

PORTO DELLE GRAZIE S.r.l.
AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Procedura negoziata per l'affidamento temporaneo, in via d'urgenza e non esclusiva, ex art. 45-bis del Codice della Navigazione ("CdN"), della gestione dell'attività di ristorazione e immobili a ciò adibiti, ubicati nel compendio demaniale – concesso in esclusiva alla Porto delle Grazie S.r.l., in forza di atto di concessione demaniale marittima del 5.5.2014 – previo ripristino dei locali, a opera e spese del terzo sub-concessionario, con decorrenza immediata, per la stagione estiva 2020. e comunque non oltre sei mesi dall'affidamento. In subordine e/o alternativa, procedura negoziata alternativa per l'affidamento temporaneo, tuttora in via d'urgenza e non esclusiva, ex art. 45-bis CdN, dell'attività di ristoro "street food", nel mese di agosto 2020, su porzione di immobile e/o banchina da individuarsi, secondo numero e qualità dei soggetti interessati.

Premesso che

1. la Porto delle Grazie S.r.l. (d'ora in avanti, anche "Società"), all'esito di procedura ad evidenza pubblica, è risultata aggiudicataria e, per l'effetto, concessionaria in esclusiva del compendio demaniale turistico – darsene, specchi d'acqua, banchine e relativi immobili e pertinenze – del Porto delle Grazie, sito nel Comune di Roccella J. (RC), in forza di Atto di Concessione Demaniale Marittima del 5.5.2014 (la "CDM");
2. l'art. 2 CDM ("Obblighi del concessionario") prevede che "*Il concessionario deve esercitare direttamente la concessione. L'eventuale affidamento ad altri soggetti della gestione della attività di gestione o di attività secondarie nell'ambito della concessione deve essere preventivamente autorizzato dal concedente ai sensi dell'art. 45 bis del CdN*";
3. con atto dell'Amministratore Unico della Società, del 17.7.2020, prot. n. 73/2020, è stata comunicata la determina a contrarre all'Amministrazione concedente, essendo interesse della Società:
 - a) in via principale, affidare in sub-concessione temporanea, ai sensi dell'art. 45-bis, R.D. 327/1942, recante il Codice della Navigazione (il "CdN"), il servizio di ristorazione negli immobili a ciò adibiti – senza vincolo di esclusiva e con le limitazioni di seguito indicate – ad operatore economico selezionato con procedura negoziata, ulteriormente semplificata rispetto ai criteri di cui agli artt. 36, c. 2, lett. c), 164 e ss., D.Lgs. 50/2016 (d'ora in avanti, la "Procedura Negoziata");
 - b) in via subordinata e/o alternativa, affidare in sub-concessione temporanea, ai sensi dell'art. 45-bis CdN, l'attività di ristoro con somministrazione di alimenti da asporto ("Street Food"), nel mese di agosto 2020, su porzione di immobile e/o banchina da individuarsi, secondo numero e qualità dei soggetti interessati – senza vincolo di esclusiva e con le limitazioni di seguito indicate – ad operatore/i economico/i selezionato/i all'esito di procedura negoziata, ulteriormente semplificata rispetto ai criteri e principi stabiliti dall'art. 36, c. 2, lett. c) e dall'art. 164 e ss. del D. Lgs. n. 50/2016 (d'ora in avanti, la "Procedura Negoziata Alternativa");
4. vi è l'esigenza di individuare, nel più breve termine consentito, uno o più operatori economici idonei, al fine di offrire una più ampia offerta, in termini di ristoro, della clientela della Porto delle Grazie S.r.l. e del pubblico indistinto, in ambito portuale, nel corso della stagione estiva;
5. l'urgenza nel procedere – dettata dall'esercizio della concessione e, *in primis*, dalla volontà di offrire comunque maggiori servizi alla clientela e alla collettività, per la presente stagione estiva – è venuta a determinarsi per effetto di una serie concomitante di circostanze, tale da restringere il lasso temporale disponibile ad una misura minima, quale diretta conseguenza dei seguenti eventi specifici, imprevisi e/o imprevedibili, nonché giammai imputabili alla Società concessionaria:
 - (i) risoluzione, per gravissimo inadempimento, del contratto di affidamento in subconcessione, già stipulato col precedente gestore del servizio di ristorante con cucina, formalizzata *in ultimis* dalla Porto delle Grazie S.r.l. alla Ditta affidataria, in data 18.4.2020, e concretizzatasi con le operazioni di rilascio dell'immobile in data 5.5.2020, a ridosso dell'avvio della stagione, in regime tuttora di restrizioni alla mobilità di mezzi e persone;
 - (ii) attività di accertamento tecnico, preventivo e analitico, sullo stato dei locali e degli impianti affidati, per come rinvenuti all'atto del rilascio, comprensiva dell'attività di verifica su idoneità dei locali e funzionalità degli impianti, attività tecniche di ripristino funzionale di parte degli impianti e delle rispettive capacità operative, riattivazione e voltura delle utenze, nonché pulizia e sanificazione dei locali;

- (iii) situazione di emergenza sanitaria e connesse restrizioni al regolare svolgimento delle attività economiche e alla mobilità, sia per mare che per terra, oltre che protratta incertezza sulla normativa sanitaria di ordine pubblico, a tutela di salute e sicurezza di lavoratori e avventori dei locali pubblici, per effetto della pandemia da COVID-19;
6. in tale contesto, pur nella perdurante situazione di incertezza, nel preminente interesse ad offrire servizi ai clienti diportisti e alla pubblica collettività, si intende comunque avviare una procedura negoziata, semplificata nelle tempistiche, per le dette ragioni d'urgenza, con la finalità, esclusivamente transitoria, di rendere disponibile un più ampio servizio di ristoro, non appena possibile, per l'estate, tramite:
- in via prioritaria e preferenziale, un affidamento del servizio di ristorante con cucina e spazi ricettivi, in sub-concessione, di carattere temporaneo, per una durata minima pari a mesi due (2) e comunque non eccedente i mesi sei (6) di gestione, previo ripristino – ad opera e spese del terzo affidatario – dei locali affidati in concessione, ivi incluso l'allestimento di cucina, arredi e stoviglie;
 - in via subordinata e alternativa, un affidamento di spazi in banchina per la somministrazione e gestione di alimenti da asporto in modalità *Street Food*, su una porzione di immobile da definire, secondo il numero e qualità degli operatori eventualmente interessati;
7. ai fini del presente Avviso, per quanto la Società concessionaria dichiara di non essersi determinata ad auto-vincolarsi alle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 50/2016, ciò nondimeno intende comunque garantire il rispetto dei principi di evidenza pubblica, trasparenza ed imparzialità di cui al diritto eurounitario;

ciò premesso, la Porto delle Grazie s.r.l., quale soggetto concessionario, pubblica il seguente

AVVISO

1. Soggetto concedente e indicazioni preliminari

Il soggetto concedente è la Porto delle Grazie S.r.l., con sede legale in Roccella J. (RC), C.da Melissari snc.

L'Avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione di operatori nei settori di riferimento, in modo non vincolante per la Società concedente; le manifestazioni d'interesse avendo l'unico scopo di comunicare la propria disponibilità a essere invitati a presentare offerta, nell'ambito delle procedure negoziate semplificate, di cui in premessa.

La Società si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura di cui al presente Avviso esplorativo e di non dar seguito e/o invitare gli operatori che ne hanno fatto richiesta. L'Avviso non è impegnativo per la Società, non costituisce proposta contrattuale, non determina alcuna instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo la Società stessa. La Società si riserva di interrompere in qualsiasi momento, modificare o annullare la/e procedura/e relativa/e al presente Avviso e/o di non dare seguito a una successiva procedura per l'affidamento in questione, per ragioni di sua esclusiva pertinenza, senza obbligo di dover motivare e senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

2. Oggetto dell'affidamento

L'operatore economico interessato, previo espletamento della rispettiva procedura qui descritta, avrà facoltà di gestire, in sub-concessione, il servizio di ristorante con cucina e/o di ristoro *Street Food* (d'ora in avanti, nell'ambito della Procedura Negoziata e/o della Procedura Negoziata Alternativa, il "Servizio") nell'immobile e/o nello spazio di pertinenza.

Per quanto riguarda la Procedura Negoziata (Servizio di ristorante con cucina), il compendio immobiliare affidato è individuato nell'allegata Planimetria [Allegato n. 1], specificandosi quanto segue:

- i locali a uso cucina sono concessi in affidamento e uso, pieno e incondizionato;
- i locali a uso bar e deposito, salvo lavori di ripristino, potranno essere utilizzati solo come deposito;
- i locali adibiti a servizi igienici sono dati in affidamento e uso pieno e incondizionato per la clientela;
- i locali individuati come corte (mq 185,18 e mq 118,70) sono concessi in affidamento e uso pieno e incondizionato, per la ricettività della clientela;

Il sub-concessionario dovrà farsi integralmente carico – a proprie spese – dei lavori per il ripristino dei locali affidati in concessione, nonché della fornitura delle attrezzature, strumentazione e macchinari necessari per l'allestimento della cucina, da dismettersi, allo spirare della subconcessione. A chi manifesterà interesse al Servizio di ristorante con cucina, sarà consegnata una scheda tecnica, sui lavori minimi di ripristino, da eseguire nei locali in questione.

Per quanto riguarda la Procedura Negoziata Alternativa (Servizio di ristoro *Street Food*), il compendio immobiliare di pertinenza sarà individuato in base a numero e qualità degli operatori interessati. La Procedura Negoziata Alternativa verrà avviata nel caso in cui non pervengano manifestazioni di interesse (ovvero non siano formulate offerte congrue) in ordine alla procedura per l'affidamento del servizio di ristorazione con cucina e con utilizzo, previo ripristino, dei locali a ciò deputati, da ritenersi prioritaria.

A coloro che manifesteranno interesse all'uno o all'altro Servizio di ristoro (ristorante con cucina o ristoro *Street Food*) viene chiesto di effettuare un sopralluogo ai sensi dell'art. 7 del presente Avviso.

Il Servizio, a cura dell'Operatore economico, dovrà essere svolto nel rispetto di tutte le normative sanitarie contro la diffusione del contagio da Covid-19 e a disposizione del pubblico continuativamente, salvo al più un giorno di riposo settimanale, nel periodo di durata dell'affidamento in sub-concessione e nell'orario che sarà indicato in contratto.

Si precisa che l'affidamento in oggetto non attribuisce al sub-concessionario alcuna titolarità di esclusiva in relazione ai settori merceologici associati al Servizio oggetto della presente procedura.

Trattandosi di rapporto concessorio – l'operatore economico aggiudicatario non potrà avanzare alcuna pretesa o richiesta, né richiedere modifiche ai termini e condizioni – anche economici – del contratto per l'eventuale mancata fruizione da parte degli utenti, fatte salve le ipotesi previste dalla vigente disciplina.

Lo svolgimento del Servizio da parte dell'aggiudicatario dovrà avvenire (a) nel rispetto del Regolamento di gestione del compendio portuale, approvato dalla società Porto delle Grazie s.r.l. [Allegato n. 2] e per come sarà tempo per tempo emendato, e (b) nel rispetto di quanto previsto dal contratto che formerà oggetto dell'una o dell'altra Procedura Negoziata qui prevista. Eventuali ulteriori specificazioni potranno essere contenute nella Lettera di Invito di cui al successivo art. 9.

3. Valore stimato del fatturato

Il valore della concessione di servizi, stimato per l'intera durata dell'affidamento, alla luce delle indicazioni contenute in premessa e, in specie, della imprevedibile evoluzione dell'emergenza pandemica da COVID-19 non può, ragionevolmente e obiettivamente, formare oggetto di stima *ex ante*.

4. Durata della concessione

La concessione oggetto dell'affidamento, di cui alla Procedura Negoziata (Servizio di ristorante con cucina) avrà una durata minima di mesi due (2) e una durata massima di mesi sei (6), con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto.

La concessione oggetto dell'affidamento, di cui alla Procedura Negoziata Alternativa (Servizio di ristoro *Street Food*) avrà una durata massima pari a mesi uno (1), nel mese di agosto 2020.

Per ambedue le Procedure e Servizi sopra indicati, non è prevista alcuna facoltà di rinnovo, proroga e/o altra forma di prolungamento dell'efficacia del contratto.

5. Canone di concessione

A fronte dello svolgimento del Servizio di ristorante con cucina, in regime di sub-concessione temporanea, ai concorrenti è richiesta la corresponsione di un canone minimo di concessione, posto a base di gara, per un importo su base mensile (e *pro-rata*, per frazione di mese), pari a € 750,00 per il mese di agosto 2020, a € 500,00 per il mese di settembre 2020 e a € 250,00 per i successivi mesi di eventuale interesse, stipula e decorrenza (minimo due mesi, massimo sei mesi dalla stipula del contratto).

L'importo è significativamente decurtato rispetto ai valori di mercato, parametrati alle stime previsionali del contratto di subconcessione già in essere – che prevedeva, per l'esercizio 2020, un canone annuale pari a euro 34.000 – in quanto si tiene conto, in misura proporzionale (i) degli investimenti che l'operatore economico prescelto dovrà effettuare, sia per eseguire i lavori di ripristino dei locali, sia per la fornitura dei macchinari e l'allestimento della cucina, (ii) della situazione emergenziale e delle restrizioni legate alla diffusione della pandemia da Covid-19 che non rende pianificabile un corretto margine di aleatorietà imprenditoriale, insito nel rapporto concessorio.

In alternativa, a fronte dello svolgimento del Servizio di ristoro *Street Food*, in regime di sub-concessione temporanea, ai concorrenti è richiesta la corresponsione di un canone minimo di concessione di importo, posto a base di gara, per il mese di agosto 2020, pari a € 150,00 per ciascuna settimana di eventuale interesse.

Lo Schema di Contratto per l'una o per l'altra Procedura Negoziata individuerà le condizioni e le modalità di corresponsione del canone, che potranno anche essere precisate nella Lettera di Invito di cui all'art. 9, e ciò anche al fine di consentire ai Concorrenti di formulare l'offerta economica (OE).

6. Domanda di Offerta e criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, nell'accezione legale, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, secondo il seguente rapporto:

- offerta tecnica (OT): punti max 70;
- offerta economica (OE): punti max 30.

La Lettera di Invito di cui al successivo art. 9 indicherà, fra l'altro, i livelli di servizio e l'individuazione degli investimenti oltreché gli elementi di valutazione delle offerte, precisando i sub-criteri di valutazione ed i relativi sotto-punteggi, relativi all'offerta tecnica (OT), nonché le formule matematiche per l'attribuzione dei punteggi, relativi all'Offerta economica (OE). Offerta Tecnica e Offerta Economica, congiuntamente, varranno a formare la Domanda di Offerta del concorrente (la "Domanda di Offerta").

7. Sopralluogo

In ragione della peculiarità dell'affidamento del Servizio, oggetto delle Procedure, è richiesto il sopralluogo da parte degli operatori economici interessati. Chi manifesterà interesse, nei termini fissati dal presente Avviso, unitamente alla Lettera di Invito, riceverà – a mezzo posta elettronica certificata (l'indirizzo PEC deve essere indicato a pena di esclusione) – una immediata convocazione per il sopralluogo, secondo un calendario predefinito non modificabile, da effettuarsi prima del termine per la presentazione delle offerte, al fine di consentire a tutti i potenziali concorrenti (i "Concorrenti"), di formulare un'offerta consapevole e adeguata. Un'attestazione di sopralluogo dovrà essere allegata alla Offerta Tecnica. In mancanza di sopralluogo, chi manifesterà interesse, accetterà lo stato dei luoghi per come esso è e si trova (impianti, utenze e allacci compresi), dando per rato ed approvato quanto indicato nella Lettera di Invito.

8. Requisiti di partecipazione

Alla presente indagine di mercato, possono partecipare gli operatori economici in possesso dei requisiti previsti dagli artt. 80 e 83 del D.Lgs. n. 50/2016 da cui è mutuabile, sotto tale profilo, la disciplina:

- idoneità professionale;
- capacità economica e finanziaria;
- capacità tecniche e professionali.

Per quanto riguarda i **requisiti di idoneità professionale sub a)**, i Concorrenti dovranno autodichiarare nella propria Manifestazione di Interesse:

- l'insussistenza delle ipotesi di esclusione previste dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016;
- di essere iscritto alla Camera di Commercio Industria e Artigianato, specificando che le proprie attività principali coincidono con quelle oggetto dell'affidamento, nonché di essere impresa/Ditta attiva.

Si precisa che saranno esclusi i Concorrenti che, alla data di presentazione della manifestazione di interesse, abbiano contenziosi in essere con la Società o, comunque, siano inadempienti a obbligazioni preesistenti.

Per quanto riguarda il **requisito di capacità economica e finanziaria sub b)**, per il solo Servizio di ristorante con cucina, i concorrenti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- aver conseguito un fatturato complessivo minimo annuo, avendo a riferimento l'ultimo triennio (2019 - 2018 - 2017), non inferiore ad euro 50.000 nei settori di attività oggetto dell'affidamento.

Con riferimento al **requisito di capacità tecniche e professionali sub c)**, i concorrenti devono:

c.1) per il solo Servizio di ristorante con cucina, aver svolto, per almeno tre (3) anni (o frazioni di anni), anche non consecutivi, nel quinquennio precedente l'Avviso (2019 - 2015), almeno un (1) servizio analogo a quello oggetto della concessione;

c.2) essere titolari di apposita licenza per la gestione e somministrazione di alimenti e bevande e per la Procedura Negoziata Alternativa, di una licenza regionale o comunale per il commercio itinerante;

- essere in regola con tutte le prescritte autorizzazioni igienico-sanitarie applicabili.

Per il Servizio di Ristorante con cucina, è richiesto che l'attività di ristorazione sia attività prevalente del Concorrente. Pertanto, in caso di raggruppamento temporaneo di imprese, la Mandataria dovrà essere in possesso del requisito di capacità economica e finanziaria, di cui alla lettera sub b), in misura maggioritaria.

Resta inteso che le imprese/ditte mandanti dovranno essere in possesso – a pena di esclusione – del requisito di capacità tecnico-professionale di cui alla precedente lettera sub c). I Concorrenti nell'Offerta dovranno specificare le parti dei servizi che svolgeranno in caso di aggiudicazione nell'ambito del RTI.

9. Procedura

I concorrenti potranno presentare manifestazione di interesse, mediante il modello allegato all'Avviso [Allegato n. 3] (la, "Manifestazione di Interesse"), entro il settimo giorno dalla data di pubblicazione dell'Avviso sul sito della Società e, comunque, entro e non oltre le ore 17:00 del giorno 27 luglio 2020.

Successivamente, la Società invierà la Lettera di Invito, all'indirizzo PEC indicato nella Manifestazione di Interesse, a pena di esclusione. In tale comunicazione saranno precisate le condizioni e le modalità per la presentazione delle offerte (la "Lettera di Invito"), unitamente alla convocazione per il sopralluogo che precederà l'apertura del termine per la presentazione delle offerte. La Lettera di Invito stabilirà le ulteriori fasi della procedura di gara, conseguenti alla presentazione delle Domande di Partecipazione.

La Società si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione dell'uno o, in alternativa, dell'altro Servizio, anche in caso di una sola Manifestazione di Interesse pervenuta, purché valida. In tal caso, il concorrente sarà vincolato a rispettare quanto sottoscritto nella Manifestazione di Interesse e la Società si riserva la facoltà di avviare una trattativa diretta col medesimo.

La Società, infine, si riserva, a sua insindacabile discrezione, di non procedere all'aggiudicazione del Servizio ovvero di emettere un nuovo Avviso, anche nel caso in cui l'eventuale Offerta non sia seria, congrua, attendibile e/o non risponda agli interessi, declinati negli atti della presente procedura.

10. Cauzioni e garanzie richieste

La Lettera di Invito stabilirà le necessarie garanzie in favore della Società in fase di aggiudicazione (cauzione definitiva).

11. Modalità di presentazione delle Manifestazioni di Interesse

I concorrenti dovranno presentare le proprie Manifestazioni di Interesse, sulla base del modello allegato, esclusivamente a mezzo PEC, trasmettendole, entro il termine, come sopra fissato, al seguente indirizzo: portodellegrazie@pec.it.

La Manifestazione di Interesse, comprensiva di congrua evidenza a dimostrazione dei requisiti di partecipazione di cui al punto 8, deve essere firmata digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa (e, in caso di costituendo e/o costituito RTI, da parte dell'impresa mandataria e mandante) o mediante scansione del modello timbrato, firmato manualmente e recante in allegato la copia di un documento d'identità in corso di validità del predetto firmatario.

Nell'oggetto della comunicazione via PEC dovrà essere inserita la seguente dicitura "*Indagine di mercato per l'affidamento in concessione, in via temporanea, del servizio di ristoro all'interno del Porto delle Grazie*".

Non saranno prese in considerazione, fra l'altro, Manifestazioni di Interesse: (a) pervenute dopo il termine di scadenza di cui al presente Avviso, (b) incomplete nei dati di individuazione dell'operatore economico e dei suoi recapiti, (c) sottoscritte da persone diverse dal dichiarante e/o da persone autorizzate, ovvero non sottoscritte, (d) presentate da operatori economici per i quali ricorra una delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, che potrà essere accertata in qualsiasi momento e con ogni mezzo, (e) pervenute in modalità diversa da quella della posta elettronica certificata, e/o (f) pervenute con modalità difformi da qualsivoglia regola indicata nel presente Avviso.

12. Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento e soggetto responsabile per la gestione delle procedure avviate con il presente Avviso è il dott. Fabio Filocamo, Amministratore Unico della Porto delle Grazie S.r.l., raggiungibile all'indirizzo di posta elettronica ordinaria: ceo@portodellegrazie.it. A tale indirizzo di posta elettronica, potranno essere formulate eventuali richieste di chiarimento fino a due (2) giorni non festivi antecedenti alla scadenza del presente Avviso.

13. Trattamento dei dati

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del GDPR - Regolamento UE 2016/679, la Società, Titolare del trattamento dei dati forniti nell'ambito delle presenti Procedure, precisa che essi saranno utilizzati ai ristretti fini della Procedura e che saranno trattati – ai sensi di legge – in modo da assicurarne sicurezza e riservatezza. Responsabile del trattamento dei dati è il responsabile del procedimento. Con la sottoscrizione della Manifestazione di Interesse, il concorrente autorizza il trattamento dei dati personali e l'eventuale pubblicazione, parziale o integrale, a discrezione della Società, della Manifestazione di Interesse e di tutti gli atti della procedura, esonerando la Società da ogni responsabilità in merito alla permanenza su motori di ricerca dei dati pubblicati, anche dopo la cancellazione dal sito della Società.

14. Pubblicità

Il presente Avviso, con i relativi Allegati, è pubblicato sul sito www.portodellegrazie.it della Società. Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso, si applicano – nei limiti della compatibilità e in quanto applicabili – le disposizioni del R.D. n. 327/1942 e ss. mm., il Regolamento attuativo del Codice della Navigazione, del D. Lgs. n. 50/2016 (rimanendo inteso che ciò non implica nessun autovincolo all'applicazione dello stesso), nonché del Codice Civile e della CDM rilasciata in favore della Società.

Roccella Jonica, 17 luglio 2020

Fabio Filocamo
Amministratore Unico

