



## AVVISO

***Procedura di gara finalizzata all'affidamento di una concessione demaniale marittima ad iniziativa d'ufficio***

***(Art. 10, comma 2, del Regolamento per l'utilizzo delle aree e dei beni appartenenti al demanio marittimo ricadenti nell'ambito della circoscrizione territoriale dell'Autorità di Sistema Portuale dei Mari Tirreno Meridionale e Ionio, approvato con Decreto Commissariale n° 106/2025/ADSP-MTMI in data 02/10/2025)***

### IL PRESIDENTE

- VISTA** la legge 28/1/1994, n. 84, recante il riordino della legislazione in materia portuale, e successive modificazioni ed integrazioni, come novellata dal D. L.gs.169/2016;
- VISTO** il D.P.R. 16/7/1998, istitutivo dell'Autorità Portuale del porto di Gioia Tauro, che ha conferito alla stessa i compiti di cui alla legge84/94;
- VISTO** il D. Lgs. 4/8/2016, n. 169, di riorganizzazione, razionalizzazione e semplificazione della disciplina concernente le Autorità portuali di cui alla legge 28 gennaio 1994, n. 84, in attuazione dell'articolo 8, comma 1, lettera f), della legge 7 agosto 2015, n. 124 che ha istituito, tra l'altro, l'Autorità di Sistema Portuale dei Mari Tirreno Meridionale e Ionio e dello Stretto di Messina;
- VISTO** l'articolo 22-bis del decreto-legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136, con il quale è stata emendata la denominazione e la competenza territoriale della predetta Autorità di Sistema Portuale, per come previsto dal precedente D.L.gs. n. 169/2016, modificandola in Autorità di Sistema Portuale dei Mari Tirreno Meridionale e Ionio (di seguito anche AdSP MTMI), con competenza sui porti di Gioia Tauro, Crotone (porto vecchio e nuovo), Corigliano Calabro, Taureana di Palmi e Vibo Valentia;
- VISTO** il D.M. 12/11/2025, n. 287 con il quale l'Avv. Paolo PIACENZA, è stato nominato Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale dei Mari Tirreno Meridionale e Ionio;



**VISTO** il Decreto n. 134/2024/ADSP-MTM del 6/6/2024 con il quale il Dott. Pasquale FARAONE Dirigente dell'Area Demanio - Patrimonio - Lavoro Portuale, ha assunto, con decorrenza 5/6/2024, l'incarico di Segretario Generale f.f. dell'Autorità di Sistema Portuale dei Mari Tirreno Meridionale e Ionio;

**VISTO** l'art. 8 comma 3, lett. m) della L. 84/94 e s.m.i. che stabilisce che il Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale amministra le aree ed i beni del demanio marittimo compresi nell'ambito della propria circoscrizione territoriale sulla base delle disposizioni di legge in materia esercitando, sentito il Comitato Portuale, le attribuzioni stabilite negli articoli da 36 a 55 e 68 del codice della navigazione e nelle relative norme di attuazione;

**CONSIDERATO** che è intenzione di questo Ente di indire una procedura di evidenza pubblica finalizzata all'affidamento in concessione demaniale marittima pluriennale, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione, del seguente bene: - un zona demaniale marittima della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1.222,51, di cui m<sup>2</sup> 705,90 coperti con manufatti d. m. (**Costruzione in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto**), situata nel Comune di Crotona (via Porto Vecchio n. 2/4) - Porto Vecchio, identificata in catasto al foglio di mappa n. 38 (D122)particella n. 434 (OE00065 - OE00064), allo scopo di ivi svolgere le seguenti attività singole o contestuali: attività di ristorazione, ricettiva e commerciale secondo i codici Ateco appresso indicati, di seguito anche indicato come "*Sede della ex Compagnia Portuale*";

**CONSIDERATO** che la zona demaniale marittima è occupata nel modo seguente:

- a) **palazzina di due piani** (*destinazione precedente blocco uffici con annessi servizi igienici*);
- b) **capannone** (*destinazione precedente campo bocce*);
- c) **magazzino**;
- d) **zona demaniale marittima completamente recintata.**

**RITENUTO** per l'effetto che i suddetti manufatti d. m. sono da considerarsi *ope legis* pertinenze del demanio marittimo, trattandosi di opere di difficile rimozione realizzate su



suolo demaniale marittimo ai sensi dell'art. 29 e 49 del codice della navigazione;

**CONSIDERATO** che il cespite demaniale marittimo in premessa, avuto riguardo alla sua posizione, in relazione alla domanda per servizi finalizzati all'utenza turistica e ricreativa nel porto di Crotona, risulta essere funzionale al perseguimento dell'interesse della comunità e delle relative esigenze variabili della collettività (**progetto di riqualificazione e pedonalizzazione delle aree Demaniali finalizzato al miglioramento dei servizi portuali e al miglioramento dell'accessibilità turistica del Porto Antico**);

**RITENUTO** che i manufatti realizzati nonché l'area demaniale marittima asservita possono considerarsi affidabili in concessione demaniale marittima, per l'erogazione di servizi di ristorazione, ricettivi, commerciali ad operatori economici in possesso dei requisiti previsti nel presente avviso, secondo i criteri regolatori stabili dall'ART con la citata Deliberazione n.57/2018;

**VISTO** il Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti all'interno della circoscrizione territoriale dell'Autorità di Sistema Portuale dei Mari Tirreno Meridionale e Ionio, approvato con Decreto Commissariale n° 106/2025/ADSP-MTMI in data 02/10/2025. Nelle seguenti parti del testo esso verrà richiamato come il "Regolamento"

**VISTI** in particolare gli articoli da 10 a 15 del suddetto Regolamento;

**RITENUTO** che il presente avviso è finalizzato all'assentimento in concessione demaniale marittima per Atto Formale, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione, previa procedura selettiva ad evidenza pubblica, di aree demaniali marittime per lo svolgimento delle seguenti attività, anche contestuali: ristorazione, attività commerciali, ricettive, come da codici ATECO indicati nel corpo dell'avviso;

**RITENUTO** pertanto necessario divulgare i criteri e le modalità di partecipazione affinché gli interessati possano valutare il proprio interesse a partecipare alla procedura di affidamento in concessione demaniale marittima del



manufatto realizzato in regime concessorio nonché l'area demaniale marittima asservita, con modalità tali da consentire un'effettiva ed ampia conoscibilità, nel rispetto, in particolare, dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, non discriminazione, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica

**VISTI** gli atti d'ufficio;

#### **RENDE NOTO**

che è indetta una PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA finalizzata all'affidamento in concessione demaniale marittima pluriennale per Atto Formale, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione, del seguente bene:

- una zona demaniale marittima della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1.222,51, di cui m<sup>2</sup> 705,90 coperti con manufatti d. m. (**Costruzione in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto**), situata nel Comune di Crotona (via Porto Vecchio n. 2/4) - Porto Vecchio, identificata in catasto al foglio di mappa n. 38 (D122) particella n. 434 (OE00065 - OE00064)

#### **OGGETTO DELL'AVVISO**

La presente procedura, avviata su iniziativa dell'Autorità di Sistema Portuale MTMI, è finalizzata alla sollecitazione di una proposta gestionale per le aree demaniali e di ristrutturazione di manufatti di proprietà dello Stato, destinati alle attività citate in premessa.

L'obiettivo è disporre una gestione delle aree, stimolando la formulazione di istanze di sviluppo e investimento al fine di consentire la valorizzazione e riqualificazione del cespite demaniale marittimo e dei suoi manufatti d. m.

Per la formulazione delle istanze, pur salvaguardando l'autonomia operativa e gestionale del proponente, sono state elaborate specifiche informazioni/indicazioni cui attenersi, elencate di seguito:



Comune ubicazione e dati censuari	Descrizione del bene	Destinazione d'uso	Canone base annuo
<p>Crotone (D122)</p> <p>Foglio: 38 Particella: 434</p> <p>S.I.D. (OE00065 - OE00064)</p> 	<p>zona demaniale marittima della superficie m<sup>2</sup> 1.222,51, di cui m<sup>2</sup> 705,90 coperti con manufatti d. m. (<b>Costruzione in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto</b>)</p> 	<p>attività di ristorazione e ricettiva come successivamente specificate mediante individuazione di codici ATECO;</p> 	<p>€</p> <p><b>9.459,51</b> giusto Decreto Direttoriale n. 164 in data 18 settembre 2025, registrato alla Corte dei conti il 10 ottobre 2025 al n. 2494 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 246 del 22 ottobre 2025</p>

- 1) Le aree su cui presentare la proposta su indicate;
- 2) l'Amministrazione, nella propria programmazione di lavori non prevede alcun lavoro di adeguamento e/o interventi di ristrutturazione, riqualificazione, manutenzione;
- 3) I beni demaniali vengono concessi nello stato in cui si trovano, sia in superficie che in sottosuolo o soprassuolo, restando a cura e a spese del titolare di concessione i lavori che si rendessero necessari per adattamenti, ripristini, deviazioni di fogna e condutture sotterranee o aeree;
- 4) La realizzazione, esecuzione e sviluppo di interventi di cui ai punti precedenti sarà quindi a carico del futuro concessionario dell'area (qualora ritenuto necessario per le proprie esigenze operative e per l'esercizio delle aree demaniali);
- 5) Il Soggetto attuatore dovrà comunque adottare gli opportuni accorgimenti, da esplicitare nella proposta progettuale, per il contenimento delle eventuali emissioni derivanti dalle lavorazioni, per garantire la compatibilità delle attività con quelle presenti in aree adiacenti;
- 6) Il Soggetto attuatore dovrà rendicontare gli interventi effettuati e funzionali alla messa in esercizio dell'attività e scaturente dall'offerta tecnica;



## AVVISA

Tutti coloro che possano avervi interesse che possono presentare, entro il termine di **giorni 45 (quarantacinque)** dalla pubblicazione del presente avviso, domande di concessione, **con le modalità stabilite dagli artt. 6 e 12 del Regolamento per l'utilizzo delle aree e dei beni appartenenti al demanio marittimo ricadenti nell'ambito della circoscrizione territoriale dell'Autorità di Sistema Portuale dei Mari Tirreno Meridionale e Ionio, approvato con Decreto Commissariale n° 106/2025/ADSP-MTMI in data 02/10/2025,** pubblicato all'indirizzo <https://www.portodigioiatauro.it/doc/regolamenti//regolamento-uso-aree-demaniali-marittime.html>

Al fine di rendere acquisibili i contenuti della concessione da affidare, si specifica quanto segue:

1. **Durata:** 30 anni;
  - 1.1 L'assegnatario dovrà condurre direttamente le aree demaniali oggetto di concessione salvo eventuali autorizzazioni da rilasciare per le attività secondarie, rispetto alla principale destinazione della concessione;
  - 1.2 Rinnovo della concessione: la rinnovazione del titolo concessorio successiva alla sua scadenza avverrà con le modalità di evidenza pubblica di cui all'art. 21 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti all'interno della circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale di Gioia Tauro, approvato con Decreto Commissariale n° 106/2025/ADSP-MTMI in data 02/10/2025
2. **Scopo della concessione:** Gestione delle aree demaniali e delle relative pertinenze esistenti in sito per le attività sopra indicate, mediante la manutenzione dei fabbricati proprietà dello Stato, il cui allestimento rimane a totale ed esclusivo carico del concessionario;
3. **Procedura:** aperta secondo le modalità del presente bando;
4. **Canone:** I canoni annui relativi alle concessioni demaniali marittime di aree, specchi acquei, manufatti e pertinenze sono determinati, ai sensi dell'art.3 decreto legge 5 ottobre 1993, n. 400 convertito in Legge n. 494 in data 04.12.1993, e saranno soggetti all'aggiornamento sulla base annuale sulla scorta degli indici ISTAT, a termini dell'art. 4 del predetto decreto, il canone determinato per l'anno 2024 è pari ad **€ 9.459,51 (euronovemilaquattrocentocinquantanove/51)** giusto



Decreto Direttoriale n. 164 in data 18 settembre 2025, registrato alla Corte dei conti il 10 ottobre 2025 al n. 2494 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 246 del 22 ottobre 2025;

5. All'interno dei manufatti sono presenti beni mobili, di cui l'Ente non conosce la proprietà, che sarà/non sarà del futuro concessionario, pertanto, si potranno verificare le seguenti condizioni: conferire a smaltimento, consegnare al soggetto proprietario, acquisirne il possesso. L'Ente concedente non risponderà in alcun modo ed in alcuna sede in merito alla gestione dei beni presenti all'interno del manufatto.
6. Sarà a cura dell'Operatore Economico ogni onere, autorizzazione, parere e nulla - osta per l'approvazione, presso gli organi competenti, del progetto proposto nell'offerta tecnica. Prima dell'inizio dei lavori tutti gli elaborati autorizzati e comprensivi di quanto sopra dovranno essere trasmessi a questa ADSP. Inoltre, a completamento dei lavori dovrà essere presentata la rendicontazione delle spese sostenute (stato finale lavori, fatture, bonifici, CRE, fotografia ante e post-operam).

Per prendere visione dell'immobile è necessario presentare apposita richiesta all'Area Sedi Periferiche - U.A.D. di Crotona dell'AdSP-MTMI all'indirizzo PEC: [sediperiferiche@pec.portodigioiatauro.it](mailto:sediperiferiche@pec.portodigioiatauro.it) .

Le richieste dovranno pervenire entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso. L'Area Sedi Periferiche - U.A.D. di Crotona dell'AdSP-MTMI comunicherà all'interessato la data e l'ora per la visita del compendio demaniale marittimo. Le richieste pervenute oltre tempo limite non verranno prese in considerazione.

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno pervenire al Responsabile del Procedimento all'indirizzo e-mail [demanio@portodigioiatauro.it](mailto:demanio@portodigioiatauro.it) .

Le richieste dovranno pervenire entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Le richieste pervenute oltre tempo limite non verranno prese in considerazione.

**Articolo 1**  
**Requisiti di partecipazione**  
**(art. 6 del Regolamento)**

Tutti coloro che intendono partecipare alla procedura di affidamento



di cui al presente avviso devono essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 6 del Regolamento, da comprovarsi mediante la presentazione della pertinente documentazione con le modalità ivi descritte, e comunque in possesso dei requisiti minimi di cui al Titolo VI della Legge 14 giugno 1989 n. 234.

Si identificano quali requisiti essenziali di partecipazione alla presente procedura:

**1) l'iscrizione all'area di attività:**

- Codici Ateco: 56.10.11 - Ristorazione con somministrazione - Importanza: I - prevalente svolta dall'impresa;
- Codici Ateco: 56.10.11 - Ristorazione con somministrazione - Importanza: P - primaria Registro Imprese;
- Codici Ateco: 55.20.51 - Affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence - Importanza: S - secondaria Registro Imprese;
- Codici Ateco: 46.48, 47.6, 47.78, 47.71, 32.12.1 per quanto concerne le attività commerciali

**2) l'aver esercitato una delle attività suddette per almeno tre anni nell'ultimo decennio, anche in forma di Enti del Terzo Settore (ETS) ammessi all'esercizio di impresa.**

Sono ammessi a partecipare alla procedura di cui al presente avviso, quali concorrenti, Ditte individuali e Società di cui agli articoli 2082 e 2047 del Codice Civile, nonché gli operatori economici con sede in altri stati membri dell'Unione Europea, in possesso di analoga qualificazione. Ai fini della dimostrazione del possesso dei requisiti essenziali di partecipazione in caso di comparazione tra più istanze di concessione, è ammessa la presentazione di offerte da parte di soggetti anche se non ancora costituiti. In tal caso l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti e deve contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. I raggruppamenti temporanei non sono obbligati ad avere una forma giuridica specifica ai fini della presentazione di un'offerta o di una domanda di partecipazione. Per la costituzione del raggruppamento temporaneo gli operatori economici devono conferire,



con un unico atto, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, detto mandatario. Il mandato deve risultare da scrittura privata autenticata. La relativa procura è conferita al legale rappresentante dell'operatore economico mandatario. Il mandato è gratuito e irrevocabile e la sua revoca, anche per giusta causa, non ha effetto nei confronti della stazione appaltante. In caso di inadempimento dell'impresa mandataria è ammessa la revoca del mandato collettivo speciale al fine di consentire alla stazione appaltante il pagamento diretto nei confronti delle altre imprese del raggruppamento. Al mandatario spetta la rappresentanza esclusiva, anche processuale, dei mandanti nei confronti della stazione appaltante (AdSP-MTMI) per tutte le operazioni e gli atti di qualsiasi natura dipendenti dalla concessione, anche dopo l'affidamento, o atto equivalente, fino all'estinzione di ogni rapporto. La stazione appaltante (AdSP-MTMI), tuttavia, può far valere direttamente le responsabilità facenti capo ai mandanti. Il rapporto di mandato non determina di per sé organizzazione o associazione degli operatori economici riuniti, ognuno dei quali conserva la propria autonomia ai fini della gestione, degli adempimenti fiscali e degli oneri sociali. L'offerta degli operatori economici raggruppati o dei consorziati determina la loro responsabilità solidale nei confronti della stazione appaltante (AdSP-MTMI), ove vi sia stata una trasformazione del soggetto giuridico aggiudicatario permane in capo a tutti i soggetti la responsabilità dell'affidamento.

I raggruppamenti e i consorzi ordinari di operatori economici sono ammessi alla gara se gli imprenditori o altro raggruppamento che vi partecipano, oppure gli imprenditori consorziati, abbiano complessivamente i requisiti essenziali.

Tutti i partecipanti al raggruppamento e al consorzio ordinario possiedono i requisiti generali di cui agli articoli 94 e 95 del D. Lgs. 36-2023.

La partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi.

È vietata l'associazione in partecipazione sia durante la procedura di gara sia successivamente all'aggiudicazione. L'inosservanza di quanto sopra comporta l'esclusione dei concorrenti riuniti in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, nonché



l'annullamento dell'aggiudicazione o la risoluzione del contratto.

Non è ammessa, a pena di esclusione, offerta per persona da nominare.

## Articolo 2

### Modalità di presentazione delle domande (art. 6 del Regolamento)

Il concorrente dovrà far pervenire la domanda a mano o a mezzo raccomandata del servizio postale esclusione dalla gara, entro il termine di **giorni 45 (quarantacinque)** dalla pubblicazione del presente avviso al seguente indirizzo:

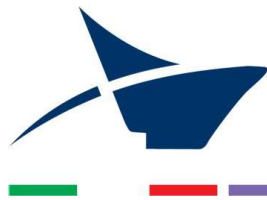
AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEI MARI TIRRENO MERIDIONALE E IONIO  
- Settore Demanio e S.I.D. - Contrada Lamia snc - 89013 GIOIA TAURO  
(RC).

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il plico dovrà essere idoneamente sigillato in modo da garantire l'integrità e dovrà recare all'esterno, oltre all'indicazione del mittente (indirizzo, casella di posta certificata e codice fiscale/partiva IVA) la dicitura di seguito riportata:

**Affidamento in concessione demaniale marittima pluriennale, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione, intesa ad ottenere in concessione d. m. per Atto Formale una zona** un zona demaniale marittima della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 1.222,51, di cui m<sup>2</sup> 705,90 coperti con manufatti d. m. (**Costruzione in muratura ordinaria con solaio in cemento armato semplice o misto**), situata nel Comune di Crotone (via Porto Vecchio n. 2/4)- Porto Vecchio, identificata in catasto al foglio di mappa n. 38 (D122)particella n. 434 - S.I.D.(OE00065 - OE00064), allo scopo di ivi svolgere le seguenti attività singole o contestuali: attività di ristorazione, ricettiva, commerciale. Il suolo demanio marittimo è contestualmente chiamato "Sede della ex Compagnia Portuale".

Il plico dovrà contenere tre buste, a loro volta idoneamente sigillate recanti la dicitura, **"A - Documentazione"** **"B - Offerta tecnica"** **"C - Offerta economica"**. Al fine di non compromettere l'integrità delle buste contenenti la domanda/offerta si invitano i partecipanti ad impiegare un plico esterno con dimensioni ampiamente maggiori di quelle delle buste contenute al suo interno.

Nella busta **"A - Documentazione"** dovranno essere contenuti i seguenti



documenti:

- domanda al Presidente dell'Autorità mediante la compilazione del modello di richiesta secondo il format predisposto dall'Ente (allegato 1) al Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti all'interno della circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale di Sistema Portuale dei Mari Tirreno Meridionale e Ionio, approvato con Decreto Commissariale n° 106/2025/ADSP-MTMI in data 02/10/2025, pubblicato all'indirizzo <https://www.portodigioiatauro.it/doc/regolamenti//regolamento-uso-aree-demaniali-marittime.html>), a cui deve essere allegata, altresì, la seguente documentazione:
  - 1) Modello D1 in bollo ed in forma cartacea utilizzando, allo scopo, l'applicativo Do.Ri., attraverso il SID - Sistema Informativo del Demanio - SID il Portale del Mare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti al seguente link <https://www.mit.gov.it/documentazione/sid-il-portale-del-mare>;
  - 2) fotocopia di documento di riconoscimento del richiedente (legale rappresentante o procuratore munito di apposita procura speciale notarile), in corso di validità;
  - 3) CD o supporto digitale contenente il file in formato pdf e xml del Modello di Domanda D1
  - 4) Atto costitutivo e Statuto qualora trattasi di Società;
  - 5) dichiarazioni sostitutive, debitamente compilate, relative ai **familiari conviventi** (di maggiore età - indicare Cognome, Nome, luogo e data di nascita, sesso, CF), **e dei soggetti** di cui all'**art. 88 co. 4-bis e art. 89 D. Lgs. 159/2011**;
  - 6) dichiarazione sostitutiva del casellario giudiziario e dei carichi pendenti del legale rappresentante dell'Associazione istante;
  - 7) dichiarazione di accettazione della clausola per la quale tutte le spese eventualmente necessarie tanto per l'effettivo conseguimento del possesso delle aree interessate dalla rilascianda concessione quanto per la rimessione in pristino stato delle medesime ai fini dell'effettivo godimento della concessione, sono a carico dell'aggiudicatario, con facoltà di recupero in danno dell'obbligato e con esclusione di ogni responsabilità in capo all'Autorità di Sistema Portuale - MTMI;
  - 8) dichiarazione di avvenuto sopralluogo e presa d'atto dello stato dei luoghi.

Tutte le dichiarazioni sostitutive, tanto di atto di notorietà che



di certificazione, dovranno essere redatte con le forme e le modalità di cui al D.P.R. 445/2000 e s.m.i.

Nella busta "**B - Offerta tecnica**" dovranno essere contenuti i seguenti documenti:

- 1) rilievo planimetrico dell'area interessata in scala adeguata a firma di tecnico abilitato corredata dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi, anche con ausilio di ortofoto;
- 2) relazione tecnico-descrittiva e cronoprogramma degli interventi da realizzarsi sull'area demaniale marittima richiesta: la relazione tecnico-descrittiva deve specificatamente illustrare le finalità dell'occupazione in relazione alla destinazione d'uso del bene demaniale richiesto, oltre a fornire ogni altra informazione utile alla valutazione dell'attività da svolgere sul bene oggetto dell'istanza;
- 3) documentazione di cui al successivo art. 4 punti da 1 a 5, del presente avviso/bando;
- 4) supporto digitale contenente gli elaborati tecnici nel formato *dwg - pdf* e in *xml* del Modello D1 generato dal programma Do.Ri. (S.I.D.).

È ammessa la facoltà dell'Autorità di richiedere ulteriore documentazione o ulteriori copie di quella documentazione già presentata, qualora occorrenti per il perfezionamento dell'iter istruttorio, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2, comma 7, della L. 241/90 e del discendente Regolamento dell'Ente approvato e reso esecutivo con Decreto presidenziale n. 49/2010.

Nella busta "**C - Offerta economica**" dovrà essere contenuta una dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente contenente l'indicazione del rialzo percentuale del canone offerto, espresso in cifre ed in lettere, sull'importo del canone posto a base di gara. In caso di discordanza prevale il ribasso percentuale espresso in lettere.

**Articolo 3**  
**Istruttoria**  
**(art. 15 del Regolamento)**

La domanda di concessione demaniale marittima presentata ed eventuali domande concorrenti, una volta ritenute accoglibili, verranno sottoposte all'istruttoria prevista dall'art. 15 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti



all'interno della circoscrizione territoriale dell'Autorità Portuale di Sistema Gioia Tauro, approvato con Decreto Commissariale n° 106/2025/ADSP-MTMI in data 02/10/2025.

Nel corso dell'esame delle offerte, l'Ente concedente avrà la facoltà di chiedere agli offerenti eventuali elementi e/o documentazione integrativi a chiarimento dell'offerta presentata e a supporto di quanto dagli stessi dichiarato e/o prodotto. A tal fine, il Responsabile del procedimento, di cui all'art. 6 della Legge 241/1990, potrà attivare, in analogia con quanto previsto dall'art. 101 del D. Lgs. 36/2023, il "Soccorso istruttorio" per la richiesta della documentazione e/o dichiarazioni necessari.

Nell'ipotesi di rigetto della domanda di concessione, l'adozione del provvedimento finale da parte degli organi a ciò deputati, ai sensi di legge, verrà preceduta da notificazione al richiedente del preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/90 e s.m.i. come da ultimo modificato dall'art. 12, lett. e) del D.L. 16/7/2020, n. 76 (Decreto Semplificazioni).

#### **Articolo 4**

##### **Comparazione tra istanze di concessione concorrenti (art. 13 del Regolamento)**

L'aggiudicazione sarà effettuata in base al criterio di cui all'articolo 37 del Codice della navigazione, con preferenza per il richiedente che offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione, declinata come segue secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, al fine di garantire un'attività rispondente al più rilevante interesse pubblico indicato, in favore del richiedente la concessione che avrà totalizzato il maggior punteggio nel limite di 100/100, sulla base di criteri previsti dal presente bando e secondo la ripartizione di 90/100 all'offerta tecnica e 10/100 all'offerta economica, come di seguito meglio declinato. Verranno ammesse alla fase successiva (offerta economica) solo le offerte che avranno raggiunto un punteggio minimo, a seguito di valutazione dell'offerta tecnica, pari a 60 punti.

I Criteri di aggiudicazione secondo i seguenti:



**OFFERTA TECNICA**

CODICE	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO MAX
1	<p>1a) Progetto di ristrutturazione edilizia che comprenda il rifacimento/ripristino degli elementi edilizi dell'organismo architettonico, con un complesso di interventi di ristrutturazione degli elementi verticali e orizzontali, finiture ed ogni altro elemento capace di valorizzare e rendere l'immobile consono all'uso proposto. Soluzioni per rendere l'immobile accessibile. Soluzioni per la connettività. La proposta dovrà essere illustrata con: - la presentazione di elaborati grafici che permettano di capire la tipologia di interventi proposti (max 2 tavole in formato A1); -1 relazione tecnica illustrativa (10 cartelle formato A4); - computo metrico estimativo dell'investimento (riferimento prezzario regionale).</p>	25
	<p>1b) cronoprogramma progettuale e cronoprogramma esecutivo degli interventi proposti (2 elaborati distinti): -1 punti per interventi (complessiva progettazione e realizzazione) effettuati tra 211 e 240 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione; -2 punti per interventi (complessiva progettazione e realizzazione) effettuati tra 181 e 210 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione; -3 punti per interventi (complessiva progettazione e realizzazione) effettuati tra 151 e 180 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione; -4 punti per interventi (complessiva progettazione e realizzazione) effettuati tra 121 e 150 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione; -5 punti per interventi (complessiva progettazione e realizzazione) effettuati entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione;</p>	5
2	<p>2)Utilizzo di materiali di pregio, certificati, sostenibili, compatibili con il manufatto, capaci di integrarsi a pieno con il progetto di ristrutturazione/riqualificazione proposto. A titolo esemplificativo e non esaustivo: pavimentazioni in marmo, cotto, parquet ecc....; tipologie di malte, intonaci, pitture, stucchi ad alte prestazioni; infissi ad alte prestazioni, arredo illuminotecnico; rivestimento e arredo</p>	30



	aree pertinentenziali. La proposta dovrà essere illustrata con: - 1 relazione tecnica illustrativa (5 cartelle formato A4); - schede dei materiali utilizzati.	
3	3) Progetto di sostenibilità ambientale che comprenda tecniche capaci di mitigare il consumo energetico e ridurre le emissioni di CO2 nell'ambiente, che permetta un risparmio energetico e un efficientamento dell'intero immobile (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sistemi fotovoltaici/altri sistemi di efficientamento/di accumulo, climatizzazione, produzione di acqua calda sanitaria, insonorizzazione/abbattimento suoni e fonti di rumore realizzati con soluzioni sostenibili e ad impatto zero). La proposta dovrà essere illustrata con: - la presentazione di elaborati grafici che permettano di capire la tipologia di interventi proposti (max 1 tavola in formato A1); - 1 relazione tecnica illustrativa (5 cartelle formato A4); - schede dei materiali utilizzati; - crono programma progettuale e cronoprogramma esecutivo degli interventi proposti (2 elaborati distinti); - computo metrico estimativo dell'investimento (riferimento prezzario regionale).	10
4	4) Progetto capace di garantire benefici e servizi non solo ai fruitori diretti della futura struttura ma alla pluralità del pubblico e capace di combinare tra loro più elementi qualificanti del territorio crotonese: turismo sportivo, turismo nautico, turismo balneare, turismo culturale, tradizioni artigiane, tradizioni enogastronomiche, moda e spettacolo, culturale delle radici, circoli letterali-mostre. La proposta dovrà essere illustrata con: - 1 relazione tecnica illustrativa (5 cartelle formato A4).	5
5	5) Considerato che il manufatto si colloca in un'area di interazione porto-città; valutazione complessiva dell'impatto della proposta al fine di contribuire al miglioramento dell'integrazione della città con il porto. La proposta dovrà essere illustrata con: - 1 relazione tecnica illustrativa (5 cartelle formato A4).	5
6	6a) l'incremento e la diversificazione dell'offerta turistico-ricreativa; 6b) gli obiettivi di politica sociale, di salute e di sicurezza dei lavoratori, di protezione dell'ambiente e di salvaguardia del patrimonio culturale;	10



	6c) l'impegno ad assumere, in misura prevalente o totalitaria, per le attività oggetto della concessione, personale di età inferiore a trentasei anni; 6d) l'esperienza tecnica e professionale dell'offerente in relazione ad attività turistico-ricreative comparabili, anche svolte in regime di concessione. La proposta dovrà essere illustrata con: - 1 relazione tecnica illustrativa (5 cartelle formato A4).	
<b>OFFERTA ECONOMICA</b>		
7	Massimo rialzo offerto sul canone demaniale annuale fissato a base di concorrenza.	10

Al fine della redazione di quanto sopra si specifica che:

-1 cartella è un foglio di 1.800 battute, suddivise in 30 righe da 60 battute ognuna, dove per battute s'intendono tutti i caratteri digitati, spazi inclusi.

Al fine di agevolare la valutazione delle offerte, le stesse dovranno descrivere gli elementi che si sottopongono a valutazione rispettando la numerazione dei criteri e sotto-criteri di cui alla griglia soprastante.

## **Articolo 5**

### **Modalità di Affidamento della Concessione**

La concessione sarà aggiudicata al concorrente che otterrà il maggior punteggio nell'esame dei criteri riportati ai punti precedenti, nel rispetto delle attribuzioni come di seguito specificato. Per la valutazione dell'offerta si provvederà all'attribuzione del punteggio per i criteri di cui al punto precedente, alla lettera "A" (Offerta tecnica) e alla lettera "B" (Offerta economica).

Per l'offerta tecnica (valutazione degli elementi qualitativi) si procederà con l'attribuzione discrezionale di un coefficiente (da moltiplicare poi per il punteggio massimo attribuibile in relazione al criterio o sub-criterio), variabile tra zero e uno, da parte di ciascun commissario di gara. Il punteggio per ogni singolo criterio sarà dato dalla media dei punteggi assegnati da ciascuno commissario:

$$\frac{[(\text{Coef.C1}) \times (\text{P. max}) + (\text{Coef.C2}) \times (\text{P. max}) + (\text{Coef.Cn}) \times (\text{P. max})]}{\text{N. Commissari}}$$

Coef.C1=valore assegnato da commissario 1

Coef.C2=valore assegnato da commissario 2



Coef.Cn= valore assegnato da commissario ennesimo

P. max= punteggio massimo attribuibile come da tabella

N. Commissari= numero Commissari seggio di valutazione offerta tecnica

I coefficienti V(a) i variabili tra zero ed uno da assegnare a ciascun criterio o sub criterio di cui sopra saranno determinati mediante l'attribuzione discrezionale sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

<b>Giudizio</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Descrizione del giudizio</b>
Ottimo	1	Il parametro valutato è ritenuto molto valido e completo, ben definito e qualificante rispetto a quanto richiesto dal bando
Buono	0,80	Il parametro valutato è ritenuto valido e completo rispetto a quanto richiesto dal bando
Adeguito	0,60	Il parametro valutato è ritenuto discreto e completo rispetto a quanto richiesto dal bando
Sufficiente	0,50	Il parametro valutato è ritenuto sufficiente rispetto a quanto richiesto dal bando
Appena sufficiente	0,40	La proposta valutata è ritenuta quasi sufficiente rispetto a quanto richiesto dal bando
Mediocre	0,20	La proposta è ritenuta mediocre rispetto a quanto richiesto dal bando
Non adeguata non valutabile	0	La proposta è ritenuta inadeguata rispetto a quanto richiesto dal bando

Per l'offerta economica il punteggio sarà definito, per il singolo concorrente, con la seguente formula:

$(\text{incremento percentuale offerto} / \text{incremento percentuale massimo}) \times 10$  dove:

- incremento percentuale offerto rappresenta l'offerta del singolo concorrente;
- incremento percentuale massimo rappresenta il valore massimo tra tutte le offerte ammesse;

la risultanza è attribuita singolarmente per ciascuno dei



concorrenti a completamento del punteggio dell'offerta tecnica.

## **Articolo 6**

### **Programma degli investimenti**

Il richiedente la concessione demaniale marittima dovrà presentare, oltre alla documentazione prevista dall'art. 6 del Regolamento, anche un programma degli investimenti (Piano Economico Finanziario), con la specificazione della loro tipologia e consistenza per ciascuna delle attività che si intende esercitare, con la precisazione delle relative caratteristiche e delle modalità di gestione, volto alla valorizzazione dell'area e dei manufatti demaniali marittimi oggetto della concessione con l'indicazione delle garanzie, anche di tipo fideiussorio, offerte e in relazione al cui contenuto deve essere rapportata la durata della concessione richiesta.

Il suddetto Piano deve essere asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del D. Lgs 1° settembre 1993, n.385, o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966 e s.m.i.;

***Prima di assegnare il punteggio all'offerta economica la commissione di valutazione verifica l'adeguatezza e la sostenibilità del piano economico-finanziario.***

## **Articolo 7**

### **Commissione di valutazione (art. 14 del Regolamento)**

Al fine di procedere alla comparazione delle eventuali istanze in concorrenza potrà essere nominata, all'esito delle istruttorie di cui all'art. 15 del Regolamento, con provvedimento del Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Meridionale e del Mar Ionio, una Commissione di valutazione, composta da 3 membri individuati in conformità a quanto previsto dall'art.14 del Regolamento, in possesso di adeguata competenza nei settori tecnico e/o finanziario, che non dovranno essere inquadrati nell'ambito dell'Area Demanio Patrimonio e Lavoro Portuale che ha condotto l'istruttoria.

A garanzia di maggiore trasparenza ed in linea con le indicazioni del Piano Nazionale Anticorruzione, il Presidente dell'Autorità di



Sistema Portuale MTMI, qualora ne rilevi la necessità e/o l'opportunità, potrà procedere alla individuazione e alla nomina di componenti esterni in luogo di uno o più membri interni, senza oneri aggiuntivi a carico dell'Ente. Gli esiti dei lavori della Commissione costituiranno supporti nell'ambito dell'iter istruttorio per l'assunzione del provvedimento che gli Organi dell'AdSP MTMI dovranno adottare ai fini dell'affidamento della concessione.

I componenti esterni - eventualmente nominati- avranno diritto al compenso previsto dall'art. 8 del Regolamento vigente, approvato con delibera del Comitato Portuale n.145 del 22.12.2020.

### **Articolo 8**

#### **Trattamento di fine concessione**

Nell'ipotesi di ordinaria scadenza della concessione demaniale marittima da stipularsi all'esito dell'avviata procedura selettiva di evidenza pubblica non si darà luogo ad alcun trattamento di fine concessione a favore del concessionario, e le eventuali migliorie apportate al manufatto resteranno di proprietà dello Stato.

Nell'ipotesi di cessazione anticipata della concessione di cui al comma che precede, per ragioni legate alla decadenza del concessionario al verificarsi delle fattispecie previste dall'art. 47 del codice della navigazione, non si darà luogo ad alcun trattamento di fine concessione a favore del concessionario, e le eventuali migliorie apportate al manufatto resteranno di proprietà dello Stato. Nelle ipotesi di cessazione anticipata della concessione di cui al primo comma per ragioni non ascrivibili al concessionario, il trattamento di fine rapporto sarà determinato sulla base di una dettagliata valutazione tecnico economica, effettuata da un tecnico incaricato dal concessionario, basata sul rapporto tra gli elementi di "Comparazione tra istanze di concessione concorrenti", lo stato di realizzazione degli stessi in relazione alla durata residuale della concessione, che sarà assoggettata ad idonea istruttoria tecnico-amministrativa da parte dell'AdSP MTMI intesa a verificarne la congruità.

### **Articolo 9**

#### **Pubblicità**

Il presente avviso sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea e su un quotidiano a tiratura nazionale, oltre che sul sito internet



dell'AdSP MTMI, sull'albo pretorio *on-line* del Comune di Crotona e della Capitaneria di Porto di Crotona, per almeno 45 giorni (quarantacinque) decorrenti dalla data di pubblicazione sulla GURI.

Il Responsabile del Procedimento è l'Avv. Lavinia Maria Pia STRANGI - Responsabile del Settore Demanio e S.I.D.

**Articolo 10**  
**Altre informazioni**

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste presso il Settore Demanio e S.I.D. dell'AdSP-MTMI - referente: Funzionario Incaricato Dott. Antonio Rizzuto, tel. 0966/588632.

**IL DIRIGENTE**  
**DELL'AREA DEMANIO PATRIMONIO LAVORO PORTUALE**  
**Dott. Pasquale FARAONE**

**IL SEGRETARIO GENERALE *f.f.***  
**Dott. Pasquale FARAONE**

**IL PRESIDENTE**  
**Avv. Paolo PIACENZA**

**AVVERTENZE:**

**Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri data o promessa.**