

## DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA COMPARATIVA

### 1. OGGETTO E FINALITA' DELLA RILASCIANDA CONCESSIONE, NORMATIVA APPLICABILE

- 1.1. Il Comune di Genova intende assegnare in concessione il compendio demaniale marittimo meglio descritto al successivo punto 3 al fine di garantire un utilizzo dello stesso rispondente ad un "*più rilevante interesse pubblico*" e, in ogni caso, in conformità con tutti gli altri criteri normativi meglio indicati nella parte in premessa della D.G.C. 225/2023, così come modificata dalla D.G.C. 30/2024, e nelle successive Determinazioni Dirigenziali n. 112/2024 e n. 2421/2024, mediante investimenti atti alla riqualificazione e messa in sicurezza del compendio demaniale marittimo di che trattasi, alla realizzazione e/o implementazione di opere volte a garantire a tutti i cittadini e, in particolare alle persone con disabilità, il libero e gratuito accesso alla battigia antistante l'area ricompresa nella concessione, nonché alla realizzazione e/o implementazione delle opere di difesa costiera a protezione sia delle strutture in concessione, sia, più in generale, del litorale e delle opere/strutture pubbliche retrostanti le aree in concessione.
- 1.2. 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, dall'Ordinanza di sicurezza balneare della Capitaneria di Porto di Genova, dalla Legge Regionale Liguria 13/1999 e, in generale, da tutte le norme vigenti in materia.

### 2. SOGGETTI LEGITTIMATI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

- 2.1. La progettazione finalizzata all'assentimento della concessione del presente avviso può essere presentata da persone fisiche, imprese individuali, società, consorzi ed imprese in genere, dotate dei necessari requisiti di capacità professionale, tecnica, organizzativa ed economica finanziaria.
- 2.2. Possono, altresì, presentare domanda di partecipazione, purché nel rispetto dei limiti di cui al paragrafo precedente, raggruppamenti temporanei (costituiti/costituendi), mediante la seguente documentazione:
  - a. in caso di RTI o Consorzio costituito: deve essere inserita nella documentazione amministrativa (meglio specificata in seguito) l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
  - b. in caso di RTI o Consorzio costituendo: deve essere inserita nella documentazione amministrativa (meglio specificata in seguito) una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti.
- 2.3. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla procedura medesima in raggruppamento di concorrenti.
- 2.4. Per la partecipazione alla presente procedura costituiscono requisiti minimi necessari:

a. **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.lgs. 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;
- non essersi resi inadempienti o colpevoli di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune di Genova stesso o per altre Amministrazioni Pubbliche;

b. **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;
- 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).

2.5. I soggetti di cui sopra si impegnano, a pena di decadenza dall'eventuale aggiudicazione, ad iscriversi alla Camera di Commercio per lo svolgimento di attività turistico-ricreative e servizi complementari e di supporto, nonché ristorazione e somministrazione di bevande.

### **3. DESCRIZIONE DELLA PROGETTAZIONE PRESENTATA RELATIVA AL COMPENDIO DEMANIALE DI CUI ALL'AVVISO EX ART. 18 REG. COD. NAV.**

3.1. L' area demaniale oggetto della presente procedura è destinata ad uso stabilimento balneare.

3.2. Gli elaborati tecnici al presente avviso sono così composti:

- Allegato 1: stralcio cartografico di inquadramento generale (si precisa che il presente elaborato ha scopo puramente indicativo come base per l'elaborazione tecnica della proposta);
- Allegato 2: planimetrie di tutti i piani estrapolate da elaborati tecnici presenti nel fascicolo della precedente concessione.

3.3. Si sottolinea che le necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività ricettivo turistiche e delle altre attività che il concorrente intende avviare all'interno del compendio demaniale non sono comprese nell'oggetto della presente procedura e le stesse dovranno essere ottenute tramite i competenti Sportelli Unici.

### **4. REQUISITI MINIMI DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE E RELATIVA COMPARAZIONE**

4.1. Premesso che la documentazione progettuale deve essere improntata al raggiungimento degli obiettivi meglio individuati al punto 1.1 (i.e. risanamento/riqualificazione strutture compendio demaniale, libera e gratuita accessibilità e fruibilità, anche per i soggetti con disabilità, della battaglia e realizzazione delle opere di difesa a mare), il soggetto terzo concorrente, **entro il termine dei 30 giorni di cui all'avviso ex art. 18 Reg. Es. Cod. Nav.,**

è tenuto a presentare a pena di esclusione:

- i. un progetto definitivo di risanamento e riqualificazione redatto da un professionista abilitato conformemente alle vigenti normative in materia, in linea con gli obiettivi di cui al punto 1.1 del presente disciplinare, e comprensivo dei seguenti elaborati tecnici:
    - tavola di inquadramento generale;
    - pianta quotata di ogni singolo piano in scala idonea, con l'indicazione delle destinazioni urbanistiche dei locali;
    - calcolo delle volumetrie esistenti ed in progetto;
    - elaborato fotorealistico 3D 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;
  - ii. un cronoprogramma delle opere e interventi, anch'esso redatto da un professionista abilitato conformemente alle vigenti normative in materia, in linea con gli obiettivi di cui al punto 1.1 del presente disciplinare, nonché improntato alla priorità per la realizzazione di opere volte a garantire a tutti i cittadini e, in particolare alle persone con disabilità, il libero e gratuito accesso alla battigia antistante l'area ricompresa nella concessione;
  - iii. un programma degli investimenti, con la specificazione della loro tipologia e consistenza, e delle attività che si intendono esercitare, delle relative caratteristiche e delle modalità di gestione, volto alla realizzazione degli obiettivi di cui al punto 1.1 del presente disciplinare con l'indicazione delle garanzie, anche di tipo fideiussorio, offerte per l'attuazione degli interventi indicati nella progettazione presentata, ivi precisando altresì la durata della concessione richiesta;
  - iv. un piano economico-finanziario che dimostri la capacità finanziaria del soggetto richiedente di realizzare il programma degli investimenti e delle attività di cui al punto i.) certificato da un soggetto abilitato conformemente alle vigenti normative in materia allo scopo di attestare la coerenza e l'equilibrio del PEF.
- 4.2. L'attuale concessionario, a integrazione di quanto già presentato entro il termine del 15.7.2024, ai fini della comparazione di eventuali progetti concorrenti, dovrà presentare a pena di esclusione:
- a. lo sviluppo del progetto di fattibilità di risanamento e riqualificazione, del programma degli investimenti e del piano economico-finanziario di cui ai punti 1. – 2. – 3. dell'Allegato A alla nota ns. prot. n. 331111 del 2.7.2024, specificandoli alla luce di quanto indicato al punto 4.1 del presente disciplinare;
  - b. il cronoprogramma delle opere e interventi, redatto da un professionista abilitato conformemente alle vigenti normative in materia, in linea con gli obiettivi di cui al punto 1.1 del presente disciplinare, e improntato alla priorità per la realizzazione di opere volte a garantire a tutti i cittadini e, in particolare alle persone con disabilità, il libero e gratuito accesso alla battigia antistante l'area ricompresa nella concessione.

4.3. Qualora la documentazione di cui sopra sia stata già presentata dall'attuale concessionario entro il termine del 15.7.2024, lo stesso sarà tenuto a presentare una dichiarazione dell'avvenuto deposito (parziale o integrale) di tali documenti entro la suddetta data.

## **5. SOPRALLUOGO**

5.1. È possibile, da parte del terzo soggetto concorrente, prendere visione del compendio demaniale marittimo oggetto della presente procedura previo appuntamento da fissarsi contattando l'Ufficio Valorizzazione Demanio Marittimo della Direzione Demanio e Patrimonio all'indirizzo e-mail [demaniomarittimo@comune.genova.it](mailto:demaniomarittimo@comune.genova.it), indicando un proprio recapito telefonico sul quale essere contattati dall'Ufficio.

## **6. FORMALIZZAZIONE E DURATA DEL RAPPORTO CONCESSORIO**

6.1. La formalizzazione e la durata del rapporto concessorio, quest'ultima da indicare espressamente nel plico documentale, sono correlate agli interventi e investimenti effettuati sul compendio demaniale.

6.2. 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, così come risultanti dal piano economico – finanziario e, comunque, per un massimo di anni venti conformemente a quanto previsto dall'art. 1, c. 253, L. 27.12.2006, n. 296.

6.3. Si precisa fin d'ora che:

- a. 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;
- b. la manutenzione ordinaria e straordinaria sul compendio demaniale sarà a carico del concessionario;
- c. è obbligo del concessionario presentare i modelli ministeriali prescritti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti meglio indicati sul sito <http://www.sid.mit.gov.it>, nei termini che verranno indicati dal Comune successivamente all'aggiudicazione.

6.4. Durante la realizzazione dei lavori di cui al progetto l'occupazione delle aree demaniali potrà essere disposta ai sensi del codice della navigazione, anche con autorizzazione all'anticipata occupazione *ex art. 38 Cod. Nav.* ovvero con atto di sottomissione, nel quale ultimo caso, a lavori ultimati, verrà sottoscritto atto formale di concessione, con decorrenza a far data dalla stipula dell'atto di sottomissione stesso.

6.5. Al termine dei lavori e ad avvenuto collaudo verrà trasmesso agli organi competenti per l'aggiornamento, ove previsto, dell'atto di incameramento sulla base delle superfici di utilizzo.

## **7. CANONE CONCESSORIO E IMPOSTA REGIONALE**

7.1. Il rilascio del titolo concessorio è soggetto al pagamento del canone annuale da corrisponderci in via anticipata, il quale verrà determinato conformemente in base ai vigenti parametri di cui al D.L. 5.10.1993, n. 400 convertito, con modificazioni, dalla L. 4.12.1993, n. 494 in base all'estensione del compendio demaniale e alla sua destinazione d'uso, nonché alla relativa imposta regionale (25% del canone concessorio dovuto). Sono peraltro IMU e TARI secondo quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali.

- 7.2. Si evidenzia che ai sensi dell'art. 4, c. 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.
- 7.3. Alla data di pubblicazione del presente avviso il canone annuo è determinato in €. 3.225,50.

## **8. AVVICENDAMENTO DI CONCESSIONARI DEMANIALI E INDENNIZZO**

- 8.1. In caso di aggiudicazione della concessione a favore di un nuovo concessionario, la Civica Amministrazione si riserva di ordinare al concessionario uscente, in assenza di diversa previsione nell'atto concessorio e con provvedimento motivato ai sensi dell'articolo 49 Cod. Nav., la demolizione, a spese del medesimo, delle opere non amovibili autorizzate e non ancora incamerate, per le opere eventualmente già incamerate l'onere della eventuale demolizione resterà a carico dell'autorità demaniale.
- 8.2. La demolizione delle opere di cui al punto 8.1 è disposta in presenza di circostanze, imprevedibili e sopravvenute al rilascio da parte dell'autorità concedente dell'autorizzazione alla loro realizzazione, che rendono l'uso dell'area in concessione incompatibile con il permanere delle medesime opere e non più rispondente all'interesse pubblico;
- 8.3. Il concessionario uscente avrà diritto al riconoscimento di un indennizzo a carico del concessionario subentrante in relazione (i) al costo residuo al netto degli ammortamenti dei beni non amovibili realizzati o acquistati per l'esercizio della concessione demaniale, debitamente autorizzati dall'Ente concedente, non ancora ammortizzati, nonché (ii) ove il Governo non provveda diversamente adottando la normativa di riordino della materia, così come era già previsto dalla L. 118/2022, in particolare dall'art. 4. c. 2 lett. i) - al valore aziendale parametrato al fatturato annuale dell'ultimo anno (2023) della concessione moltiplicato per 2,5. I costi sostenuti dal concessionario uscente e il valore aziendale – depurati dalle somme percepite dai concessionari per effetto dell'erogazione di contributi pubblici e/o di altra natura e/o indennizzi assicurativi quali misure di ristoro connesse agli eventi meteomarinari – risultanti dalla specifica contabilità, sono determinati sulla base di una perizia redatta da un esperto individuato dal concessionario uscente tra i professionisti abilitati, in possesso di adeguata competenza nel settore. Le spese della perizia di cui al secondo periodo sono a carico del concessionario uscente.
- 8.4. Il concessionario uscente può disporre dei beni e delle opere amovibili realizzate, anche mediante accordo con il concessionario subentrante, sentita la Direzione Demanio e Patrimonio, senza pregiudizio per lo svolgimento delle attività turistico balneari svolte mediante il compendio demaniale di cui al presente avviso.
- 8.5. L'avvicendamento tra nuovo concessionario e concessionario uscente avverrà a seguito dell'adozione del provvedimento di aggiudicazione.

## **9. CRITERI DI VALUTAZIONE**

- 9.1. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la progettazione maggiormente rispondente ad un "*più rilevante interesse pubblico*", sulla base dei criteri di valutazione di cui al punto 1.1 del presente disciplinare e dell'allegata "*Scheda dei criteri da applicare alle procedure selettive relative a concessioni demaniali marittime per attività turistico-balneari*", nonché della ponderazione attribuita ad ognuno di essi, per un punteggio massimo complessivo di 100 punti.
- 9.2. 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 secondo la seguente tabella:

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
<b>Eccellente</b> (completo, ben articolato in ogni sua parte e ricco di elementi di peculiarità con elementi di eccellenza)	1
<b>Ottimo</b> (completo, ben articolato, con elementi di peculiarità e particolarmente apprezzabili)	0,9
<b>Buono</b> (completo e articolato, con elementi apprezzabili e interessanti)	0,8
<b>Discreto</b> (articolato ma non del tutto completo, con elementi più che adeguati)	0,7
<b>Sufficiente</b> (articolato, non completo, con elementi adeguati)	0,6
<b>Mediocre</b> (elementi rispondenti alle sole linee generali dell'Avviso)	0,5
<b>Carente</b> (carente in qualche elemento richiesto dall'Avviso)	0,4
<b>Scarso</b> (molto carente rispetto agli elementi richiesti dall'Avviso)	0,3
<b>Insufficiente</b> (quasi assenti gli elementi richiesti dall'Avviso)	0,2
<b>Gravemente insufficiente</b> (assenti gli elementi fondamentali richiesti)	0,1
<b>Nessun elemento</b> (in nessuna parte trattato l'elemento rispondente alle richieste attese)	0

- 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:  
 $P_i$  = punteggio da attribuire all'offerta esaminata  
 $P_{ma}$  = punteggio massimo attribuibile  
 $O_{max}$  = offerta migliore  
 $O_i$  = offerta esaminata.

9.3. L'affidamento della concessione può essere aggiudicato anche in presenza di un solo offerente, purché la documentazione progettuale presentata sia conforme e preveda l'attuazione dei punti di cui al punto 1.1 del presente disciplinare e della "Scheda dei criteri da applicare alle procedure selettive relative a concessioni demaniali marittime per attività turistico-balneari".

## 10. COMMISSIONE AGGIUDICATRICE

10.1. L'esame della documentazione della presente procedura comparativa, delle relative offerte tecniche – progettuali pervenute sarà effettuato da apposita Commissione esaminatrice, che verrà costituita con successivo e specifico provvedimento dirigenziale.

## 11. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

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

- entro n. 90 giorni dalla data del verbale di consegna, ovvero entro il minor termine indicato in offerta, ad inoltrare specifico progetto, redatto conformemente alle vigenti normative in materia, per l'approvazione degli interventi sopra elencati da parte degli Enti preposti;
- a realizzare gli interventi di riqualificazione/risanamento del compendio demaniale, di attuazione della libera e gratuita accessibilità e fruibilità, anche per i soggetti con disabilità, della battigia con le modalità indicate nella relativa documentazione progettuale entro la

validità del titolo autorizzatorio edilizio/urbanistico/paesaggistico ottenuto.

- 11.2. Tutti gli interventi e gli oneri necessari alla realizzazione di tale progetto saranno a totale carico dell'aggiudicatario.
- 11.3. 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.
- 11.4. L'aggiudicatario (se diverso dal concessionario uscente), pena l'inefficacia dell'aggiudicazione e quale condizione per il rilascio della concessione, si obbliga a corrispondere l'indennizzo di cui al precedente punto 8.3 entro e non oltre la data del rilascio della concessione, salva la facoltà in caso di indennizzi superiori ad €. 500.000,00, di corrispondere entro il predetto termine il 50% dell'indennizzo dovuto e il residuo 50% entro e non oltre 12 mesi dalla predetta data, garantendo quest'ultimo pagamento tramite garanzia fidejussoria a prima richiesta.

## 12. GARANZIE

- 12.1. A garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura ciascun concorrente (attuale concessionario e terzo soggetto concorrente) deve versare entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione del presente avviso, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria pari a €. 5.000,00.
- 12.2. 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.
- 12.3. La stessa potrà essere effettuata, a scelta del concorrente, mediante:
  - 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;
  - cauzione corrisposta mediante il sistema PagoPA, utilizzando l'apposito servizio esposto sul sito istituzionale dell'Ente al seguente link: <https://www.comune.genova.it/servizi/amministrazione/generazione-avvisi-di-pagamento-iuv> "GENERAZIONE AVVISI DI PAGAMENTO (IUV)", poi cliccando in "SERVIZIO ONLINE" e selezionando dal menu a tendina l'opzione "DEPOSITI CAUZIONALI PROVVISORI SU BANDI DI GARA-DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO", finalizzando con la compilazione dei campi richiesti. Indicare nel campo "DATI AGGIUNTIVI" la causale "PROCEDURA COMPARATIVA PER LA CONCESSIONE AD USO STABILIMENTO BALNEARE, DENOMINATA ""BAGNI CATAININ""".
- 12.4. 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.
- 12.5. Si evidenzia che la cauzione provvisoria verrà incamerata qualora:

- l'aggiudicatario si rifiuti di sottoscrivere l'atto concessorio e/o l'anticipata occupazione ex art. 38 Cod. Nav. ovvero non si presenti, senza giustificato motivo, alla stipula degli atti medesimi;
  - 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.
- 12.6. L'aggiudicatario, contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo degli interventi di risanamento e riqualificazione, dovrà, a garanzia del corretto adempimento dei medesimi lavori, costituire fideiussione bancaria e/o polizza fideiussoria, secondo le modalità che verranno meglio definitive in sede aggiudicazione, di importo pari al 10% del valore stimato dei suddetti interventi. La suddetta fideiussione verrà svincolata all'avvenuto collaudo delle opere eseguite.
- 12.7. L'aggiudicatario (se diverso dal concessionario uscente) dovrà fornire garanzie fideiussorie come da precedente punto 11.4.

### 13. PROCEDURA AUTORIZZATIVA

- 13.1. 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- edilizio paesistico-ambientale 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..
- 13.2. In caso di attività turistico-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), la legge regionale 6.2.2024, n. 1 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e di locazioni brevi), nonché la relativa disciplina di sicurezza balneare emanata dalla competente Capitaneria di Porto di Genova e le pertinenti norme comunali di cui agli articoli da 48 a 52 del vigente Regolamento di Polizia Urbana.

### 14. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

- 14.1. Per partecipare alla procedura ad evidenza pubblica i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, il plico presso il **Comune di Genova - Archivio Generale e Protocollo – presso piano IX del “Matitone” - Via di Francia, 1 – 16149 Genova, entro e non oltre le ore 12.00 del 31 OTTOBRE 2024**, 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.
- 14.2. Farà fede come data di arrivo esclusivamente il timbro dell'ufficio protocollo del Comune di Genova.
- 14.3. 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.
- 14.4. Il plico, a pena di esclusione dalla procedura, 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: “PROCEDURA



COMPARATIVA PER LA CONCESSIONE AD USO STABILIMENTO BALNEARE,  
DENOMINATA “BAGNI CATAININ”” Riservato - Non Aprire””.

**SOLO PER IL SOGGETTO TERZO CONCORRENTE**

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla presente procedura due buste, contraddistinte rispettivamente con le lettere “A” e “B”, che dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate (con timbro o firma o ceralacca), recanti l'indicazione del mittente oltre alla scritta come specificata al punto 14.4.

**Busta “A”**

La busta “A”, recante la scritta esterna “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, dovrà contenere:

- 1) la domanda di partecipazione, debitamente compilata e sottoscritta secondo il modello allegato sotto il numero 3 (Allegato 3) e corredata dalla documentazione ivi richiamata, 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 ovvero la ricevuta attestante il versamento mediante il sistema PagoPA comprovante la costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente articolo 12;
- 3) dichiarazione (Allegato 4), rilasciata dal Comune di Genova – Direzione Demanio e Patrimonio e controfirmata dal soggetto concorrente, attestante l'avvenuta presa visione dello stato dei luoghi e dell'area oggetto del presente avviso (da presentarsi esclusivamente ove il terzo concorrente si sia avvalso della facoltà di effettuare il sopralluogo presso il compendio demaniale oggetto della presente procedura);

**Il mancato inserimento nella busta “A” dei documenti di cui ai punti da 1) a 3) con le indicazioni contenute nei suddetti punti, comporta l'esclusione dalla gara.**

**Busta “B”**

La busta “B”, recante la scritta esterna “OFFERTA TECNICA”, dovrà contenere 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:
    - o 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, secondo l'articolazione di cui al Piano di gestione della "*Scheda dei criteri da applicare alle procedure selettive relative a concessioni demaniali marittime per attività turistico-balneari*";
  - ❑ 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 al punto 4.1;
  - ❑ 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;
  - ❑ elaborato fotorealistico 3D sufficientemente esteso al fine di verificare l'inserimento dei manufatti nel contesto ambientale della zona;
- 3) Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture da realizzarsi sull'area in concessione;
- 4) Cronoprogramma dei tempi di realizzazione dell'opera una volta acquisito il permesso di costruire;
- 5) Piano Economico Finanziario, 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.

**Il mancato inserimento nella busta "B" dei documenti di cui ai punti da 1) a 5) comporta l'esclusione dalla gara.**

### **SOLO PER L' ATTUALE CONCESSIONARIO**

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla presente procedura due buste, contraddistinte rispettivamente con le lettere "A" e "B", che dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate (con timbro o firma o ceralacca), recanti l'indicazione del mittente oltre alla scritta come specificata al punto 14.4.

### **Busta "A"**

La busta “A”, recante la scritta esterna “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, dovrà contenere:

- 1) eventuale dichiarazione, debitamente sottoscritta, dell’avvenuto deposito (parziale o integrale) della documentazione tecnica entro il 15.7.2024, così come indicato dall’art. 4.3 del presente Disciplinare;
- 2) la ricevuta in originale, rilasciata dalla Banca, o l’originale della polizza fideiussoria ovvero la ricevuta attestante il versamento mediante il sistema PagoPA comprovante la costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente articolo 12;

**Il mancato inserimento nella busta “A” dei documenti di cui ai punti 1) e 2) comporta l’esclusione dalla gara.**

### **Busta “B”**

La busta “B”, recante la scritta esterna “OFFERTA TECNICA”, dovrà contenere – anche alla luce di quanto indicato al punto 4.2. del presente Disciplinare – 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, secondo l’articolazione di cui al Piano di gestione della “*Scheda dei criteri da applicare alle procedure selettive relative a concessioni demaniali marittime per attività turistico-balneari*”;
  - 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 al punto 4.1;
  - 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;

- elaborato fotorealistico 3D sufficientemente esteso al fine di verificare l'inserimento dei manufatti nel contesto ambientale della zona;
- 3) Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture da realizzarsi sull'area in concessione;
- 4) Cronoprogramma dei tempi di realizzazione dell'opera una volta acquisito il permesso di costruire;
- 5) Piano Economico Finanziario, 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;
- 6) Dichiarazione di cui al punto 4.3 in merito all'avvenuta presentazione parziale o integrale della documentazione entro il termine del 15.7.2024.

**Il mancato inserimento nella busta "B" dei documenti di cui ai punti da 1) a 6) comporta l'esclusione dalla gara.**

14.5. La Commissione Aggiudicatrice, all'uopo nominata con provvedimento dirigenziale assunto dopo la scadenza dei termini della presente procedura, provvederà in seduta pubblica presso la Sala Riunioni della Direzione Demanio e Patrimonio (via di Francia 1 -17° piano del "Matitone") all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente disciplinare, secondo le modalità di cui all'art. 15.4.

## **15. ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA COMPARATIVA E DISPOSIZIONI VARIE**

- 15.1. Non sono ammesse offerte "condizionate" o "a termine".
- 15.2. 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 pubblicata sul sito web del Comune di Genova.
- 15.2 *bis* Onde garantire un confronto comparativo basato sul rispetto dei principi di garanzia e *par condicio* dei concorrenti, saranno comunque consentiti l'accesso e l'estrazione di copia della domanda e dei seguenti documenti allegati alla medesima da parte del concessionario in essere:
  - documentazione relativa ai requisiti soggettivi;
  - titoli concessori demaniali,
  - scheda tecnica consistenza aree;
  - ammontare dell'indennizzo come calcolato dalla perizia certificata.
- 15.3. L'ammissione alla procedura delle istanze, la loro valutazione formale (circa la corretta presentazione della documentazione richiesta) e la successiva valutazione tecnico/economica sarà curata da una Commissione appositamente nominata.
- 15.4. La Commissione procederà in seduta pubblica, resa nota ai concorrenti almeno due giorni lavorativi sul sito web del Comune di Genova nella sezione Demanio Marittimo, all'apertura dei plichi ed alla verifica della regolarità del contenuto della documentazione

amministrativa presentata (BUSTA A– DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA) senza aprire l’Offerta tecnica (BUSTA B- OFFERTA TECNICA). Dopo di che, si procederà all’apertura della documentazione tecnica di cui alla BUSTA B – OFFERTA TECNICA dei terzi soggetti concorrenti ammessi e degli attuali concessionari, nonché alla documentazione tecnica da questi ultimi presentata alla data del 15.7.2024.

- 15.5. Le offerte progettuali, sia dei terzi soggetti concorrenti sia degli attuali concessionari, saranno valutate in sedute riservate con applicazione dei criteri di aggiudicazione stabiliti nel presente disciplinare e nell’allegata “*Scheda dei criteri da applicare alle procedure selettive relative a concessioni demaniali marittime per attività turistico-balneari*”. La Commissione provvederà a redigere la graduatoria finale provvisoria con indicazione del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio totale e a decretare l’aggiudicazione provvisoria che verrà successivamente notificata a mezzo PEC a tutti i concorrenti.
- 15.6. La commissione procederà alla valutazione anche in presenza della sola documentazione presentata dall’attuale concessionario.
- 15.7. 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 al D.lgs. 31.3.2023, n. 36.
- 15.8. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell’atto, saranno a carico dell’aggiudicatario.
- 15.9. L’aggiudicatario dovrà presentarsi per la sottoscrizione dell’atto concessorio, a semplice avviso del Comune di Genova, effettuato a mezzo di raccomandata a/r o notificata a mano o via posta elettronica certificata.
- 15.10. 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.
- 15.11. Il responsabile del procedimento è il Dott. Claudio Bondone, Responsabile dell’Ufficio Valorizzazione Demanio Marittimo, della Direzione Demanio e Patrimonio.
- 15.12. Per l’acquisizione e/o la consultazione della documentazione necessaria per la partecipazione al presente avviso e per ogni eventuale ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi a tramite e-mail all’indirizzo *demaniomarittimo@comune.genova.it*.

## **16. INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

- 16.1. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall’art. 13 Regolamento UE 2016/679 si informa che:
  - i. i dati personali conferiti attraverso la modulistica allegata al presente avviso saranno trattati al solo fine dell’espletamento della procedura comparativa in oggetto, e limitatamente al tempo necessario a detto fine;
  - ii. i dati saranno trattati per tutto il tempo necessario alla definizione del procedimento per il quale sono richiesti e saranno successivamente conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;
  - iii. il conferimento dei dati presenti nella suddetta modulistica è indispensabile e il loro mancato inserimento non consente di completare l’istruttoria necessaria per il rilascio del provvedimento;

- iv. alcuni dati potranno essere pubblicati on line nella sezione amministrazione trasparente per adempiere agli obblighi di legge previsti dal D. lgs. n. 33/2013 – Testo unico in materia di trasparenza amministrativa;
- v. gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (art. 15 e ss. del RGPD) mediante apposita istanza all' Autorità contattando il Responsabile della protezione dei dati personali - via Garibaldi 9 Genova – e-mail: [rpd@comune.genova.it](mailto:rpd@comune.genova.it);
- vi. Titolare del trattamento è il Comune di Genova, con sede a Genova via Garibaldi 9 – tel. 010557111 indirizzo e-mail: [urpgenova@comune.genova.it](mailto:urpgenova@comune.genova.it) casella di posta certificata (PEC) [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it).

## **17. ALTRE INFORMAZIONI**

- 17.1. Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra la Direzione Demanio e Patrimonio 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.
- 17.2. In particolare, la Direzione Demanio e Patrimonio provvederà a comunicare l'aggiudicazione definitiva a tutti gli offerenti ai sensi e per gli effetti di legge.
- 17.3. 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: <https://www.comune.genova.it/tutti-gli-argomenti/demanio-marittimo>