

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DEL MERCATO EX ART. 77, C. 1 DEL D.LGS. N. 36/2023 FINALIZZATO ALLA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE DEGLI OPERATORI DEL SETTORE ALLO SCOPO DI STABILIRE LE SUCCESSIVE PROCEDURE PER L'EVENTUALE ASSENTIMENTO DI CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME NELL'AVAMPORTO EST DEL PORTO CANALE DI CAGLIARI "DISTRETTO DELLA CANTIERISTICA"

1. ENTE PROCEDENTE

Denominazione:	Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna
Indirizzo:	Molo Dogana s.n.c. – 09123 Cagliari (CA)
Codice fiscale/P. IVA:	00141450924
PEC:	adsp@pec.adspmaredisardegna.it
Telefono:	+39 070 679531
Portale istituzionale:	www.adspmaredisardegna.it
Responsabile del procedimento:	Carlo Costa (costa@adspmaredisardegna.it)

2. INFORMAZIONI GENERALI

2.1 Oggetto.

L'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, d'ora in avanti AdSP, ai sensi dell'articolo 77 del Codice dei Contratti Pubblici, rende nota, con il presente Avviso, la disponibilità di aree ricadenti nella propria circoscrizione territoriale da assentire in concessione demaniale marittima nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 36 del Codice della Navigazione.

2.2 Finalità della procedura.

L'AdSP, mediante il presente Avviso, intende sollecitare gli operatori economici in grado di garantire un utilizzo efficace ed efficiente del compendio costituente il "Distretto della cantieristica" nel Porto Canale di Cagliari, propedeutico all'avvio delle procedure per individuare il richiedente che, ai sensi dell'art. 37 del Codice della Navigazione, offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione e si proponga di avvalersi di questa per un uso che, a giudizio dell'amministrazione, risponda ad un più rilevante interesse pubblico.

2.3 Inquadramento territoriale.

L'infrastruttura si colloca nell'Avamporlo Est del Porto Canale di Cagliari, i cui lavori sono stati ultimati nel giugno del 2023 e collaudati a novembre dello stesso anno.

Il compendio, nella piena disponibilità dell'AdSP, consiste in una superficie scoperta di mq 174.700 e nelle relative banchine.

3. QUALIFICAZIONE DELLE AREE E FINALITÀ DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME

3.1 Lotti.

Nel compendio in oggetto, sono state individuate le seguenti tipologie di lotti

TIPOLOGIA	NUMERO LOTTI	DIMENSIONI (in mq ca.)
A	1	50.000
B	2	27.000
C	4	12.500
D	6	3.500

Si allegano la planimetria indicante la suddivisione dei predetti lotti (ALLEGATO N. 1) e gli elaborati progettuali più rilevanti ai fini della presentazione della manifestazione d'interesse (ALLEGATO N. 2).

3.2 Finalità delle concessioni demaniali marittime.

Le concessioni demaniali marittime saranno rilasciate per le seguenti finalità:

Per il lotto della tipologia A:

- costruzione navi da diporto e sportive superiori a 50 m. di lunghezza;
- refitting, riparazione e manutenzione di navi da diporto superiori a 50 m. di lunghezza.;

Resta inteso che, se in possesso delle relative abilitazioni, nei predetti lotti potranno essere svolte anche tutte le altre attività complementari e connesse a quelle sopraindicate quali la commercializzazione, il rimessaggio e quelle a seguire elencate per i lotti omogenei delle tipologie B, C e D.

Per i lotti (singoli o aggregati) delle tipologie B e C:

- costruzione navi ed imbarcazioni da diporto e sportive;
- refitting, riparazione e manutenzione di navi e imbarcazioni da diporto.

Resta inteso che, se in possesso delle relative abilitazioni, in tutti i lotti dell'Avamposto Est potranno essere svolte anche tutte le altre attività complementari e connesse a quelle sopraindicate quali la commercializzazione, il rimessaggio e quelle a seguire elencate per i lotti omogenei di tipologia D.

Per i lotti della tipologia D, oltre alle attività sopra indicate per i lotti B e C, potranno essere svolte anche solo le seguenti:

- riparazioni sui motori;
- installazione di impianti elettrici ed elettronici;
- fabbricazione/riparazione di articoli in materia tessile;
- fabbricazione di altri articoli metallici e minuteria metallica;
- fabbricazione di strumenti per navigazione, idrologia, geofisica e meteorologia;
- fabbricazione di apparecchiature per illuminazione.

3.3 Condizioni.

Relativamente ai lotti indicati al precedente punto 3.1 si precisa quanto segue:

- a) la concessione può avere ad oggetto un lotto singolo o più lotti di tipologia A, B e C, purché contigui tra loro;
- b) per i lotti di tipo A e B è previsto che costituiscano oggetto di concessione anche gli specchi acquei prospicienti fino ad un massimo di 100 metri di distanza dalla linea di banchina;
- c) per il lotto di tipo A, coerentemente con gli escavi ivi realizzati (-7m.), il piano degli investimenti ed il progetto di sistemazione delle aree dovranno necessariamente

prevedere interventi infrastrutturali idonei a garantire la possibilità di operare su navi da diporto di lunghezza superiore a 50 m;

- d) le concessioni dei lotti di tipologia D possono riguardare un massimo di n. 3 lotti contigui;
- e) i concessionari dei lotti di tipologia D potranno utilizzare lo scalo di alaggio e varo realizzato alla radice del canale per le operazioni da svolgere mediante i propri mezzi di sollevamento;
- f) non sono ammessi frazionamenti dei lotti;
- g) gli interventi di infrastrutturazione delle aree in concessione, ulteriori a quelli realizzati dall'AdSP, saranno ad esclusivi cura e carico del concessionario e dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni:
 - I. le aree e le relative pavimentazioni dovranno essere realizzate secondo le specifiche tecniche indicate nella documentazione geotecnica e di collaudo in corso d'opera (ALLEGATO N. 3);
 - II. gli interventi edificatori sulle aree oggetto di concessione dovranno essere realizzati nel rispetto delle Linee guida per la realizzazione di volumetrie, che si allegano (ALLEGATO N. 4);
 - III. gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni di cui al Decreto VIA n. 102 del 03.06.2015, con particolare riferimento ai punti n. 12 (pag. 8) e n. 17 (pag. 9) del medesimo (ALLEGATO N. 5).

4. PARTECIPAZIONE ALLA CONSULTAZIONE

4.1 Informazioni sulla procedura.

- a) La presente consultazione è indirizzata a tutti gli operatori economici di cui al successivo punto 4.2.
- b) Per la partecipazione alla presente consultazione, l'AdSP non richiede il possesso dei requisiti di cui agli articoli 94 e 95 del Codice dei Contratti Pubblici, né procede alla relativa verifica. I suddetti requisiti dovranno essere posseduti e verificati nella successiva fase di cui al punto e).
- c) La consultazione che si promuove con il presente Avviso, secondo le previsioni di cui all'articolo 77 del Codice dei Contratti Pubblici, rappresenta un mezzo di informazione per gli operatori economici sugli elementi fondanti della procedura a evidenza pubblica che sarà espletata, così da garantire la massima partecipazione di tutti gli operatori interessati, assicurando al contempo qualità nella concorrenza.
- d) La mancata partecipazione alla presente consultazione preliminare non è preclusiva rispetto alla successiva presentazione di istanza di concessione demaniale marittima, né costituisce condizione di accesso, né ancora costitutiva di impegno delle parti.
- e) Valutati i riscontri pervenuti a seguito della presente consultazione, con particolare riferimento all'interesse del mercato rispetto alla qualificazione delle aree di cui al precedente punto 3, l'AdSP inviterà i soggetti interessati a presentare, entro 60 giorni, istanza di concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 36 del Codice della Navigazione. Ai sensi dell'articolo 18 del Regolamento del Codice della Navigazione,

l'istanza di concessione sarà quindi pubblicata per 30 giorni ai fini dell'acquisizione di eventuali opposizioni, osservazioni e/o domande in concorrenza. Nell'eventuale comparazione di istanze concorrenti che insistano sulle medesime aree, per individuare, ai sensi dell'articolo 37 del Codice della Navigazione, il richiedente che offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione e si proponga di avvalersi di questa per un uso che, a giudizio dell'amministrazione, risponda ad un più rilevante interesse pubblico, saranno utilizzati i criteri di cui al successivo punto 6.1 del presente Avviso.

- f) Gli eventuali lotti non assegnati all'esito della procedura di cui al precedente punto e) potranno comunque essere oggetto, senza limitazioni temporali, di istanza di concessione demaniale marittima da presentare tramite lo Sportello unico amministrativo del Mare di Sardegna – SUAMS) (<https://suams.adspmaredisardegna.it/index/ASPMD/S2>).

4.2 Requisiti professionali per la partecipazione.

Possono partecipare alla presente consultazione gli operatori economici in possesso, alla data di scadenza del presente Avviso, dell'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura per lo svolgimento di attività nel settore della cantieristica navale e nautica.

In caso di soggetto non tenuto all'obbligo di iscrizione presso la CC.I.A.A., dovrà essere resa dichiarazione del legale rappresentante, in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante l'insussistenza del suddetto obbligo, corredata della copia dell'Atto costitutivo e dello Statuto.

5. MODALITÀ DI INVIO DELLE PROPOSTE

5.1 Presentazione.

La manifestazione di interesse si svolgerà sulla piattaforma telematica dell'AdSP; pertanto, il plico telematico per l'ammissione dovrà pervenire mediante l'utilizzo della piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo: <https://albi.adspmaredisardegna.it/> entro le **ore 12:00 del giorno 08.04.2024**, pena l'irricevibilità della stessa e quindi la non ammissione alla procedura.

Ciascun operatore economico potrà manifestare il proprio interesse nel rispetto delle condizioni di cui al punto 3.3, lett. a), b), c), d), e), f), g).

5.2 Contenuto.

La richiesta di partecipazione dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) manifestazione di interesse di cui al Modello 1 (ALLEGATO N. 6), sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, corredata della relazione di sintesi (max n.4 cartelle in formato A4 e max n. 2 elaborati grafici/cartografici), sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, indicante il/i lotto/i di interesse e la tipologia di lavorazioni che si intende esercitare;
- b) scheda di presentazione del profilo aziendale di cui al Modello 2 (ALLEGATO N. 7), sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;

- c) dichiarazione circa il trattamento dei dati personali secondo il Modello di cui al successivo punto 7.4.

Tutti i dati e le informazioni acquisiti durante la consultazione saranno raccolti e conservati esclusivamente per finalità inerenti al rilascio delle concessioni demaniali marittime.

6. CONCESSIONE

6.1 Criteri di valutazione in sede di offerta.

Nella fase descritta al precedente punto 4.1, lett. e), saranno adottati i sottoindicati criteri generali di valutazione delle istanze in concorrenza:

- a) Progetto di sistemazione delle aree;
- b) Progetto di gestione e organizzazione dell'attività;
- c) Maggiore estensione delle aree richieste;
- d) Minore durata della concessione richiesta;
- e) Impatto occupazionale prodotto dall'investimento;
- f) Esperienza nel settore;
- g) Offerta economica.

6.2 Durata della concessione.

La durata della concessione demaniale marittima non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi specifici, come risultante dal piano economico-finanziario.

Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo comprendono quelli effettivamente sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione.

La concessione demaniale marittima non potrà, comunque, essere superiore ad anni 40, decorrenti dalla data di sottoscrizione della concessione demaniale marittima e non è soggetta a rinnovo automatico.

6.3 Quantificazione del canone.

Ai sensi del Decreto Interministeriale 15.11.1995, n. 595, la misura del canone a mq/anno (di aree, manufatti e specchi acquei) è pari, per l'anno 2024, a €. 1,70168. Tale importo, in caso di comparazione delle istanze, costituirà la base su cui effettuare il rialzo per la presentazione dell'offerta economica di cui al precedente punto 6.1.g).

Il calcolo del canone relativo ad aree demaniali eventualmente destinate ad usi secondari e complementari a quello cantieristico, così come definito dal sopra citato Decreto n. 595/1995, quali, a titolo meramente indicativo, rimessaggio a secco e svolgimento di attività commerciali, sarà determinato sulla base della normativa prevista per attività turistico-ricreativa/nautica da diporto (Legge n. 296/2006 e ss.mm.ii. e D.M. 19.07.1989). Anche a tale quota parte del canone sarà applicata la percentuale di rialzo che dovesse essere offerta in sede di comparazione.

Il canone annuale, da pagare anticipatamente ai sensi dell'art 16 del Regolamento della Navigazione Marittima, sarà rivalutato annualmente sulla base dell'indice comunicato annualmente dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Il mancato pagamento del canone annuale anticipato prima della stipula della concessione comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

6.4 Cauzione.

Il Concessionario dovrà prestare apposita cauzione, ex articolo 17 del Regolamento del Codice della Navigazione, ovvero una fidejussione, da costituirsi secondo l'articolo 54 del [“Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di sistema portuale del Mare di Sardegna”](#), per un importo pari ad almeno tre annualità dell'importo del canone di concessione.

La mancata presentazione della cauzione prima della stipula della concessione comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

6.5 Assicurazione.

Il Concessionario dovrà prestare apposita assicurazione, in ossequio alle disposizioni dell'articolo 55 del [“Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'Autorità di sistema portuale del Mare di Sardegna”](#) a tutela dei beni demaniali assentiti per un importo pari al valore degli stessi. La mancata presentazione dell'assicurazione prima della stipula della concessione comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

7. ULTERIORI INFORMAZIONI

7.1 Sopralluoghi.

I soggetti interessati potranno prendere visione dello stato dei luoghi solo previo appuntamento da richiedere via PEC all'indirizzo: adsp@pec.adspmaredisardegna.it, specificando nell'oggetto della richiesta la seguente indicazione: “Distretto della cantieristica – Richiesta di sopralluogo”.

Nella domanda dovrà essere specificata la ragione sociale del richiedente, le persone fisiche che, munite di apposita delega da parte del legale rappresentante, prenderanno parte al sopralluogo e fornire preferenza per almeno tre giorni feriali con un relativo slot orario diurno di non più di due ore in cui effettuare il sopralluogo.

7.2 Chiarimenti.

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura una volta registrati alla Piattaforma mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare tramite l'apposita area “Messaggi/Quesiti” all'interno della sezione dedicata alla Procedura in oggetto, almeno 5 (cinque) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle manifestazioni d'interesse.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 4 (quattro) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle manifestazioni d'interesse, mediante pubblicazione in forma anonima sul Portale nell'area pubblica

“Bandi”, all’interno della sezione dedicata alla Procedura in oggetto. Si invitano gli interessati a visionare costantemente tale sezione della Piattaforma.

Si precisa che verranno presi in considerazione esclusivamente i quesiti richiesti all’interno dell’area riservata alla specifica procedura e non quelli inviati utilizzando la messaggistica generica.

Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate. Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

7.3 Disclaimer.

Il contributo prestato dai partecipanti al presente atto di consultazione è reso gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese o altro emolumento e vantaggio economico.

L’AdSP si riserva, in ogni caso ed in qualsiasi momento, la facoltà di modificare, prorogare, sospendere, interrompere la presente procedura, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dall’esprimente o da eventuali suoi aventi causa.

Sulla base degli esiti della presente consultazione, l’AdSP si riserva altresì di procedere all’affidamento delle concessioni demaniali marittime mediante il ricorso ad altre procedure che comunque garantiscano pubblicità e concorrenza.

7.4 Tutela dei dati personali.

Ai sensi dell’articolo 13 del Regolamento (UE) n. 2016/679 (“GDPR”), recante disposizioni generali a tutela della protezione dei dati personali, i dati personali forniti dagli operatori economici o dai loro legali rappresentanti in veste di interessati alla presente procedura formeranno oggetto di trattamento ai soli fini della procedura prevista dal presente Avviso e secondo quanto rappresentato nell’informativa consultabile al seguente link:

https://www.adspmaredisardegna.it/wp-content/uploads/2018/05/mod_privacy_informativa_negoziale_mar2023.pdf

e che l’interessato si impegna a restituire debitamente sottoscritta all’atto della presentazione della proposta di cui al punto 5 (5.2 lett. c).

8. ELABORATI TECNICI E MODELLI

Gli elaborati tecnici ed i modelli citati in allegato al presente Avviso sono disponibili al seguente LINK:

<https://drive.google.com/drive/folders/1KCs7qvkzluy-yo9xFBtenoN4ltLAFiW3?usp=sharing>

ELENCO ALLEGATI:

1. ALLEGATO N. 1 - Planimetria di lottizzazione;
2. ALLEGATO N. 2 - Elaborati progettuali
3. ALLEGATO N. 3 - Documentazione geotecnica e di collaudo in corso d’opera;
4. ALLEGATO N. 4 - Linee guida sui vincoli urbanistici e paesaggistiche per l’edificazione;
5. ALLEGATO N. 5 - Decreto VIA n. 102 del 03.06.2015;
6. ALLEGATO N. 6 - Manifestazione di interesse (Modello 1);
7. ALLEGATO N. 7 - Scheda di presentazione del profilo aziendale (Modello 2).

Il Responsabile del procedimento
Carlo Costa

Il Responsabile Ufficio Appalti e Contratti – Cagliari
Dott.ssa Antonella Pillitu

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Natale DITEL