



COMUNE DI GENOVA

Direzione Demanio e Patrimonio

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

ATTO N. DD 1417

ADOTTATO IL 10/03/2026

ESECUTIVO DAL 10/03/2026

OGGETTO: PROCEDURA COMPARATIVA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSENTIMENTO DI UNA CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA RELATIVA A UN'ATTIVITÀ TURISTICO-RICREATIVA SITA SUL LITORALE DI GENOVA LOCALITÀ ALBARO, AD USO STABILIMENTO BALNEARE, DENOMINATA "BAGNI MANGINI" AI SENSI DELL'ART. 18 REG. NAV. MAR. - AGGIUDICAZIONE

IL DIRETTORE

Premesso che:

con Determinazioni Dirigenziali nn. 112/2024 e 2421/2024, qui integralmente richiamate, è stata approvata, tra le altre, la procedura comparativa ad evidenza pubblica per l'assentimento di una concessione demaniale marittima relativa a un'attività turistico-ricreativa sita sul litorale di Genova località Albaro, ad uso stabilimento balneare, denominata "Bagni Mangini" ai sensi dell'art. 18 reg. nav. mar.;

con Determinazione Dirigenziale n. 80/2025, qui integralmente richiamata, è stata nominata la Commissione giudicatrice per l'espletamento delle operazioni di gara;

Richiamati i verbali della procedura, depositati agli atti, inerenti alle operazioni compiute dalla Commissione durante la seduta pubblica e la seduta riservata;

Dato atto che nei tempi e nei modi previsti dal Disciplinare di gara sono pervenute 4 (quattro)

offerte: una da parte di **Bagni Mangini s.r.l. in liquidazione**, con sede legale in via Brigata Liguria 3/16, 16121, Genova (GE), una da parte del **costituendo R.T.I.** formato dalla **Mandataria RB Lido s.r.l.s.**, con sede legale in via Mac Mahon 33, 20155, Milano (MI), e dalle **Mandanti HSG s.r.l.**, con sede legale in via Ugo La Malfa s.n.c., 20834, Nova Milanese (MB), e **G. Beach s.r.l.**, con sede legale in corso Buenos Aires 37, Milano (MI), una da parte di **TRIS s.r.l.s.**, con sede legale in salita di San Matteo 19/3, 16123, Genova (GE), e una da parte di **A. C.**, residente in [omissis];

Considerato che:

in data 15.01.2025, la Commissione, a seguito dell'avvio della seduta pubblica per l'apertura delle buste e la verifica della regolarità formale della documentazione amministrativa e tecnica presentata dai concorrenti, ha ammesso Bagni Mangini s.r.l. in liquidazione, TRIS s.r.l.s. e A. C. alla successiva fase di valutazione tecnico-economica dell'offerta progettuale, attivando contestualmente per Bagni Mangini s.r.l. in liquidazione e A. C. il soccorso istruttorio per consentire alcune integrazioni circa l'offerta tecnica. La Commissione ha invece escluso il costituendo R.T.I. dalla procedura a causa della mancata sottoscrizione delle domande di partecipazione da parte dei legali rappresentanti delle tre Società;

i soccorsi istruttori a favore di Bagni Mangini s.r.l. in liquidazione e A. C. sono stati esperiti fruttuosamente;

in data 04.03.2025, la Commissione in seduta riservata, esaminate nel merito le offerte progettuali presentate dai partecipanti, sulla base dei punteggi complessivi attribuiti a ciascun concorrente nelle "Schede dei criteri di valutazione", ha approvato la seguente graduatoria:

1. Bagni Mangini s.r.l. in liquidazione con 97,99 punti;
2. TRIS s.r.l.s. con 93,58 punti;
3. A. C. con 80,36 punti;

conseguentemente, la Commissione, ritenuto il suo progetto più meritevole perché meglio rispondente agli obiettivi di interesse pubblico individuati dalla Civica Amministrazione in materia di valorizzazione del Demanio Marittimo, ha identificato in Bagni Mangini s.r.l. in liquidazione l'aggiudicatario della procedura;

le operazioni svolte dalla Commissione, estesamente rappresentate nei sopra citati verbali, sono valutate regolari;

alla luce dei controlli e delle verifiche di legge, non sono emerse cause di esclusione del soggetto individuato quale aggiudicatario;

in seguito alla sopravvenuta revoca dello stato di liquidazione della Società, la denominazione sociale della stessa è allo stato “Bagni Mangini s.r.l.”;

Ritenuto pertanto opportuno:

approvare, nelle more del ricorso promosso da TRIS s.r.l.s. dinanzi al T.A.R. Liguria per l'annullamento del provvedimento ns. prot. n. 104749 del 05.03.2025 (comunicazione esiti procedura e proposta di aggiudicazione), l'esito della procedura comparativa ad evidenza pubblica per l'assentimento di una concessione demaniale marittima relativa a un'attività turistico-ricreativa sita sul litorale di Genova località Albaro, ad uso stabilimento balneare, denominata “Bagni Mangini” ai sensi dell'art. 18 reg. nav. mar.;

procedere all'aggiudicazione della procedura di gara, volta all'assentimento della concessione demaniale marittima in oggetto a **Bagni Mangini s.r.l.**, con sede legale in via Brigata Liguria 3/16, 16121, Genova (GE);

indicare, ex art. 6.2 del Disciplinare di gara e a fronte dell'investimento che la Società ha dichiarato di effettuare in sede di offerta progettuale, la durata della suddetta concessione in anni 20 (venti), decorrenti dalla data di stipula dell'atto, quale periodo idoneo a garantire il congruo ammortamento e la giusta remunerazione dell'investimento proposto, fermo restando che tale durata potrà essere oggetto di revisione in base alle opere effettivamente eseguite;

stabilire che il Concessionario, al termine degli interventi di risanamento e riqualificazione così come indicati nell'offerta e secondo i tempi di cui al Cronoprogramma presentato, dovrà produrre all'Ufficio Demanio Marittimo della Direzione Demanio e Patrimonio la documentazione contabile attestante il sostenimento dei relativi costi;

stabilire che il termine di presentazione dell'istanza di permesso di costruire, o di altro titolo edilizio abilitativo meglio ritenuto congruo, comincerà a decorrere a far data dalla pubblicazione del presente provvedimento;

stabilire, ex art. 12.6 del Disciplinare, quale adempimento diverso e ulteriore rispetto alla produzione della documentazione contabile sopraccitata, che, a garanzia del corretto svolgimento dei lavori, il Concessionario dovrà costituire fideiussione bancaria o polizza fideiussoria. La fideiussione, le cui modalità di stipula saranno indicate con successiva comunicazione, dovrà essere vincolata a favore dell'Amministrazione Statale, per il tramite dell'Agenzia del Demanio (Direzione Regionale Liguria, via Finocchiaro Aprile 1, 16129, Genova), contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo, quindi successivamente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire;

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dott. Claudio Bondone, Responsabile

del Procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del D. lgs. n. 267/2000, e che provvederà a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti;

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto, il Direttore, insieme al Responsabile del Procedimento, attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D. lgs. n. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari e conseguentemente non necessita dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa previsto dal D. lgs. n. 267/2000;

Visti:

l'art.107 del D. lgs. n. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali);

gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova;

gli artt. 4, comma 2, 16 e 17 del D. lgs. n. 165/2001 (Testo Unico sul Pubblico Impiego);

DETERMINA

1. di approvare, nelle more del ricorso promosso da TRIS s.r.l.s. dinanzi al T.A.R. Liguria per l'annullamento del provvedimento ns. prot. n. 104749 del 05.03.2025 (comunicazione esiti procedura e proposta di aggiudicazione), l'esito della procedura comparativa ad evidenza pubblica per l'assentimento di una concessione demaniale marittima relativa a un'attività turistico-ricreativa sita sul litorale di Genova località Albaro, ad uso stabilimento balneare, denominata "Bagni Mangini" ai sensi dell'art. 18 reg. nav. mar.;
2. di procedere all'aggiudicazione della procedura di gara, volta all'assentimento della concessione demaniale marittima in oggetto a **Bagni Mangini s.r.l.**, con sede legale in via Brigata Liguria 3/16, 16121, Genova (GE);
3. di indicare, ex art. 6.2 del Disciplinare di gara e a fronte dell'investimento che la Società ha dichiarato di effettuare in sede di offerta progettuale, la durata della suddetta concessione in **anni 20 (venti)**, decorrenti dalla data di stipula dell'atto, quale periodo idoneo a garantire il congruo ammortamento e la giusta remunerazione dell'investimento proposto, fermo restando che tale durata potrà essere oggetto di revisione in base alle opere effettivamente eseguite;
4. di stabilire che il Concessionario, al termine degli interventi di risanamento e riqualificazione così come indicati nell'offerta e secondo i tempi di cui al Cronoprogramma presentato, dovrà produrre all'Ufficio Demanio Marittimo della Direzione Demanio e Patrimonio la documentazione contabile attestante il sostenimento dei relativi costi;

5. di stabilire che il termine di presentazione dell'istanza di permesso di costruire, o di altro titolo edilizio abilitativo meglio ritenuto congruo, comincerà a decorrere a far data dalla pubblicazione del presente provvedimento;
6. di stabilire, ex art. 12.6 del Disciplinare, quale adempimento diverso e ulteriore rispetto alla produzione della documentazione contabile sopraccitata, che, a garanzia del corretto svolgimento dei lavori, il Concessionario dovrà costituire fideiussione bancaria o polizza fideiussoria. La fideiussione, le cui modalità di stipula saranno indicate con successiva comunicazione, dovrà essere vincolata a favore dell'Amministrazione Statale, per il tramite dell'Agenzia del Demanio (Direzione Regionale Liguria, via Finocchiaro Aprile 1, 16129, Genova), contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo, quindi successivamente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire;
7. di demandare all'Ufficio Demanio Marittimo della Direzione Demanio e Patrimonio la stipula dell'atto di concessione e i successivi adempimenti.

Ai sensi dell'art. 4, comma 7, della L. n. 118/2022 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza), fino alla data di stipula dell'atto di concessione, l'occupazione dell'area demaniale da parte del Concessionario uscente è comunque legittima anche in relazione all'art. 1161 cod. nav.

Contro il presente provvedimento sono ammessi:

- a. ricorso giurisdizionale al T.A.R. per la Liguria (via Fogliensi 2A - 4, 16145, Genova), entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrente dalla notificazione, comunicazione, pubblicazione o piena conoscenza dell'atto (artt. 40 e ss. del D. lgs. n. 104/2010 – Codice del processo amministrativo);

o, in alternativa,

- b. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica (Roma), nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data della notificazione o della comunicazione dell'atto impugnato o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza (artt. 8 e ss. del D.P.R. n. 1199/1971 – Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi).

Il Direttore
Ing. Giacomo Chirico