



PORTE DI ANCONA

AVVISO

Il Presidente dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale, Ing. Vincenzo Garofalo,

RENDE NOTO

che è pervenuta la domanda di rilascio di concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 36 cod. nav. per licenza, con contestuale richiesta di anticipata occupazione ai sensi dell'art. 38 Cod. Nav., per come di seguito indicato:

Richiedente	CTC Marche Cooperativa a r.l. c.f./p.iva 02641750423
Oggetto e scopo della concessione	utilizzo di porzione di mq. 124,21 della palazzina uffici situata all'interno del complesso ex Tubimar, in particolare di locali al piano terra ad uso ufficio con accesso esclusivo Dati catastali: foglio 11 part. 2 sub 34/parte
Superficie	Mq. 124,21
Canone base anno 2025	€ 11.705,97
Ripartizione spese impianto di climatizzazione (importo fisso per 20 anni)	€ 682,90
Durata	4 anni

Si precisa che l'edificio denominato "palazzina uffici ex Tubimar" è catastalmente individuato al foglio 11, part. 2 sub. 12 (B.C.N.C.) 33, 34 e 35 e risulta acquisito tra le pertinenze demaniali marittime alla partita n. 171 del registro mod. 23/D1 che ricomprende l'intero complesso "ex Tubimar".

Si precisa che i locali richiesti dalla Società, risultano essere quelli individuati in precedente avviso pubblicato da questa Autorità in data 13/02/2025 - rif. COD_3 - della superficie di mq. 124,21 – e nel relativo periodo di pubblicazione non risultano essere pervenute domande di rilascio di concessione demaniale, di cui si richiamano nel seguito le relative condizioni particolari.

AVVISA

Tutti coloro che possano avervi interesse a presentare entro 30 giorni dalla data di pubblicazione, eventuali domande concorrenti, osservazioni e/o opposizioni.

Le eventuali domande concorrenti dovranno essere formulate nelle modalità previste dal vigente Regolamento di Amministrazione del Demanio, giusta Ordinanza n. 74 del 02/10/2020, così come



modificato ed integrato con Ordinanza n. 22/2021 del Commissario Straordinario, mediante l'utilizzo del modello consultabile nella sezione "Modulistica" del sito istituzionale di questo Ente al seguente link: <https://porto.ancona.it/it/page/modulistica-133410>

Nel caso di più domande di concessione con riferimento al medesimo bene, la scelta del concessionario da parte dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale avverrà mediante procedura comparativa ai sensi dell'art. 37 cod. nav. mediante trasmissione di apposito disciplinare recante i criteri e le modalità per la partecipazione alla procedura comparativa assegnando un termine non inferiore a gg 30 per la ricezione della documentazione necessaria per la partecipazione alla eventuale procedura comparativa.

Al fine di rendere acquisibili i contenuti dei titoli concessori oggetto di istanza nonché di formalizzare eventuali domande di concessione d.m. ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav., nel richiamare quanto già previsto l'avviso pubblicato da questa Autorità in data 13/02/2025, si specifica quanto segue:

1. L'importo del canone è determinato ai sensi dell'art 10 del D.I. 19/07/1989 per come previsto dal regolamento di amministrazione del demanio di questa Autorità, giusta Ordinanza n. 74 del 02/10/2020, così come modificato ed integrato con Ordinanza n. 22/2021 del Commissario Straordinario, adeguato all'anno 2025 come da rivalutazione comunicata da ultimo dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con Decreto n. 152/2025 nel rispetto di quanto stabilito all'art. 6 comma 1 D.L. 21/05/2025 n. 73 convertito dalla L. 18/07/2025 n. 105.
L'Importo unitario applicato (base anno 2025) è pari a: €/mq. 94,24341, come da art. 15 categoria F1) del regolamento di amministrazione del demanio di questa Autorità.

All'importo del canone demaniale è prevista la somma aggiuntiva (annua) derivante dalla ripartizione delle spese relative all'intervento effettuato da questo Ente per la sostituzione della pompa di calore, in corso di ultimazione, per le seguenti unità:

N.	RIPARTIZIONE SPESE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE (IMPORTO FISSO ANNUO)
Cod_3	€ 682,90

I consumi elettrici saranno a carico dei soggetti utilizzatori.

2. Sulla scorta della nota prot. n. 555-13/01/2025, così come integrata con prot. n. 2107-06/02/2025, la Direzione Tecnica di questa Autorità si evidenzia che:
 - È previsto l'intervento manutentivo dei serramenti esistenti in corrispondenza dell'ingresso comune al piano terra;
 - È possibile prevedere divisori fissi per la separazione delle unità immobiliari al piano terra;
 - È prevista la ripartizione delle spese sostenute agli effettivi utilizzatori come da tabella denominata "Tab. B: ripartizione delle spese manutentive e di gestione dell'impianto di



climatizzazione” per l'intervento eseguito di sostituzione della pompa di calore afferente all'impianto di climatizzazione comune.

- In caso di interventi di manutenzione edile le spese sostenute saranno ripartite come da tabella denominata “Tab. C: ripartizione delle spese relative alle parti edili comuni”. Dalle parti comuni è escluso il lastriko solare che funge da copertura solo per una porzione non prevalente dell'edificio in questione.
- 3. È facoltà dell'aspirante concessionario richiedere di effettuare un sopralluogo mediante comunicazione alla pec di questa Autorità segreteria@pec.porto.ancona.it, con preavviso di almeno 5 (cinque) giorni fino alla data di scadenza del presente avviso, indicando i nominativi dei soggetti che parteciperanno alla visita, specificando per ciascuno ruolo, dati anagrafici e telefonici.
- 4. Si rappresenta che per l'utilizzo degli spazi demaniali di cui sopra resta a carico del richiedente la realizzazione degli interventi di manutenzione necessari per la suddivisione delle utenze attualmente presenti, nonché quanto altro occorre per rendere utilizzabile il bene per le esigenze prospettate.

Il soggetto interessato non potrà iniziare i lavori se prima non avrà ottenuto il pertinente titolo edilizio e avrà comunque osservato le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

La realizzazione dei suddetti interventi potrà essere riconosciuta, ai sensi dell'art. 13 del vigente regolamento di amministrazione del demanio di questa Autorità, come investimenti migliorativi dei beni concessi effettuati dal Concessionario.

In particolare, 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 dal Concessionario 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.

- 5. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi ad uso esclusivo è a carico del soggetto concessionario.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi ad uso comune è a carico dei soggetti concessionari, con esecuzione diretta dei relativi lavori preventivamente autorizzati da questa Autorità, con ripartizione delle spese sulla base delle tabelle allegate.

- 6. Si specifica infine che con delibera n. 25 adottata dal Comitato di gestione nella seduta del 30/05/2024 è stato approvato l'atto di indirizzo recante l'ipotesi di riorganizzazione funzionale del complesso ex Tubimare. L'area del complesso ex Tubimare sarà interessata dalla programmazione/progettazione ed esecuzione degli interventi infrastrutturali a sostegno del



Autorità di Sistema Portuale
del Mar Adriatico Centrale

Porti di Pesaro, Falconara, Ancona, S. Benedetto, Pescara, Ortona, Vasto

trasporto intermodale, con conseguente riorganizzazione della viabilità all'interno del complesso Ex Tubimare, nonché dalla demolizione dei padiglioni danneggiati dall'incendio del 16/09/2020.

Si avverte che, decorso il predetto termine, si darà ulteriore corso alle procedure istruttorie in ordine al rilascio del titolo richiesto dal soggetto sopra indicato.

Il presente Avviso verrà pubblicato sul sito istituzionale di questa Autorità, sull'Albo pretorio del Comune di Ancona e della Capitaneria di Porto di Ancona.

Ancona, lì 16/09/2025

Il Presidente

Ing. Vincenzo Garofalo

VISTO

Il Segretario Generale
Dott. Salvatore Minervino

VISTO

La Dirigente
Demanio Imprese e Lavoro portuale
Dott.ssa Chiara Gusella