

Registro Concessioni

Pratica Dm0253AN

Anno 2025 N.AN38

Rep. N. 2332

Il Presidente dell'Autorità di sistema portuale del Mar Adriatico Centrale

Vista la legge 28/01/1994 n. 84 e le successive modifiche ed integrazioni;

Viste le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 169/2016;

Visto il D.M. n. 55 del 15/03/2022, recante la nomina dell'Ing. Vincenzo Garofalo a Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale Mar Adriatico centrale;

Visti l'art.36 del Codice della Navigazione e l'art. 8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Navigazione;

Visto il Decreto Presidenziale n. 99/2023 dell'08/05/2023 con cui è stata nominata, quale Ufficiale Rogante ai fini e per gli effetti di cui all'art. 9 Reg. Cod. Nav., la Dott.ssa Maria Grazia Pittalà, Funzionario Coordinatore presso la Divisione Demanio Imprese e Lavoro Portuale dell'Autorità di Sistema Portuale M.A.C.

Vista l'istanza acquisita al protocollo n. 12417 del 24/07/2024, e successive integrazioni da ultimo acquisite al prot. n. 17018-27/08/2025 con la quale la Carmar-Sub S.r.l. ha chiesto il rilascio di una concessione demaniale marittima nel Comune di Ancona;

Vista la precedente licenza d. m. n. 00-13/2020 rep. 1608 del 01/07/2020;

Vista la pubblicazione dell'istanza ai sensi dell'art. 18 del Regolamento per l'esecuzione del C.d.N.;

Considerato che nessuno ha presentato entro il termine previsto nell'avviso osservazioni inerenti la concessione di cui trattasi ovvero eventuali istanze concorrenti;

Visto il parere della Capitaneria di Porto di Ancona acquisito al prot. n. 3625-03/03/2025;

Vista la Delibera n. 12 del 27/03/2025 del Comitato di Gestione, ai sensi dell'art. 9 comma 5 lett. f) L. 84/94 ss.mm.ii.;

Vista la conclusione favorevole delle verifiche di legge, inerenti la regolarità fiscale, contributiva e previdenziale, nonché la certificazione antimafia;

Visti gli atti d'ufficio;

CONCEDE

alla **CARMAR-SUB S.R.L.**, di seguito denominata Concessionario, con sede legale in Ancona (AN), Via Del Lavoro n. 6, **C.F. 00820910420**, in persona dell'Amministratore Unico Sig. Paolo Sperduti, C.F. [REDACTED], di occupare una porzione di fabbricato della palazzina uffici ex Tubimare di 152,60 m² (fog. 11, n. 2, sub 35) dal 01/06/2025 allo scopo di utilizzare locali al piano primo di cui 12,48 m² di balcone ad uso esclusivo e 140,12 m² di uffici, oltre parti comuni, in località Porto nel Comune di Ancona, in Via Del Lavoro n. 6.

La presente concessione è assentita, per quanto di competenza di questa Autorità di Sistema Portuale, con decorrenza **dal 20/12/2024 al 19/12/2028**.

Si precisa l'utilizzo di 66,00 m² (fog. 11, n. 2, sub 35) per utilizzo dei locali al piano primo, già oggetto di precedente licenza d. m. n. 00-13/2020 rep. 1608 del 01/07/2020, dal 20/12/2024 al 31/05/2025.

Sulla base della dichiarazione del Concessionario, il canone annuo 2025 è stato calcolato in € 13.499,43 (tredicimilaquattrocentonovantanove/43).

Il valore complessivo dell'atto che il Concessionario è tenuto a corrispondere per il periodo previsto è pari ad € 50.772,89 (cinquantamilasettecentosettantadue/89), fatte salve le variazioni ISTAT o le eventuali variazioni di legge o di questa Autorità di Sistema Portuale.

Il Concessionario ha versato il canone relativo al periodo dal 20/12/2024 al 31/12/2025 pari ad € 10.717,20 (diecimilasettecentodiciassette/20) entro 30 giorni dal ricevimento della relativa determina.

Ai sensi dell'art. 17 del Regolamento per l'esecuzione del C.d.N. il Concessionario ha presentato idonea cauzione, mediante polizza fideiussoria n. 731037631, appendice n. 1, emessa dalla società Cattolica Assicurazioni per un



importo di € 30.000,00. Ai sensi dell'art. 17 del Regolamento per l'esecuzione del C.d.N., l'Autorità di Sistema portuale ha facoltà di incamerare a suo insindacabile giudizio e senza ulteriori formalità, l'intero deposito cauzionale o parte di esso effettuato dal Concessionario nelle forme previste a garanzia dell'osservanza degli obblighi di cui alla presente licenza di concessione, restando il Concessionario tenuto a reintegrarlo.

Il Concessionario ha presentato polizza assicurativa n. M00011829 emessa dalla società Global Assistance Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.a. quale copertura assicurativa RCT e RCO con massimale rispettivamente di € 2.500.000,00 e 2.000.000,00.

Il Concessionario ha presentato polizza assicurativa n. 730225420 emessa dalla società Cattolica Assicurazioni, ora Generali Italia Spa, a copertura dei rischi incendio, fulmine, scoppio per l'importo di € 1.500.000,00 compresa la partita ricorso terzi per l'importo di € 1.000.000,00 vincolata a favore di questa Autorità;

Si rilascia la presente licenza subordinata alle condizioni che seguono:

1. Il Concessionario si impegna ad osservare tutte le norme generali e speciali inserite nella presente licenza e dichiara espressamente di accettare, come in effetti le accetta.
2. Per gli eventuali anni successivi al primo, il canone dovrà essere pagato entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della determina relativa all'anno di cui trattasi. Ferma restando la facoltà dell'Autorità di Sistema Portuale di dichiarare la decadenza del concessionario per morosità, nonché il diritto di incamerare la cauzione sopra richiamata, il ritardato pagamento del canone produrrà interessi moratori.
3. Per gli anni successivi il canone sarà rivalutato in base agli indici Istat che sarà comunicato dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili all'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale;
4. Il concessionario si impegna ad accettare ogni eventuale variazione del canone che dovesse intervenire in costanza di concessione per effetto dell'entrata in vigore di inderogabili norme di legge eterointegranti;
5. Il godimento del bene in concessione si intende prorogato sino al rilascio di nuova concessione o al rigetto della domanda, alle stesse condizioni della precedente concessione, purché il concessionario presenti tempestivamente l'istanza prima della scadenza e comunque almeno nei 60 giorni antecedenti. In caso di mancata presentazione dell'istanza di rinnovo almeno 60 giorni prima della data di scadenza della concessione, il concessionario sarà considerato rinunciatario alla concessione che scadrà ai sensi dell'art. 25 del Regolamento per l'esecuzione del C.d.N.. Pertanto, qualora l'occupazione permanga dopo la scadenza della concessione, il concessionario sarà considerato occupante abusivo di area demaniale marittima, soggetto a pagamento delle indennità per abusiva occupazione, e sotto tale profilo è sottoposto a norma di legge.
6. Entro il giorno della scadenza della presente concessione il concessionario dovrà sgomberare a proprie spese l'area occupata, asportando le opere e i manufatti impiantati e quindi riconsegnarla nel pristino stato all'Autorità di Sistema Portuale, salvo che questa non consenta di rinnovare la presente licenza su una nuova domanda del concessionario, da presentarsi prima di detta scadenza, almeno nei 60 giorni antecedenti, in modo che, all'epoca in cui questa dovrà verificarsi, siano pagati il canone e le tasse relative al nuovo periodo della concessione.
7. L'Autorità di Sistema Portuale ha sempre facoltà di revocare, in tutto od in parte, la presente concessione nei casi e con le modalità previste dalla legge, e in particolare secondo il disposto dell'art. 42 C.d.N., senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi o rimborsi di sorta, qualunque sia il periodo trascorso dall'inizio della concessione.
8. La decadenza può essere pronunciata nei casi previsti dall'art. 47 del C.d.N., previa comunicazione di apertura di procedimento di decadenza.
9. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, comma 1, lettera b) del C.d.N. il periodo fissato per il non uso continuato della concessione è pari ad un massimo di 6 mesi, se non sorretto da giustificato motivo.
10. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, comma 1, lettera d) del C.d.N. il numero di rate annuali il cui omesso pagamento comporta la decadenza è fissato in una annualità.
11. In caso di cessazione della concessione, inclusa la revoca della concessione e la dichiarazione di decadenza, il Concessionario ha l'obbligo di sgomberare, a proprie spese, l'area occupata e riconsegnarla nel pristino stato



all'Autorità di Sistema Portuale, notificata all'interessato in via amministrativa.

12. Qualora il Concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero e della riconsegna della zona concessa, tanto alla scadenza della concessione che in caso di revoca o di dichiarazione di decaduta della stessa, l'Autorità di Sistema Portuale avrà facoltà di provvedervi d'ufficio in danno del Concessionario, ed anche in sua assenza, provvedendo a rimborsarsi dalle eventuali spese nei modi prescritti dall'art. 84 del C.d.N., oppure rivalendosi - ove lo preferisca - sulle somme che potranno ricavarsi dalla vendita dei materiali di demolizione dei manufatti eretti, vendita che l'Autorità di Sistema Portuale avrà facoltà di eseguire senza formalità di sorta, restando in tal caso integra la responsabilità del Concessionario per le eventuali maggiori spese delle quali l'Autorità potrà imporre il rimborso nei modi prescritti dal citato art. 84 del C.d.N.
13. Il Concessionario è direttamente responsabile verso l'Autorità di sistema portuale dell'esatto adempimento degli oneri ed obblighi assunti nei confronti della stessa e verso terzi di ogni eventuale danno, documento o pregiudizio, cagionato a persone, mezzi, cose, opere, proprietà in conseguenza dell'esercizio delle attività che costituiscono lo scopo della presente concessione.
14. Il Concessionario non può:
 - eccedere i limiti assegnatigli nell'uso e/o nell'occupazione delle aree demaniali oggetto di concessione, o variare tali limiti;
 - erigere opere non consentite, o variare quelle ammesse;
 - cedere ad altri, in tutto o in parte, quanto forma oggetto della concessione né destinarlo ad altro uso;
 - compiere atti o fatti, anche omissioni, tali da costituire o provocare il rischio di costituzione di servitù sulle aree concesse da parte dei proprietari delle aree attigue;
 - recare intralcio agli usi delle aree concesse ed alla pubblica circolazione su di esse, ove prevista.
15. Il Concessionario è tenuto a lasciare libero l'accesso, sia di giorno che di notte, nei manufatti da lui eretti sulla zona demaniale concessa, al personale dell'Autorità di Sistema Portuale, dell'Amministrazione Finanziaria e delle altre Pubbliche Amministrazioni interessate ai sensi dell'art. 28 del Regolamento per l'esecuzione del C.d.N. Tale accesso può in particolare avvenire senza alcun obbligo di preavviso.
16. La presente licenza, che regolarizza esclusivamente l'occupazione demaniale marittima, è inoltre subordinata, oltre che alle discipline Doganali e di Pubblica Sicurezza, alle seguenti condizioni speciali:
17. Il Concessionario non può iniziare lavori eventualmente autorizzati se prima non ottiene, ove necessario, le autorizzazioni, licenze, nulla osta di competenza di altre Amministrazioni Pubbliche;
18. il Concessionario ha l'obbligo di ottenere, ove necessario, le autorizzazioni, licenze, nulla osta di altre Amministrazioni Pubbliche e di rispettare tutte le leggi e disposizioni per l'esercizio della medesima.
19. Eventuali manufatti ed installazioni asservite all'attività dovranno essere legittimati ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 ss.mm.ii., recate nel Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.
20. Gli stessi manufatti dovranno, comunque, riportare, ad oneri e cure del Concessionario, tutti i requisiti per legge dovuti, con particolare riguardo alle norme in materia di costruzioni ed edilizia, nonché alle norme in materiale ambientale, di sicurezza degli impianti tecnologici, di prevenzione incendi, di sicurezza e salute dei lavoratori, alle norme UNI e CEI. Al riguardo, resterà pienamente responsabile il concessionario che presterà ogni precauzione e adotterà ogni necessaria misura di sicurezza per garantire sempre la tutela della pubblica incolumità.
21. Il Concessionario dovrà verificare e procedere all'accatastamento dei beni in concessione, rispettare le procedure previste dal SID e di tutte le disposizioni normative e regolamentari, anche di carattere tributario, inerenti all'attività svolta e, segnatamente, al pagamento dei tributi locali (IMU, tassa rifiuti, tasse regionali, etc.) ove dovuti.
22. Il Concessionario è tenuto al rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in materia ambientale di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., evitando ogni forma di inquinamento.
23. Il Concessionario è tenuto al rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in materia antincendio di cui al D.P.R. 151/2011 e s.m.i..
24. Il concessionario dovrà operare in conformità alle vigenti norme legislative in materia di salute e sicurezza dei



lavoratori, in particolare si richiamano il D.lgs. 272/99 e s.m.i. nonché il D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

25. Al Concessionario incombe l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, della pulizia e del decoro delle opere, dei manufatti e degli impianti eretti sulle aree concesse nonché della loro messa a norma. In particolare, costituisce specifico impegno del Concessionario, a pena di decadenza, eseguire tutti gli interventi di manutenzione necessari ad eliminare i fattori di rischio in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ed in materia ambientale, compreso la rimozione di sostanze amiantose. Lo stato manutentivo di quanto oggetto della presente concessione demaniale potrà essere dall'Autorità di Sistema Portuale verificato e valutato in qualsiasi momento della durata della concessione. In caso di mancata o deficiente manutenzione l'Autorità di Sistema Portuale concedente, fatto salvo il disposto dell'art. 47 del C.d.N., vi provvederà d'ufficio, a spese del Concessionario dopo che l'Amministrazione avrà emesso opportuna diffida fissando in essa il termine ed i lavori da eseguire, rivalendosi sulla cauzione di cui al punto precedente, ferma restando la responsabilità del Concessionario per le maggiori spese e per eventuali danni a terzi, con diritto di rivalsa dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 23 del Regolamento per l'esecuzione del C.d.N.
26. Al concessionario spetta l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi ad uso comune con esecuzione diretta dei relativi lavori preventivamente autorizzati da questa Autorità, con ripartizione delle spese sulla base delle tabelle allegate al prot. n. 2140/06/02/2025.
27. Il Concessionario è tenuto al versamento dell'importo fisso annuo di € 801,16 relativo alla ripartizione spese impianto di climatizzazione per come comunicato da questa Autorità con la nota prot. n. 2140-06/02/2025.
28. Il Concessionario deve adottare ogni provvedimento necessario, o anche solo opportuno, ad evitare danni e infortuni a persone, opere e cose, al fine di garantire ed assicurare la massima sicurezza sul luogo di lavoro, attenendosi, inoltre, a tutta la normativa di settore, relativa alla prevenzione degli infortuni ed in materia previdenziale, assistenziale e contributiva.
29. L'Autorità di Sistema Portuale non assume nessuna responsabilità né alcun onere di costruzione di opere di difesa, in caso di distruzione totale o parziale di quelle costruite sul demanio marittimo per effetto di erosioni od altre cause degradanti.
30. Il Concessionario manleva in maniera assoluta lo Stato e l'Autorità di Sistema Portuale da qualsiasi azione, molestia o condanna che potesse ad esso derivare dall'uso della presente concessione.
31. Il Concessionario si impegna a pagare tutte le spese inerenti la presente licenza, ivi comprese quelle relative ad eventuali utenze varie, raccolta rifiuti e, più in generale, ogni altra spesa di amministrazione e gestione dei beni assentiti, nonché a pagare gli oneri fiscali connessi alla presente licenza, ed eventuali tributi che colpiscono già al presente o possano colpire in futuro i beni oggetto di concessione.
32. Il Concessionario si impegna altresì a fornire tutte le ulteriori informazioni inerenti la concessione che l'Autorità di Sistema Portuale riterrà di chiedere.
33. Il Concessionario dovrà apporre idonea cartellonistica (targa) contenente il numero della concessione e il contatto di un responsabile che in caso di incendio o di eventuale altra emergenza in ambito portuale si renda disponibile al fine di collaborare con il personale intervenuto per fronteggiare l'emergenza stessa.
34. Il Concessionario dichiara di eleggere domicilio digitale all'indirizzo pec: carmarsub@pec.confartigianato.it impegnandosi a comunicare all'Autorità di Sistema Portuale, per i conseguenti adempimenti di competenza, eventuali variazioni dello stesso, nonché ogni modifica e variazione della compagine societaria che possa verificarsi durante il periodo di validità della presente concessione.
35. Il Concessionario è consapevole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Decreto Legislativo n° 196 del 30/06/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e dell'art. 13 del Regolamento 2016/679 UE, del trattamento ed utilizzo, anche attraverso strumenti informatici e telematici, di tutti i dati conferiti e riportati nella presente e negli atti istruttori del procedimento, per le finalità strettamente connesse al procedimento amministrativo cui essi sono destinati, nonché per gli adempimenti amministrativi ad essi conseguenti e/o ritenuti opportuni e/o necessari. Il Concessionario potrà esercitare i propri diritti in merito al trattamento dei dati personali ai sensi degli articoli 15 e 22 del Regolamento 2016/679 UE.
36. Le imposte di registro ai sensi del D.P.R. 26.04.1986 n° 131 e di bollo ai sensi del D.P.R. 642/72 inerenti e

conseguenti il presente atto sono a totale ed esclusivo carico del concessionario.

37. La presente licenza viene sottoscritta in modalità telematica con apposizione di firme digitali, la cui attestazione di verifica viene allegata alla presente licenza per farne parte integrante.

Ancona, 12/12/2025

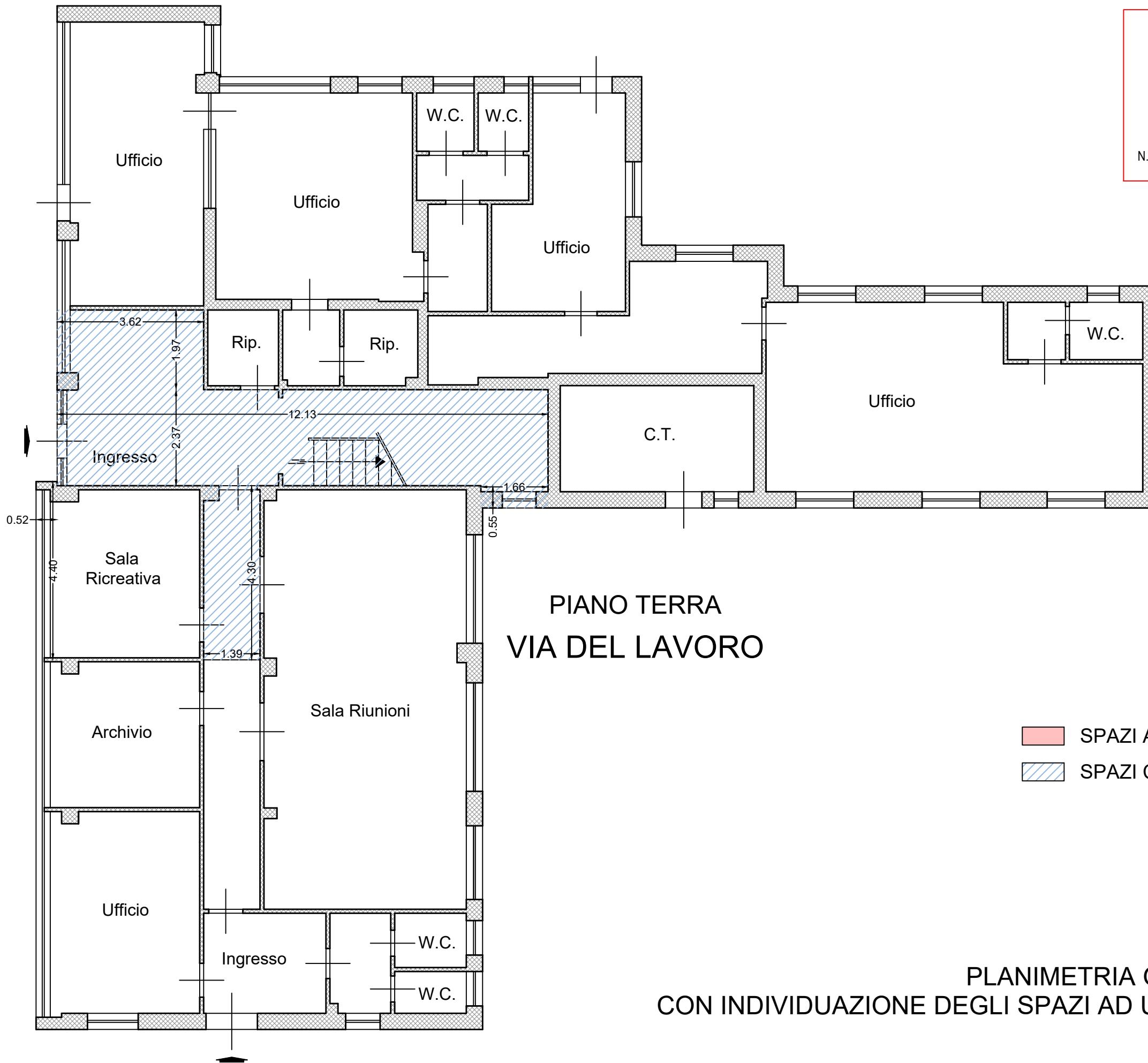
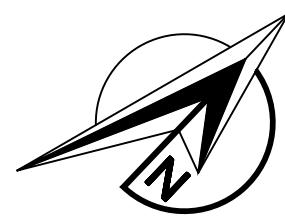
IL CONCESSIONARIO
per Carmar-Sub S.r.l.
Paolo Sperduti
Firmato digitalmente

Il Presidente
Ing. Vincenzo Garofalo
Firmato digitalmente

L'UFFICIALE ROGANTE
Dott.ssa Maria Grazia Pittalà
Firmato digitalmente

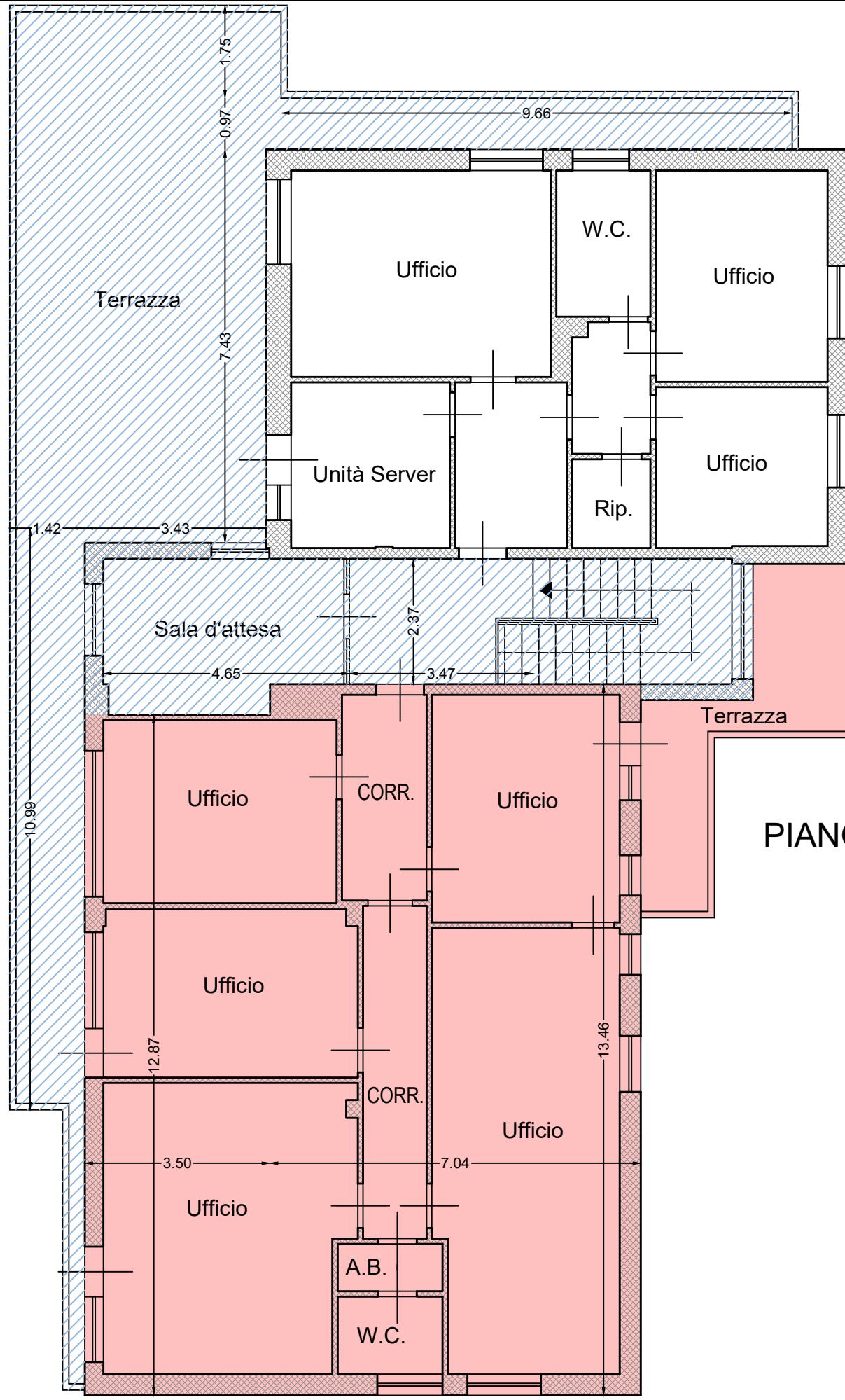


Studio Tecnico Geom. Cardella David e Geom. Volponi Paolo
Via Paolo Soprani n. 1/i, 60022 Castelfidardo (AN)
N.Tel. 071/780955 - N.Fax 071/4606531- E-mail: cv.studio@libero.it



**PIANIMETRIA GENERALE DELL'IMMOBILE
CON INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI AD USO ESCLUSIVO E COMUNI**
SCALA 1:100

TAVOLA 1/2



LEGENDA

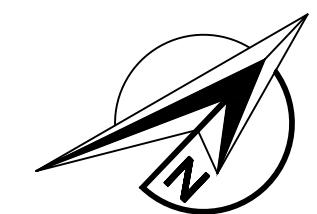
- LOCALI UTILIZZATI DALLA SOCIETA'
- SPAZI COMUNI

TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.) UTILIZZATA DALLA SOCIETA' = MQ. 152,60

TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.) SPAZI COMUNI = MQ. 65,88 + MQ. 78,28 (BALCONE)

PLANIMETRIA GENERALE DELL'IMMOBILE CON INDIVIDUAZIONE DEI LOCALI UTILIZZATI DALLA SOCIETA'
SCALA 1:100

STUDIO
 Studio Tecnico Geom. Cardella David e Geom. Volponi Paolo
 Via Paolo Soprani n. 1/i, 60022 Castelfidardo (AN)
 N.Tel. 071/780955 - N.Fax 071/4606531 - E-mail: cv.studio@libero.it



Ricevuta del: 12/12/2025 ora: 12:24:46

Utc: 1765538673714748

Utc_string: 2025-12-12T12:24:33.714748+01:00

Ricevuta di Trasmissione e di Registrazione

Data invio: 12/12/2025

Ora invio: 12:24:33

Dati identificativi

Identificativo attribuito dall'utente: 20251212

Codice invio attribuito dall'Amministrazione: 233519936

Codice fiscale di colui che ha firmato il documento: [REDACTED]

Ufficio delle entrate competente:

TQD - Ufficio Territoriale di ANCONA

Numero atti trasmessi: 1

Numero atti scartati: 0

Importo per il quale e' stato disposto l'addebito: 1.423,00 Euro
sul c/c intestato al codice fiscale: 00093910420

Dati di dettaglio dell'atto trasmesso nel file

Repertorio: 2332/2025 (del codice fiscale: [REDACTED])

Estremi registrazione: Serie: 1T Numero: 10445 del 12/12/2025

TQD Ufficio Territoriale di ANCONA - Entrate

Tributo	Importo
9801 IMPOSTA REGISTRO - TERRENI	1.015,00 Euro
9808 SANZIONI	152,00 Euro
9811 SANZIONI	26,00 Euro
9802 IMPOSTA DI BOLLO	230,00 Euro