



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

**AVVISO INERENTE ALLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DELLA
CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA AD USO TURISTICO RICREATIVO
DENOMINATA “BAGNI LA ROTONDA”**



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

Con il presente avviso, ai sensi Codice della Navigazione, del Regolamento del Codice della Navigazione e della L.R. n. 13/1989, il Comune di Sori intende dare avvio alla procedura di evidenza pubblica intenzionata al rilascio di Concessione Demaniale Marittima con finalità turistico ricreativa, conformemente alla giurisprudenza del Consiglio di Stato in materia e alle prescrizioni della Legge regionale n° 26 del 10 novembre 2017, "Disciplina delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico ricreative".



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA COMPARATIVA

1. OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE IN OGGETTO, NORMATIVA APPLICABILE

- 1.1. Il Comune di Sori, Ente competente nella gestione dei beni del Demanio Marittimo presenti sulla linea di costa di pertinenza, intende assegnare in concessione il compendio demaniale marittimo meglio descritto al successivo punto 3, in l'applicazione della legge n. 118 del 5 agosto 2022, alla luce delle modifiche apportate dal D.Lgs. n.131 del 16/09/2024 convertito con modificazioni dalla L. n.166 del 14/11/2024.

Al fine di garantire un utilizzo dello stesso rispondente ad un “più rilevante interesse pubblico” si pone l’obbiettivo di intervenire mediante investimenti atti a:

- riqualificazione e messa in sicurezza del compendio demaniale marittimo di che trattasi;
- realizzazione e/o implementazione di opere e/o servizi volte a garantire a tutti i cittadini e, in particolare alle persone con disabilità, il libero e gratuito accesso alla battigia all’interno ed in prossimità dell’area oggetto di concessione;
- 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 e adiacenti le aree in concessione.

1.1.1 Nelle aree individuate dalla planimetria (allegato B) e campite con i colori rosso/giallo, si considerano **obbligatori** i seguenti interventi:

- interventi di movimentazione dell’arenile con il fine di garantire una migliore fruibilità dell’area;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e strutture in cemento/piazzole di sosta persone;

Il concessionario si impegna a garantire, dal pennello di levante al molo di ponente, di concerto (nelle forme giuridiche previste) con gli altri operatori economici presenti sul demanio marittimo (spiaggia) secondo lo schema allegato C, il servizio di soccorso e assistenza



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

bagnanti per l'intera stagione balneare, così come previsto dalla vigente Ordinanza di sicurezza balneare della competente Capitaneria di Porto;

1.1.2. Sono inoltre considerati di particolare rilievo, facendo sinteticamente riferimento ai criteri individuati nell'allegato A, i seguenti aspetti:

- MESSA IN SICUREZZA E RIQUALIFICAZIONE DELLA STRUTTURA
- PERCORRIBILITA' E LIBERO ACCESSO ALLA BATTIGIA
- OPERE DI DIFESA COSTIERA;
- PIANO DI GESTIONE DEL BENE;

1.2. 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, in generale, da tutte le norme vigenti in materia.

1.3. Il concessionario si impegna a consegnare al Comune di Sori entro il 31 Gennaio di ogni anno (per tutta la durata della concessione) il monitoraggio degli investimenti realizzati.

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.

Ai sensi dei principi generali in materia di evidenza pubblica e di tutela della concorrenza, il concorrente – singolo o consorziato – può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di **capacità economico-finanziaria** e/o **tecnico-professionale** previsti dal presente Disciplinare (es. *fatturato specifico, esperienza pregressa nella gestione di strutture analoghe, disponibilità di attrezzature*) avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto (cd. *impresa ausiliaria*).



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

Non è consentito l'avvalimento per il possesso dei **requisiti di ordine generale** e di idoneità professionale (es. assenza di cause di esclusione, regolarità contributiva e fiscale, requisiti antimafia).

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. Divieti di partecipazione contemporanea e unico centro di interessi

- **a)** È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio, ovvero di partecipare in forma individuale qualora abbiano partecipato alla procedura medesima in raggruppamento o consorzio.
- **b)** Non è altresì ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti che si trovino tra loro in una **situazione di controllo o di collegamento** ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo/collegamento o la relazione comporti che le offerte siano imputabili a un **unico centro decisionale o di interessi**.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

- **c)** Qualora l'Amministrazione accerti che le offerte presentate da due o più concorrenti siano imputabili ad un unico centro decisionale, procederà all'**esclusione di tutti i concorrenti coinvolti**, previa eventuale verifica e garanzia del contraddittorio.

2.4. Per la partecipazione alla presente procedura costituiscono requisiti minimi necessari:

a. per le persone fisiche:

- Che 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 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);
- Non essersi resi inadempienti o colpevoli di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune di Sori 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.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO DEMANIALE DI CUI ALL'AVVISO EX ART. 18 REG. COD. NAV.

3.1. L' area demaniale oggetto della presente procedura è destinata allo svolgimento di attività turistico ricreative.

3.2. Gli elaborati tecnici relativo al compendio demaniale allegati al presente avviso (allegato E) sono composti dalle planimetrie estrapolate dagli elaborati tecnici presenti nel relativo fascicolo della Concessione Demaniale Marittima.

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 il competente Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

3.4. Si rende noto che, come evidenziato negli elaborati grafici di cui all'Allegato E, una residuale porzione del compendio demaniale oggetto di gara è stata assoggettata ad un procedimento di sdemanializzazione ai sensi dell'art. 35 del Codice della Navigazione.

Tale procedura ha comportato la sdemanializzazione ed il conseguente passaggio a proprietà privata di una porzione di locali/aree situati a monte del compendio demaniale, originariamente destinati a locali di servizio.

Si precisa che tali locali di proprietà privata risultano tuttora in diretto collegamento fisico/funzionale con i beni demaniali oggetto del presente affidamento.

A seguito della formalizzazione dell'atto di concessione, il concessionario avrà la facoltà di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sui soli beni facenti parte del compendio demaniale marittimo, al fine di una eventuale differente distribuzione degli spazi interni, purché tali interventi siano coerenti con le previsioni del Piano Economico-Finanziario (PEF) presentato in sede di offerta e fatto salvo l'ottenimento dei relativi titoli autorizzativi di settore.

In caso di aggiudicazione a nuovo concessionario, il proprietario dell'area privata confinante con il compendio demaniale avrà la possibilità di accedere alla stessa attraverso altro



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

camminamento pubblico (passeggiata comunale), fatti salvi eventuali accordi fra i soggetti confinanti.

Si rende noto inoltre che alcuni di tali manufatti, ricadenti al di fuori rivestono carattere stagionale, come da titoli edilizi agli atti.

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, il soggetto terzo concorrente, entro il termine di **60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso ex art. 18 Reg. Es. Cod. Nav.**, è tenuto a presentare a pena di esclusione:

a) **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;
- Elaborato grafico comprendente la pianta quotata di ogni singolo piano in scala idonea, con l'indicazione delle destinazioni urbanistiche dei locali, e almeno 2 sezioni significative;
- 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;
- Relazione di conformità urbanistica edilizia;

b) **Un cronoprogramma delle opere e interventi**, anch'esso redatto da un professionista abilitato conformemente alle vigenti normative di settore, in linea con gli obiettivi di cui al punto 1.1 del presente disciplinare;



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

c) **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;

d) **Un piano economico-finanziario** che dimostri la capacità finanziaria del soggetto richiedente di realizzare il programma degli investimenti e delle attività di cui ai punti a) e c) certificato da un soggetto abilitato conformemente alle vigenti normative in materia allo scopo di attestare la coerenza e l'equilibrio del PEF.

Il PEF deve riportare almeno:

- a) lo sviluppo della dimensione economica, finanziaria e patrimoniale con riferimento a ciascun esercizio di durata
- b) il flusso di cassa operativo del progetto (unlevered);
- c) il flusso di cassa per gli azionisti (levered);
- d) lo sviluppo dei seguenti indicatori: 1) valore attuale netto (VAN) del progetto; 2) valore attuale netto (VAN) per gli azionisti; 3) tasso interno di rendimento (TIR) del progetto, 4) tasso interno di rendimento (TIR) degli azionisti; 5) DSCR ratio; 6) LLCR; 7) PLCR;
- e) il piano degli investimenti con la precisazione dell'annualità di realizzazione;
- f) assumption elaborate per la determinazione delle diverse grandezze

Per le definizioni si può fare riferimento al documento "Linee guida per la redazione del piano economico-finanziario nelle procedure di partenariato pubblico-privato" della Fondazione Nazionale dei Commercialisti (Edizione 2023).

Per garantire la necessaria coerenza dei flussi elaborati la attività gestite nella forma dell'impresa individuale e della società di persone possono considerare l'onere figurativo legato alla prestazione lavorativa dei soci o del titolare (fornendo specifico dettaglio delle



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

modalità di calcolo) e la fiscalità gravante sul titolare e sui soci per effetto del meccanismo di tassazione per trasparenza (fornendo specifico dettaglio della quantificazione operata).

I beni già utilizzati potranno essere considerati quale investimento del primo esercizio nei limiti degli importi non ammortizzati come risultati dal libro cespiti essendo esclusa la possibilità di computare valori stimati o meramente ipotetici.

5. SOPRALLUOGO

5.1. Ai fini della verifica dei luoghi **da parte del terzo soggetto concorrente, è obbligatorio, a pena di esclusione**, prendere visione del compendio demaniale marittimo oggetto della presente procedura previo appuntamento da fissarsi contattando l'Ufficio Tecnico attraverso gli indirizzi e-mail ambientedemanio@comune.sori.ge.it e area.tecnica@comune.sori.ge.it indicando nome e cognome, la concessione in oggetto ed un proprio recapito telefonico sul quale essere contattati dall'Ufficio.

I sopralluoghi verranno effettuati **entro il 29/10/2026**; le relative richieste di sopralluogo dovranno pervenire **non oltre il giorno 16/10/2026**, nel rispetto della programmazione dei sopralluoghi di cui all'Allegato F.

6. FORMALIZZAZIONE E DURATA DEL RAPPORTO CONCESSORIO

6.1. La durata del rapporto concessorio, da indicarsi nella documentazione presentata dal concorrente, è correlata agli investimenti proposti sul compendio demaniale, come risultanti dal piano economico-finanziario allegato all'offerta e, comunque, per un massimo di anni venti conformemente a quanto previsto dall'art. 1, comma 1, del D.L. 16 settembre 2024, n. 131, convertito con modificazioni dalla Legge 14 novembre 2024, n. 166.

6.2. La durata effettiva della concessione sarà determinata dall'Amministrazione in misura proporzionata agli investimenti effettivamente ammissibili e non ancora ammortizzati, alla loro natura, consistenza e utilità durevole, nonché all'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa risultante dal piano economico-finanziario presentato. Pertanto la durata proposta non riveste carattere vincolante e l'Amministrazione si riserva, quindi, di rideterminare la durata richiesta dal concorrente in misura coerente con i predetti criteri.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

La rideterminazione della durata operata dall'Amministrazione in applicazione dei predetti criteri **non costituisce modifica dell'offerta** e non dà diritto al concorrente di ritirare la stessa o di avanzare pretese o indennizzi nei confronti del Comune di Sori. L'aggiudicatario sarà pertanto tenuto alla sottoscrizione dell'atto concessorio per la durata rideterminata dall'Ente.

6.3. Si precisa fin d'ora che:

- a) Le attrezzature e i manufatti, quali arredi, forniture e attrezzature, ritenuti dall'Amministrazione non di interesse per la gestione del bene Demaniale, 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 corrispondersi 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.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

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 dovuti IMU e TARI secondo quando previsto dai vigenti regolamenti comunali oltre a tutti gli altri oneri indicati nel capitolato, così come indicato al punto 19 del presente disciplinare (Capitolato d'oneri).

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.

8. AVVICENDAMENTO DI CONCESSIONARI DEMANIALI E INDENNIZZO

8.1. A meno che l'atto di concessione non preveda clausole differenti, qualora la gestione venga assegnata a un nuovo soggetto, le opere murarie o comunque non amovibili realizzate sull'area demaniale passano automaticamente in proprietà allo Stato. Resta comunque ferma la possibilità per l'ente concedente di imporre al precedente titolare l'abbattimento delle strutture e il ripristino dell'area nelle sue condizioni originali

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:

- 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 alla data di pubblicazione del presente bando.
- 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). I costi sostenuti dal concessionario uscente – **depurati** dalle somme percepite dai



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

concessionari per effetto dell'erogazione di contributi pubblici e/o di altra natura e/o indennizzi assicurativi quali misure di ristoro connesse agli eventi meteomarini – risultanti dalla specifica contabilità, sono determinati sulla base di una perizia asseverata redatta da un esperto individuato dall'Ente concedente da un elenco di 5 professionisti fornito dal C.N.D.C.E.C. (Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili). 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, 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.

8.6. Resta inteso che il bene, alla data di aggiudicazione della nuova concessione, deve essere conforme alla normativa edilizia e urbanistica, altresì alla rispettiva norma di settore.

Eventuali attività necessarie a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi sono a carico del concessionario uscente.

8.7. A norma dell'articolo 49 del Codice della Navigazione, si dà atto che le procedure di incameramento delle opere non amovibili tra le pertinenze del pubblico demanio sono già state avviate dal competente Ufficio comunale e sono in corso di definizione.

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.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

9.2. Il punteggio per ogni criterio e sotto criterio verrà attribuito secondo la seguente modalità:

- attribuzione a ciascuna offerta, da parte dei singoli componenti della commissione, del coefficiente variabile tra zero ed uno, in proporzione secondo la seguente tabella:

Tabella dei valori	
Attribuzione dei punteggi	Coefficienti
Eccellente: Completo in ogni sua parte, ben articolato, con elementi di peculiarità e punti di eccellenza.	1.00
Buono: Offerta completa e adeguatamente articolata, con elementi interessanti e apprezzabili.	0.75
Sufficiente: Offerta che risponde alle linee generali dell'Avviso con elementi minimi adeguati.	0.50
Insufficiente: Offerta carente o scarso rispetto agli elementi richiesti dall'Avviso.	0.25
Non valutabile: Elemento totalmente assente o non trattato nell'offerta	0.00

- Il punteggio di ogni singolo criterio verrà determinato moltiplicando la media dei coefficienti, attribuiti discrezionalmente da ogni singolo componente della commissione, con il punteggio attribuibile;
- La sommatoria dei punteggi ottenuti per ogni singolo criterio definisce il punteggio finale, con un massimo di 100 punti;
- È comunque necessario il raggiungimento di un punteggio minimo pari a 60 punti in riferimento ai criteri di valutazione: **a+b+c= 60**

9.3. L'affidamento della concessione può essere aggiudicato anche in presenza di un solo offerente, purché venga raggiunto almeno il punteggio minimo, 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”*.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

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 successiva e specifica determina dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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 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 e comunque in conformità al cronoprogramma presentato in sede di offerta.

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.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

11.5. L'aggiudicatario si obbliga a presentare entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, copia del **Modello D1** disponibile sul SID (Portale del Mare) opportunamente compilato da un tecnico abilitato, inviandone una copia all'ufficio Demanio Marittimo del Comune di Sori.

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 €. 3.000,00.

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 Sori, 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;

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;



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

- 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 Sori 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 in materia.

14. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

14.1. Per partecipare alla procedura ad evidenza pubblica i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, il plico presso il Comune di Sori - Ufficio Protocollo, presso la sede comunale, via Stagno 19, 16031 Sori (GE), **entro e non oltre le ore 11:00 del 23 novembre 2026**, in uno dei seguenti modi:

- a) mediante consegna a mano (uff. protocollo aperto i giorni lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 11:00);
- b) con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale (fa fede la data di recapito e non di spedizione);
- c) a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno (fa fede la data di recapito e non di spedizione).

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

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 TURISTICO RICREATIVO, DENOMINATA BAGNI LA ROTONDA Riservato - Non Aprire".

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

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"



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

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

1) la domanda di partecipazione, comprensiva delle dichiarazioni e impegni resi ai sensi del DPR 445/2000, debitamente compilata e sottoscritta secondo il modello Allegato D 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;

La dichiarazione sostitutiva (inserita nel modello di domanda Allegato D), ai sensi degli Art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, attesterà:

- Di essere consapevole che sull'immobile oggetto di concessione sarà cura del concessionario effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di garantire gli usi a cui è stato destinato;
- Di essere consapevole che la concessione avrà una durata commisurata agli investimenti da effettuare sull'immobile, determinata / rideterminata da parte dell'Ente entro il limite minimo di 5 anni e massimo di 20 anni, senza carattere vincolante dell'eventuale durata indicata dal concorrente in sede di presentazione del relativo PEF;
- 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 Sori, cessati dal servizio da meno di tre anni, che nell'ultimo triennio di attività lavorativa hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

dell'amministrazione di appartenenza e dei quali il soggetto contraente sia stato destinatario;

- Di non trovarsi in alcuna delle situazioni di cui agli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 36/2023;
- Di non aver subito atti di decadenza da concessioni da parte del Comune di Sori per fatti addebitabili al concessionario stesso e di non avere debiti o liti pendenti nei confronti della Civica Amministrazione a qualsiasi titolo;
- Dichiarazione di impegno a sottoscrivere in caso di aggiudicazione, il titolo concessorio entro il termine che verrà indicato dalla Amministrazione concedente;
- Dichiarazione di impegno a prendere visione dei luoghi e dell'area oggetto del presente disciplinare, come previsto dal punto 5.1 (solo per i terzi soggetti concorrenti);
- Di presentare, in busta sigillata a parte denominata BUSTA B "Documentazione Tecnica", la documentazione meglio specificata all'art. 14 del Disciplinare della procedura comparativa;
- Di impegnarsi a realizzare l'intervento proposto, sostenendo il relativo investimento;
- Dichiarazione di presa visione ed accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le condizioni e clausole contenute nel presente disciplinare di procedura comparativa e nei suoi allegati, nonché nelle norme da essi richiamate;
- Di non partecipare alla procedura comparativa in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, oppure in forma individuale qualora vi partecipi in raggruppamento temporaneo di concorrenti;
- In caso di partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo / consorzi di concorrenti costituiti o costituendi, nell'ambito della "busta A", oltre a quanto sopra indicato, da presentare secondo le modalità descritte, dovrà essere inserito l'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito da tutti i componenti al soggetto designato come capogruppo, (in caso di RTI o consorzio costituito)



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

oppure dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti , contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo (in caso di RTI o consorzio costituendo);

- il proprio unico e complessivo ordine di preferenza, in caso di partecipazione contestuale a più procedure;

Per le persone fisiche:

- che non sussistono nei propri confronti cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui agli artt. 6 e 67 del D.Lgs. N° 159 del 6 settembre 2011 (antimafia);
- che nei propri confronti non è stata pronunciata una 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 Sori stesso o in generale per altre Pubbliche Amministrazioni;
- di non trovarsi in alcuna situazione di controllo o di collegamento (formale o di fatto) ai sensi dell'art. 2359 c.c. con altri concorrenti partecipanti alla medesima gara, e che l'offerta è stata formulata in modo autonomo e indipendente senza alcun accordo con altri partecipanti.

Per le società e le imprese in genere:

- titolarità della rappresentanza legale o in alternativa di procura speciale in copia autentica ai sensi degli art. 18 e 19 D.P.R. n° 445/2000;
- di non trovarsi in alcuna causa di esclusione dalle procedure di gara con Enti Pubblici;
- di non essere in corso nell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.Lgs. N° 231/2001;



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

- 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 (Legge n°68 del 12 marzo 1999), ovvero che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;

2) La ricevuta originale della polizza fideiussoria comprovante la costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente articolo 12.1;

3) Per i soli concessionari uscenti, prova dell'avvenuto rimborso al Comune di Sori delle spese relative alla perizia di cui al Comma 9 articolo 4 Legge 118/2022;

4) In caso di ricorso all'istituto dell'avvalimento, a pena di esclusione, dovrà essere presentata la seguente documentazione:

a) Dichiarazione sostitutiva del concorrente, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, attestante l'intenzione di avvalersi dei requisiti dell'impresa ausiliaria, con l'indicazione precisa dei requisiti oggetto di avvalimento e della denominazione dell'impresa ausiliaria;

b) Dichiarazione sostitutiva dell'impresa ausiliaria, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, attestante:

- Il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 2 del presente Bando/Disciplinare;
- Il possesso dei requisiti tecnici/economici messi a disposizione del concorrente;
- L'obbligo vincolante verso il concorrente e verso l'Amministrazione Concedente a mettere a disposizione, per tutta la durata della concessione, le risorse necessarie di cui il concorrente risulta carente;
- Di non partecipare alla medesima gara né in forma autonoma né quale ausiliaria di altri concorrenti.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

c) Contratto di avvalimento (in originale o copia autentica), a pena di nullità ed esclusione dalla gara, **in modo determinato e specifico**:

- Indicare dettagliatamente le risorse, i mezzi, il personale, le attrezzature e le competenze tecniche concretamente messe a disposizione dall'impresa ausiliaria;
- Non sono ammesse formule generiche o di mero stile (es. *"mette a disposizione i propri requisiti"*).

N.B. Il contratto di avvalimento presentato in sede di gara si intende efficace per l'intera durata della concessione a decorrere dalla data di aggiudicazione/rilascio del titolo concessorio, senza necessità di stipula di un ulteriore contratto, fatti salvi gli eventuali atti attuativi e le verifiche sull'effettiva messa a disposizione delle risorse previste

5) ricevuta attestante l'avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria, dell'importo pari a € 500,00 (cinquecento/00);

6) copia verbale di sopralluogo di presa visione dell'area demaniale oggetto del presente disciplinare;

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:
 - i. Quadro degli interventi, delle attività proposte e del progetto di gestione;
 - ii. Definizione degli interventi edilizi proposti sul bene oggetto della concessione, all'interno e/o in prossimità purché sia funzionalmente collegato con la stessa. Le nuove realizzazioni dovranno essere anche, ove possibile, completamente amovibili e con attrezzature non fisse (art. 37, comma 2, Cod. Nav.);
 - iii. Indicazione di materiali, caratteristiche, tecnologie costruttive, e impianti che tengano conto del contesto in prossimità del mare inserendo l'utilizzo di fonti di



COMUNE DI SORI

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

energia rinnovabile per gli impianti a servizio del complesso balneare con indicazione della percentuale di copertura rispetto al fabbisogno energetico e l'utilizzo di materiali ecosostenibili e/o riciclati;

iv. 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";

v. 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;

vi. Espressa 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:

i. elaborati grafici di cui al punto 4 "REQUISITI MINIMI DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE E RELATIVA COMPARAZIONE";

ii. 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;

iii. foto inserimenti del progetto presentato, con vista dal mare, da terra, da levante e da ponente;

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

4) Scheda tecnica consistenza aree, come da indicazioni ai sensi della Circolare Ministeriale n. 120/2001;

5) Cronoprogramma dei tempi di realizzazione dell'opera una volta acquisito il permesso di costruire;

6) Piano Economico Finanziario, che dovrà dettagliare chiaramente (cronologia e importi) le seguenti tipologie di investimenti:

i. sul bene oggetto di concessione;

ii. su nuovi fabbricati/manufatti;



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

- iii. per attrezzature accessorie al manufatto (pertinenziale o di nuova costruzione);
- iv. per attrezzature, impianti e cespiti amovibili.

7) Relazione di conformità edilizia – urbanistica degli interventi alla normativa nazionale, regionale e locale, con particolare riferimento 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, **nonché alla conformità al Regolamento Regionale n° 1-2025 “Disposizioni concernenti l’attuazione dei Piani di bacino distrettuali, anche stralcio, per le aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera in attuazione dell’articolo 91, comma 1 ter 2 della legge regionale 21 giugno 1999, n. 18 (Adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia)”**

8) Planimetria allegato B sottoscritta per accettazione.

Il mancato inserimento nella busta “B” dei documenti di cui ai punti da 1) a 8) 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 sede comunale, sita in via Stagno 19, 16031 Sori (GE), 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”.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

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 Sori.

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 con almeno due giorni lavorativi di anticipo sul sito web del Comune di Sori, 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.

15.5. Le offerte progettuali, saranno valutate in sedute riservate con applicazione dei criteri di aggiudicazione stabiliti nel presente disciplinare (allegato A). 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 di una sola domanda presentata.

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.



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

15.9. L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la sottoscrizione dell'atto concessorio, a semplice avviso del Comune di Sori, effettuato 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 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 Geom. Antonio Corrao, responsabile del settore Tecnico.

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c). 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;
- d) 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;
- e) 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 al Comune di Sori;



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

f) Titolare del trattamento è il Comune di Sori, con sede a Sori (GE) via Stagno 19 – tel. 01857331 casella di posta certificata (PEC) comune.sori.ge@legalmail.it

17. ALTRE INFORMAZIONI

17.1. Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra il Comune di Sori e i concorrenti, da considerarsi sufficienti ai fini della piena conoscenza, dovranno avvenire tramite PEC.

17.2. In particolare, il Comune di Sori 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 Sori www.comune.sori.ge.it

18. SOCCORSO ISTRUTTORIO

18.1. In presenza di vizi non sostanziali dell'istanza, il Comune di Sori, invita, mediante PEC, i concorrenti a produrre la documentazione mancante o a regolarizzare eventuali carenze formali della stessa e/o delle dichiarazioni prodotte. A tal fine si applicherà quanto previsto dall'articolo 101 del D.Lgs. 36/2023.

19. CAPITOLATO D'ONERI

Ricadono sul concessionario, oltre al canone e all'imposta regionale (pari al 25% del canone), i seguenti oneri:

- Ai sensi dell'art. 17 del Codice della Navigazione: il concessionario dovrà costituire, a garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con l'atto di concessione, un deposito fideiussorio determinato dall'Amministrazione concedente e comunque mai inferiore a n° 2 annualità, con una rimodulazione in base agli indici ISTAT degli ultimi 5 anni;
- Imposta di registro dell'atto concessorio pari al 2% del valore della concessione calcolato sul canone annuo moltiplicato per gli anni di durata della concessione;



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

- Imposte locali quali TARI e IMU;
- Costituzione in forma giuridica dell'impresa;
- Iscrizione alla Camera di Commercio;
- Riconoscimento dell'indennizzo al concessionario uscente così come specificato dal precedente punto 8.3;
- Tutte le altre eventuali imposte previste dalle vigenti normative applicabili al caso di specie anche se non previste nel presente elenco.

20. SPECIFICHE TECNICHE

Totale area occupata m ²	1.085,06	così suddivisa:
		<i>m²</i>
Area scoperta		657,98
Area occupata con impianti di facile rimozione		159,24
Area occupata con impianti di difficile rimozione		263,93
Aree sopraelevate utilizzabili		
Specchio acqueo entro 100 metri dalla costa		3,91
Specchio acqueo tra i 100 e 300 metri dalla costa		
Specchio acqueo oltre i 300 metri dalla costa		
Specchi acquei utilizzati per il posizionamento di campi boe		

Le suddette superfici sono desunte dagli atti amministrativi in possesso dell'Ente, fermo restando che l'aggiudicatario, prima della formale stipula dell'atto di concessione, sarà tenuto a produrre, nel fascicolo digitale del relativo modello D1, il rilievo geometrico di dettaglio dell'area demaniale oggetto del presente disciplinare.

21. INDENNIZZO



COMUNE DI SORI
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CERTIFICATO ISO 14001

AREA TECNICA

Con Determinazione n° 288/2026 è stato formalizzato l'incarico di espletamento della perizia di indennizzo di cui al comma 9 dell'articolo 4 della Legge 118/2022.

Vista pertanto la perizia pervenuta e acquisita al protocollo del Comune di Sori n° 7801 del 05/08/2026, il valore stimato dell'indennizzo è pari a € 24.069,41 (entiquattromilasessantatré/41);

Le perizie pervenute sono depositate agli atti di questo Comune.

22. CHIARIMENTI

Per l'acquisizione e/o la consultazione della documentazione necessaria per la partecipazione al presente avviso e per ogni eventuale ulteriore informazione e chiarimenti, gli interessati potranno rivolgersi tramite PEC all'indirizzo comune.sori.ge@legalmail.it entro il 06/11/2026.