



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

ALLEGATO 1 - PARTE INTEGRANTE DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N.

**BANDO PER L'ASSENTIMENTO DI UNA CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA
RELATIVA AL COMPENDIO AMBITO DEMANIALE MARITTIMO SITO IN LOCALITA'
GENOVA STURLA, VIA DEL TRITONE 2.**

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 Nazzaro, a ponente tra il rio Lavandè ed il confine con il Comune di Arenzano, intende rilasciare una concessione demaniale marittima sita sul litorale di Genova località Sturla via del Tritone 2, ad uso servizi, mediante procedura ad evidenza pubblica.

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 attuare la valorizzazione della struttura garantendo nel contempo il miglioramento dei servizi anche con nuove prestazioni di qualità per la collettività.

3. La normativa applicabile è rappresentata in particolare per gli aspetti demaniali dal Codice della Navigazione e dal relativo Regolamento di esecuzione, 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, compresi i raggruppamenti temporanei di concorrenti nonché da associazioni di promozione sociale e no profit in genere;
2. Per la partecipazione alla gara costituiscono requisiti minimi necessari:
 - essere in possesso dei requisiti generali previsti all'art. 38 comma 1 D.Lgs. 163/2006;
 - non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune di Genova stesso e nei confronti di altre Pubbliche Amministrazioni;
3. I soggetti di cui sopra si impegnano, prima dell'inizio dell'attività, ad iscriversi:
 - alla Camera di Commercio qualora necessario per lo svolgimento delle attività di servizi proposte nel progetto nonché dei servizi complementari e di supporto;
 - nel registro della Capitaneria di Porto di Genova previsto, ai sensi dell'art.68 del codice della navigazione, per le finalità di vigilanza delle attività esercitate nell'ambito del demanio marittimo.

Art. 3 - Oggetto

L'oggetto della presente gara consiste nell'affidamento in concessione demaniale marittima di un'area su cui insiste una costruzione a struttura mista in legno e profilati metallici con copertura a falde appoggiata e/o incernierata su basamento in calcestruzzo. Tale ope-



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

ra insiste su un'area complessiva a terra di ca. mq. 409,35, desunta dalla documentazione tecnica agli atti della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva.

La struttura insistente sull'area demaniale, adibita in passato ad attività di tipo produttivo, è costituita dai seguenti piani, di cui si fornisce una breve descrizione:

a. Piano terra a livello di via Del Tritone: il piano terra è costituito da un piano con accesso carrabile da via Del Tritone attraverso area esterna di ca. mq. 43 di pertinenza del fabbricato. Questo piano, che era utilizzato come officina, ha altezze variabili che configurano una zona centrale con altezza di ca. m. 5,20 e zone ribassate con altezza pari a ca. m. 2,80. La zona di distacco verso via Dei Mille è coperta con soletta in cls armato e vetro-cemento in quota con la stessa via. La superficie di detto piano è di ca. mq. 367

b. Piano primo: a tale piano si accede via Del Tritone. E' costituito da un ampio vano centrale adibito a magazzino e da vani laterali adibiti a laboratori. Ha un'altezza media di ca. m. 2,30 ed una superficie di ca. mq. 269.

c. Piano secondo: tale piano ha altezza variabile dovuta alla presenza delle falde del tetto. L'altezza minima all'imposta è di ca. m. 1,70 mentre nella zona centrale è di ca. m. 3. La superficie utilizzabile è complessivamente pari a ca. mq. 269 .

Si precisa che, attualmente, la struttura è priva di ogni impianto e quindi non necessita di certificazione energetica ai sensi di legge.

Tenuto conto del progetto che verrà realizzato, 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.

Si sottolinea che le necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività che il concorrente intende avviare all'interno del compendio demaniale **non sono comprese nell'oggetto della presente gara.**

Tali autorizzazioni potranno essere ottenute tramite i competenti Sportelli Unici.

Art. 4 - Destinazione urbanistica e vincoli

4.1 Destinazione urbanistica

Il PUC vigente comprende il compendio demaniale nel Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S quale servizio di previsione di interesse comune a livello di quartiere, identificato nel Bilancio dei Servizi con il n. 9009 "Via del Tritone". La disciplina urbanistica di riferimento per gli interventi edilizi è definita dalle Norme di Conformità all'art. SIS-S.

La cartografia di Livello Paesaggistico Puntuale allegata al PUC identifica l'immobile nella Struttura Urbana Qualificata SUQ quale "Ambito di paesaggio costiero" costituenti "*immagine consolidata da preservare ... che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana*".

Le funzioni ammesse sono quelle indicate all'art. SIS-S-1.

La preesistente funzione produttiva (lavorazione di utensili in acciaio), in oggi cessata, non può essere ripristinata salvo dimostrare che la stessa sia classificabile quale connettivo urbano rientrando nella casistica di cui alla lett. A) dell'art.12 punto 7.2 delle Norme Generali del PUC.



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

4.2 Vincoli

Qualora la Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici della Liguria dichiari per il suddetto immobile l'esistenza di vincoli, dovrà essere richiesta, ai sensi della vigente normativa, l'autorizzazione al rilascio della concessione e all'esecuzione degli interventi proposti dal concorrente nell'ambito del progetto presentato; la concessione e l'esecuzione degli interventi saranno condizionate al rilascio della stessa autorizzazione.

Art. 5 - Progetto di risanamento e riqualificazione

Premesso che

- la struttura insistente sull'area demaniale marittima non è idonea all'immediato utilizzo e che le condizioni attuali sono tali da non consentire, per l'immediata agibilità, il solo consolidamento strutturale ,
- gli interventi non potranno, pertanto, che comportare una radicale riprogettazione del sistema statico portante fino alla eventuale totale sostituzione di tutti gli elementi strutturali,

si precisa che il concorrente dovrà garantire, a propria cura e spese, la realizzazione dei seguenti interventi minimi, nel rispetto degli eventuali vincoli apposti dalla Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici della Liguria :

- realizzazione di sistema strutturale idoneo fino alla eventuale sostituzione di tutti gli elementi strutturali in conformità alle indicazioni previste dalla normativa vigente in materia;
- installazione delle dotazioni impiantistiche necessarie all'uso del fabbricato e adeguate alle normative vigenti;
- adeguamento della struttura alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività proposta dal Concorrente;
- ai sensi e con le modalità previste dalla Legge 104/1992, abbattimento delle barriere architettoniche in modo da consentire l'accessibilità e visitabilità al compendio;
- tutti gli interventi dovranno tenere conto dei vincoli previsti dal PUC e di quelli eventualmente apposti all'opera dalla Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici della Liguria in considerazione dell'epoca di costruzione.

A tale scopo il concorrente **dovrà:**

1) presentare un **progetto preliminare**, redatto da un professionista abilitato, nel quale dovranno essere previsti tutti gli interventi ritenuti opportuni e conformi alle vigenti normative in materia per il miglior espletamento dell'attività proposta, tenuto conto dei vincoli di cui all'art. 4.

Si precisa che il progetto di cui sopra è valutato ai soli fini dell'aggiudicazione della concessione demaniale marittima la quale non costituisce approvazione e/o rilascio di autorizzazioni in materia edilizia-urbanistica e paesaggistica-ambientale.

2) predisporre e presentare un **Piano Economico Finanziario Preliminare**, documento atto ad esplicitare i presupposti e le condizioni base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione per l'intero arco del periodo concessorio.



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

Tale Piano Economico Finanziario (PEF) dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da altro soggetto a ciò preposto (art. 153 D. Lgs. 163/2006 Codice Contratti) **oppure** da un Revisore dei conti iscritto presso il Registro dei revisori legali istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, allo scopo di attestarne la coerenza e l'equilibrio.

Art. 6 - Valutazione del progetto preliminare

Il Concorrente, ai fini della valutazione del progetto preliminare, di cui all'art. 5 dovrà presentare, pena l'esclusione, i seguenti elaborati:

- 1) Relazione generale e tecnico descrittiva, necessariamente suddivisa nei seguenti paragrafi:
 - ❑ Quadro degli interventi, delle attività proposte e del progetto di gestione.
 - ❑ Definizione degli interventi edilizi proposti sul bene, sulle altre opere e sulle aree a cornice.
 - ❑ 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;
 - ❑ Indicazione di materiali, caratteristiche, tecnologie costruttive, impianti, degli interventi sul bene.
 - ❑ Proposte relative all'attività di servizi e/o altre attività.
 - ❑ Piano gestionale dell'attività.
 - ❑ Progetto relativo alla sinergia con il territorio
 - ❑ Cronoprogramma e quadro economico con indicazione espressa :
 - del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna a presentare il progetto a far data dall'aggiudicazione del bando per la realizzazione dell'opera
 - del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna al collaudo dell'opera a far data dal titolo edilizio e paesistico ambientale
 - piano finanziario di investimento e di ammortamento, che dovrà dettagliare chiaramente (cronologia e importi) le seguenti tipologie di investimenti:
 - sul bene esistente,
 - per attrezzature accessorie al manufatto (esistente o di nuova costruzione),
 - per attrezzature, impianti e cespiti amovibili.
- 2) Elaborati grafici:
 - ❑ planimetria generale e schemi grafici in scala non inferiore a 1:200 nei quali vengano evidenziati gli interventi strutturali previsti e le soluzioni funzionali, impiantistiche e tipologiche proposti in tutti gli spazi e volumetrie che compongono il bene in concessione;
 - ❑ elaborato foto realistico rappresentativo degli interventi proposti sull'involucro, la volumetria e le parti esterne al fabbricato;



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

- planimetria/e, in scala idonea, con perimetrazione di tutte le singole attività proposte;
- 3) Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture da realizzarsi sull'area in concessione.
- 4) Piano Economico Finanziario (PEF), di cui al punto 5 dell'art. 6, asseverato da un istituto di credito o da altro soggetto a ciò preposto (art. 153 D. Lgs. 163/2006 Codice Contratti) oppure da un Revisore dei conti iscritto presso il Registro dei revisori legali istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze che ne attesti la coerenza e l'equilibrio in funzione **della durata della concessione** come da offerta presentata dal concorrente in sede di gara.

Art. 7 - 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. Poiché gli interventi di manutenzione non potranno che essere significativi dal punto di vista economico, daranno luogo ad una concessione la cui durata sarà determinata dall'offerta presentata in merito in sede di gara dal concorrente aggiudicatario, che dovrà tenere conto del limite massimo:
 - a) di anni venti, ai sensi dell'art 1 comma 253 Legge 296/2006
 - b) dell'ammortamento degli effettivi investimenti effettuati sul bene.
3. Si precisa fin d'ora che le attrezzature e i manufatti - quali arredi, suppellettili e forniture - sono ritenuti non di interesse dello Stato e pertanto **non** saranno conteggiati per la determinazione degli investimenti effettuati e dei relativi ammortamenti ai fini della durata del titolo concessorio.
4. La concessione demaniale verrà formalizzata mediante atto poliennale in forma pubblica amministrativa e avrà decorrenza a far data dalla stipula dell'atto di sottoscrizione di cui all'art. 12 comma 3.

Art. 8 - Canone concessorio

1. La concessione è soggetta al pagamento del canone concessorio annuale da corrispondersi in via anticipata, quantificato ai sensi della Legge 494/1993, di conversione del D.L. 400/1993, come modificata dalla Legge 296/2006 e successive modifiche e integrazioni
2. Il canone annuo per l'anno 2016 è determinato in via provvisoria in € 1.969,00 (oltre imposta regionale) ed è riferito allo stato attuale del bene demaniale marittimo.
3. Al canone sopraindicato, come disposto al comma 3 della predetta Legge 494/1993, si applicano le seguenti riduzioni:
 - Come previsto dalla *lett. c)* punto 2, una riduzione del canone nella misura del 50% per le associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro affiliate alle federazioni sportive nazionali;
 - Come previsto dalla *lett. d)*, una riduzione del canone nella misura del 90% qualora l'occupazione del bene è per fini di beneficenza o per altri fini di pubblico interesse, compreso l'esercizio di servizi di pubblica utilità, ai sensi art. 39



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

c.n. e art. 37 reg. c.n..

4. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, della Legge 494/1993, di conversione del D.L. 400/1993, 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. 9 - Criteri di valutazione

1. L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che garantisce il miglior standard qualitativo, la migliore organizzazione dei servizi, il miglior piano di investimenti e la più proficua gestione del compendio, per un uso che risponde ad un più rilevante interesse pubblico (art. 37 Cod. Nav.), tenendo anche conto del legame 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. a tale scopo la concessione verrà aggiudicata al concorrente che avrà presentato **l'offerta economicamente più vantaggiosa** sulla base dei criteri di valutazione qualitativi e quantitativi, nonché della ponderazione attribuita ad ognuno di essi, per un punteggio massimo complessivo di 100 punti.
3. l'affidamento della concessione può essere aggiudicato anche in presenza di un solo offerente.
4. Il punteggio per ogni criterio e sottocriterio qualitativo 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:
 $P_i = P_{ma} \times O_i / O_{max}$
Dove:
Pi = punteggio da attribuire all'offerta esaminata
Pma = punteggio massimo attribuibile
OMax = offerta migliore
Oi = offerta esaminata



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

5. BUSTA B – OFFERTA ELEMENTI QUALITATIVI (65%) E QUANTITATIVI (35%)

TABELLA DEI CRITERI RELATIVI AGLI ELEMENTI QUALITATIVI E PUNTEGGI ATTRIBUIBILI

CRITERI ELEMENTI QUALITATIVI	PUNTEGGIO MASSIMO
1) MATERIALI, CARATTERISTICHE, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI	29
2) ALTRE ATTIVITA'	6
3) SINERGIA CON IL TERRITORIO	24
4) PARTNERSHIP CON SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE	6
CRITERI ELEMENTI QUANTITATIVI	PUNTEGGIO MASSIMO
5) PIANO GESTIONALE ATTIVITA'	10
6) CRONOPROGRAMMA E QUADRO ECONOMICO	25
TOTALE	100

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:	PUNTEGGIO MASSIMO
1) MATERIALI, CARATTERISTICHE, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI	29/100
1a) <i>utilizzo di materiali e tipologie costruttive maggiormente aderenti alle indicazioni contenute nelle Norme di Conformità del progetto preliminare di PUC (consultabile sul sito web)</i>	6
1b) Efficienza Energetica-Rinnovabili: <i>Installazione di:</i> <i>a) collettori solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling, con superficie lorda fino a 1000 m2, e/o</i> <i>b) impianti fotovoltaici per energia elettrica, e/o</i> <i>c) altre forme di energia rinnovabile,</i> <i>che mirino al raggiungimento della più alta producibilità di energia volta a favorire l'autoconsumo in loco. La scelta della tecnologia proposta deve essere motivata da una relazione tecnica dei costi-benefici che ne evidenzi il grado di risparmio ottenibile rispetto al caso base convenzionale in cui si utilizzi una caldaia a gas convenzionale per l'acqua calda e riscaldamento ed energia elettrica dalla rete.</i>	3



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

1c) Efficienza Energetica-Involucro: <i>a) isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato;</i> <i>b) sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato, con nuovi chiusure apribili o assimilabili che presentino un miglioramento delle caratteristiche dei componenti vetrati esistenti;</i> <i>c) installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione da Est-Sud-Est a Ovest, fissi o mobili, non trasportabili.</i>	6
1d) Efficienza Energetica-Impianti: <i>a) nel caso in cui si proponga l'utilizzo di gas come vettore energetico per la produzione di acqua calda sanitaria e/o riscaldamento: installazione di impianti di climatizzazione invernale utilizzando generatori di calore a condensazione, e installazione di impianti di climatizzazione estiva utilizzando generatori frigo a compressione con inverter ad alta efficienza; nel caso in cui non si proponga l'utilizzo di gas: installazione di impianti di climatizzazione invernale e estiva utilizzando pompa di calore a ciclo invertibile (calo/freddo) a compressione con inverter ad alta efficienza e recuperatore di calore per acqua calda sanitaria nel periodo estivo;</i> <i>b) in ogni caso, installazione di pompe a velocità variabile per la circolazione primaria e secondaria;</i> <i>c) installazione di sistemi di termoregolazione o valvole termostatiche sui corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;</i> <i>d) utilizzo della tecnologia LED per tutti i corpi illuminanti, per interni e per esterni;</i> <i>e) installazione di rilevatori di presenza per la riduzione delle ore di funzionamento dei corpi illuminati almeno nelle zone ad uso comune (bagni, corridoi, etc.);</i>	4
1e) utilizzo di materiali ecosostenibili e/o riciclati	6
1f) Insonorizzazione	2
1g) Interventi, non obbligatori, per migliorare l'accessibilità del locale per le persone con ridotta capacità motoria	2

6.2)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:	PUNTEGGIO MASSIMO	
2) ALTRE ATTIVITÀ	6/100	
2a) Sistemi di raccolta differenziata e/o di riciclo e riuso dei rifiuti		4
2b) Impianto WI-FI e hot-spot pubblico		2



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

6.3)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI: 3) SINERGIA CON IL TERRITORIO	PUNTEGGIO MASSIMO 24/100	
3a) <i>integrazione delle attività proposte con attività/servizi istituzionali e/o privati convenzionati con Enti Pubblici, già presenti sul territorio Municipale</i>		9
3b) <i>coinvolgimento, nel piano di gestione delle attività, di soggetti del terzo settore che operano sul territorio comunale e/o municipale, anche in regime di volontariato</i>		9
3c) <i>offerta di servizi di trasporto rivolti ai fruitori della struttura per una migliore accessibilità alla stessa</i>		3
3d) <i>valorizzazione della spiaggia libera posta a mare della struttura</i>		3

6.4)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI: 4) PARTNERSHIP CON SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE	PUNTEGGIO MASSIMO 6/100	
4) <i>Partnership già attive e documentabili con soggetti del terzo settore operanti</i>		6
<i>nell'ambito dell'Unione Europea</i>	6	
<i>in ambito esclusivamente regionale</i>	3	
<i>solo in ambito comunale e/o municipale</i>	2	

6.5)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUANTITATIVI: 5) PIANO GESTIONALE ATTIVITA'	PUNTEGGIO MASSIMO 10/100	
5a) garantire i seguenti livelli occupazionali		4
<i>Da 1 a 3 dipendenti</i>	1	
<i>Da 4 dipendenti</i>	4	
5b) Garantire l'accesso ai soggetti terzi di cui al punto 3b)		6
<i>Fino al 15% di spazio di utilizzo non esclusivo del soggetto gestore</i>	3	



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

<i>Oltre il 15% di spazio di utilizzo non esclusivo del soggetto gestore</i>	6	
--	----------	--

6.6)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUANTITATIVI	PUNTEGGIO MASSIMO	
6) CRONOPROGRAMMA E QUADRO ECONOMICO	25/100	
6a) Impegno a presentare l'istanza/progetto, a far data dal verbale di consegna del compendio demaniale, entro		7
6a) 1 – cinquanta giorni	7	
6a) 2 – ottanta giorni	2	
6a) 3 – cento giorni	1	
6b) Cronoprogramma dei tempi di realizzazione dell'opera dalla data di acquisizione del titolo edilizio e paesistico ambientale; ultimazione prevista entro		7
6b) 1 – diciotto mesi	7	
6b) 2 – ventiquattro mesi	3	
6c) Piano degli investimenti, di proficua acquisizione da parte dello Stato, precisando che il punteggio massimo sarà attribuito all'offerta che proporrà il massimo investimento sull'immobile		11
6c) 1 – da € 500.000 a € 700.000	4	
6c) 2 – da € 700.001 a € 1.000.000	7	
6c) 3 – oltre € 1.000.001	11	

Art. 10 - Obblighi dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, pena decadenza, 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. 3 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.



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

Art. 11 - Cauzione provvisoria

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, ciascun concorrente deve versare, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria pari ad Euro 2.000,00.

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 - Agenzia Via Garibaldi 1: TESORERIA COMUNE DI GENOVA - DEPOSITI CAUZIONALI PROVVISORI IBAN IT 08 T 02008 01459 000100880807

- fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata, rispettivamente, da Imprese esercenti l'attività bancaria prevista dal D.P.R. n°635/1956 o da Imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni ai sensi del D.P.R. n°449/1959 o anche da Società di intermediazione finanziaria iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Infine 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.

Comunque la cauzione provvisoria si estingue decorsi 30 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione; qualora l'impresa fosse, comunque, interessata a tornare in possesso della stessa, dovrà fare richiesta scritta inviando una busta adeguatamente affrancata completa dell'indirizzo del richiedente.

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;
- 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.

Art. 12 - Procedura autorizzativa

1. Al fine di poter avviare le procedure di approvazione del progetto preliminare accolto, dovrà essere presentato progetto definitivo - nel numero di copie necessarie per la trasmissione agli Enti competenti ai sensi del successivo comma 2 - entro il termine indicato in offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data del verbale di consegna.

2. Ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regione Liguria 9/2003, gli interventi da realizzarsi da parte di soggetti privati, sono assentiti sotto il profilo urbanistico-territoriale, paesistico-ambientale, dell'impatto ambientale, edilizio e demaniale **mediante conferenza di servi-**



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

zi, 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..

3. Durante la realizzazione dei lavori l'occupazione delle aree demaniali sarà disposta ai sensi del codice della navigazione con atto di sottomissione. Come previsto all'art. 7 comma 4, a lavori ultimati, verrà sottoscritto atto formale di concessione che avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione dell'atto di sottomissione.

4. I lavori di ristrutturazione dovranno essere ultimati e collaudati entro 3 anni dalla data di comunicazione di Inizio Attività o entro il relativo minor termine previsto in offerta.

Art. 13 - Oneri dell'aggiudicatario

Sono a carico del soggetto aggiudicatario gli oneri per la stipula dell'atto di sottomissione e di concessione.

L'aggiudicatario allo scopo di esercitare le attività previste nel piano gestionale presentato in sede di gara dovrà ottenere le necessarie autorizzazioni presso i competenti sportelli comunali.

Si applicano gli articoli di cui al documento "Disciplinare della concessione demaniale marittima relativa all'immobile sito in ambito demaniale marittimo in località Genova Sturla, via del Tritone 2, ad uso servizi".

Art. 14 - Modalità di presentazione della domanda

1. Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, all'Ufficio protocollo del Comune di Genova – Piazza Dante 10 - **entro il termine perentorio delle ore 12.00 del 6 giugno 2016** la **domanda specifica** in apposito plico 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: " *della concessione demaniale marittima relativa all'immobile sito in ambito demaniale marittimo in località Genova Sturla, via del Tritone 2, ad uso servizi - Riservato - Non Aprire*".

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

5. 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 Riu-



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

nioni della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva (Via di Francia, 1 - 17° piano) il giorno **9 giugno 2016 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;
 - 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 fidejussoria comprovante la costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente articolo 11;
- 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" e attestante:

per le persone fisiche:

- di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni e di non avere, negli ultimi tre anni, concluso contratti o conferito incarichi a ex dipendenti del Comune di Genova, cessati dal servizio da meno di tre anni, che nell'ultimo triennio di attività lavorativa hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'amministrazione di appartenenza e dei quali il soggetto privato contraente sia stato destinatario;
- che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 159/2011;
- che nei propri confronti non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune di Genova stesso o per altre Amministrazioni Pubbliche;

per le società, associazioni e imprese in genere:

- di titolarità della rappresentanza legale o in alternativa di procura speciale in copia autentica ai sensi degli artt. 18 e 19 D.P.R. n. 445/2000;
- di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni e di non avere, negli ultimi tre anni, concluso contratti o



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

- conferito incarichi a ex dipendenti del Comune di Genova, cessati dal servizio da meno di tre anni, che nell'ultimo triennio di attività lavorativa hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'amministrazione di appartenenza e dei quali il soggetto privato contraente sia stato destinatario;
- che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 159/2011;
 - che nei propri confronti non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
 - di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune di Genova stesso o per altre Amministrazioni Pubbliche;
 - di non trovarsi in alcuna causa di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di cui all'art. 38 del D.Lgs 163/2006 e s.m. ed i.;
 - che l'impresa non si avvale dei piani individuali di emersione (PIE) previsti dalla legge n. 383/2001 oppure che l'impresa si è avvalsa dei piani individuali di emersione di cui alla legge n. 383/2001, ma che il periodo di emersione si è concluso;
 - di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ovvero che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. 12 marzo 1999, n. 68);
- 4) dichiarazione di impegno a sottoscrivere in caso di aggiudicazione, nei termini indicati dal Comune di Genova, l'atto di sottomissione di cui all'art. 12 comma 3, integrata nella domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "A";
- 5) dichiarazione, rilasciata dal Comune di Genova – Direzione Patrimonio e Demanio 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, Condomini e Guardianaggio (tel. 0105573356-3536-3506-3368-3483);
- 6) dichiarazione di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente Bando nonché nelle norme da esso richiamate, integrata nella domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "A";

In attuazione all'art. 38, comma 2 bis del D.lgs. n. 163/2006, così come introdotto dal D.L. n. 90 del 24 giugno 2014, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale delle dichiarazioni sostitutive di cui al comma 2 del citato D.lgs 163/2006, comporta il pagamento, da parte del concorrente che vi abbia dato causa, della sanzione pecuniaria nella misura dell'1% del valore della gara, il cui versamento è garantito dalla cauzione provvisoria. In tal caso, a' sensi di legge, il Comune di Genova assegnerà al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine il concorrente è escluso dalla gara.



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

Busta "B"

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, oltre al Piano Economico Finanziario di cui al successivo punto 4) :

- 1) Relazione generale e tecnico descrittiva, necessariamente suddivisa nei seguenti paragrafi:
 - ❑ Quadro degli interventi, delle attività proposte e del progetto di gestione.
 - ❑ Definizione degli interventi edilizi proposti sul bene, sulle altre opere e sulle aree a cornice.
 - ❑ 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;
 - ❑ Indicazione di materiali, caratteristiche, tecnologie costruttive, impianti, degli interventi sul bene.
 - ❑ Proposte relative all'attività di servizi e/o altre attività.
 - ❑ Piano gestionale dell'attività.
 - ❑ Progetto relativo alla sinergia con il territorio
 - ❑ Cronoprogramma e quadro economico con indicazione espressa :
 - del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna a presentare il progetto a far data dall'aggiudicazione del bando per la realizzazione dell'opera
 - del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna al collaudo dell'opera a far data dal titolo edilizio e paesistico ambientale
 - piano finanziario di investimento e di ammortamento, che dovrà dettagliare chiaramente (cronologia e importi) le seguenti tipologie di investimenti:
 - sul bene esistente,
 - per attrezzature accessorie al manufatto (esistente o di nuova costruzione),
 - per attrezzature, impianti e cespiti amovibili.
- 2) Elaborati grafici:
 - ❑ planimetria generale e schemi grafici in scala non inferiore a 1:200 nei quali vengano evidenziati gli interventi strutturali previsti e le soluzioni funzionali, impiantistiche e tipologiche proposti in tutti gli spazi e volumetrie che compongono il bene in concessione;
 - ❑ elaborato foto realistico rappresentativo degli interventi proposti sull'involucro, la volumetria e le parti esterne al fabbricato;
 - ❑ planimetria/e, in scala idonea, con perimetrazione di tutte le singole attività proposte;



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

3) Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture da realizzarsi sull'area in concessione.

4) Piano Economico Finanziario (PEF), di cui al punto 5 dell'art. 6, asseverato da un istituto di credito o da altro soggetto a ciò preposto (art. 153 D. Lgs. 163/2006 Codice Contratti) oppure da un Revisore dei conti iscritto presso il Registro dei revisori legali istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze che ne attesti la coerenza e l'equilibrio in funzione **della durata della concessione** come da offerta presentata dal concorrente in sede di gara.

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

Art. 15 - 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 noti agli altri concorrenti mediante comunicazione via posta certificata e/o lettera raccomandata.
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 l'offerta tecnica**. 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;
 - 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 prima, mediante fax e/o posta elettronica certificata, verrà inoltre dato 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 **6.6 "Cronoprogramma e 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. 38 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i..



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PATRIMONIO DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO

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 della 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 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 Patrimonio e Demanio.
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 8.30 alle ore 12.30 previo appuntamento al n. telefonico 0105573368 o tramite e-mail all'indirizzo demaniomarittimo@comune.genova.it.

ART. 16 - Informativa per il trattamento dati personali

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto 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 soli 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.17 - Altre informazioni

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra la Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva del Comune e i concorrenti ai sensi degli articoli 77 comma 1 e 79 commi 1 e 5 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i, da considerarsi sufficienti ai fini della piena conoscenza potranno avvenire, a discrezione dell'Amministrazione, a mezzo fax ovvero mediante posta certificata.

In particolare la Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva provvederà a comunicare l'aggiudicazione definitiva a tutti gli offerenti ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 79, comma 5, lettera a), del D. Lgs. 163/06 e s.m.i. nonché ai sensi della lettera b) del medesimo articolo, l'esclusione ai Concorrenti

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 secondo il seguente percorso: <http://www.comune.genova.it/content/bandi-e-gare-patrimonio> .

IL DIRIGENTE
(dott.ssa Simona Lottici)