

PORTO DI ORTONA

AVVISO PUBBLICO

Il Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale, Ing. Vincenzo Garofalo,

Visto l'art. 36 del C.d.N.;

Visto l'art. 18 del Reg. per l'esecuzione del C.d.N.

Visto l'art. 4 Legge 118/2022 e s.m.i.

PREMESSO CHE

è pervenuta la seguente domanda di rilascio di concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav. e contestuale ampliamento ai sensi dell'ex art. 24 Reg. Cod. Nav. dei già titolari della concessione demaniale marittima n. 33 rep. 1902 del 18/08/2008 rilasciata dal Comune di Ortona, già concessione n. 561/02 rep. 0561 del 28/05/2002 rilasciata dalla Regione Abruzzo, e successivo nulla osta variazione ex. 24 Reg. Cod. Nav. prot. 18719 del 05/11/2024 nonché relativa licenza di subingresso n. OR01/2025 rep. 2247 del 13/06/2025 presso il Porto di Ortona, assunta al prot. n. E-1519 del 30/01/2026, per una durata pari ad anni 5 (cinque) a far data dal 01/01/2026, come da planimetrie allegate:

Concessionari	Oggetto concessione	Superficie (mq)	Canone base annuo (€)	Durata
"Il Faro S.a.s. di Iurisci Fabiola & C.", C.F. RSCFLL69R70G141X / P.IVA 02811240692, e "Ditta individuale Ceci Nella" C.F. CCENLL42E66F942Q	Un tratto di suolo demaniale marittimo di complessivi mq. 562,39 situata nel porto di Ortona, in Piazza Caduti del Mare n. 2, catastalmente individuata al Foglio 26, Particella 4021, Sub. 2 e 3, e Particella 4218 (porzione), allo scopo di mantenere uno stabile costituito da: - Piano Terra (acquisito tra le pertinenze dello Stato): sala ristorante, cucina e servizi per mq. 143,20; corridoi esterni il manufatto per mq. 28,97; piattaforme coperte	868,39	€ 16.561,65 <u>Salvo</u> <u>conguaglio</u>	5 anni (ai sensi dell'art. 4 comma 5 L.118/2022) con decorrenza dal 01/01/2026

	recintate adibite a ristorazione e parcheggio per mq. 109,72; area scoperta parcheggio per mq. 86,73; scale esterne a giorno per mq. 10,40; - Piano Primo (non acquisito allo Stato): chiosco-bar di mq. 48,00; terrazzo di mq. 135,70 (in parte coperto con tenda retrattile e pensilina); con richiesta di ampliamento di ulteriori mq. 306,00 di area scoperta, <u>per totali finali mq. 868,39.</u>			
--	---	--	--	--

*l'importo del canone è determinato per come previsto dal regolamento di amministrazione del demanio di questa Autorità, giusta Ordinanza n. 134/2025 e Ordinanza n. 26/2026 base anno 2025 con riserva di adeguamento al coefficiente 2026 una volta comunicato dal ministero delle infrastrutture e trasporti ai sensi del D.L. 400/1993.

Si evidenzia che i titoli demaniali sopra richiamati continuano ad avere efficacia fino alla conclusione della presente procedura ad evidenza pubblica e comunque non oltre la data del 31.12.2026, secondo quanto stabilito nelle Ordinanze n. 9 del 29/01/2026 e 10 del 30/01/2026

L'operatore che ha formalizzato l'istanza di cui sopra dovrà presentare la documentazione necessaria alla partecipazione alla presente procedura, secondo le disposizioni del presente avviso.

AVVISA

Tutti coloro che possano avervi interesse a presentare entro il termine stabilito all'art. 6 del presente avviso eventuali domande di rilascio della concessione demaniale ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav. da formularsi secondo il vigente Regolamento di Amministrazione del Demanio, giusta Ordinanza n. 134/2025 nel sito istituzionale di questo Ente consultabile al seguente link: <https://porto.ancona.it/it/page/regolamento-amministrazione-demanio>, nonché nel rispetto della disciplina contenuta nel presente avviso conformemente a quanto stabilito agli artt. 3 e 4 della L. 118/2022.

Di seguito sono riportate le modalità di partecipazione alla presente procedura:

CONDIZIONI DISCIPLINANTI LA PROCEDURA

1. OGGETTO E SCOPO

Il presente avviso è volto al rilascio di una concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 36 cod. nav. e artt. 3 e 4 Legge 118/2022 avente ad oggetto un tratto di suolo demaniale marittimo di complessivi mq. 868,39 come da planimetrie allegate - situata nel porto di Ortona, in Piazza

Caduti del Mare n. 2, catastalmente individuata al Foglio 26, Particella 4021, Sub. 2 e 3, e Particella 4218 (porzione), così composto:

- Area di mq 562,39 su cui insiste uno stabile costituito da:
 - Piano Terra (acquisito tra le pertinenze dello Stato): sala ristorante, cucina e servizi per mq. 143,20; corridoi esterni il manufatto per mq. 28,97; piattaforme coperte recintate adibite a ristorazione e parcheggio per mq. 109,72; area scoperta parcheggio per mq. 86,73; scale esterne a giorno per mq. 10,40;
 - Piano Primo (non acquisito allo Stato), costituito da: chiosco-bar comprensivo di zona vendita tabacchi di mq. 48,00; terrazzo di mq. 135,70 (in parte coperto con tenda retrattile e pensilina).

Si evidenzia che tale primo piano non è oggetto della presente procedura non essendo acquisito allo Stato ai sensi dell'art. 49 cod. nav. e pertanto essendo di proprietà superficiaria del concessionario uscente. Laddove, in esito a eventuale procedura comparativa, la concessione sia aggiudicata a favore di soggetto terzo rispetto al concessionario attuale, il suo mantenimento dovrà essere regolato mediante negozio giuridico tra le parti. In mancanza di tale accordo, il concessionario uscente è obbligato alla rimozione a proprie cura e spese del manufatto. Nessun indennizzo/risarcimento può essere posto a carico di questo Ente in caso di mancato raggiungimento dell'accordo di cui sopra.

- Area scoperta di mq. 306,00.

Si sottolinea che le necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività ricettivo turistiche e delle altre attività che il concorrente intende avviare all'interno del compendio demaniale non sono comprese nell'oggetto della presente procedura e le stesse dovranno essere ottenute tramite i competenti Sportelli Unici e/o i competenti Enti.

Per gli interventi di cui è prevista l'esecuzione sul manufatto e l'area demaniale asservita, è onere dell'aggiudicatario ottenere tutte le autorizzazioni e/o permessi per la loro regolarità urbanistico e edilizia.

2. DURATA

La durata della concessione demaniale marittima è fissata in una durata minima di anni 5 e massima di anni 15, con esclusione di qualsivoglia rinnovo automatico.

Per durate superiori al minimo pari a cinque anni è obbligatorio presentare il programma di investimenti, accompagnato dal piano economico finanziario e dal piano degli ammortamenti che dimostrino la capacità finanziaria di realizzare gli investimenti suddetti e la coerenza con la durata della concessione richiesta.

3. CANONE:

Il canone base della procedura, con riferimento al quale dovrà essere proposto l'aumento in sede di presentazione dell'Offerta economica ai sensi del successivo art. 6, è pari ad euro **16.561,65**.

Il canone suddetto è stato determinato sulla scorta del vigente Regolamento di Amministrazione del demanio marittimo di cui all'Ordinanza n. 134/2025 e ai sensi dell'art. 4, comma 11, della legge n. 118/2022, con applicazione dell'aumento del 10% degli importi unitari per le concessioni demaniali marittime di cui all'art. 03, comma 1, del decreto-legge n. 400/1993

Il canone è stato determinato con riserva di adeguamento al coefficiente di rivalutazione dell'indice ISTAT relativo al corrente anno, in esito a emissione del Decreto Direttoriale previsto dal comma 1 dell'articolo 04 del D.L. 5/10/1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla L. 4/12/1993, n. 494 e ss.mm.ii. e relativa circolare da trasmettersi a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, come previsto dall'Ordinanza 26/2026.

Pertanto, il canone risultante dalla procedura comparativa, determinato applicando al canone base il rialzo offerto dall'aggiudicatario, sarà rivalutato annualmente a decorrere dal 2026 in base all'indice Istat che sarà comunicato dal Ministero vigilante ai sensi della normativa sopra richiamata.

Qualora le superfici dei beni da assentire in concessione si scostassero, sulla base del SID che sarà presentato dall'impresa aggiudicataria e dall'esito della procedura di incameramento, 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.

4. Requisiti di partecipazione:

Possono presentare istanza di concessione le imprese individuali, società, consorzi ed imprese in genere, dotate dei necessari requisiti di capacità professionale, tecnica, organizzativa ed economica finanziaria. Possono, altresì, presentare domanda di partecipazione, raggruppamenti temporanei (costituiti/costituendi).

- a) I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti negli artt. 94 e 95 del D.lgs 36/2023 nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

I soggetti partecipanti devono dichiarare, nella domanda di partecipazione, l'insussistenza delle cause di esclusione di cui sopra da rendersi ai sensi del DPR 445/2000 come da modello allegato modello 1.

Le circostanze di cui all'articolo 94 del D.lgs 36/2023 sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del D.lgs 36/2023 è accertata previo contraddittorio con il concorrente.

Un concorrente che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs 36/2023, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. self cleaning) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità.

Non può avvalersi del self cleaning il concorrente escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.

Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione dell'offerta, il concorrente indica nella dichiarazione di cui all'allegato 1 la causa ostativa e alternativamente:

- descrive le misure adottate ai sensi dell'articolo 96, comma 6 del D.lgs 36/2023;
- motiva l'impossibilità ad adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente.

L'adozione delle misure è comunicata all'Ente. Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, il concorrente adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del D.lgs 36/2023 dandone comunicazione alla stazione appaltante. Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti.

Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, il concorrente non è escluso. Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, l'Ente ne comunica le ragioni al concorrente.

Nel caso in cui un raggruppamento/consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante interessato da una clausola di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.lgs 36/2023, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del D.lgs 36/2023 in quanto compatibili al fine di decidere sull'esclusione.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla procedura medesima in raggruppamento di concorrenti.

b) Costituiscono ulteriori motivi di esclusione dalla presente procedura:

- non potranno partecipare alla procedura ed essere destinatari della concessione i soggetti (anche nel caso di componenti di operatori raggruppati, RTI, Consorzi GEIE) che versino in situazioni debitorie ingiustificate nei confronti di questa Autorità di Sistema per importi dovuti a titolo di utilizzo di beni demaniali o per sanzioni amministrative in materia di demanio marittimo.
- Il concorrente non deve inoltre essere, negli ultimi 10 anni calcolati dalla data di pubblicazione del presente Avviso, decaduto dalla titolarità di una precedente concessione rilasciata da questa Autorità per mancato adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione o per una delle cause di cui all'art. 47 Cod. Nav.

c) 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, nonché il possesso dei seguenti requisiti di capacità tecnica, compilando la documentazione allegata -Allegato Modello 2:

- I. Ciascun aspirante concessionario deve dichiarare il possesso dei requisiti per l'esercizio dell'attività di rivendita tabacchi

- II. L'aspirante concessionario deve dichiarare la pregressa esperienza diretta nel settore della somministrazione di alimenti e bevande e nell'attività di rivendita tabacchi;
- d) Ai fini della dimostrazione del possesso dei requisiti di capacità tecnica come individuata alle lettere i) e ii) della presente sezione è ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento/consorzio nonché attraverso l'istituto dell'avvalimento.
- e) 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. SOPRALLUOGO E CHIARIMENTI

Ciascun concorrente dovrà dichiarare che il bene demaniale oggetto della presente procedura, è ritenuto idoneo allo svolgimento dell'attività programmata per cui, in caso di aggiudicazione, esso verrà integralmente accettato nello stato in cui si trova con rinuncia a qualsiasi richiesta di interventi di modifica, integrazione, manutenzione et similia, nei confronti della Autorità concedente e/o a carico della stessa.

Ciascun aspirante concessionario può richiedere di visionare il bene **entro e non oltre il giorno 17/04/2026** 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 20/04/2026** 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. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA AI FINI DELLA AMMISSIONE ALLA PROCEDURA

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, **le ore 13:00 del giorno 30/04/2026** in plico sigillato con nastro adesivo o ceralacca, controfirmato sui lembi di chiusura e riportante il nominativo dell'operatore economico e la dicitura "Procedura comparativa finalizzata al rilascio di concessione demaniale marittima avente ad oggetto area demaniale marittima- OR72 - 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.

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.

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– OR72 - 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:

1. Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per il conseguimento delle concessioni di beni pubblici e relativa al possesso dei requisiti di idoneità professionale e capacità tecnica (non è ammessa la produzione di D.U.R.C. acquisibile dall'Ente solo d'ufficio) compilando la documentazione all'uopo allegata – Allegato "Modello n. 1 e n. 2- busta A – dichiarazione di possesso dei requisiti.
2. Dichiarazione di accettazione espressa del presente disciplinare e degli obblighi ivi previsti- Allegato "Modello n. 3 - busta A – dichiarazione accettazione disciplinare.
3. 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 – dichiarazione idoneità bene demaniale.
4. 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 – dichiarazione art. 2359 c.c..
5. 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 – dichiarazione di impegno.

In caso di partecipazione in forma associata tutti gli operatori del raggruppamento dovranno produrre le dichiarazioni di cui all'allegato 1 e 2

6. Eventuale Dichiarazione dell'impresa concorrente di volersi avvalere per il requisito di cui all'art. 4 lett. c.i) e/o c.ii) di un'impresa ausiliaria- di cui all'allegato modello n. 2
7. Dichiarazione dell'impresa ausiliaria -di cui all'allegato 2.1 (in caso di avvalimento);
8. Contratto sottoscritto tra l'impresa concorrente e l'impresa ausiliaria (in caso di avvalimento dei requisiti).

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- OR72 - 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 seguente documentazione, 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):

- a) Relazione illustrativa articolata per ciascuno dei criteri riportati nell'art. 7 del presente avviso che descriva, anche schematicamente ma esaustivamente, ciascuno degli elementi che sono oggetto di valutazione secondo quanto previsto al richiamato art. 7.
- b) Progetto di interventi volto alla valorizzazione/riqualificazione del bene demaniale comprensivo degli eventuali investimenti che si intendono realizzare. In caso di investimenti dovrà essere altresì prodotta una relazione tecnico illustrativa delle opere di progetto che dovranno essere realizzate in conformità alla normativa edilizio-urbanistica applicabile e che dovrà essere sottoscritta da tecnico abilitato;
- c) Documentazione per dimostrazione attribuzione del punteggio attraverso la documentazione fiscale del soggetto istante e del proprio nucleo familiare – Criterio E incidenza patrimoniale.
- d) Piano Economico Finanziario asseverato da professionista abilitato regolarmente iscritto all'Albo comprensivo del piano di ammortamento degli eventuali investimenti previsti che dimostri la capacità finanziaria del soggetto richiedente di realizzare il programma degli interventi e degli investimenti.
- e) Cronoprogramma sottoscritto dal rappresentante legale della società partecipante inerente le attività e gli investimenti previsti.
- f) Modello n. 7 – busta B - durata della concessione allegato al presente avviso

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- OR72 - NON APRIRE*" sottoscritta digitalmente 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.

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).

1. 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.

7. 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	70
OFFERTA ECONOMICA	30
TOTALE	100

	CRITERIO	SUBCRITERIO	PUNTEGGIO
A	Qualità del programma di interventi proposto sugli impianti, manufatti e ogni altro bene da asservire alla concessione (punteggio massimo 25)	A1 Qualità e rilevanza del progetto di riqualificazione del bene demaniale proposto;	10
		A2 valore degli investimenti come indicato nel Piano Economico Finanziario atto a garantire la sostenibilità economica del progetto;	5
		A3 Qualità del progetto in termini di riqualificazione degli impianti;	5
		A4 qualità e innovazione e del progetto in termini di efficientamento energetico;	5
B	Qualità dell'offerta di servizi integrati (punteggio massimo 20)	Servizi che valorizzino le specificità culturali, folkloristiche ed enogastronomiche del territorio;	5
		Previsione di servizi a prezzo convenzionato per categorie di utenza in relazione all'orario di apertura	5
			3



		Arco temporale apertura attività ai fini della più ampia disponibilità di servizi per le attività della zona	
		collaborazione con tour operator e/o soggetti titolari di agenzie marittime per la proposta di servizi al turista anche in periodi non di alta stagione	2
		qualità del servizio offerto in termini di incremento e diversificazione dell'offerta turistico-ricreativa, anche con riguardo all'offerta di servizi specifici per l'accessibilità e la fruibilità dell'area demaniale da parte degli animali da affezione, all'offerta di servizi specifici dedicati alle famiglie e all'offerta di servizi aggiuntivi volti a valorizzare l'esperienza turistica delle persone con disabilità	2
		Ristorazione a chilometro zero	3
C	gli obiettivi di politica sociale, di salute e di sicurezza dei lavoratori, di protezione dell'ambiente e di salvaguardia del patrimonio culturale (punteggio massimo 5);	specificare le azioni che si intendono intraprendere con particolare riferimento alle misure per l'efficientamento energetico	3
		le misure intraprese in termini di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e le misure di prevenzione di eventuali rischi	2
D	l'esperienza tecnica e professionale dell'offerente in relazione ad attività turistico-ricreative comparabili, anche svolte in regime di concessione;	Esperienza dell'offerente in relazione alle attività oggetto della concessione espressa in termini di anni nell'esercizio dell'attività di ristorazione/somministrazione alimenti e bevande e/o nell'esercizio dell'attività di rivendita tabacchi. Le annualità di esperienza saranno computabili a ritroso a decorrere dalla data di scadenza prevista dal	Massimo pt 10

		presente disciplinare. (0,5 punti per ogni annualità)	
E	se l'offerente, nei cinque anni antecedenti, ha utilizzato una concessione quale prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare;	Incidenza patrimoniale del reddito proveniente dalla gestione di una concessione demaniale marittima nei cinque anni antecedenti l'avvio del presente avviso declinata come segue: (100<%incidenza<90)=5 (89<%incidenza<80)=4 (79<%incidenza<60)=2 (59<%incidenza<50) =1	Max 5
F	Piano occupazionale (viene attribuito 1 punto ogni unità di personale di cui viene prevista assunzione specificando nella relazione gestionale quali profili si intende coprire con tale personale e la previsione contrattuale)	l'impegno ad assumere, preferibilmente in misura prevalente o totalitaria, per le attività oggetto della concessione, personale di età inferiore a trentasei anni-specificare il numero	Max 5

Offerta economica

	CRITERIO	PUNTEGGIO
Canone	Dichiarazione della percentuale di rialzo, con due decimali, offerta rispetto all'importo posto a base di procedura comparativa	30

8. MODALITA' DI VALUTAZIONE

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

- Per quanto concerne la valutazione dell'offerta tecnica, si procederà secondo le seguenti indicazioni: Con riferimento ai criteri (A1-A3-A4, B, C), 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.

Con riferimento al criterio A2 verrà applicato il punteggio massimo previsto per ciascuna voce alla migliore offerta e sarà attribuito un punteggio direttamente proporzionale, calcolato moltiplicando il rapporto tra offerta da valutare e offerta migliore per il punteggio massimo attribuibile per il subcriterio in esame (con arrotondamento per eccesso con due decimali), sulla scorta della sottoindicata formula:

P_n =

$$P_n = \frac{O_n}{O_1} \times PMA$$

P_n = punteggio da attribuire all'offerta da valutare

O_1 = offerta migliore

O_n = offerta per la quale va determinato il punteggio

PMA = punteggio massimo attribuibile per il subcriterio in esame

Con riferimento ai criteri (D, E, F) sarà applicato il punteggio sulla base del subcriterio specificato sino al raggiungimento del punteggio massimo attribuibile.

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.

La verifica del criterio di cui al punto D sarà svolta mediante richiesta dei contratti di locazione e/o di concessione per immobili utilizzati per attività di ristorazione /somministrazione di alimenti e bevande di attività di commerciali per finalità turistico-ricreativa o attività di rivendita tabacchi

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

$$P = \frac{Ri}{R1} \times PMA$$

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.

9. 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 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 in relazione a ciascuno dei due Lotti. 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 commissione procederà alla valutazione anche in presenza della sola offerta presentata dall'attuale concessionario.

La verifica circa la sussistenza dei requisiti dichiarati verrà effettuata nei confronti del soggetto

aggiudicatario e prima della stipula dell'atto di concessione.

10. 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 corrente salvo conguaglio;
- b. *In caso di partecipazione alla procedura di un RTI costituendo*, mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria come indicata in sede di procedura per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- c. Produzione dell'autorizzazione doganale ai sensi dell'art. 7 allegato 1 D.lgs 141/2024 per la vigilanza della linea doganale, laddove prevista;
- d. Cauzione nelle forme e importi previsti dal successivo articolo 44 del vigente Regolamento Demanio;
- e. Polizza all risk che copra anche i danni da incendio, fulmine, scoppio, terremoto e ogni altro evento calamitoso di massimale pari, per ogni singolo bene, al valore di rimpiazzo con vincolo a favore dell'Autorità di Sistema Portuale esclusivamente per manufatti di difficile rimozione ovvero per pertinenze demaniali. Il concessionario è obbligato a presentare, unitamente alla polizza di cui all'Allegato "Cauzione e Polizze" schema n. 3 del vigente Regolamento Demanio, anche la documentazione tecnica inerente la stima del valore del bene assicurato, effettuata dalla compagnia assicuratrice.
- f. Polizza RCT RCO di importo non inferiore a €1.000.000 unico.
- g. a garanzia della realizzazione degli investimenti, fideiussione bancaria/polizza assicurativa di importo corrispondente al 20% degli investimenti previsti nel piano degli investimenti. Tale garanzia sarà svincolata, o ridotta nel relativo ammontare, una volta eseguiti gli investimenti proposti, previo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi e del corretto adempimento degli obblighi relativi agli investimenti e relativa documentazione allegata in fase di gara.
- h. L'eventuale progetto esecutivo delle opere
- i. Quietanza di versamento delle spese di registrazione e di bollo, determinate dall'Adsp, laddove previste.
- j. modello sid D1 in .xml e in .pdf;

L'assicurazione All risk di cui al punto e), la cauzione di cui al punto d), e la garanzia di cui al punto g) se prestate mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, dovranno 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*

Il rapporto all'esito della presente procedura, sarà regolato mediante concessione demaniale marittima, come da schema (Allegato B), nella forma prevista dal Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione in base alla durata scaturita dalla procedura.

11. 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 artt. 17-26 del nuovo regolamento di Amministrazione del demanio approvato con Ordinanza n. 134/2025 sopra richiamato.

A prescindere dalle penali applicate, 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 relativamente a investimenti, personale, ecc., producendo annualmente relazione sullo stato di avanzamento dei lavori e degli investimenti previsti secondo quanto dichiarato e asseverato 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 24 (ventiquattro) 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; in caso di mancato adempimento questo Ente provvederà all'escussione della cauzione.

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.

12. PENALI

Sono, stabilite fin da ora, come indicato per ciascun parametro, le penali che saranno applicate al futuro concessionario qualora le dichiarazioni rese in sede di procedura comparativa non siano realizzate in tutto o in parte.

Tutte le eventuali penali si applicheranno all'importo risultante dalla applicazione, al canone posto a base di procedura comparativa, della maggiorazione percentuale offerta dall'aggiudicatario, con aggiornamento annuale in base alle indicazioni sull'indice ISTAT circolarizzate dal Ministero vigilante.

Le eventuali penali saranno richieste con separato "Atto di accertamento" e dovranno essere versate dal Concessionario nel termine massimo di 30 giorni dalla data di trasmissione a mezzo posta certificata: in mancanza l'Autorità di Sistema Portuale potrà rivalersi sulla cauzione presentata secondo quanto previsto nel presente disciplinare e a ciò ciascun concorrente, con la sottoscrizione del presente Regolamento, presta sin d'ora il suo incondizionato assenso.

a) Penale pari al 20% del canone annuo per la mancata realizzazione degli investimenti di cui al criterio A, rispetto a quelli dichiarati nel PEF e nel relativo cronoprogramma con esclusione di compensazione tra i singoli anni; la penale così determinata sarà applicata, a insindacabile giudizio di questa Autorità, anche con effetto retroattivo, in pendenza di concessione. Tale penale si applica anche in caso di parziale realizzazione degli investimenti dichiarati.

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

14. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato su amministrazione trasparente e sull'albo online dell'Autorità di Sistema Portuale, nonché sull'albo pretorio del Comune e della Capitaneria ove è ubicato il bene demaniale oggetto della presente procedura

Il presente avviso è altresì pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea.

15. 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: privacy@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 presente Avviso verrà pubblicato sull'Albo pretorio e sul sito istituzionale di questa Autorità, sull'Albo pretorio del Comune di Ortona e della Capitaneria di Ortona.

Ancona, lì 11/03/2026

Il Presidente

Ing. Vincenzo Garofalo

VISTO

Il Segretario Generale

Dott. Salvatore Minervino