**PROCEDURA APERTA - BANDO PER L'AFFIDAMENTO DI UNA CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA PER L'USO DI UN'AREA COPERTA DI MQ. 31,00 ED UN'AREA SCOPERTA DI MQ. 458,00 PRESSO LA TERRAZZA DEL FORO ITALICO, A NORD DEL PORTICCIOLO DI SANT'ERASMO DA DESTINARE A GELATERIA, CAFFETTERIA E PUNTO DI RISTORO.**

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. Gianmarco Passantino; il referente tecnico è l'Ing. Enrico Petralia
2. **Procedura:** procedura aperta secondo le modalità del presente bando autorizzata con Decreto del Commissario Straordinario n. 77 del 26.03.2026.
3. **Oggetto della procedura**: affidamento della concessione demaniale marittima, per Atto Formale, ai sensi dell'art. 36 Cod. Nav., per l'uso di un'area coperta di mq. 31,00 ed un'area scoperta di mq. 458,00 presso la terrazza del Foro Italico, a nord del porticciolo di Sant'Erasmo da destinare a gelateria, caffetteria e punto di ristoro.
4. **Scopo della concessione:** gelateria-caffetteria-punto di ristoro.
5. **Durata della concessione:** 5 anni.
6. **Canone demaniale base:** l'importo del canone annuo a base di concorrenza è di € 20.717,07 calcolato ai sensi dell'Allegato 3 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) insussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 del D. Lgs. n.36/2023 per quanto applicabile;

   **b)** Requisiti di idoneità/capacità professionale: b.1) iscrizione da almeno 3 (tre) anni nel Registro delle Imprese presso la CC.I.AA. competente per territorio per attività attinenti allo scopo della concessione; b.2) avere esercitato le attività attinenti con lo scopo della concessione per almeno un anno.

8. **Documentazione allegata al presente bando:**
   - modello di domanda di partecipazione e delle dichiarazioni sostitutive da rendere (**all. A**);
   - modello di dichiarazioni da rendere di cui alle lettere da A) a G) del punto 13 del bando (**all. B**);
   - informativa in materia di raccolta dei dati personali ai sensi dell'art. 13 GDPR Regolamento (UE) 2016/679 (**all. C**)
   - planimetria generale del locale e dell'area scoperta asservita (**all. D**);
   - relazione tecnica del locale bar (**all. E**);
   - schema di disciplinare della concessione demaniale marittima (**all. F**).

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 migliorative relative alle condizioni di ospitalità, confort, ricettività, accessibilità e fruibilità del locale e dell'area asservita anche da parte delle persone disabili; | **10** |
| 2 | Progettazione e installazione arredo interno ed esterno, (illuminazione, indicazione dei materiali, coloriture, etc.), illustrate in un apposito studio di dettaglio e rendering; | **20** |
| 3 | Curriculum del gestore e relazione di progetto dell'attività, con particolare riferimento alla qualità e alla varietà dei prodotti offerti, anche tenuto conto della valorizzazione delle specificità culturali, folkloristiche ed enogastronomiche del territorio; | **20** |
| 4 | Consistenza e professionalità del personale addetto (conoscenza delle lingue straniere ed in particolare della lingua inglese, frequentazione corsi di specializzazione professionale nel settore, etc.), con l'eventuale impegno ad assumere, preferibilmente, in misura prevalente o totalitaria, per le attività oggetto della concessione, personale di età inferiore a trentasei anni; numero di lavoratori del concessionario uscente, che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare che l'offerente si impegna ad assumere in caso di aggiudicazione della concessione. | **20** |
| 5 | 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 11.05.2026.

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.

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:

- domanda di partecipazione alla procedura sottoscritta in forma autografa dal legale rappresentante del concorrente e completa delle dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti di partecipazione di cui al punto 7 – lett. a.1), a.2), b.1) e b.2), da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n.445/2000 con allegato un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, redatta utilizzando preferibilmente il **modello allegato A;**

**A)** dichiarazione di impegno a costituire prima della stipula della concessione demaniale marittima il deposito cauzionale dell'importo non inferiore al doppio del canone annuo offerto in sede di gara, a garanzia del pagamento dei canoni demaniali e di ogni altro obbligo derivante dalla stessa concessione, da prestare ai sensi dell'articolo 35 del Regolamento interno di questa Autorità d'uso delle aree demaniali marittime;

**B)** dichiarazione di impegno a contrarre apposita polizza assicurativa a tutela dei beni oggetto della concessione contro il rischio di incendio/scoppio/fulmine avente come beneficiario l'AdSP, che verrà richiesta prima della stipula della concessione, valida per tutta la durata della stessa concessione, dell'importo non inferiore a € 500.000,00

**C)** dichiarazione di aver effettuato il sopralluogo e preso visione del locale e dell'area scoperta asservita e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta di tutto quanto previsto dal presente bando e negli allegati e degli oneri ed obblighi previsti per legge e per regolamento a carico del concessionario;

**D)** 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;

**E)** con riferimento alla durata quinquennale della concessione, dichiarazione attestante che la predetta durata è ritenuta congrua a garantire l'ammortamento e l'equa remunerazione degli investimenti necessari per rendere pienamente operativo il locale oggetto di concessione;

**F)** dichiarazione di impegno, in caso di aggiudicazione, a completare i lavori di finitura, dell'impiantistica e del montaggio dell'arredo entro 60 giorni dalla consegna del locale;

**G)** dichiarazione di essere titolare di una o più concessioni demaniali marittime aventi il medesimo scopo e/o attività di quella oggetto del presente bando nell'ambito della circoscrizione territoriale del porto di Palermo gestita dall'A.d.S.P., ovvero di non essere titolare di una o più concessioni demaniali marittime aventi il medesimo scopo e/o attività di quella oggetto del presente bando nell'ambito della circoscrizione territoriale del porto di Palermo gestita dall'A.d.S.P.

Le dichiarazioni di cui alle superiori lettere da A) a G) dovranno essere rese utilizzando preferibilmente il **modello allegato B;**

- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali alla luce dell'informativa contenuta nell'articolo 25 del Regolamento interno, dovrà essere resa utilizzando preferibilmente **il modello allegato C**;

- l'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 migliorative relative alle condizioni di ospitalità, confort, ricettività, accessibilità e fruibilità del locale e dell'area asservita anche da parte delle persone disabili (elemento di valutazione n.1);
- Progettazione e installazione arredo interno ed esterno (illuminazione, indicazione dei materiali, coloriture, etc.), illustrate in un apposito studio di dettaglio e rendering (elemento di valutazione n.2);
- Curriculum del gestore e relazione di progetto dell'attività, con particolare riferimento alla qualità e alla varietà dei prodotti offerti, anche tenuto conto della valorizzazione delle specificità culturali, folkloristiche ed enogastronomiche del territorio (elemento di valutazione n.3);
- Consistenza e professionalità del personale addetto (conoscenza delle lingue straniere ed in particolare della lingua inglese, frequentazione corsi di specializzazione professionale nel settore, etc.), con l'eventuale impegno ad assumere, preferibilmente, in misura prevalente o totalitaria, per le attività oggetto della concessione, personale di età inferiore a trentasei anni; numero di lavoratori del concessionario uscente, che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare che l'offerente si impegna ad assumere in caso di aggiudicazione della concessione (elemento di valutazione n.4).

Lo studio di dettaglio di cui all'elemento di valutazione n.2 dovrà comunque assicurare:

- l'armonizzazione del progetto di dettaglio con il contesto in cui il locale è inserito;
- buona durabilità dei materiali, delle componenti e delle tecnologie impiegate. L'eventuale mancata o incompleta produzione del predetto studio di dettaglio o del rendering 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 e delle offerte verrà espletato da una apposita Commissione istruttoria, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime dell'Ente, 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 procederà, in seduta

pubblica, a verificare la regolarità formale dei plichi pervenuti nei termini di cui al precedente numero **10.** e delle buste ivi contenute secondo quanto previsto dalla *lex specialis*. La Commissione istruttoria 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, 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 di valutazione n.1, n.2, n.3 e n.4), ciascun Commissario attribuisce a ciascuno dei partecipanti un punteggio per ogni singolo elemento di valutazione, assegnando un coefficiente da 0 a 1, secondo la seguente scala di giudizio, senza ammissione di coefficienti intermedi:

| **Valutazione** | **Criterio motivazionale** | **Coefficiente** |
|---|---|---|
| Ottimo | Documento e/o relazione ben strutturata, che sviluppa in modo completo, chiaro preciso ed approfondito l'oggetto/argomento richiesto | 1,00 |
| Buono | Documento e/o relazione adeguata che sviluppa l'oggetto/argomento in modo non del tutto completo e/o senza particolari approfondimenti | 0,80 |
| Discreto | Documento e/o relazione pertinente, che sviluppa l'oggetto/argomento in maniera parziale e/o senza completo approfondimento | 0,60 |
| Sufficiente | Documento e/o relazione accettabile ma poco strutturato/a | 0,40 |
| Scarso | Documento e/o relazione mediocre e non sufficientemente sviluppato/a | 0,20 |
| Insufficiente | Documento e/o relazione carente, troppo generico, inadeguato o del tutto assente | 0,00 |

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 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

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

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 rialzo del canone. 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.

Prima della compilazione della graduatoria finale, la Commissione dovrà decurtare dal punteggio complessivo n.5 punti agli eventuali concorrenti che siano titolari di una o più concessioni demaniali marittime aventi il medesimo scopo e/o attività di quella oggetto del presente bando nell'ambito della circoscrizione territoriale del porto di Palermo gestita dall'A.d.S.P., secondo la dichiarazione resa nel modello Allegato B.

La Commissione 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, prima della stipula dell'atto di concessione.

**15. Altre informazioni:**

a) L'avviso relativo al presente bando è pubblicato sull'Albo Pretorio on line dell'AdSP, sul sito istituzionale/profilo del committente di cui al superiore numero 1, sulla Sezione Amministrazione Trasparente - Bandi di gara - dello stesso sito istituzionale dell'A.d.S.P. e sull'Albo Pretorio del Comune di Palermo per trenta giorni solari e consecutivi, in conformità al Regolamento interno dell'Ente e dell'art. 4 della legge n.118/2022 e ss.mm.ii.

b) L'eventuale richiesta di chiarimenti dovrà essere inoltrata via pec all'indirizzo di cui al numero 1., nonché via e-mail a: marco.passantino@portpalermo.it entro e non oltre il termine del 28.04.2026; 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 05.05.2026.

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) I sopralluoghi obbligatori dovranno essere effettuati entro il 05.05.2026 e dovranno essere fissati previo appuntamento da concordare inviando una e-mail al seguente indirizzo: marco.passantino@portpalermo.it, avente il seguente oggetto: Porto di Palermo – richiesta sopralluogo locale destinato a gelateria, caffetteria e punto di ristoro ed area asservita presso la terrazza del Foro Italico, a nord del porticciolo di Sant'Erasmo.

f) Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;

g) 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, 30.03.2026.

**Il Responsabile del Procedimento**
Avv. Gianmarco Passantino

GIANMARCO PASSANTINO
30.03.2026 16:49:08
GMT+02:00

**Visto**
AREA DEMANIO
Il Dirigente
Avv. Caterina Montebello

CATERINA
MONTEBELLO
30.03.2026 16:52:04
GMT+02:00