



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

ALLEGATO PARTE INTEGRANTE DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2020-187.1.0.-  
2

**BANDO PER L'ASSENTIMENTO DI UNA CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA  
AVENTE AD OGGETTO UN FABBRICATO DEMANIALE AD USO RISTORAZIONE /  
BAR ED ATTIVITÀ TURISTICO – RICREATIVE, CON AREE ASSERVITE USO  
PARCHEGGIO E POSA TAVOLI E SEDIE, SITA SUL LITORALE DI GENOVA  
LOCALITÀ QUARTO**

Il Comune di Genova, Ente che ha competenze gestionali sui beni del Demanio Marittimo dello Stato nelle aree della linea di costa comprese: a levante tra il confine con il Comune di Bogliasco ed il promontorio di San Nazaro, a ponente tra il rio Lavandè ed il confine con il Comune di Arenzano, intende rilasciare una concessione demaniale marittima avente ad oggetto un fabbricato demaniale ad uso ristorazione ed attività turistico – ricreative, con aree asservite a parcheggio e posa tavoli e sedie, sita sul litorale di Genova località Quarto, della superficie di mq. 771,90.

***Art. 1 - Finalità e normativa applicabile***

1. Il Comune di Genova intende assegnare in concessione il compendio demaniale marittimo meglio descritto al successivo articolo 3 con lo scopo di prestare servizi di qualità mediante investimenti atti alla riqualificazione generale della struttura che comprende beni incamerati allo Stato, costituita da un complesso turistico attualmente dotato di aree asservite ad uso parcheggio e posa tavoli e sedie.
2. L'obiettivo prioritario del Comune di Genova è quello di attuare la valorizzazione della struttura nel suo complesso garantendo nel contempo il miglioramento dei servizi, anche con nuove prestazioni ed attrezzature per il turista e per la collettività in genere.
3. La normativa applicabile è rappresentata in particolare per gli aspetti demaniali dal Codice della Navigazione e dal relativo Regolamento di esecuzione, dal Regolamento di Polizia Urbana Capo III artt. 48- 52 e dalla legge Regionale Liguria 13/1999 e s.m.i. e in genere da tutte le norme vigenti in materia.

***Art. 2 - Soggetti legittimati a partecipare alla gara***

1. Le domande di partecipazione alla gara possono essere presentate da persone fisiche, imprese individuali, società, consorzi ed imprese in genere;
2. Per la partecipazione alla gara costituiscono requisiti minimi necessari:  
per le persone fisiche:
  - non trovarsi in alcuna causa di esclusione dalle procedure di gara con Enti Pubblici;
  - non essere incorsi nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.L.vo 6 settembre 2011, n. 159” (*antimafia*);
  - nei propri confronti non sia stata pronunciata una condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale, o per delitti finanziari;



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

- non avere procedure fallimentari e/o di liquidazione in corso;
- non essersi resi inadempienti o colpevoli di negligenza nell' eseguire prestazioni per il Comune di Genova stesso o per altre Amministrazioni Pubbliche;

per le società, i consorzi e le imprese in genere:

- non trovarsi in alcuna causa di esclusione dalle procedure di gara con Enti Pubblici;
- non essere incorsi nell'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi del d.lgs. n. 231/2001;
- non avvalersi dei piani individuali di emersione (PIE) previsti dalla legge n. 383/2001 *oppure*, nel caso in cui l'impresa si sia avvalsa dei piani individuali di emersione di cui alla legge n. 383/2001, avvenuta conclusione del periodo di emersione;
- non avere procedure fallimentari e/o di liquidazione in corso;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ovvero non essere tenuti al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. 12 marzo 1999, n. 68);

3. I soggetti di cui sopra si impegnano ad iscriversi alla Camera di Commercio per lo svolgimento di attività turistico-ricreative e in particolare attività di stabilimento balneare, servizi complementari e di supporto, nonché ristorazione e somministrazione di bevande.

### **Art. 3 - Oggetto**

1. L'oggetto della presente gara consiste nella concessione di un complesso demaniale classificato turistico/ricreativo ad uso ristorante attualmente costituito da un edificio pluripiano, incamerato allo Stato con verbali di incameramento n° 3/1980 e n° 4/1988 e da una area esterna ad uso parcheggio e posa tavoli e sedie. Parte dell'edificio e in particolare la particella n°1998 del fog. 6 , sez 7 del catasto terreni risulta essere oggetto di procedimento edilizio per opere realizzate in assenza di titolo edilizio e paesaggistico a carico del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in quanto facente parte del verbale di incameramento n. 4/1988. Tale porzione evidenziata a tratteggio rosso sull'elaborato descrittivo "Allegato 1" non è oggetto del presente bando, in quanto fino all'eventuale completamento del procedimento di sanatoria la parte del fabbricato interessata non può essere utilizzata. A tal fine è posto a carico dell'aggiudicatario la realizzazione di una separazione tra la parte del fabbricato utilizzabile e quella non utilizzabile, attualmente comunicanti. L'edificio si presenta nel complesso in sufficiente grado di manutenzione ed è stato oggetto di interventi funzionali al miglioramento statico nel 2016.

2. All'esterno del fabbricato l'area ad uso parcheggio è costituita da piazzale a quota strada, della superficie complessiva di ca. mq. 441 compresa una modesta area adibita a posa esterna di tavoli e sedie della superficie di ca. mq. 47.

3. In particolare, le aree oggetto del presente bando, meglio individuate nell'elaborato tecnico allegato "1", si articolano come segue:

3.1 Edificio pluripiano, incamerato allo Stato, con struttura in c.a. con copertura piana non praticabile, della superficie di sedime di ca. mq. 206,90 così costituito:

- a. Piano spiaggia (Livello arenile): è di fatto uno spazio di risulta e in parte usato come magazzino;
- b. Piano primo sotto strada: è costituito da due parti potenzialmente autonomamente utilizzabili. La prima parte dell'edificio che è stata incamerata allo



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

Stato con il verbale di incameramento n° 3/1980 e identificata come particella n° 444 del foglio 6, Sez 7 del catasto terreni è costituita da un salone ristorante, cucine, depositi, spogliatoi e vani di servizio all'attività di ristorazione. Questo piano è direttamente collegato con la parte dell'edificio realizzata in epoca successiva e identificata con la particella n° 1998 ed incamerata allo Stato con verbale n° 4/1988 che è oggetto del procedimento edilizio citato sopra;

c. Piano quota strada: a questo piano si accede direttamente dal piazzale limitrofo a via V Maggio. A questo piano sono presenti la cucina, la zona bar e sala ristorante.

d. Piano quota strada – piazzale: costituisce la pertinenza ad uso parcheggio del complesso. In parte il piazzale è copertura del volume sottostante di cui alla particella n° 1998. Su parte della copertura, in prossimità del muretto di affaccio al mare, è prevista una zona per la posa esterna di tavolini. A perimetro della copertura è presente camminamento pubblico di affaccio al mare.

4. Il compendio demaniale ha una superficie complessiva di sedime di ca. mq. 771,90 così suddivisa:

- Area scoperta	mq. 441,10
- Edificio pertinenziale Part. N° 444	mq. 206,90
- Edificio pertinenziale Part. N° 1998	mq. 120,00

La superficie complessiva utilizzabile, con sviluppo di tutti i piani, dei fabbricati pertinenti è di ca. mq. 613,20. Da tale superficie va in ogni caso ad oggi esclusa l'area del volume oggetto di procedimento edilizio che è pari a ca. mq. 120. Tale superficie potrà rientrare nel computo delle aree utilizzabili a conclusione del procedimento di sanatoria che è a carico del soggetto assegnatario.

5. Il Progetto Piano Urbanistico Comunale PUC vigente identifica l'area come ACO-L, Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale.

In conformità a tale indicazione, è consentita la ristrutturazione e sostituzione edilizia secondo quanto definito dalla Disciplina degli Interventi Edilizi relativa allo stesso ambito.

6. Tenuto conto del progetto realizzato, e dell'esito del menzionato procedimento edilizio, l'esatta consistenza dei beni oggetto della concessione e la regolamentazione d'uso delle aree demaniali di cui trattasi saranno determinati in modo puntuale, in base alla normativa vigente, e riportati sul titolo concessorio.

#### **Art. 4. Progetto di risanamento e riqualificazione**

Premesso che il compendio immobiliare oggetto della presente gara necessita di generali interventi manutenzione, il concorrente dovrà garantire, a propria cura e spese, la realizzazione dei seguenti interventi minimi:

- a) Verifica e attuazione degli interventi di manutenzione strutturale atti a garantire l'agibilità in tutte le parti delle strutture;
- b) adeguamento dell'impiantistica;
- c) abbattimento barriere architettoniche in modo da consentire l'accessibilità all'intero compendio e a tutti i piani ai sensi della legge 104/1992, del d.p.r. 503/96 e del d.m. 236/1989 e s.m.i.;

Il Concorrente dovrà presentare un progetto di risanamento e riqualificazione, redatto da un professionista abilitato conformemente alle vigenti normative in materia, nel quale potrà prevedere tutti quegli interventi che riterrà opportuni per il miglior espletamento dell'attività, compreso la sostituzione, previo autorizzazione per gli aspetti dominicali da parte



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

dell'Agenzia del Demanio, del fabbricato esistente purché siano mantenute le superfici e le volumetrie esistenti. Tale progetto potrà, altresì, prevedere la possibilità di rendere praticabile il piano copertura dell'edificio principale.

Il Concorrente dovrà inoltre presentare il Piano Economico Finanziario, documento che esplicita i presupposti e le condizioni base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione per l'intero arco del periodo concessorio.

Tale Piano Economico Finanziario (PEF) dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da altro soggetto a ciò preposto (art. 183, comma 9, D. Lgs. 50/2016 Codice Contratti) allo scopo di attestare la coerenza e l'equilibrio del PEF.

### ***Art. 5 - Valutazione del progetto di risanamento e riqualificazione***

Il Concorrente, ai fini della valutazione del progetto di risanamento e riqualificazione, di cui all'art. 4, pena l'esclusione, dovrà presentare i seguenti elaborati:

- tavola di inquadramento territoriale;
- pianta quotata di ogni singolo piano in scala non superiore ad 1:200, con l'indicazione delle destinazioni urbanistiche dei locali;
- prospetti in scala non superiore ad 1:200;
- calcolo delle volumetrie esistenti ed in progetto;
- elaborato grafico foto realistico sufficientemente esteso al fine di verificare l'inserimento dei manufatti nel contesto ambientale della zona;
- relazione tecnico-illustrativa delle opere in progetto con esplicito riferimento alle tipologie realizzative, ai materiali da utilizzarsi, alla conformità degli interventi previsti agli strumenti urbanistici comunali e sovra comunali, nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti, comprese quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- relazione tecnico-illustrativa degli impianti;
- relazione gestionale relativa alla :
  - somministrazione di alimenti e bevande e altre attività
  - piano di gestione
  - quadro economico
- scheda tecnica consistenza aree (allegata al presente invito)

### ***Art. 6 - Formalizzazione e durata del rapporto concessorio***

1. La formalizzazione e la durata del rapporto concessorio sono correlate agli interventi e investimenti effettuati sul compendio demaniale.
2. Gli interventi di riqualificazione e il completo risanamento del bene daranno luogo ad una concessione la cui durata effettiva sarà calcolata sulla base dell'ammortamento degli investimenti effettuati e comunque per un massimo di anni venti, ai sensi dell'art 1 comma 253 Legge 296/2006.
3. Si precisa fin d'ora che le attrezzature e i manufatti, quali arredi, forniture e attrezzature, ritenuti non di interesse dello Stato **non** saranno conteggiati per la determinazione degli investimenti effettuati e dei relativi ammortamenti ai fini della determinazione della durata del titolo concessorio.
4. Durante la realizzazione dei lavori di cui al progetto l'occupazione anticipata ex art. 38 Codice della Navigazione delle aree demaniali potrà essere disposta, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione, anche con atto di sottomissione. In tal caso, a lavori ultimati, verrà sottoscritto atto formale di concessione, con decorrenza a far data dalla stipula dell'atto di sottomissione stesso.



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

5. Ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo verrà trasmesso agli organi competenti per l'aggiornamento dell'atto di incameramento sulla base delle superfici di utilizzo.

### **Art. 7 - Canone concessorio**

1. Il rilascio del titolo concessorio è soggetto al pagamento del canone annuale da corrispondersi in via anticipata, in base all'offerta economica formulata in fase di aggiudicazione.
2. Il canone annuale è determinato in via provvisoria in € 25.000,00 (oltre imposta regionale) ed è riferito allo stato attuale dell'area demaniale ed alla sua destinazione d'uso che comprende l'attività commerciale così come sopra descritto.  
Si precisa che la porzione oggetto di procedimento edilizio per opere realizzate in assenza di titolo edilizio e paesaggistico non è stata computata nel canone e che, una volta terminata l'eventuale procedura di sanatoria, tale porzione sarà automaticamente assoggettata alla concessione ed il canone annuale dovrà essere integrato con il corrispondente importo aggiuntivo pari ad euro 7.251,00.
3. Si evidenzia che ai sensi dell'art. 04, comma 1, della Legge 494/1993, il canone sarà sottoposto a rivalutazione annuale sulla base degli aggiornamenti forniti dal competente Ministero con proprio decreto o da altro Ente eventualmente delegato.

### **Art. 8 - Criteri di valutazione**

1. L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che garantisce il miglior standard qualitativo e la migliore organizzazione dei servizi, nonché il miglior piano di investimenti e la più proficua gestione delle aree, per un uso che risponde ad un più rilevante interesse pubblico (art. 37 Cod. Nav.), tenendo anche conto del legame della spiaggia con gli interessi della collettività e dell'offerta complessiva di servizi a detta collettività, sulla base dei criteri di valutazione resi noti al fine di assicurare trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento tra gli aspiranti.
2. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato **l'offerta economicamente più vantaggiosa** sulla base dei seguenti criteri di valutazione nonché della ponderazione attribuita ad ognuno di essi, per un punteggio massimo complessivo di 100 punti.
3. L'offerta economica deve prevedere un rialzo in aumento di almeno 1 euro rispetto al canone base di gara; non sono ammissibili offerte di importo pari od in diminuzione.
4. L'affidamento della concessione può essere aggiudicato anche in presenza di un solo offerente.
5. Il punteggio per ogni criterio e sottocriterio verrà attribuito secondo la seguente modalità:

Attribuzione a ciascuna offerta, da parte dei singoli componenti la commissione, del coefficiente variabile tra zero ed uno, in proporzione.

Il punteggio verrà determinato moltiplicando la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli componenti la commissione, con il punteggio massimo attribuibile.

All'offerta ritenuta migliore verrà attribuito il punteggio massimo, alle altre offerte sarà attribuito il punteggio secondo la seguente formula:

$$P_i = P_{max} \times O_i / O_{max}$$

Dove:



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

Pi = punteggio da attribuire all'offerta esaminata

Pma = punteggio massimo attribuibile

O<sub>Max</sub> = offerta migliore

O<sub>i</sub> = offerta esaminata

### 8.1 CRITERI ELEMENTI QUALITATIVI E RELATIVI PUNTEGGI (70/100)

CRITERI ELEMENTI QUALITATIVI	PUNTEGGIO MASSIMO
1) MATERIALI, CARATTERISTICHE, DESTINAZIONE DI SPAZI, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI, SERVIZI ED ATTIVITA' AGGIUNTIVE	55
2) QUADRO ECONOMICO	15
<b>TOTALE</b>	<b>70</b>

#### 8.1.1a)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:	PUNTEGGIO MASSIMO
<b>1.a) MATERIALI, CARATTERISTICHE, DESTINAZIONE DI SPAZI, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI, interventi sul bene pertinenziale:</b>	<b>43/70</b>
<b>a.1</b> <i>utilizzo di materiali e tipologie costruttive innovative finalizzate al contenimento dei consumi energetici (PassivHaus – Architettura Passiva)</i>	<b>10</b>
<b>a.2</b> <i>utilizzo di fonti di energia rinnovabile e impianti a servizio del complesso immobiliare</i>	<b>12</b>
<b>a.3</b> <i>utilizzo di materiali ecosostenibili e/o riciclati per finiture ed arredi</i>	<b>7</b>
<b>a.4</b> <i>previsione di spazi e/o servizi da destinare all'uso pubblico (belvedere e zona di sosta attrezzata) direttamente connessi a Via V Maggio.</i>	<b>14</b>

#### 8.1.1b)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:	PUNTEGGIO MASSIMO
<b>1.b) SERVIZI AGGIUNTIVI PER LA CLIENTELA</b>	<b>7/70</b>
<b>b.1</b> <i>servizi ludico-sportivi e socio-didattici offerti in convenzione con il Comune di Genova o altri Enti Pubblici e Associazioni di Volontariato: 1 punto per ogni servizio offerto, fino a un massimo di 3 punti</i>	<b>3</b>
<b>b.2</b> <i>servizi accessori per bambini (zona fasciatoio di superficie minima di mq. 1,5 o area ludico attrezzata, interna o esterna, purché annessa al locale, di superficie minima di mq. 8)</i>	<b>2</b>
<b>b.3</b> <i>accessibilità per persone accompagnate da animali domestici</i>	<b>2</b>



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

8.1.1c)

<b>SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>
<b>1.c) ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>5/70</b>
<b>c.1</b> vendita o somministrazione di alimenti e bevande di produzione tipica del territorio regionale	<b>1</b>
<b>c.2</b> copertura wifi gratuito nell'intera struttura	<b>1</b>
<b>c.3</b> non installare all'interno dell'esercizio "Slot machine" e/o apparecchi equivalenti	<b>3</b>

8.1.2

<b>SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>
<b>2) QUADRO ECONOMICO</b>	<b>15/70</b>
<b>2a)</b> Impegno a presentare l'istanza/progetto, a far data dall'aggiudicazione del bando, entro:	<b>5</b>
<b>2a) 1</b> – quarantacinque giorni	<b>5</b>
<b>2a) 2</b> – sessanta giorni	<b>4</b>
<b>2a) 3</b> – novanta giorni	<b>3</b>
<b>2b)</b> Cronoprogramma dei tempi di realizzazione dell'opera una volta acquisito il permesso di costruire; collaudo dell'opera, dalla data del permesso di costruire, previsto entro:	<b>5</b>
<b>2b) 1</b> – 6 mesi	<b>5</b>
<b>2b) 2</b> – 9 mesi	<b>3</b>
<b>2c)</b> Piano degli investimenti sul bene pertinenziale di proficua acquisizione da parte dello Stato	<b>5</b>

8.2 OFFERTA ECONOMICA E RELATIVI PUNTEGGI (30/100)

<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>
<b>1) OFFERTA ECONOMICA PERCENTUALE SUL CANONE:</b> Offerta al rialzo di almeno 1 euro rispetto al canone base di gara	<b>30</b>

**Art. 9 - Obblighi dell'aggiudicatario**



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

L'aggiudicatario, pena decadenza dalla concessione, si obbliga:

- entro n.120 giorni dalla data del verbale di consegna, ovvero entro il minor termine indicato in offerta, ad inoltrare specifico progetto per l'approvazione degli interventi sopra elencati da parte degli Enti preposti; tale progetto dovrà essere redatto conformemente alle vigenti normative in materia;
- a realizzare l'intervento di risanamento e ristrutturazione con le modalità indicate nel presente invito e nell'offerta entro n. 1 anni, ovvero entro il minor termine indicato in offerta, dall'ottenimento di tutte le prescritte autorizzazioni.

Tutti gli interventi e gli oneri necessari alla realizzazione di tale progetto saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario si obbliga altresì a fornire un elaborato grafico in cui sono evidenziati gli spazi, proposti in progetto, classificati in base alle indicazioni di cui alla circolare Ministero Infrastrutture e Trasporti 120/2001 e compilazione della relativa tabella.

### **Art. 10 - Garanzie**

1. A garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura, nonché dell'adempimento di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione ed in particolare della sottoscrizione dell'atto di sottomissione/concessione, ciascun concorrente deve versare, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria pari ad Euro 5.000,00.

Detta garanzia dovrà avere validità di 180 giorni decorrenti dalla presentazione dell'offerta e contenere la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta del Comune di Genova, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile.

La stessa potrà essere effettuata, a scelta del concorrente, mediante:

- bonifico bancario intestato alla Banca Unicredit s.p.a., Agenzia di via Garibaldi 1, Genova  
- TESORERIA COMUNE DI GENOVA - DEPOSITI CAUZIONALI PROVVISORI ,  
IBAN IT72X0200801459000101771761.

- a mezzo **fideiussione bancaria o polizza assicurativa** rilasciata, rispettivamente, da Imprese esercenti l'attività bancaria o da Imprese di assicurazione debitamente autorizzate al ramo cauzioni ai sensi della Legge n. 348/1982 o anche da Società di intermediazione finanziaria iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La garanzia deve prevedere espressamente, a pena d'esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta del Comune di Genova.

La garanzia sarà svincolata contestualmente alla comunicazione ai concorrenti dell'aggiudicazione e comunque non oltre trenta giorni dalla stessa, salva l'ipotesi che la procedura debba essere riaperta nei casi previsti dalla vigente legislazione.

Si evidenzia che la cauzione provvisoria verrà incamerata qualora:

- l'aggiudicatario si rifiuti di sottoscrivere il contratto ovvero non si presenti, senza giustificato motivo alla stipula del contratto stesso;



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

- l'aggiudicatario non fornisca la documentazione necessaria a comprovare la sussistenza dei requisiti dichiarati ovvero qualora la documentazione prodotta o comunque acquisita dall'Amministrazione dimostri che l'aggiudicatario ha reso dichiarazioni non veritiere.

L'aggiudicatario, contestualmente alla presentazione del progetto definitivo degli interventi di risanamento e riqualificazione, dovrà, a garanzia del corretto adempimento dei medesimi lavori, costituire fideiussione bancaria e/o polizza fideiussoria di importo pari al 20% del valore stimato dei suddetti interventi. La suddetta fideiussione verrà svincolata all'avvenuto collaudo delle opere eseguite.

### **Art. 11 - Procedura autorizzativa**

1. Ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regione Liguria 9/2003, gli interventi da realizzarsi da parte di soggetti privati, dovranno essere assentiti sotto il profilo urbanistico- territoriale, paesistico-ambientale, dell'impatto ambientale, edilizio e demaniale mediante conferenza di servizi, indetta dal Comune di Genova e regolata dalle disposizioni di cui agli articoli 59, 60 e 84, comma 2, della legge Regione Liguria 4 settembre 1997, n. 36 (legge urbanistica regionale) e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dall'articolo 14 e seguenti della legge 241/1990 e s.m.i..

2. Trattandosi di concessione di aree sulle quali dovrà essere esercitata l'attività di stabilimento balneare, prima dell'avvio dello stabilimento e per tutta la durata di esercizio dello stesso dovranno essere inoltre osservate, in particolare, la legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Testo Unico in materia di commercio) e la legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari).

### **Art. 12 - Modalità di presentazione della domanda**

1. Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, il plico all'Archivio Generale Protocollo del Comune di Genova, Piazza Dante 10, Genova, 16121. Poiché è in corso il trasferimento di sede dell'ufficio Archivio Generale e Protocollo si invita a verificare l'indirizzo al momento dell'invio o della consegna del plico ai recapiti indicati in calce.

**Il plico dovrà essere trasmesso entro e non oltre le ore 12.00 del 6 aprile 2020**, in uno dei seguenti modi:

- a) mediante consegna a mano;
- b) con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale;
- c) a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno.

2. Farà fede come data di arrivo esclusivamente il timbro dell'ufficio protocollo del Comune di Genova.

3. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

4. Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso e adeguatamente sigillato (con timbro o firma o ceralacca) e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: "Bando per l'assentimento di una concessione demaniale marittima avente ad oggetto un fabbricato demaniale ad uso ristorazione/bar ed attività turistico-ricreative, sita sul litorale di Genova, località Quarto, Riservato - Non Aprire".



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

5. All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, tre buste, contraddistinte rispettivamente con le lettere "A", "B" e "C", che dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate (con timbro o firma o ceralacca), recanti l'indicazione del mittente oltre alla scritta come sopra indicata.

6. La Commissione di gara, all'uopo nominata – con provvedimento dirigenziale assunto dopo la scadenza dei termini di gara – procederà in seduta pubblica presso la Sala Riunioni della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo (Via di Francia, 1 - 17° piano) il giorno 9 aprile 2020 alle ore 9.30 all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando.

### **Busta "A"**

La busta "A", recante la scritta esterna "DOCUMENTAZIONE", dovrà contenere:

- 1) la domanda di partecipazione, redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "A", dovrà:
  - essere dattiloscritta ovvero potrà essere compilata a mano in stampatello;
  - indicare, nel caso di persona fisica, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale; nel caso di impresa individuale, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'imprenditore; negli altri casi, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A. della ditta, nonché le generalità del legale rappresentante e sua qualifica;
  - essere datata e sottoscritta dalla persona fisica, o dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;
- 2) la ricevuta in originale, rilasciata dalla Banca, o l'originale della polizza fideiussoria comprovante la costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente articolo 10;
- 3) dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, integrata della domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "A";
- 4) dichiarazione di impegno a sottoscrivere in caso di aggiudicazione, nei termini indicati dal Comune di Genova, il titolo concessorio, integrata nella domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "A";
- 5) dichiarazione, rilasciata dal Comune di Genova – Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo e controfirmata dal soggetto concorrente, attestante l'avvenuta presa visione dello stato dei luoghi e dell'area oggetto del bando. A tal fine i soggetti interessati potranno concordare la partecipazione al sopralluogo alle aree in oggetto, contattando l'Ufficio Demanio Marittimo (tel. 010557.3536 - 77733 - 3506 - 3359 - 3356);
- 6) dichiarazione di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente invito nonché nelle norme da esso richiamate, integrata nella domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "A";

**Il mancato inserimento nella busta "A" dei documenti di cui ai punti da 1) a 6) con le indicazioni contenute nei suddetti punti, comporta l'esclusione dalla gara.**

### **Busta "B"**



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

La busta "B", recante la scritta esterna "OFFERTA TECNICA", dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di cui all'allegato "B" sottoscritta dal concorrente - ossia dal legale rappresentante o dal suo procuratore - e dovrà contenere, oltre a tale dichiarazione, n. 1 copia dei seguenti documenti, sottoscritti da tecnico abilitato:

- 1) Relazione illustrativa dell'intervento, necessariamente suddivisa nei seguenti paragrafi:
  - Quadro degli interventi, delle attività proposte e del progetto di gestione.
  - Definizione degli interventi edilizi proposti sul bene pertinenziale, sulle altre opere e sulle aree a cornice.
  - Indicazione di materiali, caratteristiche, tecnologie costruttive, impianti, suddivisa tra:
    - interventi sul bene pertinenziale:
      - utilizzo di materiali e tipologie costruttive che tengano conto del contesto in prossimità del mare;
      - utilizzo fonti di energia rinnovabile per gli impianti a servizio del complesso balneare, percentuale di copertura rispetto al fabbisogno energetico;
      - utilizzo di materiali ecosostenibili e/o riciclati.
    - le nuove realizzazioni dovranno essere anche, ove possibile, completamente amovibili e con attrezzature non fisse (art. 37, comma 2, cod. nav.)
- Proposte in relazione all'attività di balneazione e uso della spiaggia, articolate come segue:
  - a. servizi alla clientela in aggiunta ai servizi base di cui al precedente articolo 3 (es., area bimbi, area cani, struttura galleggiante ricreativa, pattini /mosconi / canoe);
  - b. organizzazione dei servizi di pulizia della spiaggia adiacente;
  - c. superamento delle barriere architettoniche e accessibilità (es. accessibilità verticale passeggiata/arenile: ascensore, montascale o altri sistemi, accessibilità al mare e balneazione).
- Proposte in relazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività (es. svolgimento di attività di bar/tavola calda, svolgimento di attività di ristorazione, altre attività commerciali).
- Piano di gestione dello stabilimento balneare, con indicazione, tra l'altro, delle seguenti eventuali modalità di utilizzo:
  - a. apertura dell'attività di ristorazione al di fuori della stagione balneare, con indicazione del periodo di apertura;
  - b. apertura dell'attività di bar/tavola calda al di fuori della stagione balneare con indicazione del periodo di apertura;
  - c. apertura delle eventuali altre attività commerciali al di fuori della stagione balneare con indicazione del periodo di apertura;
  - d. servizi ludico-sportivi e socio-didattici offerti in convenzione;
  - e. apertura per servizio elioterapico al di fuori della stagione balneare;
  - f. gestione diretta della concessione demaniale per quanto è attinente alla balneazione.



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

- ❑ Indicazione del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna a presentare l'istanza/progetto di permesso di costruire, a far data dall'aggiudicazione del bando.
  - ❑ Espresa indicazione del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna al collaudo dell'opera a far data dal permesso di costruire e crono programma dei tempi di realizzazione dell'opera.
- 2) Elaborati grafici:
- ❑ elaborati grafici di cui all'art. 5;
  - ❑ planimetria/e, in scala idonea, con perimetrazione di tutte le singole attività proposte (es. nel caso di ristorazione: tavola indicante sala da pranzo, cucina, ripostigli, servizi igienici dedicati, accessi, percorsi ecc.), con riferimento sia alla sistemazione nel periodo estivo che alla sistemazione nel periodo invernale;
  - ❑ fotoinserimenti del progetto presentato, con vista dalla via V Maggio, dal mare, da levante e da ponente.
- 3) Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture da realizzarsi sull'area in concessione.
- 4) Scheda tecnica consistenza aree, come da indicazioni ai sensi della Circolare Ministeriale n. 120/2001 e di cui all'allegato "D".
- 5) Cronoprogramma dei tempi di realizzazione dell'opera una volta acquisito il permesso di costruire
- 6) Piano finanziario di investimento e di ammortamento, che dovrà dettagliare chiaramente (cronologia e importi) le seguenti tipologie di investimenti:
- ❑ sul bene pertinenziale,
  - ❑ su nuovi fabbricati/manufatti,
  - ❑ per attrezzature accessorie al manufatto (pertinenziale o di nuova costruzione),
  - ❑ per attrezzature, impianti e cespiti amovibili.
- Nel suddetto piano non dovrà comparire alcun riferimento all'offerta del canone demaniale, che dovrà essere indicato esclusivamente nell'offerta presentata nella Busta "C", pena l'esclusione dalla gara**

**Comporta l'esclusione dalla gara, altresì, mancato inserimento nella busta "B" dei documenti di cui sopra, con le indicazioni contenute nei suddetti punti,**

**Busta "C"**

La busta "C", recante la scrittura esterna "OFFERTA ECONOMICA", e dovrà contenere:

- 1) l'offerta al rialzo sul canone, ai sensi del precedente art. 8 par. 3, che dovrà essere redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "C";
- 2) il Piano Economico Finanziario (PEF), asseverato da un istituto di credito o da altro soggetto a ciò preposto (art. 183, comma 9, D. Lgs. 50/2016 Codice Contratti) che ne attesti la coerenza e l'equilibrio.

***Art. 13 - Espletamento della gara e disposizioni varie***

1. Non sono ammesse offerte "condizionate" o "a termine".
2. In occasione del sopralluogo alle aree e beni potranno essere richiesti eventuali chiarimenti, che saranno verbalizzati e tempestivamente resi



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

- noti agli altri concorrenti mediante comunicazione pubblicata sul sito web del Comune di Genova.
3. L'ammissione alla gara delle offerte, la loro valutazione formale (circa la corretta presentazione della documentazione richiesta) e la successiva valutazione tecnico/economica sarà curata da una Commissione Giudicatrice appositamente nominata.
  4. La commissione Giudicatrice procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa presentata **senza aprire né l'offerta tecnica, né l'offerta economica**. Dopo di che, si procederà all'apertura delle BUSTE B – OFFERTA TECNICA dei concorrenti ammessi.
  5. Le offerte progettuali saranno valutate in sedute riservate con applicazione dei criteri di aggiudicazione stabiliti nel presente bando. La Commissione Giudicatrice poi, in seduta pubblica, procederà:
    - a) a comunicare l'esito delle valutazioni tecniche con indicazione dei relativi punteggi complessivi;
    - b) ad aprire le BUSTE " C - Offerta economica" contenenti le offerte relative al rialzo sull'importo del canone concessorio ed all'assegnazione dei relativi punteggi;
    - c) al calcolo del punteggio complessivo da assegnare a ciascun concorrente;
    - d) a redigere la graduatoria finale provvisoria con indicazione del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio totale ed a decretare l'aggiudicazione provvisoria.
  6. Tutte le sedute pubbliche verranno rese note ai concorrenti almeno due giorni lavorativi mediante avviso sul sito web del Comune di Genova nella sezione Demanio marittimo.
  7. La commissione procederà anche in presenza di una sola domanda valida.
  8. In caso di parità di maggior punteggio totale, riportato da due o più concorrenti, la concessione sarà aggiudicata al concorrente che avrà totalizzato il miglior punteggio nel sottocriterio qualitativo **8.1.2. "Quadro economico"**.
  9. L'amministrazione provvederà all'aggiudicazione definitiva con successivo provvedimento di aggiudicazione subordinato all'esito positivo delle verifiche e controlli inerenti i requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.
  10. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario.
  11. L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la sottoscrizione dell'atto di sottomissione e della successiva concessione, a semplice avviso del Comune di Genova, effettuato a mezzo di raccomandata a/r o notificata a mano o via posta elettronica certificata.
  12. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato, si procederà, con apposita determinazione dirigenziale da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R, o notificata a mano o via posta elettronica certificata, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale; la



COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
SETTORE DEMANIO MARITTIMO

concessione sarà aggiudicata al soggetto che avrà riportato il secondo miglior punteggio.

13. Il responsabile del procedimento è il dott. Claudio Bondone, Responsabile dell'Ufficio Demanio marittimo, Condomini e Guardianaggio della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo.
14. Per l'acquisizione e/o la consultazione della documentazione necessaria per la partecipazione al presente bando (PUD, PRP, ecc.) e per ogni eventuale ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi al Responsabile del Procedimento, nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 previo appuntamento al n. telefonico 0105573368 o tramite e-mail all'indirizzo [demanio.marittimo@comune.genova.it](mailto:demanio.marittimo@comune.genova.it).

***Art. 14 - Informativa per il trattamento dati personali***

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE 2016/679 e dal D. Lgs. n. 196/2003 si avvisa che i dati raccolti nel corso della procedura di espletamento della gara e di stipulazione del contratto saranno trattati ai fini dello svolgimento della procedura ad evidenza pubblica, dell'aggiudicazione e della regolazione del rapporto concessorio susseguente, nonché per la realizzazione dei fini previsti dalla normativa di settore, dalla normativa in materia di semplificazione amministrativa ovvero in caso di richiesta di accesso agli atti o di ricorso all'autorità giudiziaria.

***Art. 15 - Altre informazioni***

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra la Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo e i concorrenti, da considerarsi sufficienti ai fini della piena conoscenza, dovranno avvenire a mezzo posta certificata ovvero tramite raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale.

In particolare la Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo provvederà a comunicare l'aggiudicazione definitiva a tutti gli offerenti ai sensi e per gli effetti di legge.

La graduatoria degli offerenti e il successivo avviso sui risultati della procedura sarà pubblicato sul sito web del Comune di Genova [www.comune.genova.it](http://www.comune.genova.it) secondo il seguente percorso: <http://www.comune.genova.it/content/bandi-e-gare-patrimonio> .

IL DIRETTORE  
(Dott.ssa Simona Lottici)