

PROCEDURA APERTA - BANDO PER L’AFFIDAMENTO DI CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME DEGLI EDIFICI E4 ED E5 PREVISTI NEL PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL MOLO TRAPEZOIDALE DEL PORTO DI PALERMO AD USO RISTORAZIONE

1. **Amministrazione Aggiudicatrice:** Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Occidentale, via Piano dell’Ucciardone, 4 - 90139 Palermo, tel. 091/6277111, pec: info@pec.portpalermo.it, profilo del committente: <http://www.adsppalermo.it/demanio-0>. Il responsabile del procedimento è l’Avv. Caterina Montebello; il referente tecnico è l’Ing. Enrico Petralia
2. **Procedura:** procedura aperta secondo le modalità del presente bando autorizzata con Decreto del Presidente n. 226 del 04.08.2022.
3. **Oggetto della procedura:** affidamento delle concessioni demaniali marittime, per atto formale, ai sensi dell’art. 36 cod. nav., degli edifici E4 ed E5 previsti nel progetto per la riqualificazione del Molo Trapezoidale suddivisi in 2 lotti:
LOTTO N. 1: edificio denominato E4 di mq 231,00 di area coperta e mq 374,00 di area scoperta, rappresentato nelle planimetrie allegate al presente bando, con destinazione “Alta ristorazione di tradizione siciliana”;
LOTTO N. 2: edificio denominato E5 di mq 231,00 di area coperta e mq 374,00 di area scoperta, rappresentato nelle planimetrie allegate al presente bando, con destinazione “Sushi/ crudo bar”.
Ogni partecipante alla gara potrà presentare domanda di partecipazione per un solo lotto.
4. **Scopo della concessione:** ristorazione (alta ristorazione di tradizione siciliana/sushi - crudo bar).
5. **Durata della concessione:** 8 anni.
6. **Canone demaniale:** l’importo del canone annuo a base di concorrenza è di € 65.000,00 (sessantacinquemila,00) per ciascun lotto calcolato ai sensi dell’Allegato 4 del Regolamento d’uso delle aree demaniali marittime dell’Amministrazione (d’ora in avanti Regolamento interno) consultabile sul sito istituzionale dell’AdSP al seguente link <http://www.adsppalermo.it/demanio-0>.
7. **Requisiti di partecipazione:**
 - a) **Requisiti di ordine generale:**
 - a.1) insussistenza dei motivi di esclusione di cui all’art. 5 bis del Regolamento interno di questa AdSP;
 - a.2) assenza di titolarità del concorrente di altre concessioni demaniali e/o autorizzazioni rilasciate dall’AdSP nella circoscrizione territoriale del porto di Palermo a scopo di ristorazione/punto di ristoro e assenza nella compagine sociale del concorrente di una partecipazione da parte di altro operatore che è già titolare di concessione demaniale e/o autorizzazione rilasciate dall’AdSP nella circoscrizione territoriale del porto di Palermo a scopo di ristorazione /punto di ristoro;
 - b) **Requisiti di idoneità/capacità professionale:** iscrizione da almeno 5 (cinque) anni nel Registro delle Imprese presso la CC.I.AA. competente per territorio per attività attinenti allo scopo della concessione di cui al presente bando ed avere esercitato l’attività di ristorazione per almeno cinque anni, di cui almeno tre anni consecutivi.
8. **Documentazione allegata al presente bando:**
 - modello di domanda di partecipazione e delle dichiarazioni sostitutive da rendere (All. A);
 - modello di dichiarazioni di cui alle lettere da B) ad I) del bando da rendere (All. B);
 - informativa in materia di raccolta dei dati personali ai sensi dell’art. 13 GDPR regolamento (UE) 2016/679 (All. C)

- planimetria generale dell'area (All. D);
- stralcio planimetria generale (All. E);
- planimetrie manufatti E4 ed E5 (All. F1/F2);
- relazioni tecniche dei manufatti E4 ed E5 (All. G1/G2);

La suddetta documentazione è disponibile sul profilo del committente di cui al superiore numero 1.

9. Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa secondo i seguenti elementi di valutazione:

	Elemento di valutazione	Peso
1	Proposte relative alle condizioni di ospitalità, confort e ricettività (progettazione e installazione arredo interno ed esterno, illuminazione, indicazione dei materiali, coloriture, etc.), illustrate in un apposito studio di dettaglio	30
2	Curriculum del gestore e relazione di progetto dell'attività, con particolare riferimento alla qualità e alla varietà dei prodotti e dell'offerta gastronomica, nonché alla consistenza e professionalità del personale addetto (conoscenza della lingua inglese, frequentazione corsi di specializzazione professionale nel settore, etc.)	40
3	Massimo rialzo offerto sul canone demaniale annuale fissato a base di concorrenza	30

10. Termine ultimo per la ricezione delle offerte: ore 12,00 del 17.10.2022

11. Data apertura offerte: la data della prima seduta pubblica e delle successive saranno comunicate mediante avviso sul profilo del committente di cui al superiore numero 1. almeno 24 (ventiquattro) ore consecutive prima della data fissata.

12. Soggetti ammessi all'apertura delle offerte: i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

13. Modalità di presentazione delle offerte e criteri di ammissibilità dell'offerta: il concorrente dovrà far pervenire a mano o a mezzo raccomandata del servizio postale o di altri servizi di recapito, il plico contenente l'offerta e la documentazione, a pena di esclusione dalla gara, entro il termine perentorio di cui al numero 10. all'indirizzo di cui al numero 1. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il plico dovrà essere idoneamente sigillato in modo da garantirne l'integrità e dovrà recare all'esterno, oltre all'indicazione del mittente (indirizzo, casella di posta certificata e codice fiscale/partita IVA) la dicitura della presente procedura con l'indicazione del lotto per cui si presenta l'offerta.

Il plico dovrà contenere tre buste, a loro volta idoneamente sigillate recanti la dicitura, rispettivamente "A - Documentazione", "B - Offerta tecnica" e "C - Offerta economica". Al fine di non compromettere l'integrità delle buste contenenti l'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:

- A)** domanda di partecipazione alla procedura sottoscritta in forma autografa dal legale rappresentante del concorrente e completa delle dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti di ordine generale e di idoneità/capacità professionale di cui al numero **7**. da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 nonché del documento di identità del sottoscrittore, redatta utilizzando preferibilmente il modello **Allegato A**;
 - B)** dichiarazione di impegno a costituire cauzione a garanzia del pagamento dei canoni demaniali e di ogni altro obbligo connesso alla concessione demaniale, da prestare ai sensi dell'articolo 35 del Regolamento interno;
 - C)** dichiarazione di impegno a contrarre apposita polizza assicurativa RCT/O, con adeguato massimale che verrà comunicato prima della stipula della concessione, valido per tutta la durata della stessa concessione, a garanzia di eventuali danni derivanti dall'esercizio della concessione ivi compresi gli eventuali danni conseguenti alla vendita di prodotti alimentari;
 - D)** dichiarazione di impegno a contrarre adeguata garanzia assicurativa a tutela dei beni oggetto della concessione contro il rischio di incendio /scoppio/fulmine avente come beneficiario l'AdSP;
 - E)** dichiarazione di impegno a corrispondere i costi per la manutenzione ordinaria e per l'erogazione dei servizi di interesse generale sulle aree comuni, pari al 12% del canone annuo a base di concorrenza di cui al numero **6**.;
 - F)** dichiarazione di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta di tutto quanto previsto dal presente bando ed allegati e degli oneri ed obblighi previsti per legge e per regolamento a carico del concessionario;
 - G)** dichiarazione di avere nel complesso preso conoscenza della natura della concessione e di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa, che possono influire sia sull'esercizio della concessione, sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, la stessa economicamente remunerativa;
 - H)** dichiarazione di impegno, in caso di aggiudicazione, a corrispondere all'AdSP le spese di pubblicazione sostenute dalla stessa AdSP;
 - I)** dichiarazione di impegno, in caso di aggiudicazione, a completare i lavori di finitura, dell'impiantistica e arredo entro la data di inaugurazione dell'intera opera, prevista per la fine del mese di aprile 2023;
- Le dichiarazioni di cui alle lettere da B) ad I) potranno essere rese utilizzando il modello **Allegato B**;
- J)** autorizzazione al trattamento dei dati personali alla luce della informativa contenuta nell'articolo 25 del Regolamento interno, utilizzando il modello **Allegato C**;
 - K)** attestazione del versamento delle spese di istruttoria stabilite dalla regolamentazione interna dell'Ente, pari ad € 300,00 (trecento,00) mediante bonifico al seguente codice IBAN: IT35S0503404600000000005437.

Nella busta "**B - Offerta Tecnica**" dovrà essere contenuta una relazione tecnico-descrittiva riportante:

- proposte relative alle condizioni di ospitalità, confort e ricettività (progettazione e installazione arredo interno ed esterno, illuminazione, indicazione dei materiali, coloriture, etc.), illustrate in un apposito studio di dettaglio (elemento di valutazione n. 1);
- curriculum del gestore e relazione di progetto dell'attività, con particolare riferimento alla qualità e alla varietà dei prodotti e dell'offerta gastronomica, nonché alla consistenza e professionalità del personale addetto (conoscenza della lingua inglese, frequentazione corsi di specializzazione professionale nel settore, etc.) (elemento di valutazione n. 2);

Lo studio di dettaglio di cui all'elemento numero **1**. dovrà comunque assicurare:

- l'armonizzazione del progetto di dettaglio con il contesto in cui l'edificio è inserito;
- buona durabilità di materiali, delle componenti e tecnologie impiegate. L'eventuale mancata o incompleta produzione della suddetta relazione comporterà un'attribuzione nulla del punteggio relativo al rispettivo elemento di valutazione.

Nella busta “**C - Offerta Economica**” dovrà essere contenuta una dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente contenente l’indicazione del rialzo percentuale 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.

14. Procedura di aggiudicazione: l’esame della documentazione amministrativa di cui alla Busta “A – Documentazione” verrà espletata da apposita Commissione istruttoria interna che sarà nominata con Decreto del Presidente successivamente al termine di cui al numero **10**. L’esame dell’offerta tecnica ed economica verrà espletata da apposita Commissione istruttoria esterna che sarà nominata con Decreto del Presidente successivamente al termine di cui al numero **10**. Il giorno fissato per l’apertura delle offerte, la Commissione istruttoria interna procederà, in seduta pubblica, a verificare la regolarità formale dei plichi pervenuti nel termine di cui al numero **10**. e delle buste ivi contenute secondo quanto previsto dalla presente *lex specialis*. La Commissione istruttoria interna procederà, in seduta pubblica, all’apertura delle buste “A – Documentazione”, individuando eventuali carenze della documentazione ivi contenuta ai fini dell’integrazione istruttoria. Esaurito l’esame della documentazione amministrativa di cui alle buste “A”, la Commissione istruttoria esterna, in seduta pubblica, procederà all’apertura delle buste “B – Offerta tecnica”, verificandone la completezza e regolarità; in seduta riservata, da svolgersi in continuità della predetta seduta pubblica, procederà all’esame delle offerte tecniche ai fini dell’attribuzione dei relativi punteggi, con possibilità di aggiornare la seduta ad altra data.

Con riferimento all’offerta tecnica (criterio di aggiudicazione di cui al numero 9. del presente bando, elementi 1 e 2), ciascun Commissario esterno attribuisce a ciascuno dei partecipanti un punteggio per ogni singolo elemento di valutazione, assegnando un coefficiente da 0 a 1. In relazione a ciascun elemento, dopo che ogni Commissario avrà attribuito il proprio coefficiente al singolo concorrente, verrà calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai Commissari.

Le medie sono calcolate fino alla prima cifra decimale, arrotondata all’unità superiore qualora la seconda cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

L’attribuzione del punteggio di ciascun elemento di valutazione scaturirà dal prodotto tra il punteggio massimo attribuibile all’elemento stesso moltiplicato per il coefficiente relativo alla media dei giudizi assegnati.

In seduta pubblica, la Commissione esterna darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e contestualmente aprirà le buste “C - Offerta economica”, dando lettura dei rialzi offerti.

La Commissione proseguirà, quindi, con l’attribuzione dei punteggi relativi alle offerte contenute nella busta C come di seguito specificato:

- il punteggio massimo sarà attribuito all’offerta che presenta il maggiore rialzo offerto sul canone demaniale annuale fissato a base di concorrenza; alle offerte che presentano un rialzo inferiore sarà attribuito un minor punteggio determinato dal confronto proporzionale con l’offerta di maggior rialzo secondo la formula seguente

$$\text{Punteggio} = R (i)/R (\text{max}) \times 30$$

dove R (i) è il rialzo offerto dal singolo concorrente e R (max) è il rialzo massimo offerto. Il punteggio finale è dato dalla somma dei punteggi dei singoli elementi di valutazione.

Nel caso in cui le offerte di più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo sarà posto primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sul prezzo. Nel caso in cui le offerte di più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l’offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio.

La Commissione esterna procederà quindi alla compilazione della graduatoria e, in seduta pubblica, alla formulazione della proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta. Con tale adempimento, la Commissione chiude le operazioni di gara e trasmette al Responsabile del Procedimento tutti gli atti e documenti ai fini dei successivi adempimenti.

La verifica circa la sussistenza dei requisiti dichiarati verrà effettuata nei confronti del soggetto aggiudicatario e prima della stipula dell’atto di concessione.

15. Altre informazioni:

- a) L'avviso relativo al presente bando è pubblicato sulla G.U.R.I, sull'Albo pretorio on line dell'AdSP, sul sito istituzionale/profilo del committente di cui al numero 1. e sull'Albo Pretorio del Comune di Palermo per sessanta giorni solari e consecutivi, in conformità al Regolamento interno dell'Ente.
- b) L'eventuale richiesta di chiarimenti dovrà essere inoltrata via pec all'indirizzo di cui al numero 1., nonché via mail a ufficiodemanio@portpalermo.it entro e non oltre il termine del 05.10.2022; le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura pervenute in tempo utile saranno pubblicate sul profilo del committente entro il 12.10.2022.
- c) E' onere del partecipante visionare fino al termine di cui al numero 10. del presente bando la pagina relativa alla procedura in titolo, presente sul profilo del committente, al fine di acquisire piena conoscenza di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla procedura.
- d) Il concorrente dovrà produrre, pena l'esclusione, le integrazioni richieste dall'Amministrazione, trasmesse a mezzo PEC, secondo il termine e le modalità indicate nella stessa pec.
- e) Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;
- f) Questa amministrazione si riserva ampia facoltà di procedere o meno all'aggiudicazione della concessione a suo insindacabile giudizio e il concorrente nulla potrà pretendere per l'eventuale mancato affidamento della concessione in oggetto.

Palermo, 10.08.2022

Area Demanio
Il Dirigente
Avv. Caterina Montebello