



## **AVVISO PUBBLICO PER INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE AD UFFICIO AMMINISTRATIVO DECENTRATO DELL'AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SICILIA ORIENTALE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI POZZALLO.**

### **L'AUTORITA' DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SICILIA ORIENTALE**

#### **RENDE NOTO**

che intende procedere, previa indagine di mercato, all'acquisto di un immobile da adibire a sede dell'Ufficio Amministrativo Decentrato del Porto di Pozzallo, che si trovi ubicato nel Comune di Pozzallo, entro un raggio di circa 2/3 Km dai confini del Porto di Pozzallo, assegnato nella competenza di questa Amministrazione con Legge del 5 agosto 2022 n. 108 di conversione, con modificazioni, del Decreto-Legge 16 giugno 2022 n. 68.

#### **Art. 1 CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE**

##### **1.1 Dimensioni e requisiti funzionali**

L'immobile dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- essere ubicato nel Comune di Pozzallo, in ambito urbano e ben collegato con le principali vie di comunicazione, preferibilmente entro un raggio di 2/3 Km dai confini del Porto di Pozzallo;
- avere una superficie pari complessivamente a circa mq. 150/200;
- essere in grado di ospitare almeno n. 4 postazioni di lavoro per i dipendenti dell'Autorità di Sistema Portuale, nel rispetto di quanto previsto dalla circolare dell'Agenzia del Demanio n. 20494 del 16/07/2012; contenere almeno:
  - n. 3 stanze da adibire ad ufficio;
  - n. 1 stanza da destinare a sala riunioni;
  - n. 1 spazio da destinare all'accoglienza degli utenti in attesa di accedere agli uffici dell'Ente;
  - n. 2 servizi igienici.
- possibilità di parcheggio (posto auto o zona ben servita da parcheggio);

##### **1.2 Requisiti tecnici e autonomia funzionale**

- essere libero da vincoli e da persone e cose alla data del rogito ;
- essere destinato ad uso ufficio (destinazione catastale B/4 – A/10) alla data del rogito;
- essere provvisto della conformità urbanistica, edilizia e catastale, e della certificazione energetica alla data del rogito;
- essere in possesso del certificato di agibilità dello stato dei luoghi o essere dotato della segnalazione certificata di agibilità ai sensi del D. Lgs. 222/2016, alla data del rogito;

- essere conformi alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi e relativa certificazione, alla data del rogito;
- essere rispondente alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni) alla data del rogito;
- essere esente da elementi inquinanti (radon, amianto ecc.);
- avere la conformità degli impianti alle norme vigenti alla data del rogito;
- essere rispondente alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 503/1996 alla data del rogito;
- dotato di autonomia funzionale (impianti per l'acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento di proprietà esclusiva) e/o di accessi indipendenti;

### 1.3 PRINCIPIO DNSH (Do not significant harm) – ART. 17 Reg. UE 2020/852

L'immobile richiesto deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione della presente indagine. L'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale può garantire che la misura avviata con il presente bando non arreca un danno significativo agli obiettivi ambientali. Il principio è infatti rispettato procedendosi all'acquisto di un fabbricato già edificato e di conseguenza l'intervento non implica la necessità di impegnare nuovo suolo per l'edificazione dell'ufficio medesimo. Non si prenderanno in considerazione edifici non ancora realizzati o in fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

### 1.4 Elementi Preferenziali della Proposta

Per l'immobile da acquistare sono da valutare quali elementi preferenziali quelli indicati come tali al successivo art. 7 ai fini del conferimento dello specifico punteggio.

### Art. 2 Valutazione delle proposte

Le proposte relative agli immobili da acquistare verranno valutate da una Commissione, nominata dal Segretario Generale dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

La Commissione sarà formata da n. 3 Componenti, oltre ad un segretario verbalizzante, senza diritto di voto ma con funzioni propositive, ed avrà il compito di valutare le proposte pervenute e di trasmetterle al Segretario Generale per il seguito di sua competenza, come successivamente disciplinato.

La Commissione giudicatrice, al termine delle valutazioni tecniche ed economiche, delle proposte di vendita, previste dalla procedura, predispose una graduatoria che sarà inoltrata al Segretario Generale, che presenterà una relazione motivata al Presidente indicando l'immobile risultato più idoneo onde poter deliberarne conseguentemente l'acquisto.

### Art. 3 Modalità di presentazione delle domande di partecipazione

La proposta debitamente sottoscritta dal proprietario o dall'avente titolo, persona fisica o giuridica, corredata della documentazione di seguito indicata, dovrà pervenire esclusivamente a mezzo PEC entro e non oltre **le ore 12,00 del 13.09.2023** al seguente indirizzo di posta certificata: [adspmaresiciliaorientale@pec.it](mailto:adspmaresiciliaorientale@pec.it). Nell'oggetto della PEC dovrà essere apposta la dicitura **"Offerta di**

***immobile da adibire ad Ufficio Amministrativo Decentrato del Porto di Pozzallo***". All'interno della PEC dovrà essere indicato il nominativo/ragione sociale del mittente. Non saranno ammesse proposte pervenute con diversa modalità di trasmissione. Non saranno ammesse proposte pervenute oltre il termine precedentemente indicato.

**AVVERTENZE:** Al fine di preservarne il requisito di riservatezza, le pec recanti la predetta dicitura nell'oggetto, saranno scaricate dal sistema e tutte protocollate, in sequenza di arrivo, soltanto dopo lo spirare del termine suddetto, in modo da poterne tracciare l'integrità da ogni ancorché involontaria/erronea consultazione.

In relazione alla presente procedura l'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale non riconosce alcuna provvigione o canone di mediazione che sarà a carico della parte venditrice.

#### **Art. 4 Contenuti dell'offerta**

L'offerta dovrà contenere la seguente documentazione:

1. domanda di partecipazione, su modello allegato al presente avviso (modello n. 1), sottoscritta, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, dal titolare del bene o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, con allegata copia fotostatica del documento di identità.

2. dichiarazione in carta libera sottoscritta dal titolare del bene o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, contenente l'indicazione del prezzo complessivo dell'immobile, nonché il prezzo a mq della superficie commerciale, espressi sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello indicato in lettere, ai fini della durata dell'offerta irrevocabile di acquisto e dichiarazione che la parte promissaria offerente garantisce la piena proprietà, la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali;

3. documentazione tecnica:

- identificativi catastali e dichiarazione sul titolo di proprietà dell'immobile;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti, sezioni, etc. in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa e permettere una comprensione il più possibile esaustiva della struttura dell'immobile oggetto della proposta;
- la dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che l'immobile è conforme ai requisiti minimi obbligatori e cioè la conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la staticità, la destinazione d'uso, la prevenzione incendi, la certificazione energetica e l'agibilità, qualora già se ne sia in possesso ovvero la documentazione che attesti l'avvio della procedura per acquisirla, dovrà essere presentata in versione completa alla data del rogito e/o della sottoscrizione del contratto di locazione. L'Ente si riserva la possibilità di verificare i requisiti dichiarati, anche effettuando un sopralluogo previa indicazione del Direttore Generale

che potrà avvalersi anche di tecnici specializzati iscritti ai relativi albi professionali esterni all’Ente;

- documentazione fotografica;
- eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, al giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta;
- visura ipotecaria catastale attestante l’inesistenza di vincoli o ipoteche;
- indicazione (in caso di più immobili per ognuno di questi) della superficie utile, della superficie totale lorda (superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali) e netta. Nella superficie totale lorda andranno specificati: 1) i metri quadrati per uffici (tutti gli ambienti potenzialmente utilizzabili ad uffici, esempio sale riunioni, archivi correnti di piano, sala front-office); 2) i metri quadrati per vani accessori (vani scale, corridoi, bagni); 3) i metri quadrati per archivi di deposito (locali da adibire alla conservazione di documenti e materiali); 4) i metri quadrati per altri locali e pertinenze (autorimessa, ecc.);
- indicazione delle eventuali rifiniture di pregio presenti nell’immobile con relativa documentazione fotografica.

L’Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale potrà procedere a selezionare, senza esserne vincolata, le proposte ritenute rispondenti ai sopra citati requisiti mediante la Commissione di cui all’art. 2. La data di riunione della Commissione verrà resa nota mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale dell’Ente, nella relativa pagina dedicata, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Le proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto dei requisiti e degli elementi preferenziali sopra elencati.

## Art. 5 Condizioni di esclusione

Non saranno ammesse le domande:

- pervenute in modalità diversa dalla PEC istituzionale indicata nel bando;
- pervenute oltre il termine di scadenza indicato nel bando;
- non debitamente sottoscritte.

## Art. 6 Procedure di valutazione delle proposte

L’istruttoria per la valutazione delle proposte sarà svolta nelle seguenti fasi:

**1° fase:** la Commissione procede alla verifica: a) del possesso dei requisiti di ammissibilità delle domande; b) delle dichiarazioni dei proponenti contenute nell’allegato “A”.

La Commissione si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e documentazione integrativa ai soggetti proponenti la vendita, affinché le proposte pervenute siano esaustive e comparabili.

**2° fase:** alle proposte ammesse verranno attribuiti i punteggi, indicati nel successivo art. 7, validi alla formazione della graduatoria.

**3° fase:** valutazione di opportunità degli organi di vertice tra le offerte complessivamente pervenute sia quelle relative agli immobili in acquisto che quelle in locazione.

## Art. 7 Criteri per la formazione della graduatoria

Ove acquisite più offerte verrà individuata una terna formata dalle proposte ritenute più vantaggiose per l'Ente ai fini dell'acquisto. Per la formazione della graduatoria la Commissione Giudicatrice applicherà la seguente griglia di parametri, la cui sommatoria è pari a 100 punti, da ripartire secondo la seguente sotto griglia di punteggi:

| Criterio  | Punteggio   |
|---|---|
| 1. Presenza o possibilità di spazi di supporto ed accessori:<br><br>- sale riunioni, possibilità di ricavare sale riunioni fino a 30 persone;<br>- archivi/locali di deposito/biblioteca;<br>- parcheggio automobili  | <b>max 15 di cui</b><br><br>max 10<br>max 3<br>max 2  |
| 2. Impianti e caratteristiche:<br><br>- dotazione di controllo degli accessi (es. sistemi di videosorveglianza etc.);<br>- presenza di finiture di pregio (infissi, doppi vetri, porte, pavimenti<br>- Precio storico artistico (complementi di arredo, portierato, ecc.)   | <b>max 20</b><br><br>fino a un max<br>di 5<br>fino a un max<br>di 10<br>fino a un max<br>di 5 |
| 3. Lavori di adattamento:<br><br>- nessun lavoro<br>- lavori di ristrutturazione parziale<br>- lavori di ristrutturazione totale  | <b>max 10 punti</b><br><br>10 punti<br>5 punti<br>0 punti                                     |
| 4) Impianti e/o tecnologie per riduzione costi di gestione<br><br>- impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;<br>- attestazione prestazione energetica dell'edificio G – F – E<br>- attestazione prestazione energetica dell'edificio D – C – B<br>- attestazione prestazione energetica dell'edificio A1-A2-A3-A4                               | <b>max 5</b><br><br>fino a un max<br>di 2<br>0 punti<br>1 punto<br>2 punti                    |
| <b>5) Ubicazione dell'immobile (per ciascun immobile):</b><br><br>- Comune di Pozzallo, adiacenze entro 500 m dall'accesso al Porto<br>- Comune di Pozzallo, ambito urbano entro 1 Km dall'accesso al Porto<br>- Comune di Pozzallo, ambito urbano entro 1.5 Km dall'accesso al Porto<br>- Comune di Pozzallo, ambito urbano entro 2 Km dall'accesso al Porto | max 10<br><br>10 punti<br>8 punti<br>6 punti<br>2 punti                                       |
| 6) Costo al mq di superficie commerciale  | <b>max 19 punti</b>   |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <p><b>7) Prezzo di vendita totale</b><br/>         Il punteggio massimo sarà attribuito all'offerta che presenterà il prezzo a mq commerciale più favorevole.<br/>         Agli altri prezzi saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta più vantaggiosa, secondo la seguente formula:<br/> <math>p = pM \times Pm/P</math><br/>         Legenda:<br/> <math>p</math>= punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione<br/> <math>pM</math>= punteggio massimo attribuibile<br/> <math>P</math>= prezzo dell'offerta presa in considerazione<br/> <math>Pm</math>= prezzo minore.</p> | <b>max 19 punti</b> |
| <p><b>8) Arredamento confacente all'utilizzo dell'Ente</b></p>   | <b>2 punti</b>      |
| <b>Totale</b>  | <b>100</b>          |

## Art. 8 Ulteriori indicazioni

L'Ente potrà procedere alla valutazione suddetta anche in presenza di una sola proposta recante i formalismi previsti, sempre se ritenuta rispondente ai requisiti di cui al presente avviso.  
 L'Ente, pertanto, si riserva, nell'ambito della discrezionalità propria della Pubblica Amministrazione, la facoltà di decidere di non procedere in qualsiasi momento alla definizione della procedura in questione, qualora la valutazione dell'immobile proposto non raccogliesse almeno il 70% dei punteggi previsti, senza che ciò possa determinare l'insorgere di una specifica pretesa da parte degli eventuali offerenti. Il presente avviso non vincola in alcun modo l'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale.

In caso di gara non aggiudicata o andata deserta l'Ente si riserva la facoltà di procedere con l'acquisto tramite trattativa privata.

## Art. 9 Risarcimento danni e clausole di salvaguardia

L'Ente si riserva la facoltà di effettuare uno o più sopralluoghi presso gli immobili proposti. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita o di locazione passiva, per fatto addebitabile alla parte proponente, l'Ente, a suo insindacabile giudizio, potrà procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria, fatto salvo in ogni caso la possibilità per l'Ente di richiesta danni alla parte proponente inadempiente.

## Art. 10 Norme finali

Il presente avviso è pubblicato in forma integrale sul sito istituzionale dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale, **Amministrazione trasparente, sezione bandi di gara, e sull'Albo Pretorio nella sezione Avvisi nonché nell'Albo pretorio dei Comuni di:**

- Catania
- Siracusa;
- Augusta;
- Ragusa;
- Pozzallo;
- Priolo Gargallo;
- Melilli;
- Modica;
- Scicli;
- Ispica

**e dei Compartmenti Marittimi di Catania, Augusta, Siracusa e di Pozzallo.**

Il Responsabile unico del procedimento, anche ai sensi della Legge n. 241/1990, è Il Funzionario Dott. Massimo Scatà.

Per ulteriori informazioni è possibile inviare una PEC all'indirizzo: [adspmaresiciliaorientale@pec.it](mailto:adspmaresiciliaorientale@pec.it).  
Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/03 e ss.mm.ii., si informa che:

- a) i dati personali forniti e raccolti in occasione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini della procedura di cui trattasi e saranno altresì conservati sino alla conclusione del procedimento;
- b) il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza;
- c) in relazione ai suddetti dati l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.;
- d) il soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sicilia Orientale.

Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana.

Per ogni eventuale controversia ad essa attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro Giurisdizionale di Catania, TARS Sezione Staccata, in ordine invece alle conseguenti dinamiche contrattuali il Foro Competente è quello ordinario di Siracusa, nella cui competenza territoriale ricade la sede legale dell'AdSP.

### **AVVERTENZE**

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

***Il Responsabile della Procedura di Gara***  
***Dott. Davide Romano***