

PORTO DI ANCONA

DISCIPLINARE PROCEDURA COMPARATIVA EX ART. 37 COD. NAV.

1. PREMESSA

Con domanda assunta al prot. 10470-26/06/2024 integrata con prot. n. 12733-29/07/2024, prot. n. 3098-20/02/2025 e prot. n. 6109-03/04/2025 da parte del già titolare della licenza d.m. n. 00-24/2020 del 06/08/2020 rep. 1644 la società Cooperativa Pescatori Motopescherecci Soc. Coop. – c.f./p.iva 00094550423 ha presentato istanza di nuovo rilascio della concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav. riguardo ad un'area demaniale di mq. 6.550,00, situata nei pressi della banchina n. 18 del Porto di Ancona, adibita a scalo di alaggio allo scopo di svolgere attività di alaggio/varo imbarcazioni per utilizzo dello scalo di alaggio situato presso la banchina n. 18 del porto di Ancona.

Si precisa che la società Cooperativa Pescatori Motopescherecci Soc. Coop. – c.f./p.iva 00094550423 - risulta intestataria dei seguenti titoli demaniali che riguardano gli spazi demaniali del suddetto scalo di alaggio:

1. Licenza d. m. n. 00-24/2020 del 06/08/2020, rep. 1644, con scadenza prorogata ex art. 199 comma 3 lett. b) D.L. 34/2020 al 31/07/2024.
2. Licenza d. m. n. 00-23/2020 del 06/08/2020, rep. 1643, e suppletiva n. 00-19/2021 del 12/11/2021, rep. 1875, con scadenza prorogata ex art. 199 comma 3 lett. b) D.L. 34/2020 al 31/12/2025.

Tanto premesso con Avviso del 14/10/2025 pubblicato nell'albo pretorio al n. 301/2025 del registro e trasmesso da questa Autorità con nota prot. 20450-14/10/2025 alla Capitaneria di Porto di Ancona ed al Comune di Ancona, l'Ente ha pubblicato, ai sensi dell'art. 18 Reg. Cod. Nav., la domanda sopra indicata nonché ha al contempo comunicato la disponibilità della ulteriore area demaniale di mq. 1.347,00, situata nei pressi della banchina n. 18 del Porto di Ancona costituita da un'area scoperta recintata di mq. 1.335,00 adibita a piazzali accessori allo scalo di alaggio (di cui al lotto 1) ed un manufatto di facile rimozione di mq. 12,00 adibito a servizio igienico con possibilità di utilizzo ad utenti esterni.

Con l'avviso richiamato l'Ente ha conferito il termine di giorni 30 (trenta) dalla pubblicazione per la presentazione di eventuali domande concorrenti, osservazioni e/o opposizioni.

Con domanda assunta al prot. n. 22456-12/11/2025, la società Cooperativa Pescatori Motopescherecci Soc. Coop. – c.f./p.iva 00094550423 – già titolare di concessione n. 00-23/2020 del 06/08/2020 rep. 1643 e suppletiva n. 00-19/2021 rep. 1875 del 12/11/2021, ha presentato istanza di nuovo rilascio della concessione demaniale per utilizzo dei medesimi spazi.

Entro i termini assegnati dall'avviso di cui sopra sono pervenute le seguenti domande concorrenti:

- a) Prot. 22523-13/11/2025, da parte di EASY YACHT SOLUTION SRL – c.f./p.iva 02651910420

b) Prot. 22549-14/11/2025, da parte di WORLD PAINTING SRL, c.f./p.iva 01266800117

Tanto premesso, in presenza di domande concorrenti sul medesimo bene demaniale, 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 e reso esecutivo il nuovo Regolamento di Amministrazione del 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.

2. CONDIZIONI DISCIPLINANTI LA PROCEDURA COMPARATIVA

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

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

3. CONDIZIONI DI AMMISSIONE ALLA PROCEDURA COMPARATIVA IL MANCATO ADEMPIMENTO ALLE SOTTO ESTESE CONDIZIONI PARTECIPATIVE COMPORTERÀ L'ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA COMPARATIVA.

1. Oggetto:

Gli spazi demaniali oggetto del presente disciplinare risultano individuati come segue:

AREA 1

- Area demaniale di complessivi mq. 6.550,00, situata nei pressi della banchina n. 18 del Porto di Ancona, di cui area scoperta per una superficie pari a mq 5111 e specchio acqueo di mq 1439 il tutto adibito a scalo di alaggio allo scopo di svolgere attività di alaggio/varo imbarcazioni
Dati catastali: foglio 6 part. 997, 998, 999

AREA 2

- Area demaniale di mq. 1.347,00, situata nei pressi della banchina n. 18 del Porto di Ancona ed in adiacenza all'area 1, costituita da un'area scoperta recintata di mq. 1.335,00 adibita a piazzali accessori allo scalo di alaggio (di cui all'area 1)
Dati catastali: foglio 6 part. 996 e 989

Si precisa che:

- Le aree sono ubicate nell'ambito del porto di Ancona tra il Molo Sud destinato al naviglio minore e il Molo Mandracchio destinato alla funzione peschereccia.
- Lo scalo di alaggio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e riqualificazione da parte del Comune di Ancona con utilizzo di fondi europei (DOCUP Ob.2 2000/2006) destinati al riassetto dei porti di pesca, con conseguente destinazione prevalente alla flotta peschereccia, e con possibilità, fermo restando il criterio della prevalenza sopra indicato, di utilizzare lo scalo di alaggio e varo per effettuare operazioni di manutenzione e riparazione anche ai mezzi da lavoro e da diporto di dimensioni medio-piccole (con peso entro le 350 tonn.).
- Sull'area demaniale è presente una gru a portale denominata ASCOM modello BHT-300 che potrà essere utilizzata per le attività dedotte nella concessione
- All'interno dell'area demaniale adibita a scalo di alaggio sono presenti unità navali con procedimenti amministrativi in corso di definizione, con custode legale individuato nella persona del legale rappresentante della Cooperativa Pescatori Motopescherecci Soc. Coop.:
 - Nave da diporto "MANUTARA" – Procedimento penale n. 1618/2023 R.G. Trib. – n. 1738/2021 R.G.N.R.
 - M/B Desy, VE4997DX, unità recuperata e messa in sicurezza a seguito di affondamento
- sono in corso le attività di incameramento delle opere realizzate dal Comune di Ancona a seguito dei lavori di ristrutturazione e risistemazione per come previsto dall'art. 49 Cod. Nav.
- nell'area demaniale è presente un impianto di gestione delle acque reflue, modificato dall'Autorità Portuale negli anni 2015-2016 con lavori ad oggetto: *"intervento di straordinaria manutenzione per il conferimento in pubblica fognatura delle acque reflue urbane nell'area già scalo morini presso il porto di ancona"*.
- Sull'area 2 è presente un manufatto di facile rimozione di mq. 12,00 adibito a servizio igienico realizzato da questa Autorità di sistema portuale.
- Le aree sono consegnate nello stato in cui si trovano sia in superficie che in sottosuolo e soprasuolo restando a cura e spese dell'affidatario l'esecuzione di tutti i lavori che occorressero per l'esercizio delle attività dedotte nel rilasciando titolo.

2. **Scopo:** coerentemente a quanto sopra specificato le aree sono adibite alle attività di alaggio e varo delle imbarcazioni con prevalenza per la flotta peschereccia.

Nello specifico la gestione dello scalo di alaggio prevede l'espletamento di tutte le attività necessarie per le operazioni di varo, alaggio e movimentazione a favore dei motopescherecci. Sono altresì consentite le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria accessorie purché esercitate nel rispetto della normativa applicabile con particolare riferimento a quella ambientale.

Ferma restando la priorità che deve essere garantita ai motopescherecci, è consentito altresì svolgere le sopra indicate operazioni anche per mezzi da lavoro e unità da diporto di dimensioni medio-piccole (con peso entro le 350 tonn.): tali attività non potranno eccedere la misura del 40% del fatturato generato dallo scalo di alaggio.

3. **Durata:** La durata della concessione demaniale marittima è fissata in una durata minima di anni 4 e massima di anni 15, con esclusione di qualsivoglia rinnovo automatico
4. **Canone:** Il canone base con riferimento al quale dovrà essere proposto l'aumento in sede di presentazione dell'Offerta economica ai sensi del successivo art. 4 è composto nel modo che segue:
 - Il canone base di concessione dell'Area 1 è pari a euro € 11.073,56, salvo conguaglio con applicazione del coefficiente che sarà comunicato dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti ai sensi del D.L.400/1993.
L'importo del canone base è stato determinato ai sensi del Decreto interministeriale 15 novembre 1995, n. 595 attuativo dell'articolo 03, comma 2 del D.L. 400/93, convertito con modificazioni nella Legge 4 dicembre 1993, n. 494 come modificato dalla legge di conversione del 13 ottobre 2020 n. 126 - Legge 23 dicembre 1996, n. 647, di conversione del D.L. 21 ottobre 1996, n. 535 e sarà soggetto a rivalutazione per gli anni successivi secondo quanto verrà comunicato dal Ministero vigilante.
 - Il canone base di concessione dell'Area 2 è pari a euro 3.204,53, salvo conguaglio con applicazione del coefficiente che sarà comunicato dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti ai sensi del D.L.400/1993. Il suddetto canone è stato determinato nella misura minima prevista per legge.
 - Gli importi di cui sopra sono stati determinati sulla base anno 2025 secondo quanto previsto nell'Ordinanza n. 26/2026 di questa Autorità.

L'importo complessivo a base della presente procedura è pertanto € **14.278,09 salvo conguaglio sulla base del coefficiente di** rivalutazione che sarà comunicato dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti ai sensi del D.L. 400/1993.

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.

5. Requisiti di partecipazione:

- Ciascuna impresa concorrente dovrà confermare tramite dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i., compilando la documentazione allegata, il possesso dei requisiti di legge per l'ottenimento di concessioni di beni, in particolare rispetto della normativa in materia di regolarità fiscale, contributiva ove applicabile, e di quanto stabilito nel D. Lgs 159/2011 e in ogni caso non dovranno essere destinatari di provvedimenti che comportino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- Ciascuna impresa deve dichiarare, altresì, il possesso dei seguenti requisiti speciali:
 - a. di idoneità professionale mediante iscrizione nel registro delle imprese presso la CC.I. AA. competente per territorio per attività attinenti allo scopo della concessione;
 - b. di capacità tecnica rapportata alle attività attinenti allo scopo della concessione mediante produzione dell'elenco mezzi e attrezzature e per avere pregressa esperienza nel settore del varo/alaggio/manutenzione e riparazione dei motopescherecci/mezzi da lavoro e/o unità da diporto, compilando la documentazione allegata - Allegato Modello 2La comprova del requisito è fornita mediante la seguente modalità:
 - elenco mezzi e attrezzature, nonché originale o copia conforme dei contratti stipulati con committente privato indicante oggetto, periodo ed importo.
- 6. 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, da parte della Autorità concedente e/o a carico della stessa.
- 7. 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.
- 8. 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.
- 9. Si informa che il contenuto delle domande già pervenute entro i termini dell'avviso potrà essere rimodulato sulla base del presente disciplinare e con una durata diversa ai fini della partecipazione alla presente procedura comparativa.

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 12.00 del 24/04/2026 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 AN85-NON APRIRE". All'interno del suddetto plico dovranno essere contenute le Buste A, B e C, prodotte nelle modalità e secondo le indicazioni di cui ai sottostanti punti 1, 2 e 3 del presente disciplinare. Il recapito dei plichi nel termine stabilito rimane ad esclusivo rischio del mittente, che nulla potrà eccepire od opporre ove per qualsiasi motivo non dovessero giungere a destinazione in tempo utile.

Una modalità di presentazione delle offerte diversa da quella sopra indicata comporterà l'esclusione dalla presente procedura.

L'inosservanza del termine sopra indicato comporterà l'esclusione dalla presente procedura.

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

Ciascun partecipante può richiedere di visionare il bene **entro e non oltre il giorno 15/04/2026** dandone preventiva comunicazione a questa Autorità a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: segreteria@pec.port.ancona.it almeno cinque giorni prima della giornata di sopralluogo proposta, indicando i nominativi, completi di documento di identità e qualifica rispetto alla società partecipante dei soggetti che interverranno in loco. Il concessionario dovrà consentire l'accesso ai soggetti autorizzati che saranno indicati da questa Autorità. Non sarà possibile, oltre la suddetta data, richiedere ulteriori sopralluoghi.

Eventuali domande e/o richieste di chiarimento dovranno pervenire esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec: segreteria@pec.porto.ancona.it **entro e non oltre il giorno 15/04/2026** Il riscontro sarà fornito al soggetto richiedente e pubblicato sul sito istituzionale dell'Autorità di Sistema Portuale per pubblica consultazione al seguente indirizzo: <https://porto.ancona.it/it/page/esiti-procedure-comparative>

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

1) 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 AN85 - 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 autodichiarazione 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 – Allegati “Modello n. 1” e “Modello n. 2 - busta A”.
2. Dichiarazione di accettazione espressa del presente avviso e degli obblighi ivi previsti- Allegato “Modello n. 3 - busta A – dichiarazione accettazione 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”.
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”.
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, – Allegato “Modello n. 6 - busta A”.
6. Copia conforme all'originale della procura in caso di sottoscrizione dei documenti da parte di procuratore;

2) **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 AN85 - 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):

- a) Relazione contenente la proposta di gestione dell'area, descrittiva delle modalità organizzative nonché dei mezzi e delle attrezzature che saranno utilizzate per la gestione delle attività di varo e alaggio ed eventuale manutenzione in sicurezza ed efficienza. La relazione deve specificare i mezzi e le attrezzature utilizzate per la gestione, nonché

- specificare, ove previsti, i servizi aggiuntivi offerti ai motopescherecci. La relazione deve essere articolata secondo i criteri di valutazione individuati al paragrafo 6 criteri A1-A5.
- b) Progetto di riqualificazione dell'area: indicazione degli investimenti che si intendono effettuare relativamente all'area in oggetto, anche con riferimento alla sostenibilità e impatto ambientale e alla gestione dei rifiuti prodotti dall'attività svolte. Nel progetto dovrà essere specificata la stima degli investimenti in coerenza con quanto previsto nel PEF presentato di cui alla lettera d). Il progetto deve essere articolato secondo i criteri di valutazione individuati al paragrafo 6 criteri B1-B3.
 - c) Con riferimento al criterio C, l'elenco degli anni di gestione degli scali di alaggio e varo a favore dei motopescherecci e /o attività di manutenzione dei motopescherecci, con specificazione dei committenti e della tipologia di attività.
 - d) Tariffe di alaggio e varo delle imbarcazioni: Dichiarazione nella quale il concorrente dovrà inserire le tariffe da applicare per le operazioni di alaggio e varo suddivise in relazione alla tipologia di imbarcazione (motopescherecci e mezzi da lavoro/da diporto) nonché la lunghezza delle imbarcazioni per unità sino ai 30 m e oltre ai 30 m. Dovranno anche essere indicate anche le ulteriori voci tariffarie previste per i servizi aggiuntivi (compilare il modulo allegato - Modello n. 7 – busta B);
 - e) Piano Economico Finanziario asseverato da professionista abilitato regolarmente iscritto all'Albo nel caso di durata fino a 10 anni ovvero da società di revisione abilitata o da istituto di credito per durata superiore, comprensivo del piano di ammortamento degli investimenti previsti.
 - f) Cronoprogramma sottoscritto dal rappresentante legale della società partecipante inerente le attività e gli investimenti previsti.
 - g) Modello n. 8 – busta B - durata della concessione allegato al presente disciplinare

3) **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 AN85 - 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 € 14.278,09 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).

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;
- la mancata produzione del mandato collettivo speciale o dell'impegno a conferire mandato collettivo può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati documenti sono preesistenti e comprovabili con data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, la mancata allegazione del documento di identità, nonché delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile.

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

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

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

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

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

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	PUNTEGGIO
A	Qualità della proposta di gestione dell'area descrittiva delle modalità organizzative nonché dei mezzi e delle attrezzature che saranno utilizzate per la gestione delle attività di varo e alaggio in sicurezza ed efficienza (max punti 25):	
	• A1 obiettivi del progetto di gestione in termini di alaggio / varo / manutenzione distinto per motopescherecci e altre imbarcazioni (nel rispetto del criterio di prevalenza - specificare stima del numero e stazza)	5
	• A2 programma manutentivo delle aree e dei mezzi con specificazione degli interventi previsti e relativo cronoprogramma	5
	• A3 misure adottate per garantire l'applicazione della normativa in materia di sicurezza	5
	• A4 piano per la gestione e il riciclo dei rifiuti di lavorazione	5
	• A5 servizi aggiuntivi per i motopescherecci ed il piano di continuità operativa dello scalo di alaggio	5
B	Natura e rilevanza degli investimenti come individuati nel progetto di riqualificazione dell'area (max 15):	
	• B1 rilevanza degli investimenti indicati nel progetto rispetto agli obiettivi di valorizzazione dell'area demaniale	5
	• B2 impatto degli investimenti in termini di sostenibilità ambientale	5
	• B3 volume degli investimenti sulla base del PEF	5

C	L'esperienza tecnica e professionale dell'offerente in relazione all'attività prevalente di gestione degli scali di alaggio e varo a favore dei motopescherecci e /o attività di manutenzione dei motopescherecci espressa in termini di anni: le annualità di esperienza saranno computabili a ritroso a decorrere dalla data di scadenza prevista dal presente disciplinare. (1 punti per ogni annualità)	Max 10
D	Tariffe di varo ed alaggio/altri servizi distinti per (max punti 20): - D1 Unità motopescherecci Tariffa unità motopescherecci fino a 30 m (media) 5 Tariffa unità motopescherecci superiori a 30 m (media) 5 - D2 Tariffe Altre unità (media) 5 - D3 Tariffe altri servizi (media) 5 Dovrà essere prodotto tariffario che verrà applicato da cui si evincano i suddetti valori medi.	

Offerta economica

	CRITERIO	PUNTEGGIO
Canone	Dichiarazione della percentuale di rialzo, con due decimali, offerta rispetto all'importo di € 14.278,09 posto a base di procedura comparativa	30

1. Per quanto concerne l'offerta tecnica, si procederà secondo le seguenti indicazioni:
Con riferimento agli altri criteri (A1-A5 e 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 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.

Con riferimento al criterio B3 verrà applicato il punteggio massimo previsto per ciascuna voce alla migliore offerta e sarà attribuito un punteggio direttamente proporzionale, calcolato moltiplicando il rapporto tra offerta da valutare e offerta migliore per il punteggio massimo attribuibile per il subcriterio in esame (con arrotondamento per eccesso con due decimali), sulla scorta della sottoindicata formula:

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

P_n = punteggio da attribuire all'offerta da valutare
 O_1 = offerta migliore
 O_n = offerta per la quale va determinato il punteggio
 PMA = punteggio massimo attribuibile per il subcriterio in esame

Con riferimento al Criterio "C" sarà applicato il punteggio sulla base del subcriterio specificato sino al raggiungimento del punteggio massimo attribuibile.

Con riferimento ai criteri D1-D3 verrà applicato il punteggio massimo per ogni singola tariffa alla migliore offerta, ovvero a quella più bassa e sarà attribuito un punteggio direttamente proporzionale, calcolato moltiplicando il rapporto tra offerta da valutare e offerta migliore per il punteggio massimo attribuibile per il subcriterio in esame (con arrotondamento per eccesso con due decimali), sulla scorta della sottoindicata formula:

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

P_n = punteggio da attribuire all'offerta da valutare
 O_1 = offerta migliore
 O_n = offerta per la quale va determinato il punteggio
 PMA = punteggio massimo attribuibile per il subcriterio in esame

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

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

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

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

7. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

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

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

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

La Commissione procederà quindi alla compilazione della graduatoria 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.

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

Il soggetto aggiudicatario della procedura, per ottenere il rilascio del titolo concessorio, dovrà in via preventiva assolvere gli obblighi previsti dal vigente Regolamento per la gestione del Demanio approvato con Ordinanza n. 134/2025 e consultabile al seguente link: <https://municipium-images-production.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3/20222/allegati/regolamento-amministrazione-demanio-2025.pdf> e in particolare quelli di seguito elencati, nei termini che saranno stabiliti dall'Autorità concedente e, una volta ottenuta la concessione, dovrà svolgere l'attività indicata in sede di partecipazione alla procedura comparativa nel rispetto anche di quanto nel prosieguo del presente documento indicato.

L'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Autorità concedente:

- a. Quietanza di avvenuto versamento del canone 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. 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.
- 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;

9. OBBLIGHI

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

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

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

Il concessionario è obbligato ad effettuare a mantenere la perfetta manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni oggetto della concessione compresa la gru a portale denominata ASCOM modello BHT.

Si applicano nello specifico gli artt. 17-26 del nuovo regolamento di Amministrazione del demanio approvato con Ordinanza n. 134/2025 sopra richiamato.

Il concessionario è obbligato ad utilizzare i beni e ad esercitare le attività dedotte nella rilascianda concessione nel puntuale rispetto della normativa ambientale applicabile. È onere del concessionario acquisire tutte le autorizzazioni presso gli Enti competenti obbligatorie per l'esercizio delle attività dedotte nella concessione.

Il concessionario dovrà curare la pulizia e il decoro delle parti comuni asservite all'uso della concessione.

Ferma restando l'applicazione delle penali di cui all'art. 10, 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., producendo annualmente relazione sullo stato di avanzamento dei lavori e degli investimenti previsti secondo quanto dichiarato e asseverato in sede di gara. La mancata presentazione, o la presentazione di documentazione ritenuta dalla Autorità non idonea alla oggettiva verifica, potrà dar corso all'applicazione delle penali previste e/o agli altri atti di legge.

Qualora l'aggiudicatario-concessionario, rinunci alla concessione nei primi 24 (ventiquattro) mesi di vigenza della stessa, sarà tenuto al pagamento del canone dovuto per la durata residua della concessione, con il limite massimo di due annualità come stabilite nell'atto di concessione.

Il concessionario deve assicurare la continuità operativa dello scalo di alaggio.

Il concessionario deve tenere una contabilità separata e comunicare annualmente sottoforma di dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 il fatturato conseguito in relazione alle attività erogate nei confronti dei motopescherecci rispetto al fatturato conseguito verso le altre imbarcazioni e per altri servizi; inoltre deve produrre annualmente un rendiconto dettagliato delle operazioni di varo e alaggio e le relative operazioni finanziarie ad esse riconnesse.

La predetta contabilità dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concessionario e deve consentire la verifica del criterio di prevalenza delle operazioni destinate alla flotta peschereccia rispetto alle altre imbarcazioni.

10. 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 B, 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 del 10% in caso di mancato rispetto delle tariffe indicate in sede di procedura comparativa di cui al criterio D; la penale così determinata sarà applicata, a insindacabile giudizio di questa Autorità, anche con effetto retroattivo, in pendenza di concessione.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ancona, il 09/03/2026

Il Presidente
Ing. Vincenzo Garofalo

V° Il Segretario Generale
Dott. Salvatore Minervino

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