Autorità di Sistema Portale
del Mare di Sicilia Orientale

Porti di Augusta, Catania, Siracusa e Pozzallo

Direzione Circoscrizione Territoriale e Portualità
Ufficio Demanio
Servizio Demanio Catania

AVVISO PUBBLICO

OGGETTO: Procedura ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime e dell'art. 37 del Codice della Navigazione, per il rilascio di una concessione demaniale marittima (ex art. 36 Cod. Nav.) della durata massima di anni 10 (dieci), finalizzata alla manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica e gestione dell'immobile demaniale denominato "**Magazzini Generali n. 3**", sito presso la Banchina Dogana all'interno del Porto di Catania.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la Legge 28 gennaio 1994, n. 84 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che la circoscrizione territoriale dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale comprende le aree e gli specchi acquei delle ex Autorità Portuali di Augusta e Catania, nonché del Porto di Pozzallo, a seguito dell'emendamento apportato all'Allegato A) della Legge n.84/94 dalla Legge n. 108 del 5 agosto 2022 e di Siracusa (rada di Santa Panagia e rada del Porto Grande), a seguito dell'emendamento apportato dalla Legge n. 28 del 15 marzo 2024;

VISTO il D.M. n. 83 del 29/04/2026 di nomina del Commissario Straordinario dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale;

VISTO il D.M. n. 144 del 30/06/2026 di proroga dei poteri e delle attribuzioni del Commissario Straordinario fino alla data del 31/08/2026;

VISTO il D.M. n. 185 del 28/08/2026 di proroga dei poteri e delle attribuzioni del Commissario Straordinario fino alla data del 30/11/2026;

VISTI gli artt. 36 e 37 del Codice della Navigazione (R.D. 30/03/1942, n. 327);

VISTO il D.Lgs. n. 36/2023, per la parte relativa al rispetto dei principi generali ivi indicati ed alle norme espressamente richiamate nel presente atto;

VISTO il "Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime" dell'AdSP del Mare di Sicilia Orientale (Decreto Presidenziale n.73 del 09/08/2024);

VISTO il vigente "Regolamento per la determinazione dei canoni demaniali marittimi" dell'AdSP del Mare di Sicilia Orientale (Delibera C.d.G. n.1 del 19/03/2026), con particolare riferimento alle disposizioni in materia di canone agevolato ("canone di cantiere") per la fase di realizzazione delle opere;

VISTO il Piano Regolatore Portuale (P.R.P.) vigente per lo scalo marittimo di Catania;

Autorità di Sistema Portuale
del Mare di Sicilia Orientale

Porti di Augusta, Catania, Siracusa e Pozzallo

Direzione Circoscrizione Territoriale e Portualità
Ufficio Demanio
Servizio Demanio Catania

VISTO il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica 24 novembre 2025 recante i Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento dei servizi di progettazione e dei lavori per gli interventi edilizi, da assumere, per quanto pertinente e compatibile con la natura della presente procedura concessoria, quale riferimento tecnico-prestazionale per la progettazione e l'esecuzione degli interventi;

VISTO il Codice dei contratti, di cui al D.Lgs. n. 36/2023, con particolare riferimento ai principi di comparazione concorsuale, inerenti al criterio di aggiudicazione (art.108), all'istituto del soccorso istruttorio (art. 101), all'istituto dell'avvalimento (art. 104), ai principi di cui agli artt. da 1 a 10;

VISTO il diritto dell'Unione Europea, libertà di stabilimento, pubblicità, trasparenza, massima partecipazione, anche per agevolare le p.m.i.;

VISTA la Legge 5 agosto 2022, n. 118, legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021, entrata in vigore il 27 agosto 2022, che introduce norme per rimuovere le barriere all'entrata nei mercati e favorire la competitività in vari settori strategici;

CONSIDERATO che l'interesse di questa Amministrazione, ai fini dell'attuazione dei propri compiti istituzionali e nel preminente interesse pubblico, è di promuovere il recupero, la riqualificazione e l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare demaniale esistente all'interno del bacino portuale, incentivando progetti di rigenerazione capaci di valorizzare le strutture storiche esistenti attraverso l'uso di materiali innovativi e a ridotto impatto ambientale;

RITENUTO opportuno promuovere l'indizione di un bando/avviso pubblico, con procedura comparativa atta a ricevere proposte progettuali migliorative, meglio precisate all'art.3, concrete, misurabili e verificabili, idonee a elevare la qualità del recupero architettonico, le prestazioni energetiche e ambientali, la durabilità delle opere in ambiente portuale e la qualità gestionale e sociale dell'iniziativa, senza alterare la destinazione del compendio e la durata massima della concessione;

RENDE NOTO

L'indizione della presente procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione demaniale marittima dell'immobile denominato "Magazzini Generali n.3", sito presso la Banchina Dogana all'interno del Porto di Catania.

ART. 1 - OGGETTO E CONSISTENZA DEI BENI

La concessione ha ad oggetto il compendio demaniale marittimo portuale localizzato presso la Banchina Dogana del Porto di Catania, censito al catasto del Comune di Catania al foglio 69, particella 19672, subalterno 2, lotto unico, costituito da:

1. **Immobile pertinenziale denominato "Magazzini Generali n.3":** Unità ubicata al piano terra, avente una superficie complessiva lorda pari a **mq 187,21 (netta mq 167,21)**.

La consistenza e la perimetrazione esatta del compendio risultano individuate nell'elaborato planimetrico SID e nelle planimetrie allegate al presente bando (**Allegato 1**).

In linea con le previsioni pianificatorie consentite e in conformità alle previsioni del vigente Piano Regolatore Portuale (P.R.P.) del Porto di Catania, il compendio viene assentito con destinazione d'uso "Turistica e da diporto". L'affidamento in concessione è finalizzato allo svolgimento di tutte le attività compatibili con tale destinazione d'uso, nonché le attività commerciali e di servizio strettamente correlate alla nautica da diporto e al settore della pesca.

L'Autorità di Sistema Portuale concedente, per valutazioni di opportunità in ordine alla definita distribuzione delle destinazioni funzionali già in essere ed a quelle coerenti con il P.R.P., precisa che prediligerà l'insediamento di attività commerciali afferenti alla filiera nautica, che costituirà elemento di valutazione premiale in sede di gara, secondo i criteri definiti all'Art. 8.

I beni demaniali marittimi vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stipula della concessione, sia in superficie che nel sottosuolo. Le istanze devono essere relative all'intera area demaniale marittima come sopra individuata. Non sono, pertanto, ammesse domande per porzioni di area demaniale o domande per superfici ulteriori ed esterne rispetto a quanto indicato nell'allegato elaborato planimetrico.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione sarà determinata dall'Autorità, entro il limite massimo di dieci anni, tenendo conto dell'entità degli investimenti di riqualificazione, del periodo necessario al loro ammortamento e delle risultanze del Piano Economico-Finanziario asseverato. In ogni caso, non sono ammesse istanze che prevedano una **durata massima superiore ad anni 10 (dieci)**, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'Atto Formale.

ART. 3 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, "CANONE DI CANTIERE"E CANONE A REGIME

Il soggetto aggiudicatario dell'affidamento in concessione sarà obbligato a redigere e realizzare a propria cura e spese il progetto di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e adeguamento normativo dell'immobile.

I concorrenti dovranno presentare, all'interno dell'offerta tecnica, un progetto corredato da relativo computo metrico estimativo che preveda obbligatoriamente:

- Opere di demolizione dei due soppalchi esistenti destinati a locali accessori e di servizio, posti a livello ammezzato, opere edili di ripristino, tinteggiatura, revisione del manto di copertura dell'edificio, delle grondaie e dei pluviali, nonché ogni ulteriore opera necessaria a rendere agibile, per la funzione richiesta, l'immobile interessato.
- Rifacimento e adeguamento tecnologico integrale degli impianti elettrico e idrico-sanitario nel rispetto delle prescrizioni del D.M. n. 37/2008.

- Ottenimento del certificato di agibilità dei locali.
- Realizzazione e messa a norma di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi, ivi compresi gli allacci fognari, idrici ed elettrici, nonché l'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla osta e pareri da parte degli Enti competenti.

In conformità al Regolamento Canoni dell'AdSP del Mare di Sicilia Orientale approvato con Deliberazione del Comitato di Gestione n.1 del 19/03/2026, per la fase esecutiva dei lavori e comunque per un periodo massimo di anni 1 (uno), si applicherà la disciplina del "Canone di Cantiere", calcolato con l'applicazione delle riduzioni d'uso per aree in corso di ristrutturazione. Al termine dei lavori (o alla scadenza dell'anno), si applicherà il canone ordinario a regime determinato in sede di aggiudicazione, sulla base d'asta annuale ordinaria di **€ 10.809,23 (diecimilaottocento-nove/23),** cui andrà aggiunto l'importo offerto in aumento, da formularsi esclusivamente mediante incrementi di importo non inferiore a € 1.000,00 o multipli di questa ultima cifra.

Il canone, così come rideterminato in base all'offerta presentata in gara, dovrà essere corrisposto annualmente per tutta la durata della concessione, secondo quanto stabilito nell'atto di concessione e sarà aggiornato di ogni anno sulla base dell'indice ISTAT, ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge 05/10/1993, n. 400, come convertito nella legge 04/12/1993 n. 494, e successive modificazioni ed integrazioni.

La concessione, inoltre, è soggetta a registrazione presso la competente Agenzia delle Entrate a spese del concessionario nella misura del 2% (due per cento) dell'intero valore dell'atto.

Le prestazioni espressamente indicate nel presente articolo costituiscono requisiti minimi della proposta e non sono, di per sé, qualificabili come proposte migliorative. Ai fini dell'attribuzione del punteggio tecnico saranno valutate esclusivamente soluzioni che assicurino livelli prestazionali ulteriori e oggettivamente verificabili rispetto agli obblighi minimi sopra indicati e alla normativa applicabile.

ART. 4 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Gli aspiranti concessionari, in forma singola o associata (imprenditori individuali, società, cooperative, consorzi e raggruppamenti temporanei), devono essere in possesso, alla data di scadenza del termine per la presentazione delle istanze, dei seguenti requisiti:

- **Requisiti di idoneità professionale**: iscrizione nel Registro delle imprese presso la CC.I.AA., per attività connesse e/o correlate allo scopo della concessione sopra indicato. Se trattasi di operatore economico di altro Stato membro, di essere iscritto presso i registri professionali o commerciali di cui all'allegato II.11 del D.Lgs. n. 36/2023, con l'impegno (solo in caso di aggiudicazione della concessione del presente bando ad imprese di altro Stato membro) di iscriversi presso la CCIAA, con apertura di apposita sede operativa in Italia;
- **Requisiti di capacità tecnica e professionale**: documentata esperienza, maturata in pregressa gestione di strutture analoghe o nell'esercizio di attività commerciali correlate al settore della

nautica e/o della pesca (o settori affini) e/o turistico ricreativo, al fine di comprovare l'idoneità operativa del concorrente rispetto allo scopo della concessione;

- **Requisiti di capacità economica e finanziaria**: fatturato globale di impresa (sia essa individuale o societaria) maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque, antecedenti l'anno di pubblicazione del presente avviso, di importo complessivo almeno pari a € 350.000,00 (comprovato da bilanci, o estratti di essi, ovvero da dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 dal soggetto o organo preposto al controllo contabile, ove presente).

ART. 5 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI COMPARAZIONE

A pena di esclusione, l'istanza e la relativa documentazione devono essere trasmesse esclusivamente secondo la procedura di seguito descritta, volta a garantire l'integrità e la riservatezza delle offerte:

1. **Trasmissione Telematica (Documentazione e Offerte):** L'intero compendio documentale dovrà essere inviato all'indirizzo PEC dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale (adspmaresiciliaorientale@pec.it) entro il termine perentorio delle ore 12:00 del **05/01/2027** (sessanta giorni dalla pubblicazione del presente avviso). La trasmissione dovrà contenere:

   - **Busta A - Documentazione Amministrativa e Tecnica:** un file in formato .ZIP, firmato digitalmente dal legale rappresentante, contenente il Modello D1 (da applicativo Do.Ri.) e tutti i documenti/dichiarazioni di cui agli artt. 8 e 11 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime, come di seguito elencati:

     ✓ dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000) attestante i dati, la forma giuridica e gli estremi di registrazione dell'atto costitutivo e/o dello Statuto, laddove l'istanza sia inoltrata da Società e/o Associazioni;

     ✓ dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 in ordine allo specifico possesso dei requisiti di capacità tecnica e professionale e di capacità economica finanziaria;

     ✓ dichiarazione sostitutiva del certificato camerale, resa ai sensi del DPR 445/2000 dal legale rappresentante da cui risulti:

       - l'indicazione del numero REA, del luogo di iscrizione, delle attività autorizzate, comprensiva quella oggetto di concessione, titolari di cariche o qualifiche, responsabili tecnici, soci e titolari di diritti su quote e azioni/proprietari, sedi secondarie e unità locali;
       - che l'impresa gode del pieno e libero esercizio dei propri diritti, non è in stato di liquidazione, fallimento o concordato preventivo, non ha in corso alcuna procedura prevista dalla legge fallimentare e tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente;

     ✓ dichiarazione di impegno, utilizzando il "modello P2" allegato al Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime dell'AdSP del Mare di Sicilia Orientale (Decreto Presidenziale n.73 del 09.08.2024), a denunciare alle Forze di Polizia dandone contestuale

comunicazione all'Autorità, ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale in qualunque forma si manifesti nei propri confronti;

- ✓ dichiarazione, resa ai sensi del DPR 445/2000 dal legale rappresentante, di regolarità con gli obblighi fiscali, contributivi ed assicurativi dell'azienda alla data di presentazione dell'istanza;
- ✓ dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del GDPR (Regolamento UE 2016/679);
- ✓ relazione tecnico-illustrativa a firma di tecnico abilitato, contenente una specifica sezione redatta secondo quanto previsto dall'art. 7, dedicata alle proposte migliorative offerte ai fini del criterio n. 1 di cui all'art. 8, con indicazione delle prestazioni offerte, dei risultati attesi, dei tempi di attuazione (cronoprogramma), dei relativi costi e delle modalità oggettive di verifica; per gli eventuali interventi migliorativi da realizzare su aree pubbliche esterne al compendio in concessione dovranno essere altresì indicati la tipologia dell'intervento, la localizzazione proposta o l'ambito territoriale di riferimento, il relativo costo, la durata dell'eventuale manutenzione offerta e le condizioni necessarie alla relativa autorizzazione;
- ✓ planimetria dell'area oggetto della concessione in scala adeguata e quotata - comprendente piante, prospetti e sezioni delle opere già presenti sull'area - con apposita legenda esplicativa dei dati tecnici, corrispondenti a quelli del modello D1 (quadro T), a firma del tecnico abilitato;
- ✓ particolari costruttivi, in scala adeguata, delle opere e/o impianti da realizzare, evidenziando quelli già presenti sull'area richiesta, a firma di tecnico abilitato;
- ✓ ogni altro elaborato di progetto previsto dalla normativa vigente e necessario per la miglior illustrazione dell'opera;
- ✓ cronoprogramma degli interventi da realizzarsi sull'area demaniale marittima richiesta;
- ✓ computo metrico-estimativo delle opere da realizzare;
- ✓ dichiarazione di impegno a costituire cauzione a garanzia del pagamento dei canoni demaniali e di ogni altro obbligo connesso alla concessione demaniale - secondo i criteri stabiliti nell'art. 35 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime dell'AdSP del Mare di Sicilia Orientale (Decreto Presidenziale n.73 del 09/08/2024) - e polizza assicurativa per incendio ed eventi speciali sulle pertinenze demaniali (laddove comprese nella richiesta);
- ✓ dichiarazione di impegno al pagamento delle spese istruttorie, con le modalità vigenti di versamento, così come previsto dall'art. 38 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime dell'AdSP del Mare di Sicilia Orientale (Decreto Presidenziale n.73 del 09/08/2024);
- ✓ Piano Economico - Finanziario (P.E.F.) redatto in forma analitica ed asseverato (da istituto di credito o società di servizi costituite dalle stesse banche e le società di revisione che fanno riferimento all'articolo 1 della legge 1966/1939), con indicazione degli investimenti e dei costi da sostenere asseverato da banche o istituti di credito autorizzati unitamente al piano di previsione pluriennale delle quote di ammortamento degli investimenti da realizzare che giustifica la durata della concessione. Quanto precede non deve essere presentato qualora il concorrente intenda richiedere la concessione per un

massimo di 4 anni e, nel farsi carico di quanto obbligatorio all'art.3, non richieda piani di ammortamento dei costi sostenuti;

- ✓ Piano occupazionale, di inclusività e delle ricadute sociali, contenente gli impegni offerti ai fini del criterio n. 3 di cui all'art. 8, con l'indicazione della consistenza numerica e della stabilità contrattuale del personale previsto per la gestione, nonché la descrizione delle soluzioni di accessibilità universale ulteriori rispetto ai livelli minimi prescritti dalla normativa vigente.

Il file .ZIP deve essere protetto da password.

- **Busta B - Offerta Economica:** un secondo file in formato .ZIP, firmato digitalmente, contenente l'offerta in aumento sul canone a base d'asta, da formularsi esclusivamente mediante incrementi di importo non inferiore a € 1.000,00 o multipli di questa ultima cifra. Anche il presente file .ZIP dovrà essere protetto da apposita password, differente da quella utilizzata per la documentazione precedente.

2. **Deposito Fisico delle Password (Garanzia di Segretezza):** Entro il medesimo termine perentorio di cui sopra, il concorrente dovrà far pervenire presso l'Ufficio Demanio dell'AdSP una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi, recante la dicitura: **"NON APRIRE - PASSWORD PROCEDURA COMPARATIVA MAGAZZINI GENERALI N.3 - CATANIA"**. All'interno di tale busta dovranno essere presenti due buste minori separate:

- **Busta 1:** contenente la password per l'apertura della "Busta A" (Documentazione Amministrativa e Tecnica).
- **Busta 2:** contenente la password per l'apertura della "Busta B" (Offerta Economica).

Termine ultimo per la ricezione delle offerte: giorno 05/01/2027 ore 12:00, pena l'irricevibilità.

Procedura di Valutazione: La Commissione di gara procederà, in seduta pubblica (anche da remoto), all'apertura del file relativo alla "Busta A" (Documentazione Amministrativa e Tecnica) previa acquisizione della relativa password, al solo fine di procedere alla verifica formale circa la presenza e la completezza della documentazione e degli elaborati richiesti dal presente avviso. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procederà alla valutazione qualitativa della proposta tecnico-progettuale e all'attribuzione dei relativi punteggi. L'apertura del file protetto relativo all'offerta economica ("Busta B") avverrà esclusivamente in un'ulteriore seduta pubblica (anche da remoto), alla quale i concorrenti saranno invitati ad assistere, e solo dopo che la Commissione avrà formalizzato e sigillato i punteggi attribuiti all'offerta tecnica.

ART. 6 - STATO DEI LUOGHI E SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

L'area è concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La partecipazione alla procedura è subordinata all'effettuazione di un sopralluogo obbligatorio da richiedere al RUP. La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata all'indirizzo adspmaresiciliaorientale@pec.it e deve riportare i

seguenti dati dell'operatore economico: nominativo del concorrente, recapito telefonico, recapito indirizzo mail e PEC, nominativo e qualifica della persona incaricata ad effettuare il sopralluogo.

Il sopralluogo è finalizzato anche alla formulazione consapevole dell'offerta tecnica e delle proposte migliorative. Il concorrente dovrà pertanto verificare, nei limiti consentiti dalle condizioni di sicurezza e di accessibilità, lo stato di conservazione dell'immobile, le condizioni delle coperture e delle finiture, la configurazione degli impianti e degli allacciamenti esistenti, gli accessi, le interferenze con la viabilità e con le attività portuali, nonché ogni condizione logistica utile alla corretta progettazione e cantierizzazione degli interventi.

L'attestato di avvenuto **sopralluogo deve essere allegato all'offerta.**

ART. 7 - CONTENUTO E FORMA DELLE PROPOSTE MIGLIORATIVE

Per proposta migliorativa si intende una prestazione ulteriore rispetto ai requisiti minimi del presente avviso, idonea a produrre un beneficio concreto, misurabile e verificabile per l'Amministrazione, per la qualità del recupero dell'immobile, per le prestazioni energetiche e ambientali, per la gestione del compendio ovvero per la qualificazione ambientale e funzionale di spazi pubblici, anche esterni e non contigui al sito oggetto di concessione, purché individuati o autorizzati dall'Autorità di Sistema Portuale o dall'Amministrazione competente.

La Relazione delle proposte migliorative dovrà essere organizzata in coerenza con gli elementi di valutazione del criterio n. 1 (sub A e B) di cui all'art. 8 e non potrà superare 25 pagine in formato A4, con carattere non inferiore a 10 punti, esclusi copertina, indice, elaborati grafici, calcoli, schede tecniche e certificazioni.

Ciascuna proposta dovrà indicare almeno:

- ✓ il requisito minimo assunto a riferimento e la natura dell'incremento prestazionale offerto;
- ✓ la descrizione tecnica della soluzione, corredata dagli elaborati necessari a valutarne fattibilità, compatibilità con il P.R.P. e autorizzabilità;
- ✓ il risultato garantito, l'indicatore oggettivo, l'unità di misura e il valore numerico o prestazionale offerto;
- ✓ le modalità, i tempi e le fasi di attuazione, con coerenza rispetto al cronoprogramma;
- ✓ il costo della proposta e la sua integrale inclusione nel computo metrico-estimativo e nel P.E.F.;
- ✓ le modalità di esercizio, manutenzione e monitoraggio, nonché le verifiche, prove, misure o certificazioni attraverso le quali l'Autorità potrà accertare l'effettivo adempimento.

Costituisce espressamente elemento premiante, nell'ambito del criterio n. 1 (sub A e B) di cui all'art. 8, la proposta di interventi aggiuntivi di interesse pubblico e ambientale da realizzare a cura e spese del concorrente, anche su aree pubbliche diverse e non contigue al compendio oggetto della concessione, purché ricadenti nell'ambito portuale o comunque in aree individuate e rese disponibili dall'Autorità di Sistema Portuale e/o dall'Amministrazione competente. Tali interventi dovranno produrre un beneficio collettivo concreto, essere tecnicamente realizzabili, economicamente

quantificati e mantenuti, ove necessario, per il periodo dichiarato in offerta, corrispondente a quello della concessione.

A titolo esemplificativo, potranno essere proposti:

- interventi di riqualificazione, sistemazione e cura di aiuole, spartitraffico, fasce verdi e altri spazi a verde pubblico, comprensivi di eventuali nuove piantumazioni con specie idonee al contesto, sistemi di irrigazione ad alta efficienza e programmi di manutenzione;
- il miglioramento o la realizzazione di percorsi pedonali pubblici, anche con interventi per l'accessibilità universale, la sicurezza, la segnaletica, l'illuminazione efficiente, le pavimentazioni drenanti e l'arredo urbano;
- interventi di riordino e miglioramento di aree pubbliche di sosta, con sistemazione degli stalli, rastrelliere per biciclette, spazi per la micromobilità, ombreggiamento, arredi e altre dotazioni compatibili con le esigenze della viabilità e dell'operatività portuale;
- la fornitura, installazione e manutenzione di una o più infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici, da ubicare in aree pubbliche individuate o assentite dall'Autorità, preferibilmente alimentate o compensate mediante energia prodotta da fonti rinnovabili, con indicazione della potenza, delle modalità di accesso e della gestione;
- potranno essere proposte ulteriori soluzioni di produzione di energia da fonti rinnovabili o di efficientamento a servizio di spazi e dotazioni pubbliche, quali pensiline fotovoltaiche, illuminazione pubblica ad alta efficienza, sistemi di accumulo o dispositivi di monitoraggio dei consumi, nonché altre iniziative ambientali di analogo o superiore beneficio collettivo.

Per gli interventi da eseguirsi al di fuori del compendio oggetto di concessione, l'offerta non attribuisce al concorrente alcun diritto di uso esclusivo, disponibilità o concessione sulle aree interessate. La localizzazione definitiva e le modalità esecutive saranno soggette alla preventiva approvazione dell'Autorità e, ove necessario, dell'ente proprietario o competente. Qualora la localizzazione proposta non risulti disponibile o autorizzabile per cause non imputabili al concessionario, l'Autorità potrà richiedere l'esecuzione, senza maggiori oneri, di un intervento equivalente per valore economico e beneficio pubblico in altra area dalla stessa individuata.

Non saranno considerate migliorative e non riceveranno punteggio:

- ✓ le prestazioni già obbligatorie per legge, per regolamento o per effetto dei requisiti minimi del presente avviso;
- ✓ le dichiarazioni generiche, programmatiche o non dimensionate;
- ✓ le soluzioni non rappresentate negli elaborati progettuali o non incluse nel computo metrico-estimativo, nel cronoprogramma e nel P.E.F.;
- ✓ le proposte subordinate a condizioni meramente eventuali, a decisioni future del concorrente o a risorse economiche non dimostrate;
- ✓ le proposte incompatibili con il P.R.P., con la destinazione d'uso, con la consistenza del compendio, con la durata massima della concessione o con le esigenze di sicurezza e operatività portuale;
- ✓ le prestazioni non verificabili mediante indicatori, documenti, misure o controlli oggettivi.

In caso di difformità tra la Relazione delle proposte migliorative, gli elaborati grafici, il computo metrico-estimativo, il cronoprogramma e il P.E.F., la Commissione potrà non attribuire il relativo punteggio qualora la difformità impedisca di individuare con certezza l'impegno offerto.

ART. 8 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

In caso di presentazione di più offerte, la Commissione procederà alla valutazione comparativa assegnando un punteggio massimo di 100 punti, ripartiti secondo i seguenti tre criteri:

N.	CRITERIO	PUNTI MAX
1	Qualità tecnico-progettuale, destinazione funzionale, riqualificazione, sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico e proposte migliorative di interesse pubblico	60
2	Offerta economica	25
3	Piano occupazionale, inclusività e ricadute sociali	15
	TOTALE	**100**

1. Qualità tecnico-progettuale, destinazione funzionale, riqualificazione, sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico e proposte migliorative di interesse pubblico (Max 60 punti):

Il punteggio massimo di 60 punti è suddiviso in due specifici ambiti di valutazione:

A) Destinazione funzionale e supporto alla filiera nautica (Max 30 punti):

Costituirà specifico elemento di valutazione premiale la previsione di insediare in via esclusiva o prevalente attività commerciali di supporto alla filiera nautica e ittica (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: vendita di imbarcazioni, componentistica, strumentazione tecnica, ricambistica e accessori per la nautica e la pesca). La Commissione attribuirà un punteggio fino a un massimo di 30 punti alle proposte che, pur nel rispetto delle destinazioni ammesse dal vigente P.R.P. per il Porto di Catania, privilegeranno l'erogazione di tali servizi specialistici e commerciali rispetto al mero o esclusivo esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, valutando l'effettivo valore aggiunto apportato all'utenza portuale.

B) Qualità tecnico-progettuale, sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico e proposte migliorative di interesse pubblico (Max 30 punti):

Sarà attribuito un unico punteggio complessivo alla qualità, concretezza, coerenza e verificabilità della proposta tecnica, senza ulteriori sub-criteri autonomi. La Commissione valuterà unitariamente:

- ✓ la qualità del programma di manutenzione straordinaria e recupero funzionale dell'immobile, con particolare riguardo alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici esistenti,

alla durabilità delle soluzioni in ambiente portuale e salino, alla qualità delle finiture, alla compatibilità degli interventi e alla riduzione delle lavorazioni invasive;

- ✓ le soluzioni migliorative in materia di efficientamento energetico e idrico, produzione e utilizzo di energia da fonti rinnovabili, illuminazione ad alta efficienza, regolazione e monitoraggio dei consumi, impianti di climatizzazione ad elevate prestazioni, materiali a ridotto impatto ambientale e a basse emissioni, nonché le soluzioni coerenti con i CAM edilizia assunti quale riferimento per quanto pertinente e compatibile;
- ✓ la qualità della cantierizzazione, la riduzione motivata dei tempi rispetto al limite massimo di un anno, la gestione delle interferenze con la viabilità e le attività portuali e la coerenza complessiva tra progetto, computo metrico-estimativo, cronoprogramma, costi delle migliorie e Piano Economico-Finanziario.

Nell'ambito del medesimo criterio saranno altresì valutate le proposte migliorative, ulteriori rispetto agli interventi obbligatori di cui all'art. 3, relative in definitiva all'impiego di materiali eco-compatibili e ad elevata durabilità, all'efficientamento energetico e idrico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ai sistemi di regolazione e monitoraggio dei consumi, all'impiego di impianti ad alta efficienza e alle soluzioni finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e dei costi di gestione e manutenzione dell'immobile.

Costituiranno ulteriore elemento di valutazione premiale gli impegni assunti volontariamente dal concessionario per il miglioramento del decoro delle aree limitrofe (quali, a titolo esemplificativo, la pulizia e la manutenzione del verde e delle aiuole antistanti, pur se esterne al perimetro in concessione), nonché la previsione di servizi aggiuntivi da erogare a titolo gratuito in favore della collettività o dell'utenza portuale.

A tale riguardo, la Commissione valuterà unitariamente anche la qualità, consistenza, utilità collettiva e durabilità degli interventi migliorativi aggiuntivi a beneficio dell'ambiente e degli spazi pubblici, anche esterni al compendio in concessione, quali, a titolo esemplificativo, la cura e riqualificazione del verde pubblico, la sistemazione di aiuole, il miglioramento di percorsi pedonali e aree di sosta, la realizzazione di dotazioni per la mobilità sostenibile, l'installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici e ulteriori opere o servizi green. Saranno valorizzati il beneficio pubblico effettivamente conseguito, la qualità tecnica, il valore economico dell'intervento, la durata dell'impegno di manutenzione, la concreta autorizzabilità e la verificabilità della prestazione.

Saranno premiate esclusivamente proposte concretamente attuabili, dimensionate e verificabili, coerenti con la destinazione del bene e con il P.R.P. e integralmente considerate, per quanto di competenza, negli elaborati progettuali, nel computo metrico-estimativo, nel cronoprogramma e nel P.E.F.

Gli elementi sopra elencati costituiscono parametri di valutazione interna del criterio n. 1 e non danno luogo ad autonomi sub-criteri o a una separata ripartizione dei 30 punti disponibili.

Non sarà attribuito punteggio per il mero adempimento delle lavorazioni e degli obblighi minimi previsti dall'art. 3. Saranno premiati esclusivamente livelli prestazionali ulteriori, concretamente attuabili e supportati da elaborati, calcoli, schede tecniche, certificazioni o altri elementi idonei a consentirne la verifica. Nell'ambito del giudizio complessivo sarà attribuito particolare rilievo alle proposte che, oltre a migliorare le prestazioni del compendio, determinino un beneficio ambientale o di pubblica utilità chiaramente individuabile e misurabile.

2. Offerta Economica (Max 25 punti):

Il punteggio massimo sarà assegnato al concorrente che offrirà il maggiore rialzo percentuale sul canone ordinario annuo a regime posto a base di gara. Il rialzo percentuale R_i offerto dal concorrente i-esimo verrà determinato dalla seguente formula:

$$R_i = 100 * (\frac{C_i}{C_{ba}})$$

dove C_i è il canone offerto dal concorrente i-esimo e C_{ba} è il canone ordinario annuo a regime posto a base di gara.

Agli altri concorrenti il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula di interpolazione non lineare:

$$P_i = 25 * (\frac{R_i}{R_{max}})^{\frac{1}{\alpha}}$$

dove R_i è il rialzo percentuale offerto dal concorrente i-esimo, R_{max} è il maggiore rialzo percentuale tra quelli ammessi alla valutazione e $\alpha = 3$. In caso di rialzo pari a zero, il relativo punteggio sarà pari a zero.

3. Piano Occupazionale, Inclusività e Ricadute Sociali (Max 15 punti):

Sarà attribuito un unico punteggio complessivo alle ricadute occupazionali e sociali dell'iniziativa per la durata della concessione. Saranno valutati unitariamente la consistenza della forza lavoro direttamente impiegata, la stabilità e qualità dei rapporti di lavoro, l'impiego di personale con disabilità e under 36, nonché il riassorbimento di lavoratori provenienti da altre attività cessate, la formazione professionale e la sicurezza, la capacità di generare indotto e servizi connessi alle attività ammesse, nonché la qualità delle soluzioni volte a garantire l'accessibilità universale e l'abbattimento delle barriere architettoniche e sensoriali, per quanto compatibile con le caratteristiche dell'immobile e con le prescrizioni degli enti competenti.

Modalità di attribuzione dei punteggi tecnici:

Per i criteri n. 1 (sub A e B) e n. 3, ciascun commissario attribuirà un coefficiente compreso tra 0 e 1; il punteggio sarà ottenuto moltiplicando la media dei coefficienti attribuiti per il punteggio massimo del criterio. La Commissione potrà attribuire coefficienti intermedi motivati.

GIUDIZIO	CRITERIO MOTIVAZIONALE	COEFFICIENTE
Assente o non valutabile	Documento e/o relazione che sviluppa l'oggetto/argomento richiesto (requisito) in modo carente, troppo generico, inadeguato o del tutto assente	0,00
Gravemente insufficiente	Documento e/o relazione che sviluppa l'oggetto/argomento richiesto (requisito) in modo mediocre e non sufficientemente sviluppato/a	0,20
Sufficiente	Documento e/o relazione che sviluppa l'oggetto/argomento richiesto (requisito) in modo accettabile ma poco strutturato/a	0,40
Buono	Documento e/o relazione pertinente, che sviluppa l'oggetto/argomento richiesto (requisito) in maniera parziale e/o senza completo approfondimento	0,60
Molto buono	Documento e/o relazione adeguata, che sviluppa l'oggetto/argomento richiesto (requisito) in maniera completa e approfondita	0,80
Eccellente	Documento e/o relazione ben strutturata, che sviluppa l'oggetto/argomento richiesto (requisito) in maniera completa, precisa, chiara e ampiamente approfondita	1,00

Sulla base di quanto sopra illustrato si procederà alla riparametrazione sul sub-totale dato dalla somma dei criteri n.1 e 3.

Il punteggio del criterio n. 2 sarà attribuito mediante la formula indicata al precedente paragrafo 2.

Soglia minima di qualità tecnica

Saranno ammesse alla fase di valutazione dell'offerta economica esclusivamente le offerte che abbiano conseguito, prima della riparametrazione, almeno 45 punti sui 75 complessivamente disponibili per i criteri tecnici n. 1 (sub A e B) e n. 3 e, in ogni caso, almeno 36 punti sui 60 disponibili per il criterio n. 1. La soglia si applica anche in presenza di una sola domanda di partecipazione.

L'aggiudicazione sarà effettuata anche in presenza di una sola domanda di partecipazione, purché ritenuta conforme a tutti i requisiti previsti dal presente avviso e alle soglie minime di qualità tecnica.

ART. 9 - VINCOLATIVITÀ DELLE PROPOSTE MIGLIORATIVE

Tutte le proposte migliorative valutate e utilmente considerate ai fini dell'attribuzione del punteggio costituiscono obbligazioni del concessionario e saranno recepite nell'atto di concessione e nei relativi allegati.

Le proposte migliorative dovranno essere realizzate:

- ✓ senza ulteriori oneri a carico dell'Autorità;
- ✓ senza riduzione del canone offerto;
- ✓ senza incremento della durata della concessione;
- ✓ nel rispetto della destinazione, della consistenza, delle condizioni e dei livelli minimi stabiliti dal presente avviso;
- ✓ previa acquisizione, a cura e spese del concessionario, delle autorizzazioni, dei pareri e dei titoli necessari;
- ✓ con materiali, prestazioni e livelli qualitativi non inferiori a quelli offerti e valutati.

Prima dell'avvio dei lavori, l'aggiudicatario dovrà presentare il progetto consolidato nel quale saranno integralmente recepite e coordinate le proposte migliorative offerte, con aggiornamento degli elaborati, del computo metrico-estimativo, del cronoprogramma, del P.E.F. e, ove pertinente, del piano di manutenzione e degli indicatori di monitoraggio.

Per le proposte migliorative riguardanti aree pubbliche esterne al compendio, il progetto consolidato dovrà precisare l'area effettivamente individuata dall'Autorità, le autorizzazioni necessarie, il quadro economico, i tempi di esecuzione, il soggetto responsabile della manutenzione e la durata del relativo impegno. La realizzazione di tali interventi non determina in favore del concessionario alcun diritto esclusivo sull'area interessata né modifica il perimetro o la durata della concessione.

Qualora una proposta non possa essere autorizzata per cause non imputabili al concessionario, la stessa potrà essere sostituita esclusivamente previa autorizzazione dell'Autorità e con soluzione di prestazione almeno equivalente o superiore, senza oneri per l'Amministrazione, senza riduzione del canone e senza proroga della concessione.

ART. 10 - VERIFICA, MONITORAGGIO E CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO

Gli impegni migliorativi recepiti nell'atto di concessione saranno soggetti a verifica da parte dell'Autorità. Il monitoraggio afferente alla verifica del mantenimento degli impegni assunti in fase di gara è annuale, a pena di decadenza in caso di inadempienza e la sua previsione sarà contenuta nell'atto concessorio quale clausola accettata espressamente dal concessionario. Quest'ultimo dovrà produrre, secondo le scadenze stabilite nell'atto concessorio, idonea documentazione attestante lo stato di attuazione degli impegni e i valori degli indicatori prestazionali offerti. Per gli interventi di interesse pubblico realizzati su aree esterne al compendio dovranno essere documentati anche lo stato di conservazione e manutenzione delle aree verdi, dei percorsi pedonali e delle aree di sosta

eventualmente riqualificate, nonché il funzionamento e la manutenzione delle infrastrutture di ricarica elettrica, degli impianti alimentati da fonti rinnovabili e delle ulteriori dotazioni green offerte.

L'Autorità potrà effettuare controlli documentali, sopralluoghi, misure, richieste di prova e verifiche sulle opere e sugli impianti realizzati. Il concessionario dovrà garantire l'accesso ai dati e la collaborazione necessaria ai controlli.

Il mancato rispetto, il ritardo o il conseguimento solo parziale degli impegni migliorativi daranno luogo all'applicazione delle penali e degli ulteriori rimedi previsti dall'atto concessorio, proporzionati alla gravità e alla durata dell'inadempimento, fatta salva l'adozione degli ulteriori provvedimenti consentiti dalla normativa e dalla disciplina della concessione.

ART. 11 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (RUP)

Il Responsabile Unico del Procedimento è il **Dott. Sebastiano Blandino**.

L'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale è il **Servizio Demanio Catania della Direzione Circoscrizione Territoriale e Portualità** dell'Ente.

Posto quanto sopra, il Commissario Straordinario dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale

DISPONE

che il presente avviso sia pubblicato all'Albo pretorio online del Comune di Catania, all'Albo pretorio online dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale e sul sito internet della medesima al seguente link www.adspmaresiciliaorientale.it per il periodo di giorni 60 (sessanta) consecutivi a far data dall'effettiva pubblicazione.

Catania, *(data della firma digitale)*

VISTO:
Il RUP
Dott. Sebastiano BLANDINO
(Documento firmato digitalmente ai sensi del CAD)

Sebastiano Blandino
03.11.2026
08:53:56
GMT+01:00

VISTO:
IL DIRIGENTE
Direzione Circoscrizione Territoriale e Portualità
Ing. Francesco FAZIO
(Documento firmato digitalmente ai sensi del CAD)

FRANCESCO FAZIO
03.11.2026
09:28:43
GMT+01:00

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Ing. Francesco DI SARCINA
(Documento firmato digitalmente ai sensi del CAD)

Di Sarcina Francesco
04.11.2026
14:26:58
UTC