



PORTO DI ANCONA

AVVISO PUBBLICO

Il Commissario Straordinario dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale, Ing. Vincenzo Garofalo, nominato con Decreto Ministeriale 29/04/2026, n.82, del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti, notificato a questa Autorità in data 29 aprile 2026

PREMESSO CHE

Nell'ambito del porto di Ancona insiste un complesso immobiliare, c.d. "Tubimar Ancona s.p.a.", acquisito dall'Autorità Portuale di Ancona nell'anno 2006 (rif. atto di compravendita a rogito del Notaio Scoccianti di Ancona stipulato in data 20/07/2006 - rep. n. 305508, registrato ad Ancona con n. 5971 – S1T in data 01/08/2006), con una superficie complessiva pari a 10 ha.

Il complesso è collocato a sud dell'area doganale destinata ai traffici mercantili – cosiddetta Darsena Marche – e nord-est del polo della cantieristica navale relativa al diporto di lusso.

Tale complesso è così composto:

- una serie di padiglioni su di una superficie complessiva pari a mq 43.000 c.ca, di altezze variabili da un minimo di m 9,00 (alla gronda) ad un massimo di m 19,00 (al colmo), destinati originariamente ad uso industriale e, all'attualità, a magazzini e spazi di deposito;
- fabbricati accessori minori per una superficie complessiva pari a mq 675,00, di cui una palazzina per uffici a due piani fuori terra più locali tecnici, con struttura portante ordinaria del tipo a telaio in conglomerato cementizio armato e tamponature in muratura di laterizio;
- 56.325 mq di spazi scoperti pavimentati con strati flessibili di conglomerati bituminosi.

Sul tetto dei predetti padiglioni, è stato realizzato nell'anno 2010 – a titolo di concessione di lavori– un impianto a pannelli fotovoltaici della complessiva potenza pari a 3234,18 Kw.

Il complesso, iscritto tra le pertinenze demaniali al n. 171 del mod. 23 D/1, è stato gravemente danneggiato da un incendio verificatosi in data 16/09/2020 che ha provocato lo stato di totale impraticabilità di alcuni padiglioni.

Con la deliberazione n. 25 del 30/05/2024, il Comitato di gestione ha dato mandato alla Segreteria tecnico-operativa di questa Autorità a intraprendere, da una parte, la procedura volta alla demolizione dei padiglioni danneggiati dall'evento incendiario verificatosi in data 16/09/2020 e dall'altra ad avviare la procedura volta alla riorganizzazione funzionale dell'intera area del complesso immobiliare già proprietà Tubimar Ancona s.p.a. sito nella zona portuale di Ancona.

Con decreto 282 del 08/08/2025 questo Ente ha approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di demolizione dando mandato, al contempo, all'Ufficio tecnico per l'avvio della procedura aperta ai sensi del D.lgs. 36/2023 volta alla demolizione dei capannoni danneggiati; la procedura è all'attualità in corso.

Rispetto alla riorganizzazione funzionale dell'area ex Tubimar, con la deliberazione citata e la successiva portante n. 6 del 29/01/2026, l'Ente ha inteso individuare un assetto che favorisca lo



sviluppo della locale cantieristica navale e nautica destinando a tale funzione l'area che sarà riconsegnata all'esito degli interventi di demolizione delle strutture danneggiate dall'incendio.

Fermo restando quanto sopra e compatibilmente con gli indirizzi strategici per come sopra rappresentati, si evidenzia che risulta un'area disponibile nell'ambito del complesso Ex Tubimar–c.d. area F –per la quale in corso di tempo sono pervenute alcune manifestazioni di interesse da parte di operatori dei trasporti per utilizzo dell'area demaniale per sosta dei mezzi pesanti ed in particolare da parte di:

- CTC Marche Soc. Coop., c.f./p.iva 02641750423, domanda acquisita al prot. n. 15667-05/08/2025 e successive integrazioni;
- Cirombella Trasporti S.r.l., c.f./p.iva 02696040423, manifestazione interesse acquisita al prot. n. 17322-02/09/2025 e successive integrazioni;
- ATS Ancona Trasporti e Servizi, c.f./p.iva 01579520428, manifestazione interesse acquisita al prot. n. 18882-24/09/2025.

Si rappresenta inoltre che una porzione dell'area di che trattasi non è disponibile in quanto destinata da questa Autorità agli impianti previsti nell'approvando piano di raccolta e di gestione dei rifiuti delle navi e dei residui del carico per le quali sono in corso le procedure di approvazione del piano di raccolta e di gestione dei rifiuti delle navi e dei residui del carico dei porti di competenza dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale - CUP: J39H22000010005 CIG: 9500792D92 con successivo avvio della procedura di aggiudicazione del gestore del relativo servizio.

In data 02/04/2026 questa Autorità ha pubblicato l'avviso volto al rilascio della concessione demaniale, registrato al n. 88/2026 dell'albo pretorio, assegnando il termine del 08/05/2026 per la formalizzazione delle domande da parte dei soggetti interessati.

Entro i termini assegnati non risultano pervenute domande di rilascio della concessione demaniale.

Tanto premesso, si prevede la riapertura dei termini dell'avviso registrato al n. 88/2026 dell'albo pretorio mantenendo inalterate le condizioni, al fine di verificare se vi sono operatori interessati a conseguire la concessione demaniale marittima.

RENDE NOTO

È disponibile un'area demaniale situata nel complesso ex Tubimar catastalmente individuata al foglio 11, part. 2 sub 40/parte, secondo le seguenti specifiche e destinazioni:

1. OGGETTO

È disponibile un'area scoperta di circa mq. 1.700 - c.d. area Lotto F1 - come individuata nelle planimetrie allegate (Allegati 1 e 2)

Si precisa che all'interno del "Lotto F1" è presente la torrefaro per l'illuminazione pubblica, a cui dovrà essere garantito l'accesso al personale individuato allo svolgimento delle relative manutenzioni e il cancello di accesso all'intera area.



Fino all'aggiudicazione della gara relativa al gestore del servizio di raccolta e gestione rifiuti dalle navi è disponibile altresì un'area limitrofa individuata come F2 di mq 2000. La stessa potrà essere oggetto di occupazione temporanea ai sensi del vigente regolamento di amministrazione del demanio previa separata istanza da parte del soggetto aggiudicatario con durata fino all'aggiudicazione del superiore appalto.

Si evidenzia che l'area in oggetto sarà interessata dai programmati interventi relativi al progetto: Implementazioni infrastrutturali a sostegno del trasporto intermodale nell'area portuale di Ancona (C.U.P. J37E17000040002), a cura della scrivente Autorità.

Nella planimetria di cui all'allegato 1 è pertanto riportata la soluzione planimetrica di lottizzazione secondo l'assetto attuale, ossia in base agli spazi già ad oggi disponibili con individuata la viabilità transitoria; nella planimetria di cui all'allegato 2 è individuata la soluzione planimetrica di lottizzazione secondo un assetto definitivo, ossia in base agli spazi e alla viabilità ad oggi prevedibili in relazione al programmato intervento infrastrutturale a sostegno del trasporto intermodale nella zona c.d. della darsena Marche al porto di Ancona

All'esito del completamento della realizzazione della viabilità definitiva riconnessa agli interventi di implementazione dell'intermodalità, la porzione di area individuata come "Lotto F1" verrà ridotta a circa mq. 1.325.

1.1 DISCIPLINA URBANISTICA:

L'istanza dovrà essere formulata in conformità con gli strumenti urbanistici vigenti.

Il Documento di Programmazione Strategica di Sistema (DPSS), approvato con Decreto Ministeriale n. 106 del 16/04/2024, individua l'area demaniale in oggetto quale area retroportuale. Il vigente PRP (in fase di aggiornamento) non include formalmente tali ambiti (l'area Ex Tubimar), poiché non ancora acquisiti dall'AdSP alla data di approvazione dello stesso PRP.

Lo strumento urbanistico all'attualità vigente con riferimento all'area ex Tubimar è pertanto il Piano Particolareggiato Esecutivo del Porto di Ancona (PPE), adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 102 del 23/11/2015 e successivi aggiornamenti, in variante al Piano Regolatore Generale (PRG) comunale approvato con delibera di approvazione della Giunta regionale n° 5841 del 28.12.1993 pubblicata sul Bur Marche n° 7 del 03.02.1994 e relativo aggiornamento di maggio 2025

L'area è disciplinata in particolare dall'art. 4 delle NTA del PPE con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

Le attività consentite riconducibili all'uso U3/3 – Porto, sono: stoccaggio; smistamento; manipolazione; deposito; direzione, amministrazione e controllo.

Le opere edilizie e infrastrutturali ammesse riconducibili all'uso U3/3 – Porto, sono: mezzi meccanici per il carico e lo scarico delle merci; magazzini; depositi; capannoni; officine di riparazione; uffici; spazi di transito e sosta degli automezzi; opere stradali; parcheggi, opere ferroviarie; servizi.



In allegato (Allegato 3) sono riportate le NTA (articolo 4 del PPE) e le NTA del PRG (aggiornamento 2025-Allegato 4)

In ogni caso, si evidenzia che l'area demaniale dovrà essere utilizzata nelle casistiche sopra indicate che non comportano la realizzazione di nuova volumetria.

2. **SCOPO:** Lo scopo perseguito è quello di prevedere l'utilizzo dell'area demaniale per attività di stoccaggio, smistamento, deposito, spazi di transito e sosta degli automezzi.
3. **DURATA:** La durata della concessione demaniale marittima è fissata in una durata minima di anni 2 (due) e massima di anni 4 (quattro), con esclusione di qualsivoglia rinnovo automatico. La data di inizio della concessione decorrerà dalla data della messa a disposizione del concessionario delle aree.
4. **CANONE:** Il canone-base, con riferimento al quale dovrà essere proposto l'aumento in sede di presentazione dell'Offerta economica ai sensi del successivo art. 5, è stato determinato sulla scorta del vigente Regolamento di Amministrazione del demanio marittimo di cui all'Ordinanza n. 134/2025 e dell'Ordinanza n. 26/2026 avente ad oggetto: "Determinazione acconti canoni per concessioni demaniali marittime e per autorizzazioni imprese portuali - annualità 2026", con cui è stato disposto che nelle more delle determinazioni ministeriali in ordine all'adeguamento delle misure unitarie dei canoni annui per il 2026, i canoni vengano provvisoriamente e salvo conguaglio, accertati sulla base delle misure unitarie vigenti per il 2025.

Lotto F1: € 11.084,00

Ciò, in applicazione dell'art. 29 del Regolamento per l'amministrazione del demanio marittimo dell'Autorità. All'interno del suddetto Regolamento sono previsti valori unitari specifici per le aree del complesso ex Tubimar, in cui ricade l'area.

Il canone, come risultante dall'applicazione del rialzo offerto in sede di gara, sarà soggetto a rivalutazione per gli anni successivi secondo quanto verrà comunicato dal Ministero vigilante e/o disposto dalla normativa statale *medio tempore* vigente.

Qualora le superfici dei beni da assentire in concessione si scostassero, sulla base del SID che sarà presentato dall'impresa aggiudicataria, da quelle sopra indicate, il canone calcolato con la maggiorazione offerta dall'aggiudicatario sarà riparametrato in proporzione alle effettive superfici ed a questo il concorrente presta sin d'ora espresso assenso.

AVVISA

Tutti coloro che possano avervi interesse a presentare entro il termine indicato all'art. 2, con eventuali domande di rilascio della concessione demaniale ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav.

Al fine di indicare le modalità di partecipazione si specifica quanto segue:

CONDIZIONI DISCIPLINANTI LA PROCEDURA



1. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

1. Ciascuna impresa concorrente dovrà confermare tramite dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i. il possesso dei requisiti di legge per l'ottenimento di concessioni di beni pubblici ivi compresa la regolare posizione relativamente alle norme antimafia, compilando la documentazione allegata -Allegato Modello 1
2. Ciascuna impresa deve dichiarare il possesso dei requisiti di idoneità professionale mediante iscrizione nel registro delle imprese presso la CC.I. AA. competente per territorio per attività attinenti allo scopo della concessione, compilando la documentazione allegata -Allegato Modello 2
3. Ciascun concorrente dovrà dichiarare che il bene demaniale oggetto della presente procedura, è ritenuto idoneo allo svolgimento dell'attività programmata con rinuncia a qualsiasi richiesta di interventi di modifica, integrazione, manutenzione et similia, nei confronti della Autorità concedente e/o a carico della stessa.
4. Il rilascio della concessione, all'esito della procedura, una volta individuato in via definitiva l'aggiudicatario, sarà subordinato alla verifica del possesso dei requisiti sopra indicati e agli adempimenti prescritti dal vigente Regolamento di Amministrazione del Demanio di questo Ente cui integralmente si rimanda.
5. Gli atti dovranno essere presentati e sottoscritti dal legale rappresentante della società partecipante. In alternativa è ammessa la presentazione e sottoscrizione da parte di soggetto delegato mediante procura notarile generale o speciale, regolarmente registrata da cui si evincano i poteri di impegnare la società per consimili procedure.

2. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA AI FINI DELLA AMMISSIONE ALLA PROCEDURA

1. Le eventuali domande di concessione dovranno pervenire debitamente sottoscritte, a pena di esclusione, dal legale rappresentante o da un suo procuratore (in quest'ultimo caso deve essere allegata la procura conferita), entro e non oltre, a pena di esclusione, **entro e non oltre, a pena di esclusione, le ore 13.00 del giorno 13/07/2026** in plico sigillato con nastro adesivo o ceralacca, controfirmato sui lembi di chiusura e riportante il nominativo dell'operatore economico, relativo codice fiscale e/o partita iva e indirizzo di posta elettronica certificata, e la dicitura "Procedura comparativa finalizzata al rilascio di concessione demaniale marittima avente ad oggetto area demaniale marittima- Area F - NON APRIRE". All'interno del suddetto plico dovranno essere contenute le Buste A, B e C, prodotte nelle modalità e secondo le indicazioni di cui ai sottostanti punti 1, 2 e 3 del presente disciplinare.
2. **Il recapito dei plichi nel termine stabilito rimane ad esclusivo rischio del mittente, che nulla potrà eccepire od opporre ove per qualsiasi motivo non dovessero giungere a destinazione in tempo utile.**
3. Una modalità di presentazione delle offerte diversa da quella sopra indicata comporterà l'esclusione dalla presente procedura.
L'inosservanza del termine sopra indicato comporterà l'esclusione dalla presente procedura.



La mancanza o l'incompletezza della documentazione determinerà l'esclusione dalla procedura comparativa del concorrente, salvo esercizio del soccorso istruttorio ove ammesso e nei casi previsti dalla vigente disciplina.

All'interno del plico sigillato dovranno essere inserite tre ulteriori buste sigillate:

a. BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La documentazione amministrativa di cui appresso dovrà essere contenuta in una busta recante la seguente dicitura: ***“BUSTA A – Documentazione amministrativa – “Procedura finalizzata al rilascio di concessione demaniale marittima avente ad oggetto area demaniale marittima–Area F - NON APRIRE”***, dovrà essere sigillata con nastro adesivo o ceralacca, controfirmata sui lembi di chiusura e riportare il nominativo, Codice fiscale e/o partita iva dell'operatore economico.

Essa dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a. Domanda di concessione, autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per il conseguimento delle concessioni di beni pubblici e Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di idoneità professionale, compilando la documentazione all'uopo allegata – Allegati “Modello n. 1 e modello n. 2- busta A”.
La domanda e gli allegati dovranno essere:
 - compilati in lingua italiana;
 - resa ai sensi degli artt. 38,46 e 47 del DPR 445/200 e s.m.i.;
 - sottoscritti dal legale rappresentante dell'impresa concorrente;
 - accompagnati da una copia valida di un documento di identità del sottoscrittore;
- b. Dichiarazione di accettazione espressa del presente avviso e degli obblighi ivi previsti - Allegato “Modello n. 3 - busta A – dichiarazione accettazione avviso”.
- c. Dichiarazione che il bene demaniale è ritenuto idoneo allo svolgimento della attività programmata per cui, in caso di aggiudicazione, esso viene integralmente accettato nello stato in cui si trova, con rinuncia a qualsiasi richiesta di interventi di modifica, integrazione, manutenzione, ecc., nei confronti della AdSP - Allegato “Modello n. 4 - busta A”.
- d. Dichiarazione nella quale sia attestata la sussistenza o meno di situazioni di controllo di cui all'art. 2359 c.c. rispetto alle altre Ditte o soggetti partecipanti, come individuate nell'avviso e nella premessa del presente disciplinare - Allegato “Modello n. 5 - busta A”.
- e. Dichiarazione di impegno ad effettuare ogni necessario intervento manutentivo, sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione ed ogni necessario intervento funzionale ad assicurare il corretto utilizzo del bene demaniale nel rispetto delle norme di legge applicabili, nel caso di mantenimento del manufatto – Allegato “Modello n. 6 - busta A”.



- f. Atto costitutivo e statuto vigente, corredato dal verbale di assemblea, in caso di consorzi ex articoli 45, co. 2, lett. b) e c), e 46, co. 1, lett. f) del D. Lgs. 36/2023 e di soggetti non tenuti all'iscrizione nel Registro delle Imprese;
- g. Copia conforme all'originale della procura in caso di sottoscrizione dei documenti da parte di procuratore;
- h. Attestazione di avvenuto versamento diritti di istruttoria pari ad euro 150,00 da versare mediante PagoPa – link al seguente <https://porto.ancona.it/it/page/pagopa>, selezionando la voce “Diritti spese istruttoria rilascio autorizzazioni”;

b. BUSTA B - OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica di cui appresso dovrà essere contenuta in una busta recante la seguente dicitura: “BUSTA B - OFFERTA TECNICA *“Procedura finalizzata al rilascio di concessione demaniale marittima avente ad oggetto area demaniale marittima– Area F - NON APRIRE”* dovrà essere sigillata con nastro adesivo o ceralacca, controfirmata sui lembi di chiusura e riportare il nominativo, Codice fiscale e/o partita iva dell'operatore economico.

La busta B dovrà ricomprendere la documentazione che segue ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio; la mancanza di parte totale o parziale della documentazione ivi richiesta determinerà l'attribuzione, per le voci di riferimento, di un punteggio pari a 0(zero).

La documentazione che segue dovrà essere predisposta in relazione all'assetto attuale come individuato nella planimetria di cui all'allegato 1.

All'interno della busta B deve essere inserita una relazione - sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda. - descrittiva dei seguenti punti:

A1) la connessione e gli impatti e i vantaggi della concessione richiesta rispetto all'operatività portuale locale, nonché la tipologia dei mezzi che saranno depositati/stoccati presso l'area oggetto di richiesta

A2) le modalità di organizzazione dell'area richiesta al fine di ottimizzarne l'uso.

c. BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica di cui appresso dovrà essere contenuta in una busta recante la seguente dicitura:

“BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA – *“Procedura finalizzata al rilascio di concessione demaniale marittima avente ad oggetto area demaniale marittima– Area F - NON APRIRE”* sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda.

La Busta C è sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda.

Nel caso di concorrenti associati, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda.

Essa dovrà contenere, a pena di esclusione:



Una dichiarazione, secondo il modello Allegato – busta C - offerta economica, con cui il legale rappresentante dichiara la percentuale di rialzo, con due decimali, offerta rispetto all'importo posto a base di procedura comparativa, con apposizione di marca da bollo di € 16,00.

La percentuale dovrà essere indicata sia in cifre che in lettere. In caso di indicazioni contrastanti si terrà conto di quella più favorevole per l'Autorità concedente.

In caso di istanza per entrambi i lotti, dovrà essere presentata la dichiarazione di cui sopra per ciascun lotto.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato; né saranno ammesse correzioni non espressamente confermate già nel medesimo atto in lettere e sottoscritte per esteso dal legale rappresentante della società (in caso di discordanza tra l'indicazione espressa in cifre e quella espressa in lettere sarà ritenuta valida quella più favorevole alla Autorità concedente).

4. SOCCORSO DOCUMENTALE

Con la procedura di soccorso documentale, possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione e con dichiarazione di cui alla documentazione amministrativa e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica.

Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. A titolo esemplificativo, si chiarisce che:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso documentale ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata produzione del mandato collettivo speciale o dell'impegno a conferire mandato collettivo può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati documenti sono preesistenti e comprovabili con data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, la mancata allegazione del documento di identità, nonché delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile.

Ai fini del soccorso documentale l'Ente assegna al concorrente un termine di 5 giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

In caso di inutile decorso del termine, l'Ente procede all'esclusione del concorrente dalla procedura. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Ente può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitate alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

L'Ente può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica e su ogni loro allegato.



Il concorrente è tenuto a fornire risposta nel termine di 5 giorni. I chiarimenti resi dal concorrente non possono modificare il contenuto dell'offerta tecnica e dell'offerta economica.

Si precisa che le documentazioni non in regola con la legge sul bollo, saranno accettate e ritenute valide agli effetti giuridici, ma verranno assoggettate, con spese a carico dell'Impresa concorrente, alla regolarizzazione fiscale presso l'Agenzia delle Entrate.

5. SOPRALLUOGO E RICHIESTE CHIARIMENTI

Ciascun aspirante concessionario può richiedere di visionare il bene **entro e non oltre il giorno 30/06/2026** dandone preventiva comunicazione a questa Autorità a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: segreteria@pec.port.ancona.it almeno cinque giorni lavorativi antecedenti la giornata di sopralluogo proposta, indicando i nominativi, completi di documento di identità e qualifica rispetto alla società partecipante dei soggetti che interverranno in loco. Il concessionario dovrà consentire l'accesso ai soggetti autorizzati che saranno indicati da questa Autorità. Non sarà possibile, oltre la suddetta data, richiedere ulteriori sopralluoghi.

Eventuali domande e/o richieste di chiarimento dovranno pervenire esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec: segreteria@pec.porto.ancona.it **entro e non oltre il giorno 30/06/2026** Il riscontro sarà fornito al soggetto richiedente e pubblicato sul sito istituzionale dell'Autorità di Sistema Portuale per pubblica consultazione al seguente indirizzo: <https://porto.ancona.it/it/page/esiti-procedure-comparative>

6. PARAMETRI DI VALUTAZIONE E RELATIVI PUNTEGGI

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
OFFERTA TECNICA	60
OFFERTA ECONOMICA	40
TOTALE	100

Offerta tecnica:

La valutazione dell'offerta tecnica sarà effettuata in base ai seguenti criteri e punteggi:

	CRITERIO	PUNTEGGIO
A	Benefici della concessione richiesta in termini di impatto sull'organizzazione della locale operatività portuale come di seguito articolati:	max 50 pt di cui:
	A1 relazione tecnica descrittiva della connessione e degli impatti e dei vantaggi della concessione richiesta rispetto all'operatività portuale locale	40
	A2 organizzazione e ottimizzazione degli spazi assentiti	20

Offerta economica

	CRITERIO	PUNTEGGIO
Canone	Dichiarazione della percentuale di rialzo, con due decimali, offerta rispetto all'importo posto a base di procedura comparativa	40

1. Per quanto concerne l'offerta tecnica, si procederà secondo le seguenti indicazioni:

Con riferimento ai criteri A1 e A2, è attribuito un coefficiente di valutazione, variabile tra zero e uno, da parte di ciascun commissario alle proposte delle Imprese concorrenti, variabile tra 0 ed 1, in base ai seguenti parametri di giudizio:

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE:

Nel caso in cui l'elemento risulti "non trattato" 0
 Nel caso in cui l'elemento risulti "insufficiente" 0,2
 Nel caso in cui l'elemento risulti "sufficiente" 0,4
 Nel caso in cui l'elemento risulti "discreto" 0,6
 Nel caso in cui l'elemento risulti "buono" 0,8
 Nel caso in cui l'elemento risulti "ottimo" 1

La commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al criterio/sub-criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al medesimo. L'attribuzione del punteggio riferito al criterio di valutazione dell'offerta tecnica indicato all'i-esimo concorrente scaturirà dal prodotto tra il punteggio massimo attribuibile al criterio stesso moltiplicato per il coefficiente medio relativo al giudizio assegnato.

L'attribuzione del punteggio riferito a ciascun criterio di valutazione sarà determinata sulla base della sommatoria dei punteggi parziali attribuiti secondo le formule sopra indicate.

I punteggi relativi ai superiori criteri saranno attribuiti in base alle dichiarazioni rese dai concorrenti e saranno oggetto di verifica in vigenza del rilasciando titolo concessorio.

2. Con riferimento all'offerta economica verrà attribuito il punteggio massimo alla migliore offerta presentata (in termini di maggior rialzo percentuale sul canone base)

A ciascun concorrente sarà attribuito un punteggio direttamente proporzionale, determinato applicando la seguente formula:

Pi = punteggio da attribuire all'offerta minore
 R1 = percentuale di rialzo maggiore sul canone base
 Ri = percentuale di rialzo minore per il quale va determinato il punteggio

PMA = punteggio massimo attribuibile per il parametro in esame

$$P_i = \frac{R_i}{R_1} \times PMA$$

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo, scaturente dalla sommatoria finale del punteggio tecnico attribuito e di quello assegnato per l'offerta economica.

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta, previo espletamento delle verifiche di legge.

7. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione, all'uopo nominata, nel giorno stabilito e comunicato alle concorrenti, procederà all'apertura delle offerte (Busta A – documentazione amministrativa, Busta B – offerta tecnica e Busta C – offerta economica), in seduta pubblica e, sulla base della documentazione contenuta nelle offerte presentate, provvederà a verificare la correttezza formale delle stesse e della documentazione ed in caso negativo ad escludere dalla procedura comparativa i concorrenti cui esse si riferiscono.

Nella medesima seduta, procederà all'apertura delle buste "B – Offerta tecnica", verificandone la completezza e regolarità; in seduta riservata, da svolgersi in continuità della predetta seduta pubblica, procederà all'esame delle offerte tecniche ai fini dell'attribuzione dei relativi punteggi, con possibilità di aggiornare la seduta ad altra data.

In seduta pubblica la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e contestualmente aprirà le buste "C - Offerta economica", dando lettura dei rialzi offerti e, in seduta riservata procederà ad attribuire i punteggi secondo la disciplina recata nel presente atto.

La Commissione procederà quindi alla compilazione della graduatoria per ciascun lotto e, in seduta pubblica, alla formulazione della proposta di aggiudicazione in favore dei concorrenti che hanno presentato le offerte che avranno ottenuto l'attribuzione del punteggio più alto.

Con tale adempimento la commissione chiude le operazioni di gara e trasmette al Responsabile del Procedimento tutti gli atti e documenti ai fini dei successivi adempimenti.

La verifica circa la sussistenza dei requisiti dichiarati verrà effettuata nei confronti del soggetto aggiudicatario e prima della stipula dell'atto di concessione.

8. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI OBBLIGATORI AL FINE DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E PER LA SUA ESECUZIONE

Il soggetto aggiudicatario della procedura, per ottenere il rilascio del titolo concessorio, dovrà in via preventiva assolvere gli obblighi previsti dal vigente Regolamento per la gestione del Demanio approvato con Ordinanza n. 134/2025 e consultabile al seguente link: <https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/20222/allegati/regolamento->

[amministrazione-demanio-2025.pdf](#) e in particolare quelli di seguito elencati, nei termini che saranno stabiliti dall’Autorità concedente e, una volta ottenuta la concessione, dovrà svolgere l’attività indicata in sede di partecipazione alla procedura comparativa nel rispetto anche di quanto nel prosieguo del presente documento indicato.

L’aggiudicatario dovrà depositare presso l’Autorità concedente:

- a. Quietanza di avvenuto versamento del canone dovuto come risultante dal rialzo offerto salvo conguaglio;
- b. Produzione dell’autorizzazione doganale ai sensi dell’art. 7 allegato 1 D.lgs 141/2024 per la vigilanza della linea doganale, laddove prevista;
- c. Cauzione nelle forme e importi previsti dal successivo articolo 44 del vigente Regolamento Demanio;
- d. Polizza RCT RCO di importo non inferiore a €1.000.000 unico.
- e. Quietanza di versamento delle spese di registrazione e di bollo, determinate dall’Adsp, laddove previste.
- f. modello sid D1 in .xml e in .pdf;

La cauzione di cui al punto d) se prestata mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, dovrà rispettare le clausole contenute nei rispettivi fac simili allegati al vigente Regolamento per la gestione del demanio e consultabili al link: <https://porto.ancona.it/it/page/modulistica-133410>
-Allegati cauzione e polizze

9. OBBLIGHI

Sono posti a carico del concessionario i seguenti obblighi il cui mancato adempimento è causa di avvio del procedimento di decadenza ai sensi dell’art. 47 Cod. Nav.

Il Concessionario dovrà essere sempre in regola con ogni autorizzazione prevista dalla normativa vigente da rilasciarsi da altre Amministrazioni per l’attività da svolgere, anche con riferimento a quelle relative alla salute e alla sicurezza sui luoghi di lavoro oltre che in materia sanitaria ed ambientale.

Il Concessionario assume sin d’ora espressamente l’obbligo di manlevare l’Autorità da ogni responsabilità e tenerla indenne da ogni azione che possa essere intentata da terzi in dipendenza della propria attività ed inoltre da ogni richiesta di risarcimento di eventuali danni a cose e/o persone che possono verificarsi durante l’espletamento della propria attività e/o dei propri servizi.

Il concessionario è obbligato ad effettuare le necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni oggetto della concessione.

Si applicano nello specifico gli articoli previsti al “CAPO VI - ONERI DEL CONCESSIONARIO” del nuovo regolamento di Amministrazione del demanio approvato con Ordinanza n. 134/2025 sopra richiamato.

Resta ferma la facoltà dell’Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale di dichiarare la decadenza della futura concessionaria qualora essa ravvisi, anche sulla base del mancato rispetto di quanto dichiarato in sede di procedura comparativa, il mancato proficuo utilizzo della



concessione per gli scopi per cui è stata assentita, il mancato pagamento del canone demaniale per n. 1 annualità, nonché negli altri casi di cui all'art. 47 Cod. Nav.

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi a presentare la documentazione che sarà richiesta dall'Autorità idonea a dimostrare il rispetto delle dichiarazioni rese in sede di gara. La mancata presentazione, o la presentazione di documentazione ritenuta dalla Autorità non idonea alla oggettiva verifica, potrà dar corso all'applicazione delle penali previste e/o agli altri atti di legge.

Qualora l'aggiudicatario-concessionario, rinunci alla concessione nei primi 12 (dodici) mesi di vigenza della stessa, sarà tenuto al pagamento del canone dovuto per la durata residua della concessione, con il limite massimo di due annualità come stabilite nell'atto di concessione.

I soggetti che prenderanno parte al presente procedimento e i/l futuri/o Concessionari/o dichiarano di accettare integralmente lo stato di fatto delle aree e prendono atto che eventuali rinvenimenti, in sede di sondaggi, carotaggi, indagini o lavori (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, fondazioni, manufatti interrati, sottoservizi o altri elementi presenti nel sottosuolo), resteranno a totale carico del Concessionario, senza che ciò possa dar luogo ad alcuna richiesta di indennizzi, compensazioni economiche, modifiche del canone o proroghe della durata della concessione nei confronti dell'Autorità.

Il Concessionario accetta che all'interno del lotto ricade la torrefaro per l'illuminazione pubblica e si impegna a garantire alla società di manutenzione individuata dall'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale l'accesso funzionale alle necessarie attività di manutenzione.

Il Concessionario riconosce che l'Autorità non assume alcuna responsabilità in ordine alle condizioni geologiche, geotecniche o ambientali del sottosuolo delle aree concesse e che eventuali difformità o criticità rilevate anche successivamente alla consegna dell'area non potranno essere imputate all'Autorità né costituire fonte di pretese risarcitorie.

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è la dirigente della direzione demanio imprese e lavoro portuale, dott.ssa Chiara Gusella

11. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L'Autorità di Sistema portuale del Mare Adriatico Centrale in conformità al Regolamento 2016/679/UE (General Data Protection Regulation –GDPR) rende la seguente informativa sulle modalità di trattamento dei dati forniti, in sede di presentazione dell'offerta.

Il Titolare del trattamento è l'Autorità di Sistema portuale del Mare Adriatico Centrale, con sede in Ancona, Molo Santa Maria s.n.c.

Il Responsabile della Protezione dei Dati è l'Avv., Massimiliano Galeazzi – casella email: privac@porto.ancona.it telefono: 071/2210265.

La finalità del trattamento cui sono destinati i dati personali è la gestione della presente procedura comparativa, nonché il rilascio del pertinente titolo concessorio di che trattasi



La base giuridica del trattamento è l'art. 6 par. 1 lett. b) del Regolamento 2016/679/UE e le disposizioni del R. D. 30/03/1942 n. 327 (Codice della Navigazione) e del DPR 15/02/1952 n. 328 (Regolamento per l'Esecuzione del Codice della Navigazione)

I dati potranno essere trattati inoltre a fini di archiviazione (protocollo e conservazione documentale) nonché, in forma aggregata, a fini statistici.

I dati saranno comunicati ad Autorità giudiziaria, Ministero dell'Interno/Prefetture, Agenzia delle entrate ed enti previdenziali e diffusi attraverso il sito istituzionale e sul sito Amministrazione Trasparente.

Restano salvi i divieti di diffusione e le limitazioni ai trattamenti stabiliti per particolari categorie di dati dall'art. 10 del GDPR. Il periodo di conservazione è pari ad anni 5 (cinque).

Competono ai partecipanti le prerogative ed i diritti previsti dal Regolamento 2016/679/UE.

Il conferimento dei dati discende da un obbligo legale ed è necessario per la conclusione del procedimento di che trattasi, pertanto, l'interessato ha l'obbligo di fornire i dati personali, pena l'impossibilità di partecipare alla presente procedura.

**Il Commissario Straordinario
Ing. Vincenzo Garofalo**

V° Il Segretario Generale

Dott. Salvatore Minervino

(documento firmato digitalmente ai sensi Dlgs 82/2005 e norme collegate)