anche separatamente, ma sempre all'interno delle aree in cui è ammessa la volumetria come riportato nelle tavole delle Linee Guida.</p> |
| Domanda   | Risposta   |
| <p>Buongiorno, relativamente al quesito sull'anello antincendio, al quale avete risposto in data 3/12, alla domanda al punto 1, indicate che avreste inviato tavola grafica, ma non vi è allagato. Potete allegarla? Grazie</p>   | <p>La tavola è stata inserita tra i documenti di gara.</p>   |
| Domanda   | Risposta   |
| <p>Buongiorno, il bando parla della realizzazione di un unico edificio all'interno del lotto. Vorremmo però sapere se è possibile realizzare una guardiola all'ingresso del lotto e cabina elettrica di trasformazione, che ovviamente sarebbero volumi tecnici indipendenti rispetto all'edificio principale e necessari al funzionamento dello stesso. Grazie</p> | <p>In merito al succitato quesito si precisa quanto segue:<br/><br/>Possono essere realizzati volumi tecnici indipendenti rispetto all'edificio principale, purché al di fuori del cono di visuale all'interno del quale è preclusa l'edificazione.</p>  |

| Domanda   | Risposta   |
|---|--|
| <p>CHIARIMENTO su: Indice di utilizzazione territoriale (Ut) e Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) - Nell avviso di rettifica n. 1 e proroga dei termini, si rimanda all All.n.5_REV.01 per la nuova definizione dei parametri urbanistici di Piano da applicare alla superficie del lotto di interesse. In particolare nelle Linee Guida aggiornate all art. 2 si dispone che i parametri urbanistici che verranno utilizzati per il dimensionamento delle superfici dei capannoni afferenti ai lotti di cui sopra sono i seguenti: Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,20 mq/mq. <b>CONSIDERAZIONE:</b> ai fini del calcolo della superficie lorda (Sl) da assegnare a ciascun lotto, è necessario allora determinare l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf), dato dal rapporto tra la Superficie Lorda complessiva disponibile della sottozona H2 (47.390 mq) e la somma delle superfici fondiarie di tutti i lotti edificabili (174.700 mq) come ricavabile dall All. 1. In tal modo Uf risulta pari a <math>47.390/174.390 = 0,271</math>. Per trovare quindi la Superficie Lorda da assegnare a ciascun lotto si dovrà moltiplicare Uf così trovato per la superficie del singolo lotto. <b>QUESITO:</b> si chiede conferma o meno di tale calcolo.</p> | <p>In merito al succitato quesito si precisa quanto segue: Non si conferma il calcolo indicato. Chi ha predisposto il Piano REGOLATORE a suo tempo non ha ritenuto di dover prevedere "l'indice di utilizzazione fondiaria" nella zona H2, a differenza di altre zone. Pertanto, ai fini dei calcoli "urbanistici" dovrà utilizzarsi esclusivamente "l'indice di utilizzazione territoriale". Come indicato nell'avviso di rettifica n.1, il concorrente, ai fini della proposta progettuale dovrà valutare la superficie coperta massima realizzabile applicando i parametri urbanistici di Piano (indicati nelle nuove Linee Guida – indice di utilizzazione territoriale pari a 0,2 mq/mq) alla superficie del lotto di interesse, così come risultante dal file editabile di cui all'Allegato n. 1; All'aggiudicatario della presente procedura verrà fornito il Piano Attuativo, in corso di predisposizione, riportante le superfici esatte dei lotti (per i quali l'Ente sta facendo eseguire un rilievo topografico ed il relativo picchettamento) e le esatte superfici coperte massime realizzabili.</p> |

| <b>Criteri punteggiamento documentazione tecnica</b>    |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>Nome criterio/sub-criterio</b>                       | <b>Punteggio massimo attribuibile</b> |
| Proposta progettuale                                    |                                       |
| 1.1 - Organizzazione del cantiere navale                | 25.00                                 |
| 1.2 -Soluzioni per la riduzione dell'impatto ambientale | 15.00                                 |
| 1.3 - Pregio architettonico                             | 10.00                                 |
| 1.4 - Ricaduta economica                                | 25.00                                 |
| Totale criterio   | 75.00                                 |
| <b>Totale</b>   | <b>75.00</b>                          |

| <b>Documenti richiesti ai partecipanti - Offerta tecnica</b> |
|--|
| 1.1 - Organizzazione del cantiere navale                     |
| 1.2 - Soluzioni per la riduzione dell'impatto ambientale     |
| 1.3 - Pregio architettonico                                  |
| 1.4 - Ricaduta economica                                     |
| (eventuale) Contratto di avvalimento, se premiale            |