



**RICHIESTA IN CONCESSIONE PLURIENNALE DI UN'AREA DEMANIALE MARITTIMA DI MQ. 15.538 UBICATA ALL'INTERNO DELLA NUOVA DARSENA DEL PORTO DI ANCONA, SULLA QUALE INSISTE UN MANUFATTO DI MQ. 9.384.
CONCORSO DI PIU' DOMANDE DI CONCESSIONE: CRITERI PER L'ESPLETAMENTO DI PROCEDURA COMPARATIVA AI SENSI DELL'ART. 37 C.N.**

PREMESSA

In data 1.8.2018 l'impresa Frittelli Maritime Group Spa ha presentato istanza di concessione di un'area demaniale marittima ubicata presso la Darsena Marche del Porto di Ancona, della superficie di mq. 15.538, e di un manufatto di mq. 9.384 su di essa insistente; a seguito della pubblicazione dell'istanza è pervenuta, nei termini, istanza concorrente da parte dell'impresa Commpa Srl, quale futura mandataria di RTI da costituirsi tra le società: Commpa Srl, Amatori-Interestate Srl, Siap Spa, Adriatic Services Enterprise Srl.

Sussistendo pertanto più domande di concessione è necessario, ai sensi dell'art. 37 C.N. e, in quanto applicabili, dei nuovi criteri individuati dal MIT con Circolare n. 3087 in data 5.2.2018 e dall'ART con Delibera n. 57/2018 in data 30.5.2018, espletare tra i due istanti una procedura comparativa.

L'area richiesta (ex carbonile Enel), ha una superficie complessiva di mq. 15.538 circa – salvo verifica in sede di presentazione del SID da parte dell'aggiudicatario - di cui:

- A) Area scoperta mq. 5.892 circa;
- B) Capannone mq. 9.646 circa lordi, dell'altezza massima, al colmo, pari a m. 18,54 circa, comprensivo di pertinenze interne ad uso uffici e servizi di mq. 515 circa (sui piani: terra mq. 205 circa, primo mq. 120 circa, secondo mq. 125 circa, terzo mq. 65 circa), per una superficie coperta complessiva sui vari piani di mq. 9.956.

Tutti i suddetti beni risultano in buono stato conservativo e di manutenzione.

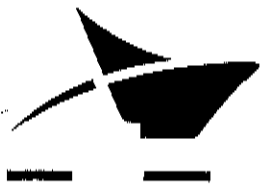
A tal proposito, si evidenzia che:

- tutti gli ambienti sono stati ripuliti e bonificati dal precedente concessionario;
- il precedente concessionario, prima della riconsegna all'Autorità Portuale, ha provveduto al riserraggio di tutti i bulloni strutturali certificandone l'idoneità;
- gli impianti e le attrezzature in dotazione all'immobile (impianti elettrici e speciali, di trasmissione dati, prevenzione e protezione incendi, idrosanitario, di movimentazione del carbone, di ventilazione, di produzione e distribuzione dell'aria compressa, ascensore) risultano conformi alle vigenti norme legislative, giusta le specifiche attestazioni prodotte dal precedente concessionario.

RELAZIONE

Domanda presentata da Frittelli Maritime Group Spa

La società, con nota in data 1.8.2018, ha chiesto la concessione ex art. 36 CN dei beni di cui sopra, per la durata di quattro anni, per attività di deposito e movimentazioni merci



provenienti da sbarco e dirette all'imbarco, presentando relativo piano operativo, istanza per la quale l'AdSP ha dato corso alle pubblicazioni di legge.

Domanda presentata da Commpa Srl, quale futura mandataria di RTI da costituirsi tra le società: Commpa Srl, Amatori-Interstate Srl, Siap Spa, Adriatic Services Enterprise Srl

A seguito delle pubblicazioni di cui sopra la Commpa Srl, nella veste di futura mandataria RTI, ha presentato istanza di concessione degli stessi beni, per la durata di quattro anni, per destinarli a attività di deposito e movimentazione merci provenienti da sbarco e/o diretti all'imbarco, presentando sintetico piano operativo.

Entrambe le istanze risultano formalmente meritevoli di rilascio di concessione demaniale marittima, pertanto si ritiene necessario avviare la procedura comparativa ai sensi dell'art. 37 CN, richiedendo ai soggetti interessati la presentazione di omogenea documentazione tecnico /amministrativa per le occorrenti valutazioni ai fini comparativi, ai sensi del vigente Regolamento per la gestione del demanio approvato dalla AdSP con Ordinanza n. 10 in data 7.6.2017 nonché, per quanto nella fattispecie applicabili, del disposto della Circolare Ministero Trasporti e Navigazione n. 3087 in data 5.2.2018 e delle linee emanate all'ART con Delibera n. 57/2018 in data 30.5.2018.

In ordine alla entità e strategicità dei beni richiesti, si ritiene altresì necessario porre particolare attenzione al loro pieno e proficuo utilizzo per tutta la durata della concessione, unitamente al rispetto dei programmi relativi a traffici, investimenti, assunzioni, che saranno dichiarati e valutati in sede di gara.

Ciò nell'ottica prioritaria di garantire la continuità occupazionale, lo sviluppo del porto e le conseguenti positive ricadute sociali, unitamente alla necessità di tutelare l'equo accesso delle imprese al mercato portuale mediante un quadro regolamentare che favorisca la legittima e reale concorrenza tra le stesse.

Sulla base di quanto sopra, e delle disposizioni recate dal vigente Regolamento per l'amministrazione del Demanio, i criteri di ammissione e valutazione, relativi punteggi, correlate penali, sono stabiliti come segue.

Condizioni di procedura comparativa (art. 37 Cod.Nav.)

Il "Disciplinare di gara" che segue contiene:

- le condizioni essenziali per l'ammissione;
- i parametri di valutazione e relativi punteggi;
- le penali da applicare al futuro concessionario qualora le previsioni dichiarate in sede di gara, prese a base per l'aggiudicazione della stessa, non si realizzino in tutto o in parte.



Condizioni essenziali per l'ammissione (che devono essere espressamente dichiarate e accettate dai singoli concorrenti). La carenza di una o più delle presenti condizioni comporta l'esclusione dalla procedura comparativa.

- 1) La durata della concessione è stabilita in anni quattro, con esclusione di qualsiasi automatismo di rinnovo.
- 2) I beni da assentire in concessione sono costituiti da area scoperta, capannone, uffici e servizi, individuati come segue, salvo verifica delle esatte superfici in sede di presentazione del SID da parte dell'aggiudicatario:
 - Area scoperta mq. 5.892 circa
 - Area coperta mq. 9.956 circa con altezza massima (al colmo) pari a m. 18,54 circa, di cui:
 - o mq. 9441 circa capannone
 - o mq. 515 circa uffici e annessi, di cui mq. 205 circa al piano terra, mq. 120 circa al primo, mq. 125 circa al secondo, mq. 65 circa al terzo.
- 3) Tenuto conto dei tempi necessari per la procedura comparativa e per le successive verifiche di legge, si è ipotizzato il rilascio della concessione a decorrere dall'1.2.2019 salva la facoltà, per il soggetto aggiudicatario provvisorio, di richiedere l'anticipata occupazione ai sensi dell'art. 38 del Codice della Navigazione. Il canone base di concessione è stato determinato - come da prospetto che segue - con riferimento alle misure stabilite nella vigente normativa nazionale (Legge 494/93), ritenendo nella fattispecie essenziale fissare poi penalizzazioni di notevole rilevanza a carico del Concessionario qualora non siano realizzati, in tutto o in parte, i livelli di investimenti, traffici, assunzioni, ecc. da esso dichiarati in sede di gara e valutati per l'aggiudicazione.

Il canone è riferito alle misure vigenti nell'anno in corso e sarà soggetto ad aggiornamento secondo le indicazioni del MIT.

Sono stati considerati solamente la struttura e gli uffici con annessi, per un totale di mq. 15.848, privi del binario del nastro trasportatore, bene per il quale nessuno dei due concorrenti ha presentato istanza di concessione.

Manufatto	=	€/mq. 3,88501	x	Mq. 9.441,00	=	€.	36.678,38
Cubatura manufatto	=	€/mq. 10,79083	x	Mq. 9.441,00	=	€.	101.876,23
Uffici e annessi	=	€/mq. 3,88501	x	Mq. 515,00	=	€.	2.000,78
Cubatura uffici e annessi	=	€/mq. 10,79083	x	Mq. 515,00	=	€.	5.557,28
Area scoperta	=	€/mq. 1,72668	x	Mq. 5.892,00	=	€.	10.173,60
Totale					=	€.	156.286,27



- 4) Il canone risultante dalla procedura comparativa, determinato applicando al canone base il rialzo offerto dall'aggiudicataria, sarà rivalutato annualmente in base all'indice Istat che sarà comunicato dal Ministero vigilante. Qualora le superfici dei beni da assentire in concessione risultassero, anche sulla base del SID che sarà presentato dall'impresa aggiudicataria, diverse da quelle più sopra indicate, il canone calcolato con la maggiorazione offerta dall'aggiudicatario sarà riparametrato in proporzione alle effettive superfici, ed a questo il concorrente presta sin d'ora espresso assenso.
- 5) Ciascun concorrente dovrà presentare un piano economico-finanziario da cui risultino la sostenibilità dell'investimento previsto e la remuneratività dell'attività programmata, per tutta la durata della concessione. Il piano dovrà essere asseverato da professionista abilitato, pena l'esclusione dalla gara.

In particolare esso dovrà comprendere, ed evidenziare separatamente, il piano di ammortamento degli eventuali nuovi investimenti nei beni chiesti in concessione e che sono dichiarati dal concorrente al punto 2) della "Tabella parametri di valutazione, relativi punteggi, penali" che segue: per ciascuna categoria di tali beni dovrà essere dichiarata l'aliquota di ammortamento che sarà adottata e il conseguente valore residuo che i beni avranno al termine della concessione.

I suddetti documenti dovranno essere ritenuti congrui dalla Commissione la quale potrà richiedere chiarimenti e specificazioni.

Essa potrà inoltre richiedere eventuali modifiche dei criteri di ammortamento adottati per il piano di ammortamento di cui sopra, e ciò ai fini della applicazione del disposto di cui al successivo punto 9.

- 6) Ciascuna impresa concorrente, in proprio o in associazione temporanea (RTI) da costituire dovrà presentare l'attestazione rilasciata dal personale della AdSP dell'avvenuto sopralluogo dei beni, contenente la dichiarazione che essi sono ritenuti idonei allo svolgimento della attività programmata per cui, in caso di aggiudicazione, essi vengono integralmente accettati nello stato in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi richiesta di interventi di modifica, integrazione, manutenzione, ecc., nei confronti della AdSP.
- 7) Ciascuna impresa concorrente, in proprio o in associazione temporanea (RTI), dovrà dichiarare il possesso dei requisiti di legge per l'ottenimento di concessioni di beni pubblici ivi compresa la regolare posizione relativamente alle norme antimafia.
- 8) Ciascuna impresa concorrente, in proprio o in associazione temporanea (RTI), dovrà dichiarare di impegnarsi a presentare alla AdSP, qualora diventi Concessionaria, la documentazione idonea a dimostrare il rispetto delle dichiarazioni rese in sede di gara relativamente a investimenti, traffici, personale (di cui ai punti 2, 3 a) e b), 4 a) e b), del prospetto che segue. In mancanza di presentazione, o in caso di presentazione di documentazione ritenuta dalla AdSP non idonea alla oggettiva verifica, essa potrà dar corso alla applicazione delle penali previste e/o agli altri atti di legge.



9) Alla scadenza della concessione, qualora il Concessionario presenti istanza di nuova concessione ma, a seguito di procedura comparativa con altre istanze concorrenti, non risulti aggiudicatario, avrà diritto al rimborso, da parte del nuovo concessionario, del valore non ammortizzato degli investimenti effettuati in beni inamovibili, la cui realizzazione e il relativo piano di ammortamento siano stati espressamente approvati e autorizzati dalla AdSP del Mare Adriatico Centrale. Resta fermo che l'importo degli investimenti effettuati dall'aggiudicatario della presente procedura non costituirà mai, né alla cessazione né durante la validità della concessione, credito del medesimo nei confronti della AdSP.

Il rimborso di cui sopra potrà essere richiesto solo nei confronti dell'eventuale futuro concessionario (e sarà all'uopo inserito dalla AdSP tra le condizioni della eventuale futura gara) mentre nulla spetterà al concessionario uscente qualora egli non presenti istanza di nuova concessione (o la presenti ma rinunci successivamente) o qualora la futura concessione non fosse rilasciata per qualsiasi causa a chiunque imputabile o per decisioni dell'AdSP.

10) Per il rilascio della concessione l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente presentare, tra l'altro, in via preventiva, ai sensi del vigente Regolamento del Demanio:

- a) polizza assicurativa per incendio, fulmine, scoppio dei beni demaniali, compresa la partita "ricorso terzi", con massimali che saranno stabiliti dalla Autorità, e con vincolo a favore della stessa;
- b) contratto assicurativo R.C.T. – R.C.O., con massimale che sarà stabilito dall'Autorità e comunque non inferiore ad € 1.000.000 unico, valido per tutta la durata della concessione stessa, che garantisca persone e cose da tutti gli eventuali danni derivanti da, o connessi con, l'esercizio della attività per cui è richiesta la concessione;
- c) cauzione, di importo pari a almeno due annualità di canone risultante dall'offerta economica prodotta (arrotondato per eccesso ai 5.000 euro superiori), in numerario o a mezzo fidejussione bancaria, o polizza assicurativa fidejussoria, a garanzia del pagamento dei canoni demaniali, e di eventuali penali e/o interessi di mora, e comunque dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, nonché a tutela dell'integrità del bene demaniale e della sua riconsegna in pristino stato. In caso di prestazione della cauzione con fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, espresso impegno a provvedere, in caso di revoca o mancato rinnovo della stessa, alla costituzione - a pena di decadenza della concessione - della cauzione in numerario o in Titoli dello Stato o garantiti dallo Stato;
- d) ulteriore cauzione volta a garantire l'effettivo esercizio della concessione per tutta la sua durata, con le stesse modalità di cui al punto c), di importo pari a due annualità del canone risultante nell'atto di concessione. La garanzia sarà escussa dalla AdSP, nel caso in cui il concessionario rinunci alla concessione nei primi 24 mesi di vigenza della stessa, fino alla concorrenza dell'importo corrispondente alla differenza tra i canoni dovuti per l'intera durata della concessione (come quantificati nell'atto di concessione e aggiornati in base alla



percentuale comunicata dal MIT) e i canoni già versati, e comunque per l'importo massimo di due annualità di canone come sopra stabilito.

Tale cauzione, su richiesta del concessionario, sarà svincolata dall'Autorità decorsi 24 mesi dalla data di vigenza della concessione, senza che si sia verificata la rinuncia alla concessione stessa.

L'assicurazione incendio di cui al punto a), e le cauzioni di cui ai punti c) e d), se prestate mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, dovranno rispettare le clausole contenute nei rispettivi fac simili allegati al vigente Regolamento per l'amministrazione del demanio (all. 3 per l'assicurazione incendio e all. 1 e 2 per le cauzioni).

Le condizioni di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 7), 8), 9), 10), dovranno essere accettate e/o dichiarate da ciascun concorrente, in proprio o in associazione temporanea (RTI), mediante sottoscrizione del "Disciplinare di gara" e, ove necessario, saranno verificate d'ufficio nei confronti dell'aggiudicatario.

In caso di RTI non ancora costituito il Disciplinare dovrà essere sottoscritto da tutte le imprese partecipanti.

La documentazione di cui ai punti 5) e 6) dovrà essere presentata per la partecipazione alla gara.

La mancata presentazione del presente Disciplinare di Gara debitamente sottoscritto in ogni foglio e nell'ultimo in calce alla espressa dicitura di impegno e accettazione, o la mancata presentazione di tutta la documentazione prescritta, comporteranno l'esclusione dalla gara.

Parametri di valutazione, relativi punteggi, penali.

I punteggi di gara saranno attribuiti sulla base dei parametri, e nelle misure, di seguito indicati.

Sono altresì stabilite, come indicato per ciascun parametro, le penali che saranno applicate al futuro concessionario qualora le dichiarazioni rese in sede di gara, e valutate ai fini della gara stessa, non siano realizzate in tutto o in parte.

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 della mancata realizzazione di quanto dichiarato in sede di gara e preso a base per la aggiudicazione, il mancato proficuo utilizzo della stessa per gli scopi per cui è stata concessa, e in generale nei casi di cui all'art. 47 C.N.

Resta altresì stabilito che qualora la Concessionaria rinunci alla concessione nei primi 24 mesi di vigenza della stessa l'AdSP procederà alla escussione della specifica cauzione prestata ai sensi del punto 10) lettera d) delle "Condizioni essenziali per l'ammissione" di cui sopra, fino alla concorrenza dell'importo corrispondente alla differenza tra i canoni dovuti



per l'intera durata della concessione (come quantificati nell'atto di concessione e aggiornati in base alla percentuale comunicata dal MIT) e i canoni già versati, e comunque per l'importo massimo di due annualità di canone come sopra stabilito.

Tabella parametri di valutazione, relativi punteggi, penali

1)	Canone di concessione: l'aumento del canone di concessione dovrà essere dichiarato in misura percentuale, con due decimali (da applicarsi al canone posto a base di gara di euro 156.286,27)	PUNTI 30
2)	Investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali complessivi dichiarati (impianti, attrezzature e tecnologie finalizzate allo sviluppo della produttività portuale, alla tutela dell'ambiente e della sicurezza, sia in termini di "safety" che di "security", compresi oneri professionali di progettazione, ecc.), da effettuarsi entro i primi 12 mesi di concessione. La dichiarazione inerente i suddetti investimenti resa dal concorrente dovrà essere asseverata da professionista abilitato, che attesti la fattibilità delle opere dichiarate nel contesto dei beni demaniali interessati, la loro conformità agli strumenti urbanistici vigenti, nonché la congruità dei prezzi considerati per determinare l'investimento complessivo. In mancanza della asseverazione essa non sarà valutata ai fini della assegnazione del punteggio. Sono espressamente esclusi dagli investimenti valutabili ai fini della assegnazione del punteggio quelli relativi a mezzi operativi e a beni intangibili (software etc.).	PUNTI 20
	PENALE: nella misura del 20% del canone annuo che risulterà dovuto per ogni € 50.000, o frazione, di minori investimenti rispetto a quelli dichiarati per la gara e ai quali sia stato assegnato il punteggio. <u>La penale così determinata sarà dovuta decorsi i primi 12 mesi di concessione e per tutta la durata residua della stessa.</u>	
3a)	Traffici portuali totali direttamente prodotti dall'attività svolta, in tonnellate, dichiarati distintamente per ciascuno dei primi tre anni di concessione. Per i traffici di contenitori dovranno essere dichiarati i TEU, che saranno convertiti in tonnellate nella misura di 8,5 (ottovirgolacinque) tonnellate per ciascun TEU. Tutti i traffici devono essere necessariamente di nuova acquisizione e non posti a base di altre istanze di concessione già accolte. La comprova dei traffici dichiarati, ai fini della valutabilità, dovrà avvenire unicamente attraverso la presentazione di lettere di intenti sottoscritte dai clienti o di formali contratti giuridicamente impegnativi per le parti.	PUNTI 30



	<p>PENALE: nella misura del 20% del canone annuo da applicarsi distintamente per ciascun singolo anno di mancato rispetto della quantità di tonnellate annua dichiarata. La penale sarà applicata dopo la fine di ciascun anno, sul canone dell'anno appena concluso. La penale così determinata resta valida per tutta la durata residua della concessione, salvo eventuali ulteriori penali da applicarsi negli anni successivi (quindi fino a una penale massima, per il presente punto, nei tre anni, del 60%, con esclusione di compensazioni tra i singoli anni).</p>	
3b)	<p>Sviluppo della logistica portuale e retroportuale e della modalità ferroviaria entro i primi 24 mesi di vigenza della concessione da dichiararsi con apposita relazione a firma del legale rappresentante.</p>	<p>PUNTI 3</p>
	<p>PENALE: in caso di mancato rispetto delle dichiarazioni rese in sede di gara, penale del 5% del canone annuo da applicarsi a decorrere dal terzo anno di vigenza della concessione e per tutta la durata residua della stessa</p>	
4a)	<p>Personale (numero di unità) a tempo indeterminato che sarà assunto per il nuovo sito oggetto della concessione entro i primi 24 mesi di vigenza della concessione stessa, e che sarà adibito direttamente ed esclusivamente alle attività svolte nel nuovo sito</p>	<p>PUNTI 13</p>
	<p>PENALE: nella misura del 10% del canone annuo per la mancata assunzione a tempo indeterminato, entro i primi 24 mesi di vigenza della concessione, di ogni unità in meno rispetto a quelle dichiarate, con esclusione di compensazione tra i singoli anni. La penale così determinata sarà valida decorsi i primi 24 mesi di concessione e per tutta la durata residua della stessa.</p>	
4b)	<p>Utilizzo di manodopera temporanea: totale uomini/giorno previsti distintamente in ogni anno</p>	<p>PUNTI 0,5 per ogni anno in cui siano dichiarati utilizzi di almeno 70 uomini/giorno (cioè 70 giornate complessive di lavoro in un anno) con massimo di punti 2 totali</p>
	<p>PENALE: nella misura del 2% del canone annuo, da applicarsi distintamente per ciascun singolo anno di mancato rispetto della quantità di giornate annue dichiarata, con esclusione di compensazione tra i singoli anni. La penale sarà applicata dopo la fine di ciascun anno, sul canone dell'anno appena concluso. La penale così determinata resta valida per tutta la durata residua della concessione, salvo eventuali ulteriori penali da applicarsi negli anni successivi.</p>	
5)	<p>Possesso da parte del concorrente, e in caso di RTI da parte della mandataria, di almeno una delle seguenti certificazioni:</p>	<p>PUNTI 2</p>



	<ul style="list-style-type: none">- Ambientali: ISO 14001 (o EMAS)- Sicurezza: OHSAS- Qualità: ISO 9001	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Tutte le eventuali penali si applicano al canone risultante dalla applicazione, al canone posto a base di gara, della maggiorazione percentuale offerta dall'aggiudicatario, con aggiornamento annuale in base alle indicazioni del MIT.

Le eventuali penali saranno richieste con separato "Atto di accertamento" e dovranno essere versate dal Concessionario nel termine massimo di 30 giorni dalla data della richiesta: in mancanza l'AdSP potrà rivalersi sulla cauzione di cui al precedente punto 10), lettera c), ed a ciò ciascun concorrente, con la sottoscrizione del presente Regolamento, presta sin d'ora il suo incondizionato assenso.

Il punteggio massimo stabilito per i parametri: 1), 2), 3a), 4a), sarà attribuito per ogni singola voce al concorrente che avrà presentato la migliore offerta (maggior canone, maggiori investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali, maggiori traffici portuali prodotti dall'attività svolta, maggior numero di assunzioni a tempo indeterminato per il nuovo sito).

All'altro concorrente sarà attribuito un punteggio direttamente proporzionale, calcolato moltiplicando il rapporto tra offerta minore e offerta maggiore per il punteggio massimo attribuibile per il parametro in esame (con arrotondamento per eccesso con due decimali).

E quindi posto che:

- P** = punteggio da attribuire all'offerta minore
O₁ = offerta maggiore
O₂ = offerta minore per la quale va determinato il punteggio
PMA = punteggio massimo attribuibile per il parametro in esame

$$P = \frac{O_2}{O_1} \times PMA$$

I punteggi stabiliti ai criteri 3b), 4b) (sviluppo logistica, utilizzo manodopera temporanea) saranno attribuiti in base alle dichiarazioni dei concorrenti; il punteggio stabilito al punto 5) sarà attribuito ai concorrenti che dichiareranno il possesso di almeno una delle certificazioni previste, in corso di di validità, e ne presenteranno copia.

L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo, calcolato sommando i punteggi ottenuti per ciascuno dei criteri sopra indicati.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente Disciplinare si applicano le disposizioni del vigente Regolamento del Demanio.



DOCUMENTAZIONE RICHIESTA A PENA DI ESCLUSIONE

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

Le offerte dovranno pervenire, con qualsiasi mezzo, presso la sede dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale, Molo Santa Maria, 60121 Ancona, entro e non oltre le ore **13:00 del giorno 7 dicembre 2018, a pena di inammissibilità**, 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 relativa ad un'area demaniale marittima di mq. 15.848, e relativo manufatto sulla stessa insistente (ex carbonile Enel) nel Porto di Ancona".

Il recapito dei plichi nel termine stabilito rimane ad esclusivo rischio del mittente, che nulla potrà eccepire o opporre ove per qualsiasi motivo non dovessero giungere a destinazione in tempo utile.

La mancanza o l'incompletezza della documentazione determinerà l'esclusione dalla gara del concorrente.

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

BUSTA A - OFFERTA TECNICA

Nella busta A dovrà essere inserita la documentazione di seguito elencata. Ogni documento dovrà essere sottoscritto dal/i legale/i rappresentante/i:

A.1. Piano economico-finanziario da cui risultino la sostenibilità dell'investimento previsto e la remuneratività dell'attività programmata, per tutta la durata della concessione. Il piano dovrà essere asseverato da professionista abilitato, pena l'esclusione dalla gara.

Il piano economico finanziario, di durata pari a quella della concessione, dovrà comprendere:

- preventivo, con l'indicazione dei costi e ricavi previsti e relativi risultati economici annuali (indicando, oltre alle altre voci, i costi previsti per il personale, per servizi di terzi, per ammortamenti)
- piano di investimento
- piano finanziario correlato.

Esso dovrà inoltre comprendere, ed evidenziare separatamente, il piano di ammortamento degli eventuali nuovi investimenti nei beni chiesti in concessione e che sono dichiarati dal concorrente al punto 2) della "Tabella parametri di valutazione, relativi punteggi, penali": per ciascuna categoria di tali beni dovrà essere dichiarata l'aliquota di ammortamento che sarà adottata e il conseguente valore residuo che i beni avranno al termine della concessione.



I suddetti documenti dovranno essere ritenuti congrui dalla Commissione la quale potrà richiedere chiarimenti e specificazioni.

Essa potrà inoltre richiedere eventuali modifiche dei criteri di ammortamento adottati per il piano di ammortamento di cui sopra, e ciò ai fini della applicazione del disposto di cui al punto 9) delle "Condizioni essenziali per l'ammissione".

A.2. Investimenti infrastrutturali e sovrastrutturali complessivi dichiarati (impianti, attrezzature e tecnologie finalizzate allo sviluppo della produttività portuale, alla tutela dell'ambiente e della sicurezza, sia in termini di "safety" che di "security", compresi oneri professionali di progettazione, ecc.), da effettuarsi entro i primi 12 mesi di concessione. La dichiarazione inerente i suddetti investimenti resa dal concorrente dovrà essere asseverata da professionista abilitato, che attesti la fattibilità delle opere dichiarate nel contesto dei beni demaniali interessati, la loro conformità agli strumenti urbanistici vigenti, nonché la congruità dei prezzi considerati per determinare l'investimento complessivo. In mancanza della asseverazione essa non sarà valutata ai fini della assegnazione del punteggio. Sono espressamente esclusi dagli investimenti valutabili ai fini della assegnazione del punteggio quelli relativi a mezzi operativi e a beni intangibili (software etc.).

Punteggio massimo attribuibile: 20 punti.

(PENALE: nella misura del 20% del canone annuo che risulterà dovuto per ogni € 50.000, o frazione, di minori investimenti rispetto a quelli dichiarati per la gara e ai quali sia stato assegnato punteggio. La penale così determinata sarà dovuta decorsi i primi 12 mesi di concessione e per tutta la durata residua della stessa).

A.3. Traffici portuali totali direttamente prodotti dall'attività svolta, in tonnellate, dichiarati distintamente per ciascuno dei primi tre anni di concessione. Per i traffici di contenitori dovranno essere dichiarati i TEU, che saranno convertiti in tonnellate nella misura di 8,5 (ottovirgolacinque) tonnellate per ciascun TEU. Tutti i traffici devono essere necessariamente di nuova acquisizione e non posti a base di altre istanze di concessione già accolte. La comprova dei traffici dichiarati, ai fini della valutabilità, dovrà avvenire unicamente attraverso la presentazione di lettere di intenti sottoscritte dai clienti o di formali contratti giuridicamente impegnativi per le parti.

Punteggio massimo attribuibile: 30 punti

(PENALE: nella misura del 20% del canone annuo da applicarsi distintamente per ciascun singolo anno di mancato rispetto della quantità di tonnellate annua dichiarata per la gara e alla quale sia stato assegnato punteggio. La penale sarà applicata dopo la fine di ciascun anno, sul canone dell'anno appena concluso. La penale così determinata resta valida per tutta la durata residua della concessione, salvo eventuali ulteriori penali da applicarsi negli anni successivi, quindi fino a una penale massima, per il presente punto, nei tre anni, del 60%, con esclusione di compensazioni tra i singoli anni).



A.4. Relazione sullo sviluppo della logistica portuale e retroportuale e della modalità ferroviaria entro i primi 24 mesi di vigenza della concessione.

Punteggio massimo attribuibile: 3 punti

(PENALE: in caso di mancato rispetto delle dichiarazioni rese in sede di gara, penale del 5% del canone annuo da applicarsi a decorrere dal terzo anno di vigenza della concessione e per tutta la durata residua della stessa).

A.5. Dichiarazione del personale (numero di unità) a tempo indeterminato che sarà assunto per il nuovo sito oggetto della concessione entro i primi 24 mesi di vigenza della concessione stessa, e che sarà adibito direttamente ed esclusivamente alle attività svolte nel nuovo sito.

Punteggio massimo attribuibile: 13 punti

(PENALE: nella misura del 10% del canone annuo per la mancata assunzione a tempo indeterminato, entro i primi 24 mesi di vigenza della concessione, di ogni unità in meno rispetto a quelle dichiarate, con esclusione di compensazione tra i singoli anni. La penale così determinata sarà valida decorsi i primi 24 mesi di concessione e per tutta la durata residua della stessa).

A.6. Dichiarazione sull'utilizzo della manodopera temporanea: deve essere dichiarato il totale uomini/giorno previsti, distintamente in ogni anno.

Punteggio attribuibile: punti 0,5 per ogni anno in cui siano dichiarati utilizzi di almeno 70 uomini/giorno (cioè 70 giornate complessive di lavoro in un anno) con massimo di punti 2 totali.

(PENALE: nella misura del 2% del canone annuo, da applicarsi distintamente per ciascun singolo anno di mancato rispetto della quantità di giornate annue dichiarate, con esclusione di compensazione tra i singoli anni. La penale sarà applicata dopo la fine di ciascun anno, sul canone dell'anno appena concluso. La penale così determinata resta valida per tutta la durata residua della concessione, salvo eventuali ulteriori penali da applicarsi negli anni successivi).

A.7. Dichiarazione dell'eventuale possesso da parte del concorrente, e in caso di RTI da parte della mandataria, di una o più delle seguenti certificazioni:

- Ambientali: ISO 14001 (o EMAS)
- Sicurezza: OHSAS
- Qualità: ISO 9001

Punteggio massimo attribuibile: 2 punti.



A.8. copia del presente Disciplinare, sottoscritto dal/i legale/i rappresentante/i sia in ogni pagina previa apposizione della dicitura "per accettazione e impegno, sia in ultima pagina in calce alla "DICHIARAZIONE CONCORRENTE/I"

A.9 attestazione rilasciata dal personale della AdSP dell'avvenuto sopralluogo dei beni, contenente la dichiarazione dell'impresa/delle imprese che essi sono ritenuti idonei allo svolgimento della attività programmata per cui, in caso di aggiudicazione, essi vengono integralmente accettati nello stato in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi richiesta di interventi di modifica, integrazione, manutenzione, ecc., nei confronti della AdSP.

La busta dovrà essere sigillata con nastro adesivo o ceralacca, controfirmata sui lembi di chiusura e riportare il nominativo del concorrente e la dicitura:

"BUSTA A - OFFERTA TECNICA - Procedura comparativa finalizzata al rilascio di concessione demaniale relativa ad un'area demaniale marittima di mq. 15.848, e relativo manufatto sulla stessa insistente (ex carbonile Enel) nel Porto di Ancona"

BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA

Nella busta B dovrà essere inserita una dichiarazione con cui il legale rappresentante dichiara **la percentuale di rialzo, con due decimali, offerta rispetto all'importo di euro 156.286,27 posto a base di gara.**

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.

La busta dovrà essere sigillata con nastro adesivo o ceralacca, controfirmata sui lembi di chiusura e riportare il nominativo dell'operatore economico e la dicitura:

"BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA - Procedura comparativa finalizzata al rilascio di concessione demaniale relativa ad un'area demaniale marittima di mq. 15.848, e relativo manufatto sulla stessa insistente (ex carbonile Enel) nel Porto di Ancona"

Entrambe le buste A e B di cui sopra dovranno essere racchiuse 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 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).

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE



La commissione di gara, il giorno stabilito, procederà all'apertura delle offerte previa comunicazione ai partecipanti, in seduta pubblica e, sulla base della documentazione contenuta nelle offerte presentate, provvederà a:

- a) verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione ed in caso negativo ad escludere dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono;
- b) aprire le buste A contenenti l'"**offerta tecnica**" presentata dai concorrenti non esclusi dalla gara in base a quanto previsto nel punto che precede e verificare la presenza dei documenti richiesti, ed in caso negativo ad escludere dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono.

In successiva seduta riservata la Commissione provvederà ad esaminare la documentazione contenuta nella "offerta tecnica", la sua rispondenza a quanto stabilito per la partecipazione alla gara, e ad attribuire i punteggi relativi alle dichiarazioni e certificazioni presentate.

In ultima seduta pubblica la Commissione procederà ad aprire le buste B contenenti l'"**offerta economica**" presentate dai concorrenti non esclusi dalla gara in base a quanto sopra previsto, e a individuare l'aggiudicatario provvisorio nel concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio.

Procederà quindi a rimettere gli atti al Responsabile del Procedimento, così da consentire al medesimo di procedere alle verifiche di legge e, segnatamente, alle verifiche antimafia, Casellari, regolarità Durc e regolarità fiscale.

OBBLIGHI PER OTTENERE IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E PER LA SUA ESECUZIONE

Il soggetto aggiudicatario della concessione, per ottenere il rilascio della stessa, dovrà in via preventiva assolvere gli obblighi previsti dal vigente Regolamento per la gestione del Demanio e in particolare quelli di seguito elencati, nei termini che saranno stabiliti dall'Autorità e, una volta ottenuta la concessione, dovrà svolgere l'attività indicata in sede di partecipazione alla gara nel rispetto anche di quanto più sotto indicato.

L'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Autorità:

- a. polizza assicurativa per incendio, fulmine, scoppio dei beni demaniali, compresa la partita "ricorso terzi", con massimali che saranno stabiliti dalla Autorità, e con vincolo a favore della stessa;
- b. contratto assicurativo R.C.T. – R.C.O., con massimale che sarà stabilito dall'Autorità e comunque non inferiore ad € 1.000.000 unico, valido per tutta la durata della concessione stessa, che garantisca persone e cose da tutti gli eventuali danni derivanti da, o connessi con, l'esercizio della attività per cui è richiesta la concessione;



- c. cauzione, di importo pari a almeno due annualità di canone risultante dall'offerta economica prodotta (arrotondato per eccesso ai 5.000 euro superiori), in numerario o a mezzo fidejussione bancaria, o polizza assicurativa fidejussoria, a garanzia del pagamento dei canoni demaniali, e di eventuali penali e/o interessi di mora, e comunque dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione, nonché a tutela dell'integrità del bene demaniale e della sua riconsegna in pristino stato. In caso di prestazione della cauzione con fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, espresso impegno a provvedere, in caso di revoca o mancato rinnovo della stessa, alla costituzione - a pena di decadenza della concessione - della cauzione in numerario o in Titoli dello Stato o garantiti dallo Stato;
- d. ulteriore cauzione, con le stesse modalità di cui al punto c., volta a garantire l'effettivo esercizio della concessione per tutta la sua durata, di importo pari a due annualità del canone risultante nell'atto di concessione. La garanzia sarà escussa dalla AdSP, nel caso in cui il concessionario rinunci alla concessione nei primi 24 mesi di vigenza della stessa, fino alla concorrenza dell'importo corrispondente alla differenza tra i canoni dovuti per l'intera durata della concessione (come quantificati nell'atto di concessione e aggiornati in base alla percentuale comunicata dal MIT) e i canoni già versati, e comunque per l'importo massimo di due annualità di canone come sopra stabilito.
Tale cauzione, su richiesta del concessionario, sarà svincolata dall'Autorità decorsi 24 mesi dalla data di vigenza della concessione, senza che si sia verificata la rinuncia alla concessione stessa.
- e. aver provveduto al pagamento del canone di concessione richiesto dall'Autorità, calcolato dalla data di decorrenza della concessione (o della eventuale anticipata occupazione) al 31.12.2019, e aver consegnato all'Autorità la documentazione attestante il pagamento.

L'assicurazione incendio di cui al punto a), e le cauzioni di cui ai punti c) e d), se prestate mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, dovranno rispettare le clausole contenute nei rispettivi fac simili allegati al vigente Regolamento per la gestione del demanio (all. 3 per l'assicurazione incendio e all. 1 e 2 per le cauzioni).

Il Concessionario dovrà essere sempre in regola con ogni autorizzazione prevista dalle norme tempo per tempo vigenti da rilasciarsi da altre Amministrazioni per l'attività da svolgere, con particolare riferimento a quelle relative alla salute e alla sicurezza.

Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente Disciplinare di gara, 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.

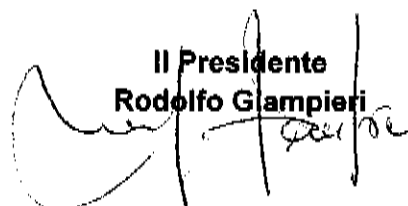


RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è l'Avv. Matteo Paroli (tel. 0712078949 - mail: paroli@porto.ancona.it).

Ancona, 05.11.2018

Il Presidente
Rodolfo Giampieri



DICHIARAZIONE CONCORRENTE/I

Dichiaro espressamente tutto quanto sopra indicato e accetto, senza riserva alcuna, tutte le condizioni stabilite nel presente documento.

Dichiaro altresì di aver preso attenta visione e di accettare espressamente le seguenti clausole, a garanzia della serietà dell'istanza di concessione presentata:

- Penali, come regolamentate e quantificate nella Tabella "*Parametri di valutazione, relativi punteggi, penali*", sub n. 2), 3.a), 3.b), 4.a), 4.b);
- Cauzione prevista al punto 10, lettera d) delle "*Condizioni essenziali per l'ammissione*"

Ancona,

Impresa/e concorrenti

(firma leggibile legale rappresentante)



ALLEGATO n. 1 – ATTESTATO DI AVVENUTO SOPRALLUOGO E DICHIARAZIONE

OGGETTO: Richiesta in concessione pluriennale di un'area demaniale marittima di mq. 15.538 ubicata all'interno della Nuova Darsena del porto di Ancona, sulla quale insiste un manufatto di mq. 9.384 – Procedura comparativa ai sensi dell'art. 37 del Codice della navigazione

ATTESTATO DI AVVENUTO SOPRALLUOGO

Si attesta che _____¹ in qualità di:

- Rappresentante legale munito di apposita documentazione comprovante la sua figura;
- Procuratore munito di regolare procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata

dell'Impresa _____, C.F. _____, P.IVA _____ con sede legale in Ancona, Via _____; PEC _____

ha effettuato il sopralluogo previsto dall'Avviso pubblico di comparazione e che:

- le operazioni di sopralluogo sono state effettuate dalla persona sopra indicata in quanto persona abilitata a rappresentare l'impresa;
- le operazioni di sopralluogo sono state effettuate alla presenza del Sig./Sig.ra, dipendente dell'Autorità di Sistema Portuale;
- il sottoscritto _____, quale _____ dell'Impresa _____ ha preso visione dei beni che saranno assentiti in concessione e dei luoghi;
- il sottoscritto dichiara che i beni da assentire in concessione sono ritenuti idonei allo svolgimento della attività programmata per cui, in caso di aggiudicazione, essi vengono integralmente accettati nello stato in cui si trovano, con rinuncia a qualsiasi richiesta di interventi di modifica, integrazione, manutenzione, ecc., nei confronti della AdSP.
- Il sottoscritto dichiara che l'impresa rinuncia ad ogni e qualsiasi pretesa/contestazione futura eventualmente attribuibile a carente conoscenza dello stato dei beni e dei luoghi.

Ancona,

Per l'impresa _____

Per l'Autorità di Sistema del Mare Adriatico Centrale _____

¹ In caso di consorzi o R.T.I. già costituiti le persone di seguito indicate devono essere riferite al consorzio o all'impresa capogruppo o mandataria; nel caso di R.T.I. o consorzi non ancora costituiti il sopralluogo va eseguito da ciascun soggetto concorrente che intenda consorziarsi o raggrupparsi

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "segreteria@pec.porto.ancona.it" <segreteria@pec.porto.ancona.it>
Data martedì 6 novembre 2018 - 13:37

CONSEGNA: PAR 4946

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/11/2018 alle ore 13:37:02 (+0100) il messaggio
"PAR 4946" proveniente da "segreteria@pec.porto.ancona.it"
ed indirizzato a "frittellimaritime@pec.fedespediti.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec288.20181106133657.06854.415.1.66@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (958 bytes)
postacert.eml (5818 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
A "segreteria@pec.porto.ancona.it" <segreteria@pec.porto.ancona.it>
Data martedì 6 novembre 2018 - 13:37

CONSEGNA: PAR 4946

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/11/2018 alle ore 13:37:05 (+0100) il messaggio "PAR 4946" proveniente da "segreteria@pec.porto.ancona.it" ed indirizzato a "commpa@legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec288.20181106133657.06854.415.1.66@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "PAR 4946" sent by "segreteria@pec.porto.ancona.it", on 06/11/2018 at 13:37:05 (+0100) and addressed to "commpa@legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec288.20181106133657.06854.415.1.66@pec.aruba.it

Allegato(i)

postacert.eml (5818 Kb)
dati-cert.xml (1 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

Da "frittellimaritime" <frittellimaritime@pec.fedespedi.it>
A "AutoritaPortuale" <segreteria@pec.porto.ancona.it>
Data lunedì 26 novembre 2018 - 09:50



ARR-009745-27_11_2018

Chiarimenti gara PAR-004946-06_11_2018

Rif. PAR-004946-06_11_2018

Alla cortese attenzione del responsabile del procedimento Avv. Matteo Paroli

La presente per formulare i seguenti quesiti relativi alla procedura comparativa e al relativo regolamento di gara di cui in riferimento:

QUESITO 1

"In riferimento al punto 2 della "Tabella parametri di valutazione, relativi punteggi, penali" di cui a pag. 7 del disciplinare di gara, con riferimento ad eventuali investimenti non valorizzabili tramite prezzario regionale, si chiede se il concessionario, in caso di costo consuntivo inferiore a quello dichiarato in sede di gara, al fine di non vedere applicata alcuna penale avrà l'obbligo di investire le somme non spese in altre migliorie/investimenti ammissibili secondo quanto previsto dal disciplinare stesso."

QUESITO 2

"In riferimento al punto 2 della "Tabella parametri di valutazione, relativi punteggi, penali" di cui a pag. 7 del disciplinare di gara, con riferimento agli investimenti valorizzati tramite prezzario regionale, si chiede se eventuali differenze tra il valore dichiarato in sede di gara ed il costo consuntivo per la realizzazione di quegli esatti investimenti non comporteranno l'applicazione di alcuna penale."

Distinti saluti,
FRITTELLI MARITIME GROUP SPA

URGENTE

ADSP MARE ADRIATICO CENTRALE	
Presidente	<input type="checkbox"/>
Segretario Generale	<input type="checkbox"/>
Ufficio Sviluppo Prom. e Stat.	<input type="checkbox"/>
Direzione AA.GG.	<input type="checkbox"/>
Sett. Legale e App.	<input type="checkbox"/>
Direzione Tecnica	<input type="checkbox"/>
Sett. Informatico	<input type="checkbox"/>
Direzione Amministrativa	<input type="checkbox"/>
Direzione Demanio	<input checked="" type="checkbox"/>
Ufficio Security	<input type="checkbox"/>
Protocollo Riservato	<input type="checkbox"/>