

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

per l'affidamento delle attività di progettazione, costruzione e gestione del Nuovo Terminal Passeggeri del porto di Ancona

La presente consultazione preliminare di mercato ai sensi degli artt. 77 e 78 D. Lgs. n. 36/2023 (di seguito "**Consultazione**" o "**Avviso**") è promossa dall'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Centrale (di seguito "**AdSP**" o "**Amministrazione**") per l'avvio di una o più procedure di gara aventi ad oggetto l'affidamento della progettazione, dei lavori e della gestione del Nuovo Terminal Passeggeri nel porto di Ancona. Tramite la Consultazione l'Amministrazione intende:

- avviare un dialogo con operatori di mercato e altri soggetti idonei;
- ridurre le asimmetrie informative esistenti tra AdSP e gli operatori di mercato;
- sondare l'interesse da parte degli operatori di mercato interessati nella gestione del Nuovo Terminal Passeggeri;
- consentire agli operatori di mercato di proporre contributi, spunti ed elementi per pervenire a una migliore valorizzazione dell'area accessoria al Nuovo Terminal Passeggeri;
- acquisire osservazioni, suggerimenti, informazioni e ogni altra documentazione idonea a calibrare i propri fabbisogni e acquisire elementi per una scelta più consapevole del perimetro dell'operazione e della modalità realizzativa, nonché per una migliore predisposizione della documentazione da porre a base di gara, superando ogni possibile ostacolo alla più ampia partecipazione all'eventuale futura procedura.

Premesso che:

- Gli sviluppi delle opere portuali, ovvero il completamento delle opere foranee del Porto di Ancona, la realizzazione del molo di sopraflutto e la futura realizzazione dei tratti di completamento della diga foranea di sottoflutto, permetteranno di programmare la destinazione degli specchi acquei e delle aree a terra del "nuovo Porto" secondo le esigenze dei traffici marittimi in continua evoluzione, sia per quanto riguarda le dimensioni delle navi sia per ciò che concerne la tipologia
- Il porto di Ancona è uno dei principali scali nazionali per il traffico internazionale di passeggeri su navi traghetto. Le consolidate linee marittime internazionali, inserite a pieno titolo nel network delle Autostrade del mare del Mediterraneo Orientale,

assicurano collegamenti stabili con gli scali di Corfù, Igoumenitsa e Patrasso (Grecia), Durazzo (Albania) e i porti dalmati di Spalato e Zara in Croazia.

- Lo scalo dorico sta affrontando una rilevante transizione con la riconversione degli spazi portuali da funzioni oramai desuete, quali stabilimenti produttivi industriali in prossimità delle banchine, attività fieristiche, attività e strutture commerciali non più coerenti con le funzioni portuali attuali, a una nuova pianificazione che metta al centro la qualità dei servizi all'utenza, la sostenibilità e la fruibilità delle aree portuali e retroportuali.
- La pianificazione generale sarà trattata nell'ambito della redazione del nuovo Piano Regolatore Portuale, procedimento già avviato a seguito dell'approvazione da parte del MIT del DPSS, per cui AdSP ritiene opportuno sviluppare fin da ora approfondimenti specifici relativi al percorso tecnico amministrativo, alle esigenze economico-finanziarie ed all'impatto delle scelte effettuate in merito alla realizzazione delle opere strategiche per il porto di Ancona, sia in termini temporali che di attrattività di possibili investimenti privati. Tra le iniziative prioritarie spicca l'ammodernamento dell'area tra il mercato ittico e l'ex-fiera di Ancona, che include l'edificio ove oggi si collocano le biglietterie del porto (c.d. terminal check-in). Si tratta di un'area retroportuale urbanisticamente pregiata e rilevante, in quanto vocata a fungere da cerniera tra porto e città, che ospita sia le attività portuali che attività che potrebbero avere una valenza prettamente urbana e turistica. La compenetrazione di questa duplice funzione (urbana/portuale) inserita in un contesto di edifici di valenza storica di particolare valore (mole vanvitelliana e mercato ittico) fa sì che l'area ambisca a ricoprire un ruolo di primo piano. Questa peculiarità dell'area si concretizza nell'esigenza strategica della realizzazione di un nuovo terminal per il check-in capace di ospitare le funzioni di accoglienza e di servizi tipiche di una stazione marittima passeggeri, da connettere in maniera efficace alle banchine di imbarco, alle infrastrutture di mobilità di massa (stazione ferroviaria, terminal autolinee, aree di sosta scambiatrici) e al centro urbano, quale elemento caratteristico dello scalo dorico che vede l'infrastruttura portuale e il contesto urbano dialogare e cooperare al fine di soddisfare le necessità dell'utenza e il desiderio della comunità locale di vivere gli spazi e i servizi del porto. Non a caso, non solo il DPSS, ma anche il Piano strategico della città di Ancona individua tra i progetti della "Strategia Ancona città porto" il "Nuovo Terminal Viaggiatori" (https://www.comuneancona.it/strategicancona/www.strategicancona.it/wp-content/uploads/2013/12/Documento-Finale-Piano-Strategico_def.pdf) quale elemento rilevante per il futuro della città.
- In ragione di quanto sopra, AdSP ha interesse ad approfondire, in via prioritaria, le valutazioni relative alla realizzazione del Nuovo Terminal Passeggeri ubicato negli

spazi dell'ex-complesso fieristico presso la zona del Mandracchio al porto di Ancona.

Per tutto quanto precede:

SI INFORMA

che è intendimento di questa Amministrazione procedere all'**affidamento della progettazione, dei lavori e della gestione del Nuovo Terminal Passeggeri per lo svolgimento dei servizi di interesse generale e degli ulteriori servizi** come più chiaramente dettagliati nel seguito, con modalità procedurali ancora da definire.

A fronte della potenziale rilevanza dell'operazione nonché delle peculiarità della stessa, l'Amministrazione ritiene opportuno esperire, prima dell'eventuale avvio delle più idonee procedure di affidamento inerenti ai servizi, lavori e forniture per l'attuazione della iniziativa, una verifica delle attuali potenzialità del mercato di riferimento garantendo, tra l'altro, pubblicità all'iniziativa nell'osservanza dei principi di trasparenza e massimo coinvolgimento degli operatori economici. Il presente Avviso, pertanto, va inteso come una fase preliminare, non finalizzata all'aggiudicazione di alcun contratto, a un'eventuale procedura di gara, che l'Amministrazione dovesse indire riguardo il perimetro di cui al presente Avviso e che costituirà una procedura del tutto distinta dalla presente Consultazione. Dalla Consultazione non derivano, quindi, vincoli per l'Amministrazione né alcuna aspettativa e/o pretesa a qualunque titolo da parte degli operatori di mercato.

La partecipazione alla consultazione preliminare di mercato è ininfluente, ossia non assicura e non preclude, rispetto alla partecipazione alla successiva procedura di gara, non costituendo condizione di accesso né impegno alcuno circa le procedure di affidamento.

La documentazione che sarà fornita dagli operatori economici potrà essere utilizzata da AdSP come apporto informativo ai fini della predisposizione della documentazione di gara, essendo funzionale ad acquisire informazioni utili per la migliore predisposizione della stessa *"a condizione che non abbia l'effetto di falsare la concorrenza e che non comporti una violazione dei principi di non discriminazione e di trasparenza"*.

AdSP non ha l'obbligo di valutare tutta la documentazione acquisita dagli operatori nel corso della consultazione preliminare di mercato né tantomeno l'obbligo di motivare l'utilizzo o il mancato utilizzo delle informazioni acquisite.

1. OGGETTO DELLA CONSULTAZIONE

Premesso che **l'intendimento primario di AdSP è la realizzazione del Nuovo Terminal Passeggeri** nell'area tra il mercato ittico e l'ex-fiera di Ancona e il successivo affidamento della gestione, **per tramite della presente Consultazione l'Amministrazione intende comprendere se, oltre alla realizzazione del Terminal, sia attivabile un'iniziativa più ampia che consenta lo sviluppo di ulteriori volumi suscettibili di sfruttamento economico.**

Gli ulteriori volumi potranno consentire l'insediamento di servizi e attività a complemento del Terminal, facilitando lo sviluppo dell'area quale cerniera tra porto e città, anche mediante il coinvolgimento di un eventuale partner privato con le forme e con le modalità previste dalla legge.

Nei paragrafi successivi sono fornite maggiori specifiche in ordine alle aree, all'oggetto di intervento e al perimetro dei servizi che AdSP intende affidare unitamente alla gestione del Terminal Passeggeri.

2. SPECIFICHE TECNICHE

AdSP mette a disposizione dei partecipanti alla presente procedura di Consultazione preliminare i seguenti documenti:

- **Allegato 1** “Relazione descrittiva e planimetrie per l'identificazione dello stato attuale dei luoghi interessati e del limitrofo contesto territoriale, nonché delle esigenze funzionali preposte al presente Avviso”;
- **Allegato 2** “Elementi relativi ai principali servizi che AdSP intende affidare unitamente alla gestione del Terminal Passeggeri”;
- **Allegato 3** “Statistiche sul traffico portuale ed elementi di stagionalità”.

I suddetti documenti potranno essere scaricati dal sito internet di AdSP, a partire dalla data di pubblicazione del presente Avviso, ai seguenti link:

- <https://porto.ancona.it/it/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara/bandi-di-gara-2024>
- <https://port-ancona-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>

Si precisa che le specifiche tecniche riportate sono da considerarsi utili solo al fine della Consultazione di mercato e che, in sede di svolgimento della procedura o delle procedure di gara, potranno essere modificate, integrate, sostituite ad insindacabile giudizio della Stazione Appaltante.

Area e oggetto di intervento

L'area oggetto di intervento ricade nella zona precedentemente occupata dagli edifici dell'ex-Fiera di Ancona. Allo stato attuale parte degli edifici sono stati demoliti e le aree libere sono prevalentemente utilizzate come aree di parcheggio. Come meglio specificato nell'allegata Relazione descrittiva, nell'**area di intervento, di superficie complessiva pari a circa 43.000 metri quadrati (mq)**, ad oggi vi sono i seguenti manufatti:

- Edificio a due piani sede dell'attuale terminal traghetti che ospita biglietterie e check-in e che dovrà essere demolito solo una volta realizzato il Nuovo Terminal Passeggeri (1.200 mq coperti);
- Padiglione in disuso, di prossima demolizione da parte dell'Amministrazione (2.400 mq coperti);
- Edificio a due piani ad uso di uffici e convegnistica, da ristrutturare ovvero da demolire e ricostruire a seconda delle eventuali indicazioni presentate nella relazione di cui al Paragrafo 4 (1.100 mq coperti).

L'area interessata è demaniale e ricade attualmente tra le competenze di AdSP ai sensi della Legge n. 84/1994 così come da ultimo modificata ed integrata, tranne altre minime parti marginali che sono di proprietà del Comune di Ancona. La disponibilità di queste ultime sarà assicurata mediante apposito rapporto da stabilire preventivamente nei termini di legge tra Autorità e Comune di Ancona (es. accordo ex art. 15 Legge n.241/1990 ss. mm. ii.). In ogni caso, i rapporti contrattuali derivanti dall'espletamento delle procedure individuate saranno formalizzati esclusivamente tra il soggetto aggiudicatario e la sola Autorità per tutti gli spazi nella fattispecie interessati.

Ad oggi l'ambito di intervento è utilizzato prevalentemente come area di sosta dei veicoli in attesa di imbarco, nonché per le attività della biglietteria marittima (check-in, vendita biglietti e servizi connessi).

Nell'area, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti e di studi preliminari condotti dall'Autorità, sono **insediabili volumetrie per complessivi 45.000 metri cubi circa**. L'Allegata Relazione tecnico-descrittiva riporta le destinazioni d'uso ammissibili ai sensi dell'attuale P.R.G. del Comune di Ancona ed i vincoli costruttivi stabiliti dallo stesso strumento pianificatorio, ferma restando la possibilità di intraprendere, laddove utile ai fini dell'attuazione dell'intervento in argomento, un'eventuale procedura di variante urbanistica.

Si precisa che qualunque trasformazione dell'area non potrà prescindere dal fatto che l'intendimento primario di AdSP è la realizzazione del Nuovo Terminal Passeggeri, deputato all'espletamento – su una superficie minima di almeno mq 2.400,00 – dei servizi essenziali alla ricettività dell'utenza portuale locale ovvero alle operazioni di imbarco e

sbarco delle navi traghetto di linea facenti approdo nello scalo marittimo anconetano (biglietterie, check-in, sevizi di prima accoglienza).

La citata Relazione (Allegato 1) e le tavole grafiche di corredo riportano, a titolo meramente esemplificativo e non prescrittivo, la descrizione dello stato di fatto attuale dei luoghi interessati nonché un'ipotesi – meramente indicativa e non vincolante – di previsione progettuale dell'intervento.

Servizi attualmente in atto nell'area e potenziale perimetro gestionale

Come specificato in premessa AdSP intende affidare unitamente alla gestione del Terminal Passeggeri e delle aree indicate in documentazione un insieme di servizi relativi alla gestione del Terminal e delle aree oggetto dell'intervento, oltre altri servizi indirizzati agli utenti portuali.

Tra questi ultimi si segnalano in particolare:

- A. Servizio di instradamento e assistenza ai passeggeri
- B. Servizio di trasporto passeggeri
- C. Gestione della sosta (auto, tir, camper, moto)
- D. Gestione servizi igienici
- E. Manutenzione ordinaria e straordinaria del Terminal Passeggeri

Maggiori dettagli su oggetto, luogo di esecuzione e modalità di svolgimento dei servizi sono riportati in Allegato 2.

3. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DEI DOCUMENTI PARTECIPATIVI E PROCEDURA DI CONSULTAZIONE

Gli operatori e i soggetti sono invitati, ove interessati, a fornire il proprio contributo, inviando lo stesso entro e non oltre la data del 09/08/2024, a mezzo PEC, all'indirizzo segreteria@pec.porto.ancona.it.

Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la dicitura: **“Consultazione preliminare all'avvio della procedura o delle procedure ad evidenza pubblica relativa al Nuovo Terminal Passeggeri – Porto di Ancona”**. Circa la forma e il contenuto dei contributi si rimanda al paragrafo successivo.

Gli operatori economici, nel partecipare alla presente Consultazione, prendono atto che la presentazione di atti informativi equivale a manifesta dichiarazione di essere a conoscenza che il presente avviso non costituisce, in alcun modo, invito a presentare

offerte e che gli eventuali partecipanti alla Consultazione così indetta non acquisiranno alcun diritto a prendere parte alla procedura che l'ente avrà facoltà di avviare all'esito della Consultazione stessa. Conseguentemente, ai sensi dell'Art. 78 del DLgs 36/2023, ai fini dell'eventuale indizione di procedure di affidamento di servizi, lavori e forniture inerenti all'oggetto della presente Consultazione, Per garantire che la concorrenza non venga falsata, verranno messe a disposizione tutte le informazioni utili a garantire la par condicio dei partecipanti.

Si rappresenta inoltre che i contributi inviati sono prestati gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese.

4. FORMA E CONTENUTO DEI DOCUMENTI PARTECIPATIVI

I Soggetti interessati alla partecipazione alla presente Consultazione preliminare di mercato sviluppano e forniscono consulenze, dati e altri documenti tecnici idonei a prestare il migliore apporto conoscitivo e informativo utile a perseguire le finalità della presente consultazione, affrontando le questioni e le domande dettagliate nel seguito, relative sia alla strutturazione della procedura sia agli aspetti costruttivi e gestionali dell'opera.

Gli apporti informativi forniti dai partecipanti alle consultazioni non potranno costituire offerte tecniche o economiche, né anticipare specifiche quotazioni afferenti all'oggetto della consultazione. che abbiano così l'effetto di alterare il regolare sviluppo competitivo della successiva fase di selezione, elementi che potrebbero essere causa di esclusione dalla partecipazione.

I soggetti che parteciperanno alla consultazione dovranno altresì indicare, ove ne ricorra il caso, se i contributi forniti contengono informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali, nonché ogni altra informazione utile a ricostruire la posizione del soggetto nel mercato e la competenza del soggetto nel campo di attività di cui alla consultazione.

I partecipanti dovranno precisare altresì se la divulgazione dei contributi forniti dovrà avvenire in forma anonima, in vista di eventuali accessi agli atti ad esito della presente consultazione.

A tal fine si precisa che AdSP sarebbe intenzionata ad affidare tramite procedura da definire sia le attività di progettazione sia la realizzazione dei lavori sia la successiva gestione dell'opera, ivi inclusa l'erogazione dei servizi ai passeggeri (come indicati nel punto 4.b). Al fine di consentire all'Amministrazione di perseguire gli obiettivi che la stessa si è prefissata per tramite della presente Consultazione, si richiede che i contributi presentati affrontino e rispondano ai seguenti temi.

- Aspetti relativi alla strutturazione della procedura e alle modalità attuative dell'intervento con individuazione delle procedure di affidamento ritenute migliori;
- Aspetti relativi al perimetro gestionale delle opere e alle modalità di gestione dei servizi che AdSP intende affidare unitamente alla gestione del Terminal;
- Proposizione di ulteriori servizi e/o attività che potrebbero essere inclusi nel perimetro dell'iniziativa;
- Tutte gli altri temi e informazioni contenute nel Questionario allegato, il cui formato editabile è disponibile al seguente indirizzo sul sito internet di AdSP, nella sezione riportata al paragrafo 6 del presente avviso.

Si ribadisce, quanto sopra espresso, che tali elementi non devono in alcun modo costituire quotazioni economiche che rappresentino in qualche modo una offerta o parte integrante di essa.

AdSP esaminerà criticamente i contributi ricevuti, li analizzerà in modo oggettivo, in rapporto alle effettive esigenze dell'amministrazione, valutando il loro possibile utilizzo ai fini dell'eventuale procedimento selettivo, nel rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza, concorrenza e non discriminazione.

AdSP si riserva altresì la facoltà di interrompere, modificare, prorogare o sospendere la presente procedura provvedendo, su richiesta dei soggetti intervenuti, alla restituzione della documentazione eventualmente depositata senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo.

5. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL REGOLAMENTO UE 2016/679 GDPR

L'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale in conformità al Regolamento 2016/679/UE (General Data Protection Regulation - GDPR) rende la seguente informativa sulle modalità di trattamento dei dati forniti, in sede di presentazione della domanda di partecipazione.

Il Titolare del trattamento è l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale, con sede in Ancona, Molo Santa Maria s.n.c.

Il Responsabile della Protezione dei Dati è la Ditta Morolabs s.r.l., nella persona dell'Avv. Massimiliano Galeazzi - casella e-mail: privacy@porto.ancona.it. La finalità del trattamento cui sono destinati i dati personali è lo svolgimento della presente procedura relativa

all'avviso di consultazione preliminare di mercato per l'affidamento delle attività di progettazione, costruzione e gestione del Nuovo Terminal Passeggeri del porto di Ancona.

La base giuridica è l'art. 6 lett. b) e c) GDPR, ovvero il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richieste dello stesso, nonché per adempiere un obbligo legale. I dati potranno essere trattati, inoltre, a fini di archiviazione (protocollo e conservazione documentale) nonché, in forma aggregata, a fini statistici. I dati saranno comunicati ad Autorità giudiziaria, Ministero dell'Interno / Prefetture, Agenzia delle entrate ed enti previdenziali e diffusi attraverso il sito istituzionale e sul sito Amministrazione Trasparente. Restano salvi i divieti di diffusione e le limitazioni ai trattamenti stabiliti per particolari categorie di dati dall'art. 10 del GDPR. Il periodo di conservazione è pari ad anni 5 (cinque). Competono ai partecipanti le prerogative ed i diritti previsti dal Regolamento 2016/679/UE

Maggiori informazioni sul trattamento dei dati personali sono presenti sul sito istituzionale, Area GDPR (<https://porto.ancona.it/index.php/it/gdpr>).

Laddove dall'affidamento dovesse derivare un trattamento di dati personali per conto dell'Autorità si provvederà ad adempiere a quanto previsto dall'art. 28 GDPR in merito alla nomina del Responsabile del trattamento.

6. MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE

Il presente Avviso sarà pubblicato nei modi previsti dall'art. 84 e 85 del D. lgs n. 36/2023, prevedendo altresì l'invio all'albo del Comune di Ancona, della Capitaneria di Porto di Ancona, e dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Centrale, e sul sito informatico istituzionale <https://porto.ancona.it/it/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara>.

IL RUP

[Ing. Gianluca Pellegrini]