



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

PREMESSA

Con domanda acquisita al prot. n. 23621 del 02/12/2025, la società “Boat Service di Tomassoni & C. S.A.S.”, C.F./P.IVA 03677620548, ha presentato istanza di rilascio di concessione demaniale marittima ai sensi dell’art. 36 Cod. Nav. avente ad oggetto un tratto di suolo demaniale marittimo sito nel Porto di Pesaro, Strada tra i Due Porti n. 31, identificato catastalmente al Foglio n. 19 particella n. 2132 del Comune di Pesaro, allo scopo di mantenere un manufatto dello Stato adibito ad attività cantieristica navale, con annessa area asservita scoperta, tettoia e opere accessorie.

Con successiva istanza acquisita al prot. n. E-4404 del 13/03/2026, la società “Zaia Solutions S.r.l.s.”, C.F./P.IVA 02621220413, ha presentato domanda concorrente per il rilascio della medesima concessione demaniale marittima, per l’utilizzo del manufatto dello Stato da destinare ad attività di falegnameria/ebanisteria direttamente collegata all’attività di refitting del cantiere.

In data 16/03/2026 questa Autorità ha provveduto alla pubblicazione dell’avviso ai sensi dell’art. 18 Reg. Cod. Nav. relativo alle suddette istanze, avente ad oggetto il tratto di suolo demaniale marittimo sul quale insiste il manufatto dello Stato – Pertinenza Demaniale Marittima iscritta al n. 53 del Registro Mod. 23 D1 – di difficile rimozione – adibito a cantieristica navale – pari a mq. 358,58, un’area asservita su cui insiste una tettoia di facile rimozione pari a mq. 80,98, un’area con opere di facile rimozione (condotte interrato) pari a mq. 13,22 ed un’area scoperta asservita di mq. 170,62 per complessivi mq. 623,40, incluse le condotte interrato.

Si rappresenta che il manufatto oggetto della presente procedura comparativa è stato incamerato tra le pertinenze demaniali marittime dello Stato ai sensi degli artt. 29 e 49 Cod. Nav., giusto verbale di incameramento redatto in data 11/04/2025 e relativo testimoniale di stato prot. n. 2863/2025.

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 assegnati dall’avviso non sono pervenute ulteriori domande concorrenti, questa Autorità ha ritenuto le suddette istanze comparabili nell’ambito della presente procedura.

Orbene, 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 eurounitaria 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 dell'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 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 sito nel Porto di Pesaro, Strada tra i Due Porti n. 31, identificato catastalmente al Foglio 19 particella 2132 del Comune di Pesaro, sul quale insiste il manufatto dello Stato – Pertinenza Demaniale Marittima iscritta al n. 53 del Registro Mod. 23 D1 – di difficile rimozione – adibito a cantieristica navale – pari a mq. 358,58, un'area asservita su cui insiste una tettoia di facile rimozione pari a mq. 80,98, un'area con opere di facile rimozione (condotte interrato) pari a mq. 13,22 ed un'area scoperta asservita di mq. 170,62 per complessivi mq. 623,40, incluse le condotte interrato

L'immobile è censito catastalmente come segue:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq
--------	------------	---------	--------	---------------



19 2132 Ente urbano - 604

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita
19	2132	1	D/1	€ 2.094,00

2. **Scopo della concessione richiesta:** La concessione avrà ad oggetto il mantenimento e la gestione del manufatto dello Stato da destinare ad attività riconnesse alla cantieristica nautica/navale.

3. **Durata:** La durata della concessione demaniale marittima è fissata in anni 4 (quattro), con esclusione di qualsivoglia rinnovo automatico e con decorrenza dal rilascio del titolo concessorio.

Come previsto nell'avviso di cui in premessa, potrà essere richiesta una durata superiore, comunque non eccedente anni 15 (quindici), previa presentazione in sede di procedura comparativa di idoneo piano degli investimenti e relativo piano di ammortamento delle opere da realizzarsi.

Nella circostanza sopra indicata, la durata (ferma restando la durata massima indicata) dovrà essere adeguatamente commisurata e giustificata in termini di volumi e tipologia degli investimenti come individuati nel piano degli investimenti e nel PEF. La durata non costituisce di per sé un criterio di priorità.

4. **Canone:** Il canone base di concessione per l'anno 2026 è determinato in € 3.204,53.

Il canone applicato per l'anno 2026 è determinato ai sensi del vigente Regolamento di Amministrazione del Demanio approvato con Ordinanza n. 134 del 30/10/2025, con riserva di adeguamento al coefficiente di rivalutazione dell'indice ISTAT relativo all'anno di riferimento.

Si evidenzia che con la Ordinanza n. 26 del 03/03/2026 di questa Autorità di Sistema Portuale, nelle more delle determinazioni ministeriali in ordine all'adeguamento ISTAT ai sensi dell'art. 04 del decreto-legge 4 ottobre 1993, n. 400, convertito dalla legge 5 dicembre 1993, n. 494, i canoni per le concessioni demaniali marittime sono accertati sulla base dell'importo del canone relativo all'annualità 2025 a titolo di acconto sul canone relativo all'annualità 2026 e che pertanto devono intendersi provvisori salvo conguaglio che sarà effettuato a seguito dell'emanazione del decreto ministeriale recante l'adeguamento ISTAT dei canoni demaniali marittimi per l'anno 2026.

Il canone risultante dalla procedura comparativa, determinato applicando al canone base il rialzo offerto dall'aggiudicatario, sarà rivalutato annualmente in base all'indice ISTAT comunicato dal Ministero vigilante.

Qualora le superfici dei beni da assentire in concessione si discostassero, 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.



5. **Stato del bene:** Si precisa che il manufatto oggetto della presente procedura risulta incamerato tra le pertinenze demaniali marittime dello Stato ai sensi degli artt. 29 e 49 Cod. Nav., giusto verbale di incameramento del 11/04/2025.

Il bene verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

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 straordinaria, adeguamento e/o miglioria a carico dell'Autorità concedente

Art. 2 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE – lasciato invariato

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 12.06.2026**, dandone preventiva comunicazione a questa Autorità a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: 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. 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 18.06.2026**

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 12.00 del 30/06/2026** 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 manufatto dello Stato e area demaniale marittima nel Porto di Pesaro - Pertinenza Demaniale Marittima iscritta al n. 53 del Reg. Mod. 23 D1 – adibito a cantieristica navale, pr. Dm-165-PS – 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 manufatto dello Stato e area demaniale marittima nel Porto di Pesaro - Pertinenza Demaniale Marittima iscritta al n. 53 del Reg. Mod. 23 D1 – adibito a cantieristica navale, pr. Dm-165-PS – 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 manufatto dello Stato e area demaniale marittima nel Porto di Pesaro - Pertinenza Demaniale Marittima iscritta al n. 53 del Reg. Mod. 23 D1 – adibito a cantieristica navale, pr. Dm-165-PS – 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).

1. Relazione tecnico-illustrativa, articolata in paragrafi corrispondenti ai criteri di valutazione di seguito indicati:

A) Qualità del progetto di valorizzazione del compendio demaniale:

A1) 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 utilizzati ecc. Il programma deve essere volto alla valorizzazione dell'area demaniale oggetto della presente procedura e all'incremento della produttività in coerenza con la destinazione cantieristica nautica /navale

A2) natura e rilevanza degli investimenti sul bene e/o sugli impianti attrezzature e tecnologie finalizzati allo sviluppo della produttività e alla valorizzazione dei beni demaniali oggetto di istanza, specificando il volume degli investimenti che dovrà corrispondere a quanto previsto nel PEF

A3) Organizzazione degli spazi e funzionalità operativa;

A4) Programma di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene.

B) Sicurezza e tutela ambientale

- B1) Misure di sicurezza del sito e degli impianti;
- B2) Sistemi di prevenzione e gestione dei rischi ambientali;
- B3) Misure di contenimento dell'impatto ambientale in ambito portuale delle attività che si intendono esercitare;
- B4) Possesso di certificazioni aziendali di qualità- ambiente-sicurezza.;
- B5) Eventuali misure di efficientamento energetico;

C) Piano occupazionale

C1) Piano occupazionale con indicazione delle unità lavorative previste;

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

Dovranno essere specificate altresì le unità di personale previste con evidenza delle unità già assunte nonché delle eventuali nuove assunzioni previste, i profili ricoperti, la previsione del contratto applicato.

D) Esperienza tecnica e professionale

D1) Esperienza nel settore: n. anni di esperienza specifica in:

- Esperienza maturata nel settore della cantieristica nautica/naval e /o nelle attività di refitting, carpenteria, falegnameria nautica o attività analoghe; 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 documentazione valida a comprovare la predetta esperienza, nonché una dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante il numero di anni di esperienza maturata dal concorrente.

2. In caso di previsione di investimenti : Piano degli investimenti 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; in ogni caso il PEF dovrà essere comprensivo del piano di ammortamento degli investimenti previsti.
3. Cronoprogramma sottoscritto dal rappresentante legale della società partecipante inerente le attività e gli investimenti previsti.
4. Modello n. 6 – busta B - durata della concessione allegato al presente disciplinare



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 manufatto dello Stato e area demaniale marittima nel Porto di Pesaro - Pertinenza Demaniale Marittima iscritta al n. 53 del Reg. Mod. 23 D1 – adibito a cantieristica navale, pr. Dm-165-PS – 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	A) Qualità del progetto di valorizzazione del compendio demaniale:	
A1	Qualità del 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 utilizzati ecc. Il programma deve essere volto alla valorizzazione dell'area demaniale oggetto della presente procedura e all'incremento della produttività in coerenza con la destinazione cantieristica nautica /navale	10



CRITERIO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
A2	Natura e rilevanza degli investimenti sul bene e/o sugli impianti attrezzature e tecnologia finalizzati allo sviluppo della produttività e alla valorizzazione dei beni demaniali oggetto di istanza	6
A3	Organizzazione degli spazi e funzionalità operativa del compendio	5
A4	Qualità del programma di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene	5
B	Sicurezza e tutela ambientale declinati secondo i seguenti sottocriteri:	
B1	Qualità della proposta relativa alle misure di sicurezza del sito e degli impianti	6
B2	Qualità della proposta relativa ai sistemi di prevenzione e gestione dei rischi ambientali	6
B3	Qualità della proposta relativa alle misure di contenimento dell'impatto ambientale in ambito portuale	6
B4	Certificazioni ambientali sicurezza e/o di qualità e	1 punto per ogni certificazione fino ad un massimo di 3 punti
B5	Qualità della proposta relativa agli interventi di efficientamento energetico del compendio demaniale	5
C	Piano gestionale ed occupazionale declinato secondo i seguenti sottocriteri:	
C1	Piano occupazionale con indicazione delle unità lavorative previste (espresse in U.L.A.) articolate per anno	8
D	Esperienza tecnica e professionale declinata in:	
D1	Esperienza specifica maturata nel settore della cantieristica nautica/navale, attività di refitting, carpenteria, falegnameria nautica o attività analoghe 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 di esperienza documentata).	Massimo punti 10

Tutti gli elementi migliorativi, gestionali, occupazionali, manutentivi, ambientali ed energetici dichiarati nell'offerta tecnica costituiranno specifici obblighi contrattuali del



futuro concessionario. Il mancato rispetto degli impegni assunti comporterà l'applicazione delle penali previste dal presente disciplinare, fatta salva la facoltà dell'Autorità di avviare il procedimento di decadenza della concessione nei casi di grave o reiterato inadempimento.

1. Per quanto concerne l'offerta tecnica, si procederà secondo le seguenti indicazioni:
Con riferimento ai criteri A1, A2 A3, A4, B1,B2 B3 e B5 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 ai criteri B4, D1 la valutazione verrà effettuata con attribuzione del punteggio specifico per la situazione dichiarata e sulla base del subcriterio specificato sino al raggiungimento del punteggio massimo attribuibile.
3. Con riferimento al criterio di cui alla lettera C1 verrà applicato il punteggio massimo previsto 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:

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



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 al criterio C1 si specifica che sarà considerata la media degli occupati sull'intera durata della concessione.

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.

4. 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:

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

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

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 per un importo non inferiore ad 1.000,000,00 di euro.
- 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 offerto 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 concessorio successivamente all'aggiudicazione definitiva, sarà tenuto al pagamento di una penale pari al 50% del canone base maggiorato del rialzo offerto in sede di procedura comparativa.

Sono stabilite fin da ora, come indicato per ciascun parametro di valutazione, le penali che saranno applicate al futuro concessionario qualora le dichiarazioni, gli impegni e le proposte rese in sede di procedura comparativa non siano realizzati, in tutto o in parte, nei termini dichiarati.

In particolare, gli impegni assunti in sede di offerta tecnica costituiranno obbligazioni vincolanti ai fini del mantenimento del rapporto concessorio.

Nello specifico sono previste le seguenti penali:

a) qualora il concessionario abbia dichiarato l'esecuzione di interventi manutentivi, opere di miglioramento, efficientamento energetico, adeguamenti funzionali, ambientali o impiantistici, gli stessi dovranno essere effettivamente realizzati secondo le modalità ed i tempi dichiarati in sede di offerta: il mancato rispetto, totale o parziale, degli impegni assunti in sede di procedura comparativa con esclusione di compensazione tra i singoli anni, comporterà l'applicazione di una penale amministrativa da un minimo del 10% ad un massimo del 20% del canone annuo. La



penale sarà graduata in relazione alla gravità dell'inadempimento, fatta salva la facoltà dell'Autorità concedente di avviare il procedimento di decadenza della concessione nei casi di reiterato o grave inadempimento. 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.

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.

In caso di rinuncia, mancato conseguimento del titolo, decadenza o cessazione anticipata della concessione entro 12 (dodici) mesi dal rilascio della stessa, l'Autorità potrà procedere, senza necessità di indire nuova procedura comparativa, allo scorrimento della graduatoria approvata nell'ambito della presente procedura, previa verifica del permanere dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti.

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 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 18/05/2026

**Il Commissario Straordinario
Ing. Vincenzo Garofalo**

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

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