

AVVISO PUBBLICO
per una consultazione preliminare di mercato
ai sensi dell'art. 77 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36

La società **Marina di Imperia S.r.l.** (C.F. 01514240082), con sede legale in Imperia (18100), Viale Giacomo Matteotti n. 157, iscritta alla Camera di Commercio Riviere di Liguria Imperia, La Spezia, Savona, incaricata dal Comune di Imperia della ultimazione del Porto Turistico di Imperia e titolare di concessione demaniale marittima rep. n. 4133 rilasciata il 1° settembre 2025, **intende attivare una consultazione preliminare di mercato** ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

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 e, a tale scopo, ha proceduto alla predisposizione di un piano economico finanziario.

Successivamente, Marina di Imperia, in allora Go Imperia S.r.l., ha commissionato il progetto definitivo per il completamento delle opere e sulla base di esso ha avanzato istanza per l'ottenimento della concessione demaniale marittima.

Il Comune di Imperia, in data 1° settembre 2025, ha rilasciato la concessione demaniale marittima 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 concessorio.

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

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

Oggetto della procedura

Con precedente avviso, pubblicato in data 27 ottobre 2025, Marina di Imperia aveva già avviato una prima consultazione preliminare finalizzata all'acquisizione di elementi di interesse, valutazioni e contributi tecnico-economici utili alla realizzazione dell'oggetto della concessione da parte di operatori economici del settore di riferimento.

In risposta a tale consultazione sono pervenute numerose manifestazioni di interesse: alcune tese all'integrale attuazione della concessione mediante l'assunzione della gestione dell'intera infrastruttura portuale e la realizzazione dei corpi a terra previsti a progetto, altre finalizzate all'acquisizione, sempre in regime di art. 45 bis cod. nav., di alcune porzionali del compendio funzionalmente autonome.

La consultazione aveva, altresì, evidenziato come, attualmente, la domanda degli utenti del mondo della nautica da diporto manifesti una decisa preferenza verso formule di assegnazioni periodiche dei posti barca verso il pagamento di un canone.

Tale circostanza aveva imposto di rivedere alcune assunzioni del piano economico finanziario in quanto la soluzione in origine prefigurata aveva ipotizzato la cessione anticipata da parte di Marina di Imperia S.r.l. di un consistente numero di posti barca per l'intera durata della concessione demaniale al fine di trarre la provvista finanziaria necessaria alla realizzazione delle opere previste a progetto.

Nel contesto della procedura, inoltre, nessuno degli operatori economici intervenuti aveva manifestato interesse per l'acquisizione dei singoli sedimi, in regime di art. 45 bis cod. nav., destinati ad alberghi e residenze.

Con delibera n. 102 del 29 dicembre 2025, il Consiglio Comunale di Imperia, recependo le indicazioni emerse dalla consultazione di mercato, ha impartito nuovi indirizzi alla società per l'attuazione della concessione.

Per l'effetto, con avviso pubblicato in data 31 dicembre 2025 ai sensi dell'art. 193, comma 16, D.Lgs. n. 36/1993, Marina di Imperia S.r.l. ha avviato una fase tesa alla formulazione di proposte di partenariato pubblico-privato da parte di operatori economici del settore di riferimento, riservandosi di selezionare la proposta da porre a base di gara in quanto maggiormente rispondente alle esigenze di completamento del porto.

Tale procedura veniva successivamente revocata in quanto la Corte di Giustizia dell'Unione Europea, con sentenza del 5 febbraio 2026, causa C-810/24, aveva dichiarato il contrasto con il diritto dell'Unione Europea del diritto di prelazione riconosciuto dalla norma nazionale a favore del promotore delle proposte di finanzia di progetto.

Frattanto, *a latere* di tale procedura, pervenivano due manifestazioni di interesse d'iniziativa privata da parte di operatori economici qualificati tese all'ottenimento della gestione complessiva dell'infrastruttura portuale, fatta eccezione per i posti barca destinati alla nautica sociale e alla Calata Anselmi, con l'impegno al completamento delle opere a terra e al mantenimento in capo a Marina di Imperia S.r.l. dello svolgimento di attività funzionali all'esercizio del porto.

Tali manifestazioni d'interesse, pur essendo allo stato difformi dagli indirizzi impartiti dal Consiglio Comunale, contengono elementi di interesse e di convenienza economica, che si ritiene opportuno approfondire, avuto riguardo all'obiettivo del completamento del porto che costituisce l'oggetto della concessione e al superamento del diritto di prelazione che rende allo stato meno appetibile il ricorso alle procedure di partenariato pubblico-privato previste dall'art. 193, D.Lgs. n. 36/2023.

A tale scopo, nella prospettiva della massima trasparenza e con riserva delle relative valutazioni in merito, Marina di Imperia intende avviare una nuova consultazione preliminare di mercato tesa ad esplorare scenari di attuazione della concessione anche attraverso l'assegnazione in gestione ad operatori economici specializzati di una maggior parte dell'infrastruttura portuale, fatta eccezione dei posti barca riservati alla nautica sociale e della Calata Anselmi in quanto destinata alle manifestazioni pubbliche, con l'assunzione dell'impegno da parte degli operatori medesimi al completamento delle opere a terra, attualmente previste a progetto e il cui onere di costruzione è riportato nel piano economico finanziario approvato dalla società.

Resta inteso che la presente iniziativa ha una valenza meramente esplorativa, eventuali contributi e manifestazioni di interesse non comporteranno l'assunzione di vincoli e che il prosieguo della procedura sarà subordinato alle successive determinazioni di competenza del Consiglio Comunale, al quale Marina di Imperia S.r.l., in esito alla presente consultazione di mercato, rassegnerà le proprie valutazioni.

La procedura si svolge nel rispetto dei principi di trasparenza, parità di trattamento, proporzionalità e concorrenza, ai sensi degli artt. 5 e 77 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, e delle Linee guida ANAC n. 14 (Delibera ANAC n. 161 del 6 marzo 2019).

In particolare, Marina di Imperia S.r.l. intende avvalersi delle informazioni e dei dati raccolti nel presente procedimento con l'obiettivo di individuare le migliori soluzioni per l'attuazione dei compiti affidategli e della correlata e funzionale concessione demaniale, mediante la consultazione degli operatori del settore: la procedura sarà

funzionale all'acquisizione di elementi istruttori che saranno trasmessi al Comune di Imperia ai fini della formulazione dei relativi indirizzi operativi.

Come specificato nelle linee guida ANAC 14, lo strumento della consultazione preliminare di mercato *“consente alle amministrazioni pubbliche di ridurre le asimmetrie informative su determinati mercati e che una migliore conoscenza degli aspetti tecnici degli acquisti previsti dalle pubbliche amministrazioni permette al mercato di produrre offerte più efficacemente orientate al soddisfacimento del bisogno pubblico. Dal punto di vista dell'economicità e dell'efficienza dell'attività amministrativa, l'istituto in oggetto, inoltre, consente di abbassare il rischio di gare deserte e rappresenta un esercizio di leale collaborazione tra pubblico e privato”*.

Soggetti ammessi

Sono ammessi a partecipare gli operatori economici, singoli o associati, che abbiano comprovata esperienza nella realizzazione, sviluppo e gestione di marine per la nautica da diporto, con eventuale annessa cantieristica o attività di servizi portuali.

La non adesione alla consultazione non preclude la successiva partecipazione a eventuali future procedure di gara.

Non sono richiesti i requisiti di ordine generale e speciale di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 nel rispetto delle Linee guida ANAC sulle consultazioni preliminari di mercato.

Modalità di partecipazione

Gli operatori interessati dovranno far pervenire istanza di partecipazione su carta libera, indicando: *i)* dati identificativi e recapiti dell'operatore economico; *ii)* descrizione sintetica delle esperienze maturate nel settore; *iii)* eventuali osservazioni, proposte o suggerimenti tecnici ed economico-finanziari; *iv)* indicazione di eventuali informazioni coperte da riservatezza o segreti industriali/commerciali.

L'istanza dovrà essere inviata **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 04 maggio 2026**, esclusivamente al seguente indirizzo PEC:

marinadiimperiamarina@pec.it

Documentazione disponibile

A seguito dell'ammissione, Marina di Imperia S.r.l. metterà a disposizione, tramite apposito link, la seguente documentazione:

- a) concessione demaniale marittima rep. n. 4133 del 1° settembre 2025;
- b) piano economico-finanziario elaborato dalla società;
- c) progetto definitivo delle opere di completamento e adeguamento tecnico-funzionale del porto turistico;
- d) relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005;
- e) convenzione urbanistica;
- f) contratto di servizio;
- g) planimetrie.

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

Contributo dei partecipanti

I contributi definitivi, all'esito della procedura e nei termini che saranno successivamente indicati, dovranno essere forniti in forma scritta.

Detti contributi non costituiscono offerta tecnica o economica, ma mero apporto informativo utile per l'elaborazione delle successive fasi di sviluppo del progetto.

Si chiede agli operatori di formulare le proprie considerazioni e proposte, soffermandosi anche sui seguenti aspetti: a) sostenibilità economica complessiva dell'operazione in funzione dell'obiettivo finale del completamento integrale del porto nel rispetto del progetto assunto alla base dell'attuale concessione demaniale marittima; b) eventuali miglioramenti delle soluzioni previste a progetto; c) disponibilità al coinvolgimento di Marina di Imperia S.r.l. nell'erogazione di servizi portuali anche nella porzione oggetto di affidamento; d) maggiore sostenibilità ambientale, risparmio energetico, innovazione tecnologica nella gestione; e) azioni finalizzate a potenziare la capacità attrattiva del compendio; f) incremento del tasso medio di occupazione dei posti barca; g) qualità dei servizi offerti all'utenza; h) minori tempistiche di attuazione delle opere; i) ricadute occupazionali sul territorio; j) iniziative volte a favorire l'integrazione tra Porto e Città; k) ipotesi di canone che potrebbe venire corrisposto per tutta la durata della concessione; l) sostenibilità di eventuali anticipazioni finanziarie del canone; m) equilibrio dell'allocazione dei rischi tra pubblico e privato.

Stante la spiccata informalità che caratterizza la procedura, Marina di Imperia S.r.l. potrà richiedere ai partecipanti, nel corso della procedura stessa, la disponibilità per lo svolgimento di interlocuzioni anche in forma orale.

È parimenti facoltà dei partecipanti chiedere di essere auditi da Marina di Imperia S.r.l.

Tutte le informazioni saranno trattate in forma riservata; su autorizzazione del partecipante, Marina di Imperia S.r.l. potrà divulgare i contributi in forma anonima.

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 partecipazione alla consultazione non genera alcun vincolo, obbligo o diritto di preferenza per i partecipanti, né comporta alcuna forma di rimborso.

La consultazione è prestata a titolo gratuito e ogni costo o spesa resta a carico dei partecipanti.

Responsabile del procedimento
Dott.ssa Angela Sodano

Imperia, 01 aprile 2026

MARINA DI
IMPERIA
L'Amministratore Unico
(dott. Stefano Pambolini)
AMMINISTRATORE

