



AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA COSTITUZIONE DI UN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO FINALIZZATO ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'AREA COMUNALE DI C.DA MULINELLO, NEL TERRITORIO DI AUGUSTA
(AI SENSI DEL D.LGS 36/2023)

1. OGGETTO DELL'AVVISO

Il Comune di Augusta intende avviare un'indagine esplorativa di mercato per raccogliere manifestazioni di interesse da parte di operatori economici qualificati, finalizzata all'eventuale affidamento in concessione della progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione del **Parco del Mulinello**, da sviluppare in forma di **parco avventura e polo outdoor integrato**, con annessa riqualificazione delle strutture esistenti e valorizzazione del patrimonio naturalistico e archeologico dell'area.

Il *concept* nasce dall'ascolto silenzioso del luogo, dall'osservazione delle sue curve naturali, dalle pendenze morbide e dalla profonda incisione che il Mulinello ha scolpito nel tempo. È un territorio che racconta, con la sua sola presenza, storie antiche e paesaggi intatti: un mosaico di natura, memoria e quiete che attende soltanto di essere riscoperto e condiviso.

In questo scenario il fiume diventa il filo che unisce ogni frammento, la linea vitale che accompagna il visitatore in un viaggio dal mare verso le colline: seguendo il suo percorso, il paesaggio cambia ritmo, colore, atmosfera. Ed è proprio lungo questa "spina dorsale" naturale che prendono forma i temi progettuali del Parco: luoghi di incontro, punti di scoperta, spazi di avventura e di contemplazione che emergono come "isole emozionali" all'interno di un sistema più ampio e armonico.

Ogni intervento, finalizzato al recupero dell'esistente, è pensato per amplificare la bellezza già presente, far vivere alle persone esperienze capaci di unire movimento e quiete, natura e cultura, esplorazione e rispetto. Il Parco del Mulinello diventa così un percorso, ma anche una sensazione: un invito a rallentare, osservare e ritrovare un legame autentico con il paesaggio.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA E CONTESTO

L'area oggetto di potenziale concessione si estende per circa 40 ettari, lungo la valle del fiume Mulinello, in un contesto di alto pregio paesaggistico, naturalistico e storico-archeologico (coord. geografiche: 37°14'19.3"N 15°10'35.6"E).

Grazie all'inserimento in un PIR (*Progetto Integrato Regionale*) denominato "Parco suburbano zona fiume Mulinello"¹ sono presenti infrastrutture multifunzionali di forte impatto visivo, ossia:

- un anfiteatro all'aperto;
- tre masserie, denominate *Masseria Mulinello*, *Masseria del Gelso* e *Masseria Porta del Parco*;
- percorsi di collegamento tra l'anfiteatro e la masseria *porta del parco* e tra l'anfiteatro e la masseria *mulinello*.

3. INTERVENTI E ATTIVITÀ PREVISTI

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- tutela delle preesistenze naturali e archeologiche;- adozione di soluzioni ecologiche e pienamente reversibili;- riduzione dell'impatto paesaggistico delle nuove strutture;- miglioramento complessivo della fruizione dell'area e della sua integrazione nel paesaggio agrario e fluviale. |
|---|

Il concessionario selezionato sarà chiamato a progettare e realizzare interventi di riqualificazione e nuove attrezzature eco-compatibili. A titolo esemplificativo:

RECUPERO STRUTTURE ESISTENTI

- **restauro e rifunzionalizzazione di n. 4 immobili già esistenti ed 1 anfiteatro:** restauro conservativo e adeguamento funzionale delle strutture per destinarli a usi compatibili (*es. centro visitatori, info-point, biglietteria, spazi per laboratori didattici, sale espositive o museali sui reperti/local history, camerini e servizi a supporto dell'anfiteatro, servizi igienici, uffici amministrativi, punto ristoro ecc.*);

RISTRUTTURAZIONE E NUOVE RICETTIVITÀ

- **ristrutturazione di 6 edifici diruti** e valere come albergo diffuso;
- **creazione di nuove strutture leggere** per glamping, camping e ricettività eco-compatibile;

¹Verifica le condizioni sia del POR Sicilia 2000/2006 in recepimento della Misura 1.11, sia del PIOS (Pacchetto Integrato di Operazioni Strategiche) n° 27 "*Thapsos-Megara*", sia delle disposizioni del "Piano di Risanamento Ambientale" (intervento G2/3C).

ATTIVITÀ AMBIENTALI, SPORTIVE E CULTURALI

- **realizzazione di percorsi pedonali e sentieri tematici:** recupero e manutenzione della rete di sentieri esistente e creazione di nuovi percorsi naturalistici e sensoriali, con punti informativi sulle peculiarità ambientali (flora, fauna) e storico-culturali (siti archeologici) del parco;
- **attività didattiche e culturali:** sviluppo di programmi educativi ambientali e storico-archeologici (es. visite guidate alle catacombe e siti archeologici in collaborazione con la Soprintendenza, orti didattici, laboratori sulla natura), nonché l'organizzazione di eventi culturali e ricreativi nell'anfiteatro e negli spazi del parco;
- **progettazione e realizzazione di un parco avventura, con percorsi sospesi, zip – line e teleferiche, arre per arrampicata:** installazione di percorsi eco-compatibili con piattaforme e cavi tra gli alberi, di vari livelli di difficoltà, nel rispetto della vegetazione esistente, allestimento di pareti attrezzate per climbing (eventualmente su strutture artificiali removibili o pareti naturali idonee, previa autorizzazione);
- **punti ristoro e chioschi:** possibilità di predisporre, ove compatibile con i vincoli paesaggistici e a supporto delle attività ludico-sportive, piccoli punti di ristoro mobili (chioschi/bar);
- **creazione di un area pic-nic,** privilegiando soluzioni amovibili e a basso impatto;
- **altre attività outdoor compatibili:** ad esempio birdwatching nelle aree umide, percorsi in bici o a cavallo su tracciati consentiti, tiro con l'arco in aree dedicate, o installazioni ludiche innovative, purché nel rispetto dei vincoli ambientali e previa autorizzazione.

Tutte le soluzioni progettuali dovranno garantire massima compatibilità ambientale, reversibilità e tutela delle componenti naturalistiche e archeologiche, privilegiando materiali e tecniche reversibili (che non alterino in modo permanente lo stato dei luoghi). Le zone archeologiche di particolare sensibilità e le aree umide o di maggior pregio naturalistico dovranno essere esclusivamente tutelate e valorizzate (es. con percorsi guidati e pannelli informativi), escludendo qualsiasi installazione invasiva o attività che possano comprometterne la conservazione.

Rimane nella facoltà del concessionario la possibilità di implementare il progetto complessivo con ulteriori attività, fermo restando il criterio di valorizzazione e salvaguardia dell'area oggetto di manifestazione.

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avverrà mediante la stipula di convenzione di concessione per la durata determinata in relazione all'entità degli investimenti proposti, al fine di garantire un equilibrato ammortamento degli stessi attraverso la gestione. In via orientativa, si prevede una durata compresa tra **30 – 40 anni** (decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione); la concessione prevede la possibilità del suo rinnovo, secondo le modalità previste dall'art. 2, commi 4 e 5 del DPR 296/2005, su richiesta del concessionario e dietro autorizzazione dell'Amministrazione concedente.

La durata definitiva sarà stabilita dall'Amministrazione in sede di eventuale successiva gara, tenendo conto delle indicazioni emerse in fase di manifestazione di interesse e delle proposte dei partecipanti.

CANONE E GESTIONE DEGLI INTROITI

Il concessionario sarà tenuto al pagamento del canone stabilito dalla convenzione (simbolico o definito in sede di gara); tutti i proventi derivanti dalla gestione del Parco, comprese eventuali attività ricreative, turistiche e culturali, saranno integralmente riconosciuti al concessionario, che ne assumerà il rischio operativo e la responsabilità economica.

5. REGIMI NORMATIVI E EVIDENZE ARCHEOLOGICHE

Sulla base degli scenari strategici delineati dal *Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa*, ambito 14 - 17, che definiscono valori, criticità, relazioni e dinamiche, vengono di seguito individuati i paesaggi locali su cui ricadono le aree di intervento e le rispettive opere di trasformazione consentite sulla base della verifica del rispetto delle prescrizioni, delle misure e dei criteri di gestione stabiliti ai sensi dell'art.143, comma 1 lett. e), f), g) e h) del Codice dei Beni Culturali, comprendenti i Beni Paesaggistici di cui all'art.134, lett. a) e b) c), del Codice.

PAESAGGIO LOCALE 7 (ART. 27)	PAESAGGIO LOCALE	LIVELLO DI TUTELA
<i>PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA - AMBITO 14 - 17, "PIANURA COSTIERA MEGARESE E AREE INDUSTRIALI"</i>	7g <i>Paesaggio agrario ed aree di interesse archeologico comprese (lungo il fiume Mulinello, Saline del Mulinello)</i>	2
	7l <i>Aree archeologiche (...Valle del Mulinello)</i>	3
	7n <i>Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata</i>	3

Le prescrizioni dettate dalle norme di attuazione del summenzionato *PPT* della provincia di Siracusa delineano dunque le tipologie di intervento di opere e impianti che dovranno essere

progettati e gestiti secondo le disposizioni di tutela vigenti, salvaguardando l'ecosistema del Mulinello².

In questo contesto, grande rilevanza assume l'intera area, sede di uno dei complessi archeologici più rilevanti per la comprensione delle dinamiche insediative della Sicilia orientale tra Preistoria e Tardoantico. Il sito archeologico del *Mulinello* offre infatti, una stratificazione di tracce materiali che documentano un uso prolungato dell'area, favorito dalla posizione strategica presso risorse idriche, vie di transito naturali e approdi costieri. La natura dei pianori calcarei degradanti verso il mare, intervallati da piccole insenature e da terreni alluvionali legati a corsi d'acqua stagionali ha favorito fin dall'età preistorica l'insediamento umano, grazie alla disponibilità di acqua, alla facilità di difesa naturale e alla possibilità di sfruttare le vie di comunicazione marittime. Testimonianze tangibili sono ancora oggi visibili sull'area di intervento:

- Sul pianoro, presso la *Masseria Mulinello* sono stati individuati una serie di buche per pali, datati ad età neolitica sulla base dei materiali ivi raccolti.
- Sulla riva sinistra del torrente Mulinello a circa 1,5 km dalla costa fu esplorata da Orsi una piccola necropoli del Bronzo Antico, già violata, con tombe a grotticella artificiale scavate nella parete rocciosa, alcune delle quali riutilizzate alla fine del VI a. C. a giudicare dalla ceramica greca arcaica rinvenuta al loro interno.
- Sulle pareti rocciose del vallone in fondo al quale scorre il Mulinello, furono scavate da P. Orsi una ventina di tombe a tholos del Bronzo Medio, i cui corredi restituirono, oltre a ceramiche della *facies di Thapsos*, vasi d'importazione micenea (*Mic. III A*) che attestano le relazioni commerciali intrattenute dalle popolazioni indigene con il mondo egeo. Alcune tombe preistoriche vennero riutilizzate in età arcaica, come dimostrano i frammenti fittili e resti d'inumazioni di VI sec. a. C. sovrapposte alle precedenti. Sul medesimo versante del vallone furono individuati tratti di carraie incise nel tavolato calcareo, con interasse medio di 1,50 m.
- Lungo le pareti del vallone si aprono diverse grotte che servirono da abitazione a partire dall'età bizantina, quando piccoli insediamenti rupestri si impiantarono lungo le vallate dei fiumi della zona. Le grotte presentano parziali chiusure di pietre a secco che dovevano essere completate con legni e frasche.

² Sarà necessario prevedere un monitoraggio ambientale continuo sulle attività e sugli interventi, in modo da assicurare la conservazione nel tempo delle componenti paesaggistiche e naturali.

Il progetto dovrà dunque valorizzare, in maniera compatibile, il patrimonio archeologico e storico presente, anche attraverso percorsi guidati, pannelli informativi, illuminazione non invasiva e soluzioni di fruizione controllata, concordate con gli Enti di tutela.

Il concorrente dovrà quindi considerare, fin dalla fase di ideazione progettuale, adottando soluzioni tecniche e gestionali sostenibili, che garantiscano la tutela dell'ambiente, del paesaggio e della memoria storica del sito.³

6. INVESTIMENTI E RAPPORTO ECONOMICO

Tutti gli oneri di progettazione, realizzazione e gestione saranno a carico del concessionario.

Il PPP avverrà secondo gli artt. 174 e 175 del D.Lgs. 36/2023:

- nessun contributo pubblico;
- rientro dell'investimento tramite sfruttamento economico del Parco;
- canone concessorio (simbolico/agevolato) definito in sede di gara;
- obbligo di polizze fideiussorie e assicurative;

7. REQUISITI MINIMI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare soggetti singoli o associati (anche in forma da costituirsi), in possesso di:

- esperienza nella gestione di infrastrutture turistico – ricreative outdoor ad alta fruizione, in contesti ambientali di pregio, aree naturalistiche, etc;
- adeguata capacità tecnica, professionale e organizzativa;
- solidità economico-finanziaria proporzionata all'investimento.

8. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

- istanza di manifestazione di interesse;
- relazione tecnico-illustrativa (linee guida del progetto);
- planimetria/layout di massima;
- piano economico-finanziario preliminare;
- proposta gestionale e di manutenzione;

³ La mancata acquisizione delle opportune autorizzazioni comporterà l'impossibilità di procedere con l'intervento. Il progetto definitivo dovrà essere sottoposto preventivamente alla valutazione degli Enti competenti e potrà essere eseguito solo previa approvazione formale da parte delle autorità preposte.

È facoltativo allegare ulteriori elementi progettuali, idee innovative o materiali illustrativi.
La presente è solo una fase esplorativa: non è una gara e non comporta impegni vincolanti.
La procedura selettiva avverrà entro 6 mesi dalla ricezione delle manifestazioni.

9. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro le ore 12:00 del **30 / 06/ 2026**, tramite:

- PEC: protocollocomunediaugusta@pointpec.it alla c.a. del Responsabile del VI Settore, Dott. Ing. Massimo Sulano e del Responsabile del Procedimento, Dott.ssa Simona Sirugo.

10. FASI SUCCESSIVE E PRECISAZIONI

Il Comune potrà:

- valutare le proposte ricevute;
- invitare gli operatori ritenuti idonei alla successiva procedura;
- modificare, sospendere o revocare la presente indagine esplorativa senza obblighi verso i partecipanti.

11. TUTELA DELLA PRIVACY

Trattamento dei dati ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del GDPR 679/2016, esclusivamente per finalità procedurali.

12. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso pubblico esplorativo viene pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Augusta, all'Albo Pretorio online e nella sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti. Eventuali informazioni o chiarimenti potranno essere richiesti contattando il Settore VI del Comune ai recapiti indicati sul sito istituzionale.

Il Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Sirugo Simona

Il Responsabile del VI Settore

Dott. Ing. Sulano Massimo