

AVVISO PUBBLICO
ai sensi dell'art. 193, comma 16, del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36

Premessa

Con avviso pubblicato in data 27 ottobre 2025, Marina di Imperia S.r.l. (C.F. 01514240082), con sede legale in Imperia (18100), Viale Giacomo Matteotti, 157, iscritta alla Camera di Commercio Riviere di Liguria Imperia, La Spezia, Savona, ha avviato una consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'art. 77 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, con lo scopo di acquisire indicazioni utili dagli operatori del settore per valutare, attraverso l'utilizzo di forme di partenariato pubblico-privato, possibili modelli di attuazione della concessione demaniale marittima di cui è titolare, avente ad oggetto l'ultimazione e la gestione del Porto turistico di Imperia, con annesse strutture commerciali, ludico-sportive, di fornitura di servizi vari alla nautica da diporto e per gli altri usi previsti dal progetto definitivo posto alla base del titolo concessionario.

La società, entro il termine stabilito del 27 novembre u.s., ha ricevuto contributi e preliminari manifestazioni d'interesse da vari operatori, alcuni interessati alla realizzazione e gestione dell'intero compendio, altri a singole porzioni di esso caratterizzate da rilevanza funzionale autonoma.

Le risultanze della fase di consultazione preliminare di mercato sono state trasmesse al Comune di Imperia che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 102 del 29 dicembre 2025, ha impartito “indirizzi operativi a Marina di Imperia S.r.l. per l'attuazione della concessione demaniale marittima atto n. 4133 dell'1 settembre 2025”.

Ciò premesso, alla luce della documentazione pervenuta, dei contributi acquisiti, nonché degli indirizzi operativi ricevuti dall'Amministrazione comunale di Imperia, Marina di Imperia S.r.l. bandisce il presente avviso pubblico per sollecitare la presentazione di proposte di finanza di progetto.

Oggetto della procedura

La società Marina di Imperia S.r.l. è titolare di concessione demaniale marittima rilasciata dal Comune di Imperia, rep. n. 4133 dell'1 settembre 2025.

La concessione è stata assentita per la durata di sessantacinque anni allo scopo di ultimare e gestire il porto turistico di Imperia Porto Maurizio, con annesse strutture commerciali, ludico-sportive, di fornitura di servizi vari alla nautica da diporto e per gli altri usi previsti dal progetto definitivo posto a base del suddetto titolo concessionario.

Marina di Imperia S.r.l. è società interamente partecipata dal Comune di Imperia che opera secondo il modello dell'*'in house providing'*.

Con deliberazione del Consiglio Comunale di Imperia n. 96 del 29 dicembre 2020, la società è stata incaricata della realizzazione delle opere di completamento e della gestione del Porto turistico di Imperia Porto Maurizio, servizio pubblico locale di rilevanza economica.

A seguito di gara pubblica, Marina di Imperia S.r.l., in coerenza con il mandato ricevuto, ha commissionato il progetto definitivo, posto a base della concessione e finalizzato al rilascio di titolo edilizio convenzionato.

Con determinazione dirigenziale n. 1846 del 7 novembre 2025, conclusiva della Conferenze dei servizi decisoria, tale progetto è stato definitivamente approvato.

Con delibera di Giunta Comunale n. 348 del 18 settembre 2025 è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica con individuazione delle opere a scompenso degli oneri di urbanizzazione.

Ai sensi dell'art. 45-bis del Codice della Navigazione, è facoltà di Marina di Imperia S.r.l. assegnare a terzi, in tutto o in parte, le attività oggetto della concessione.

La delibera del Consiglio comunale n. 102 del 29 dicembre 2025 ha fornito alla società nuovi indirizzi operativi per l'attuazione della concessione alla luce delle risultanze emerse dalla consultazione preliminare di mercato.

Contenuto delle proposte

Le proposte dovranno contenere i requisiti stabiliti dall'art. 193, comma 3, del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e dovranno essere accompagnate da una relazione tecnico-descrittiva di natura illustrativa.

Dette proposte dovranno essere tese alla realizzazione del progetto definitivo già approvato e posto alla base della concessione demaniale marittima.

Marina di Imperia S.r.l. metterà a disposizione del promotore tale progetto ai fini della formulazione delle proposte e, in esito alla loro ricezione, attiverà il procedimento di valutazione comparativa delle stesse tramite verifica dell'interesse pubblico, approvazione e selezione, secondo i canoni stabiliti dal citato art. 193.

La proposta così selezionata, nel rispetto della disciplina vigente, sarà posta a base di gara, con riconoscimento del diritto di prelazione in favore del promotore.

Si specifica, altresì, che la proposta dovrà prevedere l'acquisto da parte dell'operatore economico selezionato del progetto definitivo di Marina di Imperia S.r.l., posto alla base del rilascio della concessione demaniale marittima, alle medesime condizioni economiche sostenute dalla società per la commessa.

Individuazione dei lotti funzionali

La porzione d'area che potrà formare oggetto di sub-concessione ex art. 45 bis del codice della navigazione, fino alla durata massima di sessantacinque anni, viene delimitata nella planimetria allegato A), che costituisce parte integrante del presente avviso, e comprende i seguenti lotti funzionali:

- lotto sub a), evidenziato in colore giallo, costituito da banchine, specchio acqueo antistante e sedimi per la realizzazione delle opere a terra già approvate a progetto;
- lotto sub b), evidenziato in colore arancione, costituito da area destinata a funzioni di cantieristica per nautica da diporto;
- lotto sub c), evidenziato in colore verde, costituito da area occupata da capannone per usi artigiani;
- lotto sub d), evidenziato in coloro azzurro, costituito da area destinata a locale pubblico di intrattenimento;
- lotto sub e), evidenziato in colore rosa, costituito da area destinata a distributore di carburanti per la fornitura delle imbarcazioni.

Gli operatori economici interessati hanno facoltà di presentare una singola proposta per tutti i lotti ovvero proposte separate per ciascuno dei lotti.

Resta fermo che la proposta relativa al lotto sub a) dovrà necessariamente includere la realizzazione delle opere a terra previste nel progetto definitivo e, pertanto, non saranno prese in considerazione proposte mirate esclusivamente alla gestione della parte a mare.

In caso di presentazione di proposte relative a singoli lotti, i proponenti dovranno farsi carico della realizzazione *pro quota* delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto nella convenzione urbanistica.

Valutazione delle proposte

Marina di Imperia S.r.l., nella prospettiva del migliore conseguimento dell'interesse pubblico, valuterà con adeguata motivazione, in esito alla ricezione delle proposte, l'opportunità di proseguire l'*iter* del partenariato pubblico-privato attraverso l'attuazione dei lotti in forma congiunta, nel contesto di una proposta unitaria, ovvero disgiunta mediante affidamento a soggetti distinti.

In caso di ricezione di una pluralità di proposte, Marina di Imperia S.r.l., ai sensi dell'art. 193, commi 5 e 6, del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, selezionerà la proposta da porre a base di gara sulla base dei seguenti criteri comparativi, coerenti con la natura non concorsuale della presente fase, e finalizzati ad accertare l'interesse pubblico dell'iniziativa e la conformità agli obiettivi della società:

- a) miglioramenti delle soluzioni proposte rispetto a quelle già previste a progetto;
- b) qualità e coerenza tecnica della proposta rispetto al fabbisogno pubblico;
- c) maggiore sostenibilità ambientale, risparmio energetico, innovazione tecnologica;
- d) efficacia della proposta nel potenziare la capacità attrattiva del compendio;
- e) incremento del tasso medio di occupazione dei posti barca;
- f) qualità dei servizi offerti all'utenza;
- g) minori tempistiche di attuazione delle opere;
- h) ricadute occupazionali sul territorio;
- i) iniziative volte a favorire l'integrazione tra Porto e Città;
- j) ammontare del canone da corrispondere per tutta la durata della concessione;
- k) eventuali anticipazioni finanziarie del canone;
- l) sostenibilità economica-finanziaria della proposta;
- m) equilibrio dell'allocazione dei rischi tra pubblico e privato.

In conformità con la natura non concorsuale della presente fase, si omette la specificazione di punteggi o pesi, fermo restando che, in caso di pluralità di proposte, sarà onere di Marina di Imperia S.r.l. fornire adeguata motivazione circa le proprie valutazioni.

Termine e modalità di presentazione delle proposte

Le proposte dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 16 marzo 2026** esclusivamente al seguente indirizzo PEC: marinadiimperia@pec.it

La proposta e i relativi allegati devono essere redatti in lingua italiana.

Documentazione disponibile

Si informa che tutta la documentazione rilevante ai fini della predisposizione delle proposte è disponibile nella sezione Amministrazione trasparente del sito istituzionale di Marina di Imperia S.r.l.

Ulteriori documenti potranno essere richiesti dai partecipanti; Marina di Imperia S.r.l. provvederà a metterli tempestivamente a disposizione di tutti i soggetti ammessi.

Gli esiti sintetici della consultazione saranno pubblicati nella sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale della società.

Trattamento dei dati personali

I dati personali forniti saranno trattati da Marina di Imperia S.r.l., in qualità di titolare del trattamento, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente per finalità connesse alla gestione della presente procedura.

Gli interessati potranno esercitare i diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 2016/679.

Ulteriori indicazioni

La presentazione della proposta non genera alcun vincolo, obbligo o diritto di preferenza per i partecipanti, né comporta alcuna forma di rimborso.

Ogni costo e spesa afferente alla procedura resta a carico dei partecipanti.

Non saranno prese in considerazione, e saranno pertanto dichiarate non ammissibili, le proposte che:

- 1) risultino pervenute oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso;
- 2) non rechino gli elementi minimi richiesti dal presente avviso e dall'art. 193 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- 3) abbiano contenuti manifestamente non pertinenti e incompatibili con le opere previste dal progetto definitivo posto a base della concessione demaniale;
- 4) siano presentate da soggetti per i quali ricorrono cause di divieto a contrarre con la pubblica amministrazione previste dal decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice antimafia), qualora accertate in sede di istruttoria preliminare;
- 5) risultino tali da generare, anche in via indiretta, un conflitto di interessi non sanabile ai sensi dell'art. 16 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

La verifica delle condizioni di cui ai punti 4 e 5 avverrà nei limiti compatibili con la natura non concorsuale della presente fase ed esclusivamente ai fini della valutazione dell'ammissibilità della proposta; la verifica dei requisiti di ordine generale ed eventuali ulteriori condizioni di partecipazione resterà riservata alla successiva procedura di gara.

Responsabile del procedimento

Imperia, 31 dicembre 2025

L'Amministratore Unico
(dott. Stefano Gandolfo)