



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

PREMESSA

Con nota acquisita al prot. 21973 del 30/12/2024 e prot. 22016 del 30/12/2024 rimodulata con prot. 18856 del 23/09/2025 e successiva integrazione assunta a prot. 19562 del 02/10/2025, la Spett.le società "Cantieri Naval Ortona" C.F. 02409730682, già titolare di concessione demaniale marittima n. 04-03 Anno 2019 rep. 1487 del 16/05/2019, giusta licenza di subingresso n. OR02 Anno 2025 rep. 2282 del 01/09/2025, ha formalizzato domanda per assentimento di un tratto di suolo demaniale marittimo di complessivi mq 13.198,07 situato nel Porto di Ortona e catastalmente censito al fg. 26 part.IIa 65 sub 1, 2 e 3 e part.IIa 4244 (ex 4225) allo scopo di mantenere un cantiere navale per la progettazione, riparazione, allestimento e costruzioni navi, pescherecci, imbarcazioni e mezzi marini sia pubblici che privati così composto: opificio di difficile rimozione di mq 2037,15 disposto su tre piani di calpestio (PT mq 2037,15; P1 mq 452,30; P2 mq 491,10); specchio acqueo di mq 1049,09 a uso scalo di alaggio; area scoperta di mq 10.111,83 (su cui insistono - come dichiarato dalla società istante - 2 box metallici), il tutto per la durata di anni 4 con decorrenza dal 01/01/2025.

Si precisa che la licenza n. 04-03 Anno 2019 rep. 1487 del 16/05/2019 è stata oggetto di proroga biennale, con nuova scadenza al 31/12/2024, ex art. 199 comma 3 lett. b) D.L. 34/2020 convertito dalla L. 77/2020 come modificato dall'art. 5 comma 3 bis del D.L. 146/2021 convertito dalla L. 17/12/2021 n. 215 e ulteriore proroga ai sensi dell'art. 8 della licenza medesima in forza del quale il godimento del bene "si intende prorogato sino al rinnovo della licenza o al rigetto della domanda, alle stesse condizioni della licenza stessa, purché il concessionario presenti tempestivamente istanza di rinovo e versi il canone relativo".

In data 09/10/2025 con prot. 20013 e integrazione e rettifica prot. 20124 di pari data questo Ente ha trasmesso alla Capitaneria di Porto di Ortona ed al Comune di Ortona l'avviso da pubblicare nel relativo albo pretorio, 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.

In data 09/10/2025, tale avviso è stato pubblicato all'albo pretorio di questo Ente e registrato al n. 297/2025 e 300/2025.

Con l'avviso pubblico è stato rappresentato che:

"Una porzione dell'area scoperta pari a mq 50,00 circa è attualmente occupata dalla società Futuribile s.r.l. mediante posizionamento di tre cassoni nel perimetro indicata nella planimetria allegata. Sono in corso le operazioni di rimozione giusta Ingiunzione di sgombero n. 1 del 03/02/2025 giusta Ordinanza presidenziale n. 7/2025.



Lo specchio acqueo di mq 1049,09 subirà una lieve riduzione in corso di definizione per evitare sovrapposizioni attuali con lo specchio acqueo assentito alla società Safety Total System, titolare di licenza n. 04-02 Anno 2023 rep. 2028 del 19/09/2023 in scadenza al 31/12/2025.”

A tal proposito si informa che a definizione dell'area de qua, la società concessionaria ha rimodulato la planimetria e la conseguente superficie oggetto di assentimento, espungendo la porzione di specchio acqueo in sovrapposizione alla concessionaria adiacente Safety Total System s.r.l. Sicché lo specchio acqueo oggetto di assentimento e della presente procedura comparativa sarà di superficie pari a mq 900,00 in luogo di mq 1.049,09. Conseguentemente la superficie complessiva del rilasciando titolo demaniale sarà pari a mq 13.048,98 (in luogo degli originari mq 13.198,07) così composta: mq 10.111,83 area scoperta; mq 900,00 di specchio acqueo; mq 2037,15 opificio.

Inoltre, si precisava nell'avviso che in caso di attivazione di procedura comparativa ex art. 37 Cod. Nav. il manufatto opificio di mq 2037,15, pur qualificato dal concessionario, quale manufatto di difficile rimozione, all'attualità non risulta incamerato tra le pertinenze dello Stato. Laddove, pertanto, in esito a eventuale procedura comparativa, la concessione sia aggiudicata a favore di soggetto terzo rispetto al concessionario attuale, qualora il manufatto non sia inquadrabile dalla Commissione per l'incameramento tra le opere di difficile rimozione ex art. 49 cod. nav. e quindi assunto tra le pertinenze dello Stato, il suo mantenimento dovrà essere regolato mediante negozio giuridico tra le parti. In mancanza di tale accordo, il concessionario uscente è obbligato alla rimozione a proprie cura e spese del manufatto. Nessun indennizzo/risarcimento può essere posto a carico di questo Ente in caso di mancato raggiungimento dell'accordo di cui sopra.

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

- a) Prot.21587 del 30/10/2025 – Palumbo Superyachts s.r.l., c.f./p.iva 02719080422, con sede in Ancona, via Enrico Mattei n. 14/18;
- b) Prot. 22177 del 07/11/2025 – Commercio Estero Mercantile Industriale s.r.l. c.f./p.iva 06378631219, con sede in Napoli, via Calata Villa del Popolo n. 20/22;

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 addirittura 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.

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.

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

1. **Oggetto:** Tratto di suolo demaniale marittimo di superficie complessiva di mq 13.048,98, così composta: specchio acqueo di mq 900,00; area scoperta di mq 10.111,83; opificio di difficile rimozione e salvo buon esito dell'incameramento di superficie pari a mq 2.037,15 disposto su tre piani di calpestio: PT mq 2037,15; P1 mq 452,30; P2 mq 491,10.
2. **Scopo:** Attività cantieristica declinata in progettazione, riparazione, allestimento e costruzione navi, pescherecci, imbarcazioni e mezzi marini sia pubblici che privati.
3. **Durata:** La durata della concessione demaniale marittima è fissata in una durata minima di anni 4 e massima di anni 20, con esclusione di qualsivoglia rinnovo automatico e con diversa decorrenza in ragione della diversa declinazione delle domande inter poste dai soggetti concorrenti ammessi alla presente procedura comparativa:
 - Dal 01/01/2025 nel caso in cui il soggetto aggiudicatario sia il concessionario uscente Cantieri Navali Ortona C.F./P.IVA 02409730682, considerato che la domanda di rilascio del nuovo titolo in rinnovazione del precedente è intervenuta entro il termine di scadenza della concessione all'epoca vigente.
 - Dal rilascio del titolo concessorio, nel caso in cui il soggetto aggiudicatario sia una delle società aspiranti concessionarie.
4. **Canone:** Il canone base di concessione, per l'anno 2025, è determinato, - tenuto conto della riduzione della superficie di specchio acqueo di cui in premessa - in euro **22.060,89**, quale misura del canone demaniale marittimo.
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 – Articolo 2 Cantieristica e circolare del



Ministero dei Trasporti e della navigazione n. 120 del 24/05/2001 e sarà soggetto a rivalutazione per gli anni successivi secondo quanto verrà 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 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.

I partecipanti sono edotti che porzione dell'area scoperta della presente procedura è in corso di liberazione, ex officio, da parte di codesta Autorità Portuale, in forza di ordinanza di ingiunzione di sgombero n. 1 del 03/02/2025. Pertanto fino a completa liberazione dell'area si farà luogo, ai sensi dell'art. 40 Cod. Nav., a una corrispondente riduzione del canone di concessione demaniale, senza pretesa diversa e/o ulteriore a carico di questa Autorità.

5. **Requisiti di partecipazione:** Ciascuna impresa concorrente dovrà confermare tramite dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i. il possesso dei requisiti di legge per l'ottenimento di concessioni di beni pubblici ivi compresa la regolare posizione relativamente alle norme antimafia, compilando la documentazione allegata
Ciascuna impresa deve dichiarare il possesso dei requisiti di idoneità professionale mediante iscrizione nel registro delle imprese presso la CC.I. AA. competente per territorio per attività attinenti allo scopo della concessione.
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, nei confronti 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.



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 20/01/2026 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 13.048,98 – OR56 - 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 plachi 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 13/01/2026**, 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 15/01/2026**. 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 di mq 13.048,98 – OR56 - NON APRIRE"**, dovrà essere sigillata con nastro adesivo o ceralacca, controfirmata sui lembi di chiusura e riportare il nominativo, Codice fiscale e/o partita iva dell'operatore economico.

Essa dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per il conseguimento delle concessioni di beni pubblici e relativa al possesso dei requisiti di idoneità professionale e capacità tecnica (non è ammessa la produzione di D.U.R.C acquisibile dall'Ente solo d'ufficio) compilando la documentazione all'uopo allegata – Allegato "Modello n. 1 - 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 di cui all'art. 2359 c.c. rispetto alle altre Ditte o soggetti partecipanti, come individuate nell'avviso e nella pre messa del presente disciplinare - 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, nel caso di mantenimento del manufatto – Allegato "Modello n. 5 - busta A – dichiarazione di impegno.

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 di mq 13.048,98 – OR56 - 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 che descriva la natura e rilevanza degli investimenti articolati in:
 - A1) Infrastrutture e beni immobili; dovrà essere altresì specificato il volume di detti investimenti espresso in € in base al PEF di cui al punto e).
 - A2) impianti, attrezzature e tecnologia finalizzati allo sviluppo della produttività e alla valorizzazione dei beni demaniali oggetto di istanza nonché alla tutela dell'ambiente e/o della sicurezza; dovrà essere altresì specificato il volume di detti investimenti espresso in € in base al PEF di cui al punto e).
- b) Progetto produttivo proposto -relazione che descriva:
 - B1) il programma proposto con indicazione del volume produttivo stimato, delle dimensioni e delle tipologie di unità realizzate, degli interventi di refitting proposti, dei materiali utilizzati e delle tecniche e dei processi utilizzati ecc. Il programma deve essere volto alla valorizzazione dell'area demaniale oggetto della presente procedura e all'incremento della produttività;
 - B2) Sostenibilità e impatto ambientale del progetto industriale proposto, livello di innovazione tecnologica
- c) Piano occupazionale: Numero di risorse umane già in forze da destinare al cantiere o di cui è prevista l'assunzione, con specificazione del piano di assunzione per la durata della concessione e delle qualifiche assunte.
In particolare, dovranno essere indicati:
 - C1) la stima degli occupati (espressi in Unità di Lavoro equivalente) previste nel piano occupazionale articolato per anno;
 - C2) la rilevanza degli investimenti rispetto all'occupazione sostenuta (impatti di genere, età e tipologia di contratti utilizzati)
 - C3) le misure intraprese in termini di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e le misure di prevenzione di eventuali rischi
- d) Possesso di certificazioni aziendali: ISO9001 (qualità); ISO14001(ambiente); ISO45001 (sicurezza).
- 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 inherente le attività e gli investimenti previsti.
- g) Modello n. 6 – 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 di mq 13.048,98 – OR56 - 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 € 22.060,89 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).

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.

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	Natura e rilevanza degli investimenti/attrezzature/risorse indicate nella relazione tecnica di cui al punto sub a) (punteggio massimo 20 punti): A1 Volume di investimenti espresso in € su infrastrutture e beni immobili sulla base del PEF di cui al punto e) A2 Volume di investimenti espressi in € su impianti, attrezzature, tecnologie sulla base del PEF di cui al punto e)	12 8
B	Rilevanza del progetto produttivo proposto di cui al punto b) della relazione tecnica (punteggio massimo 20 punti): B1) il programma produttivo proposto con indicazione del volume produttivo stimato, delle dimensioni e delle tipologie di unità realizzate, degli interventi di refitting proposti, dei materiali utilizzati e delle tecniche e dei processi utilizzate ecc. Il programma deve essere volto alla valorizzazione dell'area demaniale oggetto della presente procedura e all'incremento della produttività del porto; B2) sostenibilità e impatto ambientale del progetto industriale proposto, livello di innovazione tecnologica	10 10



C	Piano occupazionale (punteggio massimo 24) C1) la stima degli occupati (espressi in Unità di Lavoro equivalente) previste nel piano occupazionale articolato per anno; C2) la rilevanza degli investimenti rispetto all'occupazione sostenuta (impatti di genere, età e tipologia di contratti utilizzati) C3) le misure intraprese in termini di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e le misure di prevenzione di eventuali rischi	8 8 8
D	Certificazioni (n. 2 punti per ogni certificazione - punteggio massimo 6) numero di certificazioni aziendali: ISO9001 (qualità); ISO14001 (ambiente); ISO45001 (sicurezza):	6

Offerta economica

	CRITERIO	PUNTEGGIO
Canone	Dichiarazione della percentuale di rialzo, con due decimali, offerta rispetto all'importo di € 22.060,89 posto a base di procedura comparativa	30

- Per quanto concerne l'offerta tecnica, si procederà secondo le seguenti indicazioni:
Con riferimento ai criteri (A1, A2, C1) verrà applicato il punteggio massimo previsto per ciascuna voce alla migliore offerta e sarà attribuito un punteggio direttamente proporzionale, calcolato moltiplicando il rapporto tra offerta da valutare e offerta migliore per il punteggio massimo attribuibile per il subcriterio in esame (con arrotondamento per eccesso con due decimali), sulla scorta della sottoindicata formula:

$$Pn = \frac{On}{O1} \times PMA$$

Pn = punteggio da attribuire all'offerta da valutare

O1 = offerta migliore

On = offerta per la quale va determinato il punteggio

PMA= punteggio massimo attribuibile per il subcriterio in esame

Con riferimento agli altri criteri (B1, B2, C2 e C3)-, è attribuito un coefficiente di valutazione, variabile tra zero e uno, da parte di ciascun commissario alle proposte delle Imprese concorrenti, variabile tra 0 ed 1, in base ai seguenti parametri di giudizio:

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE:

Nel caso in cui l'elemento risulti "non trattato" 0



Nel caso in cui l'elemento risulti "insufficiente" 0,2

Nel caso in cui l'elemento risulti "sufficiente" 0,4

Nel caso in cui l'elemento risulti "discreto" 0,6

Nel caso in cui l'elemento risulti "buono" 0,8

Nel caso in cui l'elemento risulti "ottimo" 1

La commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al criterio/sub-criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al medesimo. L'attribuzione del punteggio riferito al criterio di valutazione dell'offerta tecnica indicato all'i-esimo concorrente scaturirà dal prodotto tra il punteggio massimo attribuibile al criterio stesso moltiplicato per il coefficiente medio relativo al giudizio assegnato.

L'attribuzione del punteggio riferito a ciascun criterio di valutazione sarà determinata sulla base della sommatoria dei punteggi parziali attribuiti secondo le formule sopra indicate.

Con riferimento al criterio D sarà applicato il punteggio sulla base del numero delle certificazioni possedute in base a quanto specificato nella tabella che precede (2 punti per ogni certificazione - massimo punteggio pari a 6).

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

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

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.

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.

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/s3/2022/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. La polizza non sarà richiesta laddove il rilascio



dei titoli demaniali afferisca aree scoperte, ovvero manufatti di facile rimozione. 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;

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., 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, ed alla presentazione, prima del rilascio della concessione, di specifica cauzione a garanzia di tale pagamento, come dettagliatamente stabilito agli artt. 38 e 39 del vigente Regolamento Demanio.



PENALI

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

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

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

- a) Penale pari al 20% del canone annuo per la mancata realizzazione degli investimenti di cui al criterio A1 e/o A2, 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.
- b) Penale pari al 10% del canone annuo per il mancato raggiungimento dell'obiettivo occupazionale di cui al criterio C1 sulla base del piano occupazionale prodotto in sede di offerta, la penale così determinata sarà valida per tutta la durata residua della stessa.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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

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



Autorità di Sistema Portuale
del Mare Adriatico Centrale

Porti di Ancona, Pesaro, Falconara M.ma, S.Benedetto D.T., Pescara, Ortona, Vasto

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 24/11/2025

**Il Presidente
Ing. Vincenzo Garofalo**

**V° Il Segretario Generale
Dott. Salvatore Minervino**

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