

## **PORTO DI ORTONA DISCIPLINARE PROCEDURA COMPARATIVA EX ART. 37 COD. NAV.**

### **PREMESSA**

Con nota acquisita al prot. n. E-4908 del 19/03/2025, la Spett.le ditta “Ranalli Giuseppe S.r.l.”, C.F./P.IVA: 01940820697, già titolare di concessione demaniale marittima n. 04-10/2021 rep. 1886 del 15/12/2021, ha presentato formale domanda di nuovo rilascio ex art. 36 cod. nav. per assentimento di un tratto di suolo demaniale marittimo di complessivi mq. 69,45, in ambito portuale del Comune di Ortona, catastalmente individuata al Foglio 26 Particella 4109, allo scopo di mantenere una struttura prefabbricata di mq. 48,40 adibita ad ufficio, deposito olii e ricovero materiali e attrezzature connesse all’attività di distribuzione carburanti e lubrificanti con annessa area scoperta di mq. 21,05, per la durata di anni 4 con decorrenza dal 01/01/2026.

In data 25/11/2025 questo Ente ha provveduto a pubblicare sul proprio sito istituzionale e sull’albo pretorio al n. 345/2025 avviso ai sensi dell’art. 18 Reg. Cod. Nav. avente ad oggetto la domanda sopra indicata conferendo il termine di giorni 30 (trenta) dalla pubblicazione per la presentazione di eventuali domande concorrenti, osservazioni e/o opposizioni.

Con successiva domanda acquisita al prot. 25019 del 23.12.2025 è pervenuta - entro i termini assegnati dall’avviso di cui sopra, la domanda concorrente formalizzata dalla società De Vivo Energie s.r.l. (C.F./P.IVA 05548620656).

Si rappresenta che, come meglio già evidenziato nell’avviso di cui sopra e indicato nel prosieguo del presente disciplinare, oggetto della presente procedura è esclusivamente l’area demaniale marittima della superficie di mq 69,45, situata nel Porto di Ortona.

Tanto premesso, effettuate le verifiche preliminari sul possesso dei requisiti di ordine generale prescritti dalla legge per il mantenimento e/o l’acquisizione dello status di concessionario, tenuto conto che nei termini non sono pervenute ulteriori domande concorrenti, questa Autorità ha, quindi, ritenuto le due domande comparabili nell’ambito della presente procedura.

Orbene, in presenza di domande concorrenti sul medesimo manufatto, rilevate le finalità parimenti meritevoli di tutela cui tende l’esercizio della concessione demaniale cui le suddette società aspirano, risulta necessario procedere all’espletamento di procedura comparativa ai sensi dell’art. 37 Cod. Nav.

Sulla scorta di quanto sopra, in ragione dell’esigenza di rispettare i principi di matrice giurisprudenziale ed eurounitari di trasparenza, non discriminazione, parità di trattamento e massima concorrenza, posti a tutela sia del favor participationis che della par condicio tra i concorrenti, questa Autorità con il presente disciplinare intende individuare i criteri e le modalità con cui addiverrà alla scelta del concessionario aggiudicatario della area sopra indicata, mediante procedura comparativa ai sensi dell’art. 37 Cod. Nav. conformemente a quanto previsto nell’Ordinanza Presidenziale n. 134 del 30.10.2025 che ha approvato l’aggiornamento del

Regolamento Amministrazione Demanio dei porti di competenza di questa Autorità di Sistema Portuale.

Sulla scorta delle superiori premesse, con la presente si avvia, la procedura comparativa tra le istanze interposte dagli operatori, così come sopra individuati, con contestuale richiesta ai concorrenti, aspiranti concessionari, della documentazione tecnica/amministrativa, meglio delineata e dettagliata nel prosieguo del presente disciplinare.

## CONDIZIONI DISCIPLINANTI LA PROCEDURA COMPARATIVA

Il disciplinare della presente procedura comparativa si articola di tre diverse sezioni:

1. Condizioni di ammissione alla procedura;
2. Procedura di aggiudicazione;
3. Adempimenti successivi alla aggiudicazione.

### Art. 1 - CONDIZIONI DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA COMPARATIVA

**IL MANCATO ADEMPIMENTO ALLE SOTTO ESTESE CONDIZIONI PARTECIPATIVE COMPORTERÀ L'ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA COMPARATIVA.**

### CONDIZIONI GENERALI

1. **Oggetto:** Tratto di suolo demaniale marittimo di complessivi mq. 69,45, situato nel porto di Ortona, destinato ad ufficio, deposito olii e ricovero materiali e attrezzature connesse all'attività di distribuzione carburanti e lubrificanti.

Si fa presente che sull'area insistono i seguenti manufatti, di proprietà della società Ranalli Giuseppe s.r.l., nello specifico: una struttura prefabbricata di mq. 48,40 adibita ad ufficio, deposito olii e ricovero materiali e attrezzature connesse all'attività di distribuzione carburanti e lubrificanti.

L'eventuale aggiudicazione dell'area a soggetti diversi dall'attuale concessionario Ranalli Giuseppe s.r.l. potrà comprendere altresì i manufatti e gli impianti di cui al presente punto solo se raggiunto accordo tra le parti come meglio indicato nel successivo punto 6 del presente articolo ed entro il termine che sarà assegnato da questa Autorità.

Si precisa che tutte le opere attualmente presenti sull'area non risultano acquisite tra le pertinenze dello Stato.

2. **Scopo della concessione richiesta:** opere accessorie a distributore carburante e lubrificanti, da adibire a ufficio, deposito olii e ricovero materiali e attrezzature connesse all'attività di distribuzione carburanti e lubrificanti.
3. **Durata:** La durata della concessione demaniale marittima è fissata in anni 4, con esclusione di qualsivoglia rinnovo automatico e con decorrenza dal rilascio del titolo concessorio.



Il periodo intercorrente tra la scadenza dell'ultimo titolo concessorio e la conclusione della presente procedura comparativa sarà regolato, nei confronti del concessionario uscente, mediante titolo provvisorio da rilasciarsi ai sensi dell'art. 10 Reg. Cod. Nav. fino alla data di definizione della presente procedura ed eventuale liberazione e restituzione della stessa nei termini notificati da questa Autorità ovvero al rilascio di nuovo titolo concessorio ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav. Il canone per la concessione provvisoria sarà pari a quello derivante dall'avviso pubblicato ex art. 18 Reg. Cod. Nav., aggiornato al coefficiente di rivalutazione dell'indice ISTAT per ciascun anno di riferimento.

4. **Canone:** Il canone base di concessione, per l'anno 2026, è stato determinato in €3.204,53. Il canone applicato per l'anno 2026 è determinato ai sensi dell'art. 28 comma 2 del vigente Regolamento di Amministrazione Demanio, approvato con Ordinanza n. 134 del 30/10/2025, con riserva di adeguamento al coefficiente di rivalutazione dell'indice ISTAT relativo al corrente anno 2026, 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. 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. Qualora le superfici dei beni da assentire in concessione si scostassero, sulla base del SID che sarà presentato dall'impresa aggiudicataria, da quelle sopra indicate, il canone calcolato con la maggiorazione offerta dall'aggiudicatario sarà riparametrato in proporzione alle effettive superfici ed a questo il concorrente presta sin d'ora espresso assenso.
5. **Stato 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. I concorrenti sono edotti che oggetto del presente disciplinare è esclusivamente l'area demaniale marittima indicata per l'uso indicato nel presente disciplinare.
6. **Impianti di facile rimozione:** Per tutti gli impianti di facile rimozione di proprietà della società Ranalli Giuseppe s.r.l. il loro mantenimento, se di interesse di diverso aggiudicatario, 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 di tutti i manufatti insistenti sopra e sotto il suolo. Nessun indennizzo/risarcimento può essere posto a carico di questo Ente in caso di mancato raggiungimento dell'accordo di cui sopra.

## Art. 2 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. Ciascuna impresa concorrente dovrà confermare tramite dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. il possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di legge per l'ottenimento di concessioni di beni pubblici, compilando la documentazione allegata, secondo quanto previsto negli artt. 94 e 95 del D.Lgs 36/2023.



In particolare, i soggetti partecipanti devono dichiarare 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 a 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.

2. Ciascuna impresa deve dichiarare il possesso dei requisiti di idoneità professionale mediante iscrizione nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio competente per territorio per attività attinenti allo scopo della concessione.
3. 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.
4. Il rilascio della concessione, all'esito della procedura, una volta individuato in via definitiva l'aggiudicatario, sarà subordinato alla verifica del possesso dei requisiti sopra indicati e agli adempimenti prescritti dal vigente Regolamento di Amministrazione del Demanio di questo Ente cui integralmente si rimanda.



5. Gli atti dovranno essere presentati e sottoscritti dal legale rappresentante della società partecipante. In alternativa è ammessa la presentazione e sottoscrizione da parte di soggetto delegato mediante procura notarile generale o speciale, regolarmente registrata da cui si evincano i poteri di impegnare la società per consimili procedure.

### **Art. 3 – SOPRALLUOGO E CHIARIMENTI**

Ciascun partecipante può richiedere di visionare il bene **entro e non oltre il giorno 10/07/2026**, dandone preventiva comunicazione a questa Autorità a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: [segreteria@pec.port.ancona.it](mailto:segreteria@pec.port.ancona.it) indicando i nominativi, completi di documento di identità e qualifica rispetto alla società partecipante dei soggetti che interverranno in loco. L'autorità comunicherà il giorno e l'orario per effettuare il sopralluogo. 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](mailto:segreteria@pec.porto.ancona.it) **entro e non oltre il giorno 17/07/2026**.

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>

### **Art. 4 -DOCUMENTAZIONE RICHIESTA AI FINI DELLA AMMISSIONE ALLA PROCEDURA**

I concorrenti, per essere ammessi alla procedura comparativa, dovranno presentare, a pena di esclusione, la documentazione sottoindicata.

Le offerte dovranno pervenire presso la sede dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale, Molo Santa Maria, 60121 Ancona, **entro e non oltre le ore 13.00 del 31/07/2026** a pena di esclusione, 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 di mq 69,45 – OR50 - 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 a), b) e c) 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 comparativa finalizzata al rilascio di concessione demaniale marittima avente ad oggetto area demaniale marittima di mq 69,45 – OR50 - 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 (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 - busta A – dichiarazione di possesso dei requisiti”.
2. Dichiarazione di accettazione espressa del presente disciplinare e degli obblighi ivi previsti- Allegato “Modello n. 2 - 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. 3 - busta A – dichiarazione idoneità bene demaniale”.
4. Dichiarazione nella quale sia attestata la sussistenza o meno di situazioni di controllo e/o collegamento di cui all'art. 2359 c.c. rispetto ad altre Ditte/Società - Allegato “Modello n. 4 - 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, e sulla base di quanto sarà dichiarato dai partecipanti nella relazione tecnico illustrativa di cui all'offerta tecnica. Allegato “Modello n. 5 - busta A – dichiarazione di impegno”.

**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 comparativa finalizzata al rilascio di concessione demaniale marittima avente ad oggetto area demaniale marittima di mq 69,45 – OR50 - 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, 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).

L'offerta tecnica dovrà essere redatta in forma di relazione tecnico-illustrativa, articolata nei paragrafi di seguito indicati corrispondenti ai criteri di valutazione individuati all'art. 6 del presente disciplinare.

Nella offerta tecnica dovrà essere altresì inserita la documentazione necessaria per l'applicazione dei punteggi come specificato ai punti B3), C1), D1) E). La mancata produzione della documentazione indicata comporterà l'attribuzione di un punteggio pari a zero.

A) Qualità della proposta gestionale e operativa dell'area demaniale

- A 1) Organizzazione funzionale degli spazi: sarà valutata la qualità complessiva della proposta organizzativa relativa all'utilizzo dell'area demaniale oggetto di concessione, con particolare riferimento alla funzionalità, razionalità ed efficienza delle modalità di utilizzo degli spazi destinati al deposito;
- A 2) Modalità di gestione operativa dell'attività: sarà valutata l'efficacia, affidabilità e la funzionalità delle modalità operative proposte dal concorrente per la gestione dell'area demaniale e delle attività ad essa connesse, con particolare riferimento all'organizzazione delle attività di deposito, ricovero, movimentazione e gestione dei materiali e attrezzature funzionali all'attività di distribuzione carburanti e lubrificanti.
- A3) Piano di manutenzione annuale e semestrale del manufatto e dell'area

B) Sicurezza, tutela ambientale e corretta gestione del deposito.

- B1) Misure di sicurezza e prevenzione dei rischi: sistemi di prevenzione incendi; misure da adottarsi nella gestione dei materiali; modalità di deposito; prevenzione dei rischi operativi; misure di sicurezza per operatori e utenti.
- B2) Tutela ambientale e prevenzione dell'inquinamento: misure di prevenzione di sversamenti e dispersioni; gestione dei rifiuti; riduzione degli impatti ambientali e protezione delle superfici demaniali.
- B3) Certificazioni ambientali: per l'attribuzione del relativo punteggio dovranno essere prodotte copia delle certificazioni rilasciate da enti certificatori.

C) Esperienza tecnica e professionale

- C1) Esperienza nel settore: n. anni di esperienza nel settore della gestione di impianti di distributore carburanti da parte della società partecipante. Le annualità di esperienza saranno computabili a ritroso a decorrere dalla data di scadenza prevista dal presente disciplinare. Non verranno computate frazioni di anno. A tal fine dovrà essere prodotta autorizzazione amministrativa alla gestione di impianti e/o contratto di gestione/concessione di impianto, o altra documentazione utile a comprovare la gestione, nonché una



dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante il numero di anni di esperienza maturata dal concorrente.

D) Valorizzazione delle Micro e Piccole imprese

Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 in cui il legale rappresentante attesti il possesso dei requisiti di PMI ai sensi del D.M. 18/04/2005, come micro impresa o piccola impresa, esplicitandone i parametri (indicazione del fatturato annuo o totale bilancio annuo e numero dipendenti).

E) Incidenza della concessione quale prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare nell'ultimo quinquennio mediante produzione della seguente documentazione:

- 1) Documentazione fiscale del soggetto istante e del proprio nucleo familiare.
- 2) 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 sub E, utilizzando il modulo di cui all'allegato Modello 6 – incidenza patrimoniale
- 3) Autocertificazione sullo stato di famiglia attestante l'identificazione dei componenti del nucleo familiare nell'ultimo quinquennio su cui calcolare l'incidenza del reddito.
- 4) Produzione di concessione demaniale rilasciata per l'esercizio dell'attività connessa a distributore carburanti e lubrificanti

**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 comparativa finalizzata al rilascio di concessione demaniale marittima avente ad oggetto area demaniale marittima di mq 69,45 – OR50 - 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:

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 di € 3.204,53 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.

\*\*\*

Le Buste A, B e C di cui sopra dovranno essere inserite in un unico plico anch'esso sigillato e riportante la indicazione della procedura cui si partecipa, come più sopra specificato.

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).

## Art. 5 - 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;
- 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.

## Art. 6 - PARAMETRI DI VALUTAZIONE E RELATIVI PUNTEGGI

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

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
OFFERTA TECNICA	70
OFFERTA ECONOMICA	30
TOTALE	100

## Offerta tecnica

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

CRITERIO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
A	Qualità della proposta gestionale e operativa dell'area demaniale, declinata secondo i seguenti sottocriteri:	
A1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizzazione funzionale degli spazi</li> </ul>	10
A2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modalità di gestione operativa dell'attività</li> </ul>	10
A3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piano di manutenzione annuale e semestrale del manufatto e dell'area</li> </ul>	10

B	Sicurezza, tutela ambientale e corretta gestione del deposito declinati secondo i seguenti sottocriteri:	
B1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Misure di sicurezza e prevenzione dei rischi</li> </ul>	10
B2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tutela ambientale e prevenzione dell'inquinamento</li> </ul>	10
B3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certificazioni ambientali</li> </ul>	0,5 punto per ogni certificazione ambientale fino a max 3 punti

C	Esperienza tecnica e professionale declinata in:	
C1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Esperienza nel settore: n. anni di esperienza nel settore della gestione di impianti di distributore carburanti da parte della società partecipante. Le annualità di esperienza saranno computabili a ritroso a decorrere dalla data di scadenza prevista dal presente disciplinare. Non verranno computate frazioni di anno (1 punto per ogni annualità)</li> </ul>	Massimo punti 10



D	Valorizzazione delle micro e piccole imprese	
D1	presenza di parametri imprenditoriali idonei a definire il soggetto istante quale microimpresa o piccola impresa	SI: punti 2 NO: punti 0

E	Incidenza della concessione quale prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare nell'ultimo quinquennio articolata come segue:	
E1	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	Massimo punti 5

### Offerta economica

OGGETTO DI VALUTAZIONE	CRITERIO	PUNTEGGIO
Canone	Dichiarazione della percentuale di rialzo, con due decimali, offerta rispetto all'importo di <b>€3.204,53</b> posto a base di procedura comparativa	<b>30</b>

1. Per quanto concerne l'offerta tecnica, si procederà secondo le seguenti indicazioni:  
Con riferimento ai criteri A1, A2, A3, B1,B2 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 - nell'ambito della valutazione discrezionale motivata dalla rispondenza delle proposte tecniche, evinte dalla relazione tecnico-illustrativa, ai parametri valutativi indicati - 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.

2. Con riferimento al criterio D1 la valutazione verrà effettuata con attribuzione del punteggio specifico per la situazione dichiarata e con riferimento ai criteri B3, C1, E1 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. Conclusa la fase di valutazione delle offerte e prima dell'aggiudicazione definitiva, l'Amministrazione procederà nei confronti dell'aggiudicatario designato provvisoriamente alla formale verifica delle dichiarazioni rese, mediante l'acquisizione documentale dei correlati atti probatori. L'esito negativo delle verifiche determinerà la decadenza dal punteggio assegnato e la conseguente ricalcolazione della graduatoria.

3. 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:

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

- P<sub>i</sub> = punteggio da attribuire all'offerta minore
- R<sub>1</sub> = percentuale di rialzo maggiore sul canone base
- R<sub>i</sub> = percentuale di rialzo minore per il quale va determinato il punteggio
- PMA = punteggio massimo attribuibile per il parametro in esame



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.

## **Art. 6 - 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 del concorrente che ha presentato la migliore offerta. Con tale adempimento la commissione chiude le operazioni di gara e trasmette al Responsabile del Procedimento tutti gli atti e documenti ai fini dei successivi adempimenti.

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

## **Art. 7 - 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. Produzione dell'autorizzazione doganale ai sensi dell'art. 7 allegato 1 D.lgs 141/2024 per la vigilanza della linea doganale, laddove prevista;



- c. Cauzione nelle forme e importi previsti dal successivo articolo 44 del vigente Regolamento Demanio;
- d. Polizza 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.
- e. Polizza RCT RCO di importo non inferiore a €1.000.000 unico.
- f. Quietanza di versamento delle spese di registrazione e di bollo, determinate dall'Adsp, laddove previste.
- g. modello sid D1 in .xml e in .pdf;

## **Art. 8 - 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, nei 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.. 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.

## **Art. 9 – PENALI**

Qualora l'aggiudicatario-concessionario, rinunci alla concessione nei primi 24 (ventiquattro) mesi di vigenza della stessa, sarà tenuto al pagamento del canone dovuto comprensivo del rialzo per

la durata residua della concessione, con il limite massimo di due annualità come stabilite nell'atto di concessione.

Qualora l'aggiudicatario rinunci al conseguimento del titolo dopo l'aggiudicazione definitiva sarà tenuto ad una penale pari al 50% del canone base maggiorato del rialzo offerto in sede di gara.

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.

## **Art. 10 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è la Dirigente della Direzione Demanio Imprese e Lavoro portuale - dott.ssa Chiara Gusella

## **Art. 11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

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

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

Il Responsabile della Protezione dei Dati è l'Avv., Massimiliano Galeazzi – casella email: [privacy@porto.ancona.it](mailto: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.

Ancona, il 24/06/2026

**Il Commissario Straordinario**  
**Ing. Vincenzo Garofalo**

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