

PORTO DI ANCONA- -AVVISO PUBBLICO — RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DEL COMPLESSO EX TUBIMAR ANCONA S.P.A. - PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER RILASCIO DI CONCESSIONI DEMANIALI AI SENSI DELL'ART. 36 COD. NAV. ALLO SCOPO DI SVILUPPARE ED ESERCITARE L'ATTIVITÀ CANTIERISTICA RELATIVA ALLE NAVI DA DIPORTO

Sono pervenute le seguenti richieste di chiarimento in merito all'avviso in oggetto:

QUESITO N. 1

*L'Avviso indica che "con decreto 282 del 08/08/2025 questo Ente ha approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di demolizione dando mandato [...] per l'avvio della procedura aperta ai sensi del D.lgs. 36/2023 volta alla demolizione dei capannoni danneggiati; la procedura è all'attualità in corso" e che "la data di inizio della concessione decorrerà dalla data della messa a disposizione del concessionario delle aree, una volta conclusi i lavori di demolizione".
Si chiede di conoscere:*

- a) lo stato attuale della procedura di affidamento dei lavori di demolizione e cronoprogramma aggiornato dei lavori;*
- b) i termini contrattuali previsti per l'esecuzione dei lavori di demolizione;*
- c) la data prevista per il completamento dei lavori e per la conseguente messa a disposizione delle aree al concessionario;*
- d) se la messa a disposizione delle aree sia subordinata esclusivamente al completamento dei lavori di demolizione ovvero anche a ulteriori condizioni tecniche o amministrative.*

RISPOSTA

Ai fini dei lavori di demolizione in questione, risulta ad oggi svolta da questo Ente la procedura di gara ad evidenza pubblica volta all'affidamento in appalto ad un operatore economico idoneamente qualificato. All'esito di tale gara, sono state avviate e ormai prossime alla conclusione le incombenze per la verifica dell'offerta - in quanto anomala - del concorrente risultante primo classificato in graduatoria, cui seguirà l'aggiudicazione dei lavori.

In conseguenza a tale aggiudicazione, si procederà alla stipula del contratto di appalto entro i successivi n. 60 giorni e, subito dopo, alla consegna dei lavori in questione al competente soggetto appaltatore per la loro effettiva esecuzione.

Il tempo utile di esecuzione dei suddetti lavori di demolizione, in base al capitolato speciale d'appalto, è stabilito in n. 180 giorni naturali e consecutivi.

La disponibilità delle aree interessate dai suddetti lavori ai fini di futuri utilizzi potrà essere conseguita con l'ultimazione degli stessi lavori, subordinatamente all'emissione dell'apposito Certificato di regolare esecuzione dei lavori medesimi.

Per completezza di informazione si segnala che, con provvedimento del 13/02/2026, il Tribunale di Ancona, nell'ambito del procedimento n. 4867/2023 R.G. - cui è riunito il procedimento n. 1559/2024 R.G. - avviato in conseguenza dell'evento incendiario, ha disposto che sull'area interessata dai lavori di demolizione si svolga una Consulenza Tecnica di Ufficio. Tale circostanza potrebbe determinare una proroga dell'avvio dei lavori di demolizione in ragione delle tempistiche, in corso di definizione, necessarie per l'esame e la verifica dello stato dei luoghi e/o per lo svolgimento di sopralluoghi. Le operazioni peritali avranno avvio il 19 marzo 2026.

Sarà cura di questa Autorità offrire opportuni aggiornamenti.

QUESITO N. 2

L'Avviso stabilisce che "l'Autorità [...] provvederà esclusivamente alla demolizione dei soli padiglioni danneggiati dall'incendio" e che "i soggetti che prenderanno parte al presente procedimento [...] dichiarano di accettare integralmente lo stato di fatto delle aree e prendono atto che eventuali rinvenimenti, in sede di sondaggi, carotaggi, indagini o lavori (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, fondazioni, manufatti interrati, sottoservizi o altri elementi presenti nel sottosuolo), resteranno a totale carico del Concessionario".

Si chiede di conoscere:

se nell'ambito della progettazione esecutiva dei lavori di demolizione sono stati effettuati carotaggi, sondaggi o indagini geologiche/geotecniche del sottosuolo;

in caso affermativo, se è possibile avere accesso ai risultati di tali indagini;

se l'Autorità dispone di ulteriore documentazione tecnica relativa alle condizioni del sottosuolo (relazioni geologiche, indagini ambientali, caratterizzazioni, ecc.).

RISPOSTA

Nell'ambito della progettazione dei lavori di demolizione dei padiglioni esistenti, essendo tali lavori finalizzati alla rimozione dei soli manufatti fuori terra senza alcuna previsione di scavi, non è stato necessario procedere ad indagini nei terreni in profondità.

Questa Autorità dispone comunque di rapporti tecnici (relazioni geologiche, analisi chimiche) inerenti allo stato dei terreni su spazi marginali ma comunque afferenti al complesso immobiliare già proprietà "Tubimar Ancona s.p.a.". Tali rapporti tecnici sono disponibili alla consultazione presso gli uffici di questa Autorità, previa trasmissione di istanza di accesso, nonché sottoscrizione di patto di riservatezza.

QUESITO N. 3

Qualora i carotaggi e le indagini di cui al punto precedente non siano disponibili o non siano stati effettuati, si chiede di conoscere:

a) se è possibile per gli aspiranti concessionari eseguire carotaggi, sondaggi o altre indagini geognostiche sulle aree oggetto di concessione prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

b) in caso affermativo, quali sono le modalità e i termini per richiedere l'autorizzazione a tali attività;

c) se l'Autorità intende coordinare tali attività per evitare sovrapposizioni tra diversi operatori interessati.

RISPOSTA

Sotto il profilo tecnico, non si ravvisano motivi ostativi all'esecuzione di attività di indagine volte al conseguimento diretto di informazioni sullo stato dei terreni interessati dall'Avviso di concessione. Tali attività potranno essere autorizzate - previa apposita istanza - da questa Autorità, la quale si riserva in proposito di imporre le seguenti condizioni per la tutela dell'interesse collettivo ad essa sotteso:

- gli esiti delle attività di indagine dovranno, dopo l'aggiudicazione della presente procedura, qualunque sia l'esito della stessa per il soggetto che li abbia effettuati, essere in ogni caso dal medesimo condivisi con questa Autorità, ciò comunque senza oneri economici a carico di quest'ultima;
- in ogni caso, gli esiti delle attività di indagine non dovranno essere divulgati verso soggetti terzi anche estranei alla presente procedura;
- l'esecuzione delle attività di indagine sarà disciplinata con apposita Ordinanza di questa Autorità, ciò per le esigenze di tutela della sicurezza fisica delle persone ovvero a scanso di ogni pregiudizievole interferenza operativa.

QUESITO N. 4

L'Avviso indica che "sul tetto dei predetti padiglioni, è stato realizzato nell'anno 2010 [...] un impianto a pannelli fotovoltaici della complessiva potenza pari a 3234,18 Kwp (concessionario 'Fotovoltaico Porto Ancona s.r.l.')" e che tale concessione ha "scadenza del rapporto contrattuale nell'anno 2030".

Si chiede di conoscere:

- a) se l'impianto fotovoltaico insiste sui padiglioni oggetto di demolizione o su altri manufatti che rimarranno in essere;*
- b) quali sono le implicazioni della scadenza della concessione fotovoltaica nel 2030 per i futuri concessionari dei Lotti A e B;*
- c) se è previsto che l'impianto fotovoltaico alla scadenza venga rimosso, mantenuto, o se i concessionari dei Lotti A e B potranno subentrare nella gestione;*
- d) se esistono vincoli o servitù derivanti dalla presenza dell'impianto che condizionano la progettazione delle opere.*

RISPOSTA

L'impianto fotovoltaico insisteva sulla superficie di diversi capannoni presenti nel complesso ex Tubimar compresi i fabbricati danneggiati dall'incendio del 16/09/2020.

La porzione di impianto che insisteva sui manufatti attinti dall'incendio è stata danneggiata irrimediabilmente dallo stesso. Pertanto, sarà asportata unitamente ai manufatti oggetto di demolizione.

Al contempo, sulla parte residua dei capannoni non interessati dall'incendio continua a sussistere la parte residua dell'impianto che all'attualità risulta funzionante.

Tali capannoni insistono su aree esterne rispetto ai lotti A e B e pertanto non rientrano nell'oggetto dell'avviso.

Sebbene questa Autorità abbia il pieno diritto di assumere ogni decisione inerente all'utilizzo dei capannoni (e del relativo sedime) sui quali erano installati gli impianti fotovoltaici, in ogni caso, secondo il contratto stipulato con il gestore dell'impianto fotovoltaico, l'Ente deve assicurare una destinazione che sia compatibile con le attività di conduzione, efficienza e gestione dell'impianto stesso.

Pertanto, gli aspiranti operatori interessati a presentare istanza al presente avviso sono resi edotti che fino alla scadenza della concessione dell'impianto fotovoltaico dovranno rispettare i vincoli discendenti dalle normative applicabili con particolare riferimento agli aspetti edilizi e urbanistici in relazione alla presenza di limitrofi fabbricati su cui continua ad insistere l'impianto medesimo.

QUESITO n. 5:

L'Avviso indica che "l'area in oggetto sarà interessata dai programmati interventi relativi al progetto: Implementazioni infrastrutturali a sostegno del trasporto intermodale nell'area portuale di Ancona" e distingue tra "assetto attuale" (Allegato 1) e "assetto definitivo" (Allegato 2).

Si chiede di conoscere:

- a) se è possibile avere accesso agli elaborati progettuali relativi agli interventi di implementazione infrastrutturale per l'intermodalità;*
- b) in quale fase si trova il detto progetto (studio di fattibilità, progetto definitivo, progetto esecutivo);*
- c) quali sono i tempi previsti per la realizzazione di tali interventi;*
- d) quale sarà l'impatto sulla viabilità di accesso ai Lotti A e B durante la fase di cantiere;*
- e) se gli operatori economici concessionari potranno formulare proposte di modifica o adeguamento del progetto viabilistico in funzione delle specifiche esigenze operative e logistiche del proprio piano industriale;*
- f) in caso affermativo, quali sono le modalità procedurali per presentare tali proposte;*
- g) se eventuali modifiche al progetto viabilistico proposte dal concessionario, qualora accolte dall'Autorità, comporteranno una partecipazione economica del concessionario stesso ai costi di realizzazione delle opere modificate;*
- h) se sono previsti parcheggi ad uso dei futuri lavoratori dei cantieri navali.*

RISPOSTA

Sotto il profilo tecnico, esclusivamente ai fini del presente procedimento, non si ravvisano motivi ostativi all'accesso ai citati elaborati progettuali relativi all'intervento di implementazione infrastrutturale per il trasporto intermodale. Per tale intervento, è ad oggi concluso tutto l'iter autorizzativo ed è in corso la progettazione esecutiva; si prevede l'avvio della gara finalizzata all'appalto dei relativi lavori entro la fine del corrente anno 2026 e, quindi, gli stessi lavori potrebbero trovare effettivo inizio entro il mese di giugno 2027 per essere poi conclusi entro il tempo di n. 750 giorni naturali e consecutivi.

La cantierizzazione del suddetto intervento, in ogni caso, non pregiudicherà l'accessibilità ai lotti A e B di cui all'Avviso di concessione.

Allo stato, non è contemplabile da parte di questa Autorità alcuna ipotesi di modifica della nuova viabilità concepita nell'ambito del suddetto intervento di implementazione infrastrutturale per il trasporto intermodale, essendo ad oggi concluso - con il coinvolgimento di altri organi competenti - il connesso iter autorizzativo.

Non sono al momento previsti parcheggi dedicati ai lavoratori della cantieristica al di fuori delle aree ad oggetto dell'Avviso di concessione.

QUESITO N. 6

Con riferimento alla fase transitoria prima del completamento della viabilità definitiva, si chiede di conoscere:

- a) se nel progetto degli interventi infrastrutturali è stato espressamente considerato e garantito l'accesso ai Lotti A e B durante tutta la fase transitoria dei lavori;*
- b) se sono state previste soluzioni viabilistiche alternative o temporanee per assicurare la continuità operativa delle attività cantieristiche durante l'esecuzione dei lavori;*
- c) se sono necessari documenti formali di autorizzazione al passaggio o servitù di passaggio;*
- d) se esistono limitazioni orarie o operative per l'accesso durante la fase transitoria.*

RISPOSTA

La cantierizzazione dell'intervento di implementazione infrastrutturale per il trasporto intermodale, in ogni caso, sarà articolata in maniera tale da non pregiudicare mai l'accessibilità ai lotti di cui all'Avviso di concessione. Tale cantierizzazione si baserà anche sui coordinamenti preventivi con gli operatori portuali locali.

QUESITO N. 7

L'Avviso indica che "le limitazioni previste negli strumenti urbanistici vigenti [...] in particolare quelle relative ai limiti massimi delle altezze dei fabbricati consentite e quelle relative alle distanze minime tra i fabbricati, potranno risultare in futuro superabili a seguito dell'approvazione del nuovo Piano Regolatore Portuale, attualmente in fase di elaborazione, o a seguito dell'avvio, da parte del concessionario, di un procedimento di Autorizzazione Unica ZES ai sensi del D.L. 19 settembre 2023, n. 124".

Si chiede di conoscere:

- a) se – posto che verrà presentato un progetto preliminare conforme agli strumenti urbanistici vigenti – sarà possibile indicare nello stesso sin d'ora la possibilità di chiedere la modifica dei limiti di altezza e distanza nel progetto esecutivo da svilupparsi successivamente all'aggiudicazione;*
- b) in caso affermativo, quali sono le modalità per formalizzare tale indicazione nell'offerta tecnica;*
- c) quali sono i tempi stimati per l'approvazione del nuovo Piano Regolatore Portuale.*

RISPOSTA

Come previsto nell'avviso, l'offerta dei concorrenti alla presente procedura dovrà attenersi alle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti. E' fatta salva ovviamente ogni facoltà degli stessi concorrenti, laddove risultassero effettivamente concessionari a seguito della presente procedura, di eventualmente intraprendere poi le iniziative di variante del caso, ciò al ricorrere delle condizioni e nei termini di legge e comunque senza alcun impegno o responsabilità in proposito da parte di questa Autorità in ordine all'esito di tali procedure.

In merito all'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore Portuale ex L. n. 84/1994, sono allo stato prevedibili le seguenti tempistiche:

- adozione da parte del Comitato di Gestione ex L. N. 84/1994 ss. mm. ii. entro la fine 2026/inizio 2027;
- avvio - successivamente all'adozione di cui al precedente punto - della valutazione ambientale strategica ex D. Lgs. N. 152/2006 ss. Mm. li. (VAS), con trasmissione di tutta la relativa documentazione e pubblicazioni per la fase di consultazione pubblica (n. 60 gg. per acquisizione delle osservazioni, n. 45 gg. per la valutazione delle stesse e n. 45 gg. per l'emissione del parere di competenza, salvo richieste di chiarimenti e integrazioni);
- contemporaneamente alle attività della VAS di cui al precedente punto, trasmissione di tutta la documentazione che compone il P.R.P. per **richiesta di parere:**

al Comune di Ancona e alla Regione Marche, limitatamente alla coerenza di quanto previsto con riguardo alle aree portuali e retro-portuali perimetrali con i contenuti degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (n. **45 gg.**);

al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, per verifica di coerenza con il D.P.S.S (n. **90 gg.**).

al Consiglio Superiore dei LL.PP. Per i riscontri di competenza (n. **90 gg.**);

- recepimento delle osservazioni e delle prescrizioni raccolte nell'ambito delle incombenze di cui sopra mediante modifica non sostanziale del nuovo P.R.P., da sottoporre poi al parere dell'Organismo di Partenariato della risorsa mare;
- approvazione finale del Comitato di Gestione (n. 40 gg. Dalla conclusione della procedura di VAS).

QUESITO N. 8

L'Avviso richiede al criterio C1 "la stima degli occupati (espressi in Unità di Lavoro equivalente) previste nel piano occupazionale articolato per anno" e al criterio C2 "la rilevanza degli investimenti rispetto all'occupazione sostenuta (impatti di genere, età e tipologia di contratti utilizzati)".

Si chiede di chiarire:

a) se nel computo degli occupati devono essere considerati esclusivamente i dipendenti direttamente assunti dal concessionario o anche i lavoratori impiegati da subappaltatori e fornitori di servizi di cui il concessionario si avvale;

b) in caso di ammissibilità del computo dei subappaltatori, con quali modalità devono essere documentati e quantificati;

c) se la tipologia di contratti di cui al criterio C2 include anche i contratti di subappalto o si riferisce esclusivamente ai contratti di lavoro subordinato.

RISPOSTA

Nel computo degli occupati devono essere considerati esclusivamente i dipendenti direttamente assunti dal concessionario, ciò al fine di valutare effettivamente l'affidabilità tecnico-professionale della società aspirante concessionaria che ha presentato l'offerta.

Il subappalto per definizione non costituisce contratto di lavoro né consente l'interposizione di manodopera.

La tipologia di "contratti utilizzati" di cui al sottocriterio C2, deve riferirsi, di conseguenza, ai soli contratti di lavoro stipulati dall'aspirante concessionario con il proprio personale.

QUESITO N. 9

Il criterio C1 richiede "la stima degli occupati (espressi in Unità di Lavoro equivalente) previste nel piano occupazionale articolato per anno" e prevede l'attribuzione del punteggio con "valutazione quantitativa con formula proporzionale".

Si chiede di chiarire:

a) se la stima degli occupati deve essere espressa come media annua per la durata del piano occupazionale o come dato massimo alla fine del detto piano;

b) se deve essere indicato il numero di occupati per ciascun anno della durata della concessione o del piano occupazionale;

c) se nella valutazione quantitativa sarà considerato il numero massimo di occupati raggiunto alla fine del piano industriale o la media degli occupati sull'intera durata della concessione;

d) come devono essere computate le Unità di Lavoro equivalente in caso di contratti part-time o stagionali.

RISPOSTA

a) La stima degli occupati deve essere espressa come media annua sull'intero arco temporale considerato. L'Avviso, infatti, richiede un "*piano occupazionale articolato per anno*".

b) I due valori devono coincidere. Questo perché l'Avviso collega espressamente il piano occupazionale alla "*durata della concessione*" e, allo stesso tempo, richiede che la stima degli occupati sia "*articolata per anno*".

Pertanto, nel piano occupazionale va indicato il numero di occupati per ciascun anno della durata della concessione

c) Nella valutazione è considerata la media degli occupati sull'intera durata della concessione. Il criterio C1 richiede, infatti, una stima articolata anno per anno. Inoltre, l'Avviso prevede che il rispetto delle dichiarazioni rese su investimenti e personale sia verificato, in vigore di titolo, con relazione annuale e con penali per il mancato raggiungimento dell'obiettivo occupazionale di cui al criterio C1 sulla base del piano occupazionale prodotto in sede di offerta.



- d) Le Unità di Lavoro Equivalenti (ULA) si calcolano rapportando le ore lavorate al tempo pieno: i part-time sono conteggiati in proporzione all'orario svolto, rapportato al tempo pieno ai sensi dell'art. 9 D.lgs. 81/2015. Mentre i lavoratori stagionali/tempo determinato sono computati in base ai mesi lavorati rispetto agli ultimi 24 mesi