Porto di Ancona

AVVISO PUBBLICO

Il Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale, Dott. Mirco Carloni,

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.
TENUTO CONTO delle disposizioni e dei criteri di affidamento di cui al D.L. 131/2024, convertito con modificazioni nella Legge 166/2024, per quanto applicabili per la finalità della concessione oggetto della presente procedura demaniale;
TENUTO ALTRESI' CONTO delle disposizioni e dei principi di cui al Decreto Legislativo n.36/2023 e s.m.i. in materia di contratti pubblici, da ritenere validi – per quanto applicabili – alla presente procedura demaniale;
VISTO il Regolamento di amministrazione dei beni demaniali gestiti dall'Ente, approvato con Ordinanza n. 134/2025
VISTA la Delibera del Comitato di Gestione n. 62 del 28/10/2026 recante parere favorevole alla presente procedura;

PREMESSO CHE

Nell'ambito portuale di Ancona insiste l'edificio demaniale iscritto tra le pertinenze demaniali marittime alla partita n. 94 del registro mod. 23/D1 adibito a mercato ittico all'ingrosso.
L'edificio è stato oggetto di un ampio intervento di ristrutturazione e riqualificazione da parte dell'Autorità di sistema portuale cofinanziato con fondi europei al fine di assicurare il restauro dell'edificio storico nonché l'utilizzo del complesso immobiliare che fa capo al Mercato Ittico anche per usi compatibili e connessi alle attività di mercato del pesce e quindi correlati agli ambiti "pesca" e agroalimentare", funzionali ad una maggiore integrazione nella vita sociale della città di Ancona.

A seguito degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione sopra richiamati, il complesso immobiliare risulta attualmente articolato in due distinte componenti funzionali: da un lato, i locali destinati alle attività di commercializzazione del prodotto ittico, costituenti il Mercato Ittico all'Ingrosso; dall'altro, i locali destinati ad attività di ristorazione, comprensivi dei relativi locali accessori e di servizio.

Il Mercato ittico all'ingrosso è stato oggetto di separata procedura ad evidenza pubblica al fine di assentire una concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav. per l'utilizzo del manufatto adibito a mercato ittico all'ingrosso – strettamente connesso all'esito della gara per la concessione del servizio di gestione del mercato ittico indetta dal Comune di Ancona per quanto di sua competenza.

I locali ad uso di ristorazione, con annessi ripostigli accessori, risultano liberi e disponibili per essere assentiti mediante concessione demaniale marittima oggetto della presente procedura.

Gli obiettivi perseguiti nel processo di riqualificazione dei locali destinati ad uso ristorazione sono stati quelli di:

- favorire la diversificazione e l'integrazione delle fonti di reddito connesse al comparto della pesca e alle attività economiche ad esso collegate;
- promuovere e valorizzare il prodotto ittico locale, con particolare riferimento al pescato fresco proveniente dalle imbarcazioni operanti nello scalo dorico;
- rafforzare il collegamento tra le attività del mercato ittico e le iniziative di somministrazione e valorizzazione delle produzioni locali;
- contribuire alla riqualificazione e alla rivitalizzazione dell'area portuale attraverso l'insediamento di attività compatibili con la destinazione del compendio e idonee a favorirne la fruizione da parte della collettività;
- promuovere la diffusione della cultura marinara e delle tradizioni legate alla pesca e all'agroalimentare locale, favorendo l'integrazione tra le funzioni produttive del porto e il contesto urbano di riferimento.

RENDE NOTO

è previsto il rilascio di una concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav. degli spazi situati al piano primo e soppalco ad uso di ristorante, con annessi ripostigli e servizi igienici accessori, non

ricompresi nella procedura di gara del servizio di gestione del mercato ittico, come individuati nelle planimetrie allegate al presente avviso con colorazione azzurra.

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 la disciplina contenuta nel presente avviso.
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. avente ad oggetto un'unità immobiliare nell'ambito del manufatto dello Stato iscritto tra le pertinenze demaniali marittime alla partita n. 94 del registro mod. 23/D1 nel Porto di Ancona.
L'unità immobiliare è destinata ad attività di ristorazione, con annessi locali accessori ad uso deposito e servizi, ed è così composta:

- Piano primo di superficie lorda di mq 211,00, di cui mq. 154,00 relativi al corpo principale suddiviso in spazio cucina, sala ristorante, servizi igienici e di mq. 57,00 suddiviso in deposito e servizi igienici;
- Piano soppalco di superficie netta di mq. 97,00;

Sono inoltre disponibili ad uso esclusivo:

- Porzione di terrazza della superficie complessiva di mq. 46,00 – ml. 18,00 x 2,00/2,27 e 12,00 x 0,70 – da adibire a posa tavoli e sedie, adiacente al corpo principale;
- Area di parcheggio della superficie di mq. 200,00.

L'accesso ai locali ad uso di ristorazione è consentito da:

- spazi scoperti comuni alle unità immobiliari (mercato ittico – ristorante), in particolare terrazze, camminamenti, scala e rampa di accesso, della superficie complessiva pari a mq. 700,00, di cui

porzione di mq. 46,00 – ml. 18,00 x 2,00/2,27 e 12,00 x 0,70 – destinata ad uso esclusivo del ristorante come sopra indicato;

- Esternamente, l'edificio è circondato da spazi pavimentati funzionali sia per l'accesso ai locali del mercato ittico che del ristorante, sia per la viabilità e la sosta veicolare.

  Gli spazi demaniali adibiti a viabilità e sosta veicolare potranno essere soggetti a variazione in relazione alle diverse previsioni che potrebbero essere disciplinate con l'approvando Piano Regolatore Portuale.

Le unità immobiliari risultano attualmente identificate in catasto al foglio 13, particelle 814 e 26 (in corso di aggiornamento), e porzione della particella 874.

Le superfici sopra indicate potranno essere rettificate a completamento della procedura di aggiornamento catastale attualmente in corso.

I locali oggetto della concessione si presentano nel seguente stato di consistenza e realizzazione:

- Corpo principale: attualmente allo stato grezzo, con la sola predisposizione degli scarichi a servizio dei locali destinati a servizi igienici e cucina. Non risultano realizzate le partizioni interne, le finiture né le dotazioni impiantistiche (impianti elettrico, idrico-sanitario e altri impianti tecnologici). È presente la predisposizione della tubazione di adduzione idrica.
- Locali accessori: I depositi ed il servizio igienico esterni al corpo principale sono completi di finiture e dotati di impianto elettrico e idrico-sanitario. Le relative utenze risultano tuttavia attualmente collegate agli impianti del mercato ittico; sarà pertanto necessario provvedere, a cura dell'aspirante concessionario, alla separazione e all'autonomizzazione delle utenze a servizio dei predetti locali.

L'allaccio alla rete fognaria principale potrà richiedere interventi di adeguamento tecnico e/o autorizzativo, da verificare in funzione delle caratteristiche dell'attività da insediare e delle prescrizioni degli enti competenti.

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 che comportino l'esecuzione di lavori sul manufatto e sull'area demaniale ad esso asservita, il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e dei titoli abilitativi prescritti dalla normativa vigente, garantendone la piena conformità sotto il profilo urbanistico, edilizio, paesaggistico e in generale rispetto alla normativa applicabile.

2. DURATA

La durata massima della concessione demaniale marittima è fissata in anni 20 e con esclusione di qualsivoglia rinnovo automatico. La durata richiesta dovrà essere parametrata sulla base del 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 **31.996,56**

Il canone suddetto è stato determinato sulla scorta del vigente Regolamento di Amministrazione del demanio marittimo di cui all'Ordinanza n. 134/2025 come da deliberazione del Comitato di Gestione n. 62 del 28/10/2026.

Il canone è stato determinato in ragione dell'autonomia finanziaria riconosciuta alle Autorità di sistema ai sensi dell'art. 10 D.M.19/07/1989 e art. 7 D.L.400/1993.

Al fine di consentire la realizzazione dei lavori necessari alla messa in esercizio della attività di ristorazione, è prevista l'applicazione di un canone annuo ridotto nella misura di € **3.971,55**, a cui verrà applicata la percentuale di rialzo di cui all'Offerta economica fino ad avvenuta conclusione degli stessi.

Sarà altresì prevista la facoltà di estendere l'applicazione del canone ridotto come sopra determinato per un periodo successivo alla conclusione dei lavori e, comunque, per una durata non superiore ai primi tre anni del rapporto concessorio, al fine di agevolare la fase di avvio e consolidamento dell'attività. Tale eventuale misura dovrà essere adeguatamente motivata sulla base delle risultanze del Piano Economico-Finanziario presentato in sede di gara e valutata anche in relazione agli investimenti programmati e agli impegni occupazionali assunti in sede di gara.

Decorso il periodo di applicazione del canone agevolato, e comunque a partire dal quarto anno di concessione, il concessionario sarà tenuto al versamento del canone nella sua misura piena, comprensiva del rialzo offerto in sede di gara, senza ulteriori riduzioni o agevolazioni.
Il Piano Economico-Finanziario costituirà parte integrante degli impegni assunti dal concessionario e sarà oggetto di verifica da parte dell'Autorità nel corso dell'attuazione del rapporto concessorio, al fine di accertare il rispetto delle previsioni poste a fondamento dell'eventuale agevolazione concessa, con particolare riferimento agli investimenti realizzati, ai livelli occupazionali garantiti e agli obiettivi gestionali dichiarati in sede di gara.

Il canone (sia nella misura piena che in quella agevolata) sarà adeguato annualmente con applicazione del 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.
Pertanto, il canone risultante dalla procedura comparativa, determinato applicando al canone base il rialzo offerto dall'aggiudicatario, sarà rivalutato annualmente 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 negli articoli 14 della L. Regione Marche 5 agosto 2021 n. 22 e s.m.i..

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 possono partecipare alla procedura i soggetti indicati all'art. 14 della L. Regione Marche 5 agosto 2021 n. 22;
- 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 requisiti professionali di cui all'art. 15 della L. Regione Marche n. 5 agosto 2021 n. 22 e s.m.i.. compilando la documentazione allegata -Allegato Modello 2:

d) Ai fini della dimostrazione del possesso dei requisiti professionali è ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento/consorzio che devono essere posseduti dal titolare o dal rappresentante legale ovvero, in alternativa, dalla persona eventualmente preposta all'attività.

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. REQUISITI DI CAPACITA' ECONOMICO-FINANZIARIA:

In relazione alla propria capacità economico finanziaria, il concorrente deve possedere adeguata solidità e solvibilità attestata da almeno una referenza bancaria; in caso di previsione di investimenti rilevanti tali da giustificare una durata della concessione superiore ai 10 anni, il concorrente dovrà

essere in possesso di adeguate garanzie, rilasciata da un istituto bancario o da un intermediario finanziario autorizzato ai sensi del D.lgs. 385/1993, o in alternativa dimostrata dall'estratto dell'ultimo bilancio presentato.

Sia i requisiti generali di cui all'articolo 4 che quelli speciali del presente articolo, dovranno essere posseduti per tutta la durata della concessione. Il venir meno di uno o più dei citati requisiti comporta l'avvio del procedimento di decadenza di cui all'articolo 47, commi 2, 3 e 4 del codice della navigazione.

6. SOPRALLUOGO E CHIARIMENTI

Presa visione obbligatoria del bene

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.

In ragione delle caratteristiche del bene, dello stato di consistenza dei locali e della necessità che i concorrenti formulino un progetto gestionale pienamente consapevole delle condizioni del compendio demaniale ai fini della partecipazione alla procedura, **il sopralluogo presso il bene oggetto della concessione è obbligatorio, a pena di esclusione.**

Gli aspiranti concessionari dovranno effettuare il sopralluogo **entro e non oltre il giorno 11/01/2027**, previa richiesta da trasmettere all'Autorità di Sistema Portuale mediante posta elettronica certificata all'indirizzo **segreteria@pec.porto.ancona.it**, almeno cinque giorni lavorativi prima della data proposta per il sopralluogo.

L'Autorità comunicherà la data e le modalità di svolgimento del sopralluogo e rilascerà apposita **attestazione di avvenuto sopralluogo**, da allegare obbligatoriamente all'istanza di partecipazione. La mancata effettuazione del sopralluogo o la mancata allegazione della relativa attestazione comporteranno l'esclusione dalla procedura.

Richieste di chiarimenti

Eventuali 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**

11/01/2027 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

7. 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, **le ore 13:00 del giorno 18/01/2027.**

   Le domande e relativi allegati dovranno essere formulate dai concorrenti e ricevute dall'Ente **esclusivamente con modalità digitale** per mezzo del Portale accessibile all'indirizzo internet: https://port-ancona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp

   Non è consentito l'invio dell'offerta/e con altre modalità.

   Si specifica che il **codice gara è il GO1112**

   L'url di pubblicazione è il seguente:
   https://port-ancona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/procedure/codice/G01112

2. Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni concorrente deve dotarsi, a propria cura, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente avviso e nei documenti sottoindicati, che disciplinano il funzionamento e l'utilizzo della Piattaforma.

   Per poter presentare offerta è necessario accedere alla Piattaforma.

   L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione del concorrente.

   L'identificazione avviene mediante la procedura di registrazione on line ed il rilascio delle relative credenziali.

   Il concorrente dovrà procedere alla Registrazione presso la Piattaforma telematica, raggiungibile all'indirizzo sopra indicato cliccando su "Registrati" nella sezione "Area Riservata". Le istruzioni per procedere alla registrazione sono disponibili nel Manuale "Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma telematica e accesso all'Area Riservata del Portale Appalti" presenti nella sezione "Istruzioni e manuali" e consultabili all'indirizzo:

https://port-anconaappalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wpit/ppgare_doc_istruzioni.wp sez. "Informazioni".

Per registrarsi alla piattaforma telematica di gara si accede tramite il seguente indirizzo https://port-ancona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp ottenendo così una username e una password di accesso all'area riservata dell'operatore economico;

una volta ottenute le credenziali di accesso alla piattaforma telematica, nella sezione "Bandi di gara", selezionare la Procedura di gara di interesse e cliccare la voce "Visualizza dettaglio" cliccare poi sul pulsante "Presenta offerta";

prendere visione delle istruzioni per partecipare alla gara fornite nella "Guida alla presentazione delle Offerte telematiche" allegata alla documentazione di gara.

La registrazione dell'operatore economico al Portale è condizione necessaria ai fini della presentazione dell'offerta telematica.

La Registrazione deve sempre essere effettuata - necessariamente - da un operatore singolo, a prescindere dalla volontà di partecipare alla procedura in forma associata: tale intenzione potrà essere concretizzata nella fase di presentazione dell'offerta e non in quella di semplice registrazione.

Si raccomanda, pertanto, di verificare la correttezza di tutti i dati inseriti e, in particolare, dell'indirizzo di posta elettronica certificata PEC inserita in fase di registrazione, che sarà utilizzata per le relative comunicazioni; in caso di indicazione di un indirizzo PEC erroneo o non funzionante gli operatori economici offerenti non potranno ricevere PEC di notifica di avvenuto inserimento di comunicazioni e/o richieste di questa Ente concedente nell'area comunicazioni del Portale e non potranno ricevere la notifica di corretto recepimento dell'offerta alla piattaforma telematica, assumendosene la piena responsabilità.

Si fa presente che:

- in caso di partecipazione alla gara di consorzi di cui all'art. 65 del D.lgs 36/2023 e s.m.i., il consorzio è l'unico soggetto che può operare nella piattaforma, fermo restando che la documentazione deve essere sottoscritta digitalmente, laddove richiesto, anche da ciascuno dei consorziati per conto dei quali il consorzio partecipa alla gara e che dovranno essere inseriti nell'apposito campo (indicato dal sistema in fase di invio dell'offerta);

- in caso di partecipazione alla gara di operatore economico associato, l'impresa indicata come mandataria/capogruppo è l'unico soggetto che può operare nella piattaforma telematica, fermo restando che la documentazione deve essere sottoscritta digitalmente, laddove richiesto, da tutti i soggetti che compongono il raggruppamento temporaneo di imprese (di seguito, "R.T.I." o "R.T."), il consorzio o il Gruppo Europeo di Interesse Economico (di seguito, "G.E.I.E.").

Si precisa che l'operatore economico è l'unico responsabile delle informazioni e dei dati inseriti nella piattaforma telematica in fase di registrazione.

I requisiti informatici per partecipare all'appalto, le modalità di identificazione del sistema e di firma della documentazione sono comunque descritti dettagliatamente nelle "Modalità tecniche utilizzo piattaforma e accesso Area Riservata del Portale appalti" presenti nella sezione "Istruzioni e manuali" e consultabili all'indirizzo:

https://port-anconaappalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wpit/ppgare_doc_istruzioni.wp

sez. "Informazioni"

Si precisa inoltre che i documenti dovranno essere trasformati in formato pdf e sottoscritti digitalmente.

Si sottolinea che per firmare digitalmente, ove richiesto, la documentazione di gara i titolari o legali rappresentanti o procuratori degli operatori economici che intendono partecipare alla presente procedura dovranno essere in possesso di un certificato qualificato di firma elettronica che, al momento della sottoscrizione, non risulti scaduto di validità ovvero non risulti revocato o sospeso.

Ai sensi del Regolamento (UE) n. 910/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014, il certificato qualificato dovrà essere rilasciato da un prestatore di servizi fiduciari qualificati presente nella lista di fiducia (trusted list) pubblicata dallo Stato Membro cui è stabilito.

Al fine di verificare la validità delle firme digitali e delle firme elettroniche qualificate basate su certificati rilasciati da tutti i soggetti autorizzati in Europa, la Commissione Europea ha reso disponibile un'applicazione open source utilizzabile on line sul sito dell'Agenzia per l'Italia Digitale nella sezione "Software di verifica".

L'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale utilizzerà le applicazioni disponibili per il riconoscimento e la verifica dei documenti informatici sottoscritti nei diversi Stati membri della Comunità.

Il mancato ricevimento delle offerte o la mancata aperture delle stesse o ogni altro malfunzionamento che non consenta la partecipazione alla gara dell'impresa concorrente non darà luogo ad alcun diritto di impugnativa, doglianza, richiesta di risarcimento del danno a favore dell'impresa concorrente che ne abbia dato causa in conseguenza del mancato o errato rispetto delle predette norme tecniche. A riguardo si rimanda al paragrafo 7 (pag. 17) - Manleva - delle "Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma telematica e acceso all'Area Riservata del Portale Appalti".

L'Autorità di sistema portuale MAC non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al presente Avviso e a quanto previsto nei documenti denominati:

➢ "Modalità e tecniche per l'utilizzo della piattaforma telematica e di accesso all'Area Riservata del Portale Appalti"

➢ "Regole di utilizzo della piattaforma telematica"

➢ "Guida alla presentazione delle offerte telematiche" consultabili nella sottosezione "Istruzioni e Manuali ".

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, l'Ente può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso.

L'utilizzo e il funzionamento della Piattaforma avvengono in conformità a quanto riportato nei documenti sopra indicati, allegati al presente avviso le cui disposizioni sono in ogni caso prevalenti.

I concorrenti sono resi edotti che l'utilizzo della Piattaforma di che trattasi è strumentale alla partecipazione alla procedura di rilascio di una concessione di beni di cui all'art. 36 cod. nav. disciplinata dalla normativa citata in premessa.

L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato, nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete Internet, restano a esclusivo carico dell'operatore economico.

La Piattaforma è accessibile in qualsiasi orario dalla data di pubblicazione del bando alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

La redazione dell'offerta dovrà avvenire seguendo le diverse fasi successive dell'apposita procedura guidata del Sistema, che consente di predisporre:

- una busta telematica contenente la documentazione amministrativa (BUSTA A- BUSTA AMMINISTRATIVA);
- una busta telematica contenente l'offerta tecnica (BUSTA B OFFERTA TECNICA);
- una busta telematica contenente l'offerta economica (secondo il modello allegato) (BUSTA C OFFERTA ECONOMICA).

Le 3 (tre) buste virtuali devono essere inserite nella piattaforma di cui sopra, attraverso il sistema guidato interno, entro la data di scadenza prevista.

a. BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta A dovrà ricomprendere la documentazione che segue.

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.

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

2. Dichiarazione di accettazione espressa del presente disciplinare e degli obblighi ivi previsti- Allegato "Modello n. 3 - busta A – dichiarazione accettazione condizioni dell'avviso.
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.

b. BUSTA B - OFFERTA TECNICA

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).

a) Relazione illustrativa articolata per ciascuno dei criteri riportati nell'art. 9 del presente avviso che descriva, anche schematicamente ma esaustivamente, ciascuno degli elementi che sono oggetto di valutazione secondo quanto previsto al richiamato art. 9.
b) Progetto degli interventi volto alla valorizzazione/riqualificazione del bene demaniale comprensivo degli investimenti che si intendono realizzare per consentire lo svolgimento dell'attività prevista con produzione di 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. Dovranno essere precisate e descritte le opere e le finiture che verranno realizzate con materiali naturali e/o eco sostenibili (es. legno, ecc.). Si precisa che

l'immobile risulta privo delle relative dotazioni impiantistiche (impianti elettrico, idrico-sanitario e altri impianti tecnologici), al netto di alcune predisposizioni (predisposizione di adduzione idrica), i cui oneri sono a carico del richiedente la concessione.

c) Dichiarazione di incidenza patrimoniale del reddito proveniente dalla gestione di una concessione demaniale marittima nei cinque anni antecedenti l'avvio della presente procedura volta a dimostrare l'attribuzione del punteggio – Criterio **D2** incidenza patrimoniale.

   Ai fini dell'attribuzione del punteggio dovranno essere altresì prodotti:

   - Documentazione fiscale del soggetto istante e del proprio nucleo familiare.
   - Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui il legale rappresentante o la persona fisica attesti espressamente che la concessione ha costituito la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare negli ultimi 5 anni antecedenti la pubblicazione del bando, indicando l'incidenza come da criterio D2, utilizzando l'allegato "Modello n. 7 - busta B – dichiarazione di incidenza del reddito".
   - Autocertificazione sullo stato di famiglia attestante l'identificazione dei componenti del nucleo familiare nell'ultimo quinquennio su cui calcolare l'incidenza del reddito.
   - Produzione di contratti di concessione per immobili utilizzati per attività di ristorazione /somministrazione di alimenti e bevande di attività di commerciali per finalità turistico-ricreativa.

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. I dati riportati nel PEF devono consentire la comparazione degli investimenti, dei costi e dei ricavi stimati per l'intera durata della concessione al fine di:

   - favorire l'effettiva comparazione delle offerte presentate;
   - individuare il punto di equilibrio economico-finanziario della concessione sulla base del confronto tra costi e ricavi, ponderare i rischi a carico del concessionario e i servizi offerti alla comunità;
   - stabilire la durata della concessione, ove con durata si intende il periodo di tempo necessario all'integrale recupero degli investimenti da parte del concessionario e all'equa remunerazione del capitale investito;

   il PEF dovrà essere prodotto sia in formato pdf che in formato editabile.

e) piano occupazionale recante indicazione del numero di risorse umane già in forze da destinare alla attività o di cui è prevista l'assunzione, con specificazione del piano di assunzione per la durata della concessione e delle qualifiche assunte.
f) Cronoprogramma sottoscritto dal rappresentante legale della società partecipante inerente i lavori e gli investimenti previsti.
g) Modello n. 8 – busta B - durata della concessione allegato al presente avviso coerente rispetto a quanto previsto nel piano economico finanziario.

c. BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA

La Busta C è 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 "Modello n. 9 - 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).

8. 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 (cinque) 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.

9. 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	**80**
OFFERTA ECONOMICA	**20**
TOTALE	**100**

CRITERIO		SUBCRITERIO	PUNTEGGIO
A	Qualità del programma di interventi proposto (punteggio massimo 25)	A1 Qualità strutturale, architettonica e funzionale del progetto di valorizzazione del bene demaniale proposto.	15
		A2 Valore degli investimenti come indicato nel Piano Economico Finanziario atto a garantire la sostenibilità economica del progetto	5
		A3 Coerenza del Piano Economico Finanziario rispetto al programma di investimenti proposti, agli impegni occupazionali e alla durata della concessione richiesta	5
B	Qualità dell'offerta di servizi integrati (punteggio massimo 30)	B1 Valorizzazione del prodotto fresco pescato dalle imbarcazioni locali	15
		B2 Previsione di servizi a prezzo convenzionato per categorie di utenza in relazione all'orario di apertura	3
		B3 Collaborazione con tour operator e/o soggetti titolari di agenzie marittime per la	5

		proposta di servizi al turista anche in periodi non di alta stagione	
		B4 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	3
		B5 Definizione di accordi con imprese locali produttrici di prodotti tipici, per la promozione delle eccellenze enogastronomiche del territorio	4
C	Obiettivi di politica sociale, di salute e di sicurezza dei lavoratori, di protezione dell'ambiente (punteggio massimo 5)	C1 Specificare le azioni che si intendono intraprendere con particolare riferimento alle misure per l'efficientamento energetico	3
		C2 Le misure che si intendono intraprendere in termini di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e le misure di prevenzione di eventuali rischi	2
D	Capacità tecnico-professionale (punteggio max 12)	D1 Esperienza dell'offerente in relazione alle attività oggetto della concessione espressa in termini di anni nell'esercizio dell'attività di ristorazione e/o di somministrazione alimenti e bevande Le annualità di esperienza saranno computabili a ritroso a decorrere dalla data di scadenza prevista dal presente disciplinare. (0,5 punti per ogni annualità). Nel caso di nuove imprese faranno fede i requisiti professionali posseduti dal titolare	8

		o dal rappresentante legale ovvero, in alternativa, dalla persona eventualmente preposta all'attività. In tale caso dovrà essere indicato il soggetto individuato a tale scopo.	
		D2 Incidenza patrimoniale del reddito proveniente dalla gestione di una concessione demaniale marittima nei cinque anni antecedenti l'avvio della presente procedura (100<%incidenza<90) = 4 (89<%incidenza<80) = 3 (79<%incidenza<60) = 2 (59%incidenza<50) = 1	4
E	Valorizzazione della occupazione (punteggio max 8)	E1 Piano occupazionale (viene attributo 1 punto ogni unità di personale che verrà destinata all'attività specificando nella relazione gestionale se si tratta di nuova assunzione, quali profili si intende coprire con tale personale e la previsione contrattuale)	6
		E2 Impegno ad assumere in misura prevalente o totalitaria per le attività oggetto di concessione personale di età inferiori a trentasei anni	2
Totale			**80**

Offerta economica

CRITERIO	SUBCRITERIO	PUNTEGGIO

F	Variazione in aumento del canone demaniale (punteggio massimo 20)	Dichiarazione della percentuale di rialzo, con due decimali, offerta rispetto all'importo posto a base di procedura comparativa	**20**

10. MODALITA' DI VALUTAZIONE

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

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

Con riferimento ai criteri (A1, A3, 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:

$$Pn = \quad Pn \quad = \frac{On}{O1} \quad x \quad PMA$$

Pn = punteggio da attribuire all'offerta da valutare
O1 = offerta migliore
On = 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.

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

$$P \quad = \frac{Ri}{R1} \quad x \quad PMA$$

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 e la richiesta dei relativi pareri agli Enti coinvolti nel procedimento di rilascio della concessione demaniale marittima.

11. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La Commissione, all'uopo nominata, **in data 26/01/2027**, **alle ore 11.00** 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.

12. 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, così come modificato dal Decreto-legge del 19/02/2026 n. 19 convertito in Legge del 20/04/2026 n. 50, per la vigilanza della linea doganale, laddove prevista;

d. Cauzione nelle forme e importi previsti dall'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. 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 e relativo computo metrico-estimativo.
i. Quietanza di versamento delle spese di registrazione e di bollo, determinate dall'Adsp,
j. modello D1 per implementazione del SID;

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.

13. 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.
Il concessionario dovrà rispettare la ripartizione delle spese per l'utilizzo delle parti comuni con il mercato ittico che saranno oggetto di separata comunicazione.
Il concessionario dovrà rispettare i parametri riportati nel REC (Regolamento Edilizio Comunale) e relativi criteri e procedure relativi al rilascio di autorizzazioni di somministrazioni di alimenti e bevande.
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 quando 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.

14. 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.

- 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.
- Penale pari al 10% del canone annuo per il mancato raggiungimento dell'obiettivo occupazionale di cui al criterio E sulla base del piano occupazionale prodotto in sede di offerta, la penale così determinata sarà valida per tutta la durata residua della stessa.

15. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

16. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, sull'albo pretorio e sul sito istituzionale di questa Autorità di sistema nonché sull'albo pretorio del Comune e della Capitaneria ove insiste il bene demaniale oggetto di concessione per almeno 45 giorni. L'Avviso sarà altresì pubblicato anche sul Bollettino ufficiale regionale e nella Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana.

17. PROCEDURE DI RICORSO

L'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale elegge il proprio domicilio digitale, per qualsivoglia comunicazione inerente il presente atto, all'indirizzo pec: segreteria@pec.porto.ancona.it.

Per tutte le controversie l''Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale dichiara di assoggettarsi alla competenza esclusiva del Foro di Ancona.

18. 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 Ancona e della Capitaneria di Ancona.

Ancona, data della firma digitale del Presidente

Firmato digitalmente da:
Mirco Carloni
Firmato il 17/11/2026 13:14
Seriale Certificato: 7555319003076398637
Valido dal 02/07/2026 al 01/07/2029
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020

Il Presidente

Dott. Mirco Carloni

V° Il Segretario Generale

Dott. Fabrizio Marilli

Fabrizio MARILLI
17.11.2026 13:05:45
GMT+01:00

V° La Dirigente della Direzione Demanio Imprese e Lavoro portuale

Dott.ssa Chiara Gusella

Chiara
Gusella
17.11.2026
12:33:25
GMT+01:00