COMUNE DI SORI

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

Certificato ISO 14001

AREA TECNICA

Avvisi pubblici per assegnazione di concessioni demaniali marittime denominate:

- **Bagni Checco**
- **Bagni Savoia**
- **Bagni Sillo**
- **Bagni La Rotonda**
- **Il Chiosco di Sori**

FAQ

Aggiornamento al 27/10/2026:

1. DOMANDA:
   Poiché i tempi di concessione verranno poi stabilito in un secondo momento dal Comune, l'arco temporale su cui fare ipotesi per il PEF rimane a discrezione del partecipante ma è chiaro che un diverso arco temporale può incidere notevolmente sulle previsioni in esso contenute. Come viene valutato o gestito questo aspetto in sede di esame delle proposte?"
   RISPOSTA:
   Si rimanda integralmente a quanto già indicato al punto 6 (Formalizzazione e durata del rapporto concessorio) del Disciplinare di gara, che definisce i criteri di presentazione del PEF e le modalità di determinazione e rideterminazione della durata della concessione da parte dell'Amministrazione.
   La Commissione valuterà la sostenibilità e la coerenza del PEF asseverato rispetto al progetto e del progetto stesso.

2. DOMANDA:
   si chiede di chiarire se per il lotto adibito a chiosco sia consentita l'attività accessoria di noleggio di lettini, sdraio e ombrelloni sulla superficie demaniale in concessione.
   RISPOSTA:

   Relativamente al solo bando per la concessione denominata "Il Chiosco Bar di Sori", si precisa che l'attività di noleggio lettini, sdraio e ombrelloni non è consentita.

3. DOMANDA:

E' prevista la demolizione del chiosco al termine dei 5 anni di concessione?

RISPOSTA:

Come indicato nel disciplinare al punto 3.4, la struttura adibita a “chiosco bar” ha carattere stagionale e pertanto soggiace all’obbligo di smontaggio al termine di ogni stagione balneare.

4. DOMANDA:

si chiede di confermare che il criterio B.6 si intende soddisfatto anche mediante la produzione, in sede di offerta, di un formale impegno del concorrente a stipulare, in caso di aggiudicazione, accordi con strutture a finalità turistico-ricettive locali. L'impegno recherà l'indicazione delle tipologie e della natura degli accordi che si intendono concludere, nonché delle attività e dei servizi da svolgere in collaborazione.

RISPOSTA:

Si conferma che il Criterio B.6 si intende soddisfatto anche mediante la produzione, in sede di offerta, di un formale e vincolante impegno del concorrente a stipulare gli accordi in caso di aggiudicazione. Tale impegno dovrà indicare dettagliatamente tipologie, natura delle intese, attività e servizi in collaborazione, analogamente ad altri impegni a contenuto futuro previsti dalla lex specialis.

5. DOMANDE:

Si chiede di indicare l'importo del canone annuo attualmente applicato alla concessione, con la relativa imposta regionale, e i parametri unitari utilizzati per ciascuna categoria di superficie di cui al punto 20 del Disciplinare.

Si chiede di indicare l’importo del canone demaniale annuo attualmente applicabile alla concessione oggetto della procedura, specificando altresì se tale importo sia riferito all’intero compendio oggetto della concessione.

Si chiede l’indicazione degli elementi (estensione demaniale e destinazione d’uso) sulla base dei quali è quantificato l’importo dovuto a titolo di canone concessorio.

RISPOSTA:

L'importo del canone e i relativi parametri di calcolo sono determinati annualmente in base ai criteri tabellari ministeriali vigenti (D.L. 400/1993 e s.m.i.) applicati alle singole superfici del compendio descritte al punto 20 del Disciplinare. Trattandosi di dati e parametri normativi pubblici, gli stessi sono ricavabili direttamente applicando la normativa di settore richiamata al punto 7.

Si riepilogano di seguito gli importi dei canoni e delle relative imposte regionali, applicate alle concessioni in essere per l’anno 2026, al netto di eventuali conguagli:

- Il Chiosco di Sori: Canone Euro 3.524,98; Imposta Regionale Euro 881,25;

- Bagni Checco: Canone Euro 4.751,64; Imposta Regionale Euro 951,27;
- Bagni Savoia: Canone Euro 4.445,16; Imposta Regionale Euro 955,80;
- Bagni La Rotonda: Canone Euro 3.524,98; Imposta Regionale Euro 881,25;
- Bagni Sillo: Canone Euro 3.524,98; Imposta Regionale Euro 881,25.

Si precisa che gli importi saranno calcolati nel rispetto dei già indicati criteri di cui al punto 7 del disciplinare, pertanto i calcoli dei canoni dovranno essere riparametrati alle effettive superfici oggetto di occupazione relative alla nuova concessione riassegnata, nel rispetti degli eventuali nuovi o differenti utilizzi ove previsti in sede di presentazione dell'offerta.

Si conferma che gli importi sono riferiti all'intero compendio oggetto di concessione.

Si rimanda inoltre al punto 20. SPECIFICHE TECNICHE del disciplinare.

6. DOMANDA:

Al fine di consentire una corretta valutazione dei costi di gestione e la conseguente predisposizione del Piano Economico-Finanziario, si chiede di indicare, ove disponibili, i principali costi sostenuti dal concessionario uscente per la gestione del compendio, con particolare riferimento a utenze, manutenzioni, servizio di salvamento, gestione dei rifiuti e altri oneri ricorrenti.

RISPOSTA:

L'Amministrazione non detiene i dati contabili del precedente concessionario. Spetta al concorrente e al professionista che assevera il PEF stimare i costi di gestione basandosi sui parametri di mercato, sulla consistenza del compendio (punto 20 del Disciplinare) e sugli obblighi previsti dalla lex specialis.

7. DOMANDA:

Con riferimento al pagamento dei diritti di istruttoria, dell'importo di € 500,00, previsto dalla documentazione di gara, si chiede di indicare le modalità di pagamento e i relativi estremi.

RISPOSTA:

I diritti di istruttoria devono essere pagati attraverso la sezione PagoPA -pagamenti spontanei, accessibili dal seguente link: https://sori.diaphanum.it/pagopa/spontanei/dettagli-pagamento/15107

Indicare la seguente causale: domanda per affidamento concessione demaniale marittima denominata "NOME PROCEDURA".

8. DOMANDA:

Si chiede di precisare se, nell'ambito del compendio oggetto della concessione, vi siano beni già incamerati al demanio ovvero beni per i quali sia in corso il relativo procedimento di incameramento.

In caso affermativo, considerato che tale circostanza può incidere sulla consistenza dei beni e delle opere oggetto della concessione e sui relativi obblighi a carico del concessionario, si chiede di indicare i beni interessati e di rendere disponibile la relativa documentazione, ivi compresi gli eventuali verbali di incameramento già adottati.

RISPOSTA:

Saranno resi pubblici i verbali di incameramento agli atti relativamente alle concessioni denominate BAGNI CHECCO e BAGNI SAVOIA.

Le concessioni denominate IL CHIOSCO DI SORI, BAGNI LA ROTONDA e BAGNI SILLO, non comprendono ad oggi opere incamerate dallo stato.

Per tutti i compendi sopra indicati sono in corso di valutazione gli incameramenti di eventuali ulteriori opere.

9. DOMANDA:

si chiede di rendere disponibile la scheda tecnica di consistenza delle aree oggetto della concessione, richiamata nella documentazione di gara, con indicazione delle relative superfici, articolazione e destinazione, nonché delle eventuali aree o porzioni escluse dal compendio oggetto di concessione.

RISPOSTA:

la scheda tecnica di consistenza delle aree, con la relativa articolazione delle superfici e destinazioni d'uso, è già dettagliatamente riportata al punto 20 del Disciplinare di gara di ciascun compendio.

Per maggiori dettagli circa le occupazioni sono disponibili i relativi elaborati grafici – allegato E.

La eventuale ulteriore documentazione tecnica, ove ritenuta necessaria, dovrà esse esplicitamente indicata e richiesta secondo le modalità previste al punto 22 della lex specialis.

10. DOMANDA:

Con riferimento a quanto previsto al punto 1.1.1 del disciplinare, si chiede di chiarire con riferimento agli interventi di movimentazione dell'arenile, la frequenza e l'entità degli interventi richiesti e se il relativo costo debba essere integralmente sostenuto dal concessionario.

RISPOSTA:

Il Disciplinare di gara non fissa una frequenza minima preventiva obbligatoria per la movimentazione dell'arenile. Gli interventi di movimentazione dell'arenile dovranno comunque essere eseguiti con la frequenza e l'entità necessarie a garantire la costante e ottimale fruibilità dell'area in sicurezza. Il relativo costo è a totale carico del concessionario.

11. DOMANDA:

Con riferimento a quanto previsto al punto 1.1.1 del disciplinare, si chiede di Chiarire, con riferimento alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e strutture in cemento/piazzole di sosta persone, quali siano le strutture interessate e se siano disponibili eventuali elaborati tecnici, computi o stime dei relativi costi;

RISPOSTA:

Le strutture oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria sono tutte le strutture in cemento/piazzole di sosta persone ad oggi esistenti e collocate all'interno dei confini individuati con colore giallo nei relativi allegati B dei singoli disciplinari di gara, che per maggiore chiarezza si identificano puntualmente di seguito:

- Il Chiosco di Sori: rampa di discesa e accesso alla spiaggia, collocata nelle immediatezze del Chiosco Bar ed a monte dello stesso e posta accanto alla fontanella pubblica esistente.
- Bagni Sillo: nessuna manutenziona straordinaria prevista, Prevista la manutenzione ordinaria delle aree antropizzate (ad es. scalini, percorsi pedonali in cemento, ringhiere).
- Bagni La Rotonda: nessuna struttura esistente da manutentare.
- Bagni Savoia: rampa di discesa e accesso alla spiaggia e relativa ringhiera, collocata nelle immediatezze dell'ingresso allo stabilimento balneare Bagni Savoia (a ovest dell'ingresso) e posta sul confine demaniale marittimo con il piazzale della Chiesa. Area pubblica di sosta posta a sud di Via Roma pedonale ed a est dell'accesso alla concessione demaniale marittima Bagni Checco, censita al NCT fg. 25 mapp. 1263.
- Bagni Checco: camminamento in cemento posto in parallelo alla viabilità pubblica Via Marinai D'Italia soprastante la spiaggia fino alla radice del pennello di ponente.

Non sono disponibili elaborati tecnici, computi o stime dei relativi costi.

Si precisa che negli elenchi sopra descritti sono individuate le sole aree/strutture per le quali siano previste sia la manutenzione ordinaria che la manutenzione straordinaria.

Relativamente alla sola manutenzione ordinaria si rimanda a quanto già indicato nel disciplinare e relativo Allegato B.

Si precisa che tutte le aree e strutture ricadenti all'interno della campitura di colore rosso (Allegato B) costituiscono parte integrante del compendio oggetto di concessione. Di conseguenza, come stabilito dalla lex specialis e dal titolo che verrà rilasciato, sono poste a totale carico del Concessionario tutte le opere di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

12. DOMANDA:

Con riferimento a quanto previsto al punto 1.1.1 del disciplinare, si chiede di chiarire con riferimento al servizio di soccorso e assistenza bagnanti:

- cosa debba intendersi per svolgimento "di concerto" con gli altri operatori economici presenti sul demanio marittimo;
- secondo quali modalità debba essere ripartito tra gli operatori economici il relativo onere economico;
- se il Comune abbia già individuato, anche sulla base dello schema di cui all'Allegato C, le modalità organizzative del servizio e la relativa ripartizione dei costi tra gli operatori interessati;
- se siano disponibili dati relativi ai costi sostenuti negli ultimi esercizi per il predetto servizio.

RISPOSTA:

Per "*di concerto*" si intende, come indicato al punto 1.1.1 del disciplinare, "nelle forme giuridiche previste" dalle leggi/norme/regolamenti vigenti di settore (a titolo di esempio: consorzio).

Modalità organizzative: come indicato nel relativo Allegato C, il servizio deve obbligatoriamente rispettare i requisiti previsti dall'Ordinanza della Capitaneria di Porto relativa alla stagione balneare di riferimento, garantendo la copertura del servizio su tutto il paraggio (da pennello di ponente a pennello di levante) per tutta la durata della stagione balneare. L'individuazione dei punti delle postazioni nell'Allegato C sono da considerarsi indicativi.

Costi complessivi ultimo triennio per il servizio composto da n. 5 postazioni (3 postazioni tutta la stagione balneare; 2 postazioni per le sole due mensilità coincidenti con il periodo bandiera blu):

- Anno 2024: Euro 41.138,40 oneri e iva inclusa;
- Anno 2025: Euro 41.138,40 oneri e iva inclusa;
- Anno 2026: Euro 42.053,40 oneri e iva inclusa;

Tale requisito obbligatorio non trova applicazione per il disciplinare relativo alla concessione denominata BAGNI SILLO.

Per quanto non riscontrato si rimanda alla FAQ del 08/10/2026 ed a quanto già contenuto nel disciplinare di gara.

13. DOMANDA:

Con riferimento al criterio A3.2, si chiede di chiarire come venga valutata la "tempistica degli interventi di ripascimento" e, in particolare, come venga attribuito il relativo

punteggio nel caso in cui il concorrente proponga, ai sensi del criterio A3.1, una contribuzione economica a favore dell'Ente locale anziché la diretta esecuzione dell'intervento.

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: Avrei necessità di disporre di maggiori informazioni riguardo ai criteri con i quali avranno luogo le valutazioni di cui ai punti A3.1 e A3.2 considerando, da un lato, la tipologia dell'intervento richiesto (ripascimento) e, dall'altro, la morfologia del litorale di pertinenza dell'aggiudicatario. Più precisamente si chiede: 1) conferma che l'unica possibilità per ottenere un punteggio utile ai fini del punto A3.1 sia quella di proporre un importo annuale a titolo di contribuzione a favore del Comune; 2) in caso di risposta affermativa, o comunque di attuazione dell'opera di ripascimento a mezzo contribuzione: come avvenga la valutazione ai fini del punto A3.2, stante l'assenza di un intervento di ripascimento proposto dal concorrente.

RISPOSTA:

Valutazione del Criterio A3.2: Nel caso di esecuzione diretta dell'intervento, la Commissione valuterà la scansione temporale e la tempestività del cronoprogramma dei lavori e degli investimenti previsti nel PEF.

In caso di contribuzione economica (Criterio A3.1): La tempestività di cui al Criterio A3.2 verrà valutata in base alla celerità e alla cadenza temporale con cui il concorrente si impegna a erogare il contributo economico a favore dell'Ente locale nel corso della concessione, così come pianificato ed evidenziato nello sviluppo delle annualità del PEF.

Per il solo disciplinare denominato BAGNI SILLO, si conferma che l'unica possibilità per ottenere punteggio, di cui al criterio A3.1, sia la contribuzione economica a favore dell'Ente. Si precisa che l'importo non è vincolante che sia con cadenza annuale.

14. DOMANDA:

- Con riferimento al criterio C.1, si chiede di chiarire cosa debba intendersi per "prevalente o totale gestione giovanile" e, in particolare, quale parametro e quale percentuale di soci e/o dipendenti Under 35 siano richiesti ai fini dell'attribuzione del punteggio.

- Con riferimento al criterio C.1 e alla FAQ dell'8 ottobre 2026, nella quale viene precisato che per prevalenza giovanile si intende il 50% dei dipendenti più uno, si chiede di chiarire:

  - come venga attribuito il punteggio a una società di nuova costituzione, priva di personale dipendente alla data di presentazione dell'offerta.

  - se, in tale ipotesi, sia sufficiente assumere un impegno formale e vincolante all'assunzione di personale under 35 successivamente all'aggiudicazione.

  - in caso affermativo, quale sia il numero o la percentuale minima di dipendenti under 35 richiesta, entro quale termine debba essere raggiunta e per quale durata debba essere mantenuta.

- se, ai fini della determinazione della prevalenza giovanile, possano essere computati anche i soci lavoratori e gli amministratori under 35 che partecipino effettivamente alla gestione dell'attività, pur non essendo formalmente dipendenti della società.

- se il punteggio sia attribuito esclusivamente sulla base della composizione del personale dipendente oppure se rilevino anche la partecipazione societaria e l'effettivo esercizio delle funzioni gestionali da parte di soggetti under 35.

RISPOSTA:

Ai fini dell'attribuzione del punteggio per il Criterio C.1, per "gestione prevalente" si intende una quota di soci, amministratori o dipendenti Under 35 pari ad almeno il 50% + 1 del totale (si rimanda inoltre alla FAQ del 08/10/2026).

Per "gestione totale" si intende invece la presenza del 100% di soggetti Under 35.

Il requisito potrà essere assolto anche mediante apposita dichiarazione sostitutiva di impegno ad assumere, a seguito dell'aggiudicazione e antecedentemente al rilascio della concessione, il necessario personale under 35.

Il requisito dovrà essere mantenuto per tutta la durata della concessione.

15. DOMANDA:

Con riferimento al criterio C.3, si chiede di chiarire se, ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio, possano essere valutate esperienze professionali e gestionali maturate anche in attività diverse dalla gestione di concessioni demaniali marittime, purché attinenti o comunque funzionali alle attività oggetto della concessione, nonché esperienze relative alla gestione di altre strutture o attività turistico-ricettive, di somministrazione o similari.

RISPOSTA:

Si conferma che, ai fini dell'attribuzione del punteggio per il Criterio C.3, sono valutabili le esperienze professionali e gestionali maturate nell'ambito di strutture turistico-ricettive, di somministrazione o in attività comunque direttamente attinenti, analoghe e funzionali a quelle oggetto del singolo compendio messo a gara.

Ciascuna esperienza sarà valutata dalla Commissione giudicatrice in relazione alla coerenza e alla specificità rispetto alle peculiarità tecniche e gestionali della concessione di riferimento.

16. DOMANDA:

Si chiede di precisare se la "Relazione di conformità urbanistica edilizia" prevista tra gli elaborati progettuali di cui al punto 4.1 del Disciplinare e la "Relazione di conformità edilizia–urbanistica degli interventi" debbano avere ad oggetto esclusivamente la verifica della conformità urbanistico-edilizia degli interventi proposti dal concorrente rispetto alla normativa nazionale, regionale e locale, agli strumenti urbanistici vigenti e

agli ulteriori vincoli e disposizioni richiamati dal Disciplinare, oppure se sia richiesta anche una verifica dello stato legittimo e della conformità urbanistico-edilizia dell'intero compendio esistente.

si chiede di chiarire:

- se sia necessario procedere mediante formale accesso agli atti ai fascicoli edilizi, urbanistici, demaniali e agli eventuali ulteriori titoli autorizzativi relativi ai manufatti esistenti, oppure se tale documentazione verrà resa direttamente disponibile dall'Amministrazione ai concorrenti;

- quale sia la documentazione che l'Amministrazione ritiene debba essere assunta quale riferimento per la ricostruzione dello stato legittimo dei manufatti e delle opere esistenti;

- se, nell'ambito del sopralluogo obbligatorio previsto dal Disciplinare, sia consentito al tecnico incaricato di effettuare un rilievo metrico e fotografico sufficientemente approfondito dello stato dei luoghi, necessario al confronto con la documentazione amministrativa e progettuale agli atti, e se siano previste specifiche modalità o limitazioni per lo svolgimento di tali operazioni;

- se la relazione richiesta debba quindi contenere un confronto analitico tra stato dei luoghi, stato legittimo risultante dagli atti e stato di progetto, con eventuale individuazione delle difformità esistenti, oppure se sia sufficiente attestare la conformità urbanistico-edilizia e normativa delle sole opere e destinazioni previste dalla proposta progettuale.

Si richiede di precisare, nel caso in cui dall'attività di verifica emergessero eventuali difformità dello stato attuale rispetto ai titoli agli atti, come debbano essere considerate tali difformità ai fini della redazione dell'offerta, tenuto conto di quanto previsto al punto 8.6 del Disciplinare, secondo cui le eventuali attività necessarie al ripristino dello stato legittimo dei luoghi risultano poste a carico del concessionario uscente.

RISPOSTA:

La "Relazione di conformità urbanistica ed edilizia", punto 4.1 lettera a) del disciplinare, è richiesta esclusivamente con riferimento agli interventi proposti dal concorrente, attestandone la rispondenza alla normativa vigente, agli strumenti urbanistici e ai vincoli richiamati dal Disciplinare. Non è richiesta una preventiva verifica o ricostruzione dello stato legittimo dell'intero compendio esistente da parte del concorrente.

Accesso agli atti e documentazione di riferimento (Punti 1 e 2): Poiché l'oggetto della valutazione riguarda le sole opere di progetto, non sussiste l'obbligo per i concorrenti di esperire un accesso agli atti per i manufatti preesistenti ai fini della formulazione dell'offerta. Restano fermi gli ordinari diritti di accesso agli atti ai sensi della legge n. 241/1990 secondo le modalità generali dell'Ente.

Per la presa visione dei fascicoli edilizi, gli eventuali interessati potranno presentare apposita domanda di accesso agli atti.

Sopralluogo (Punto 3): Durante il sopralluogo obbligatorio, il tecnico incaricato può effettuare rilievi visivi, metrici e fotografici dello stato dei luoghi, nei limiti della normale operatività e senza arrecare intralcio o alterazione allo stato attuale del compendio.

Analisi delle difformità e punto 8.6 del Disciplinare: La relazione deve attestare la conformità delle sole opere e destinazioni previste dalla proposta progettuale. Eventuali difformità dello stato attuale rispetto ai titoli pregressi non imputabili al nuovo concorrente restano disciplinate da quanto espressamente stabilito al punto 8.6 del Disciplinare, il quale pone a carico del concessionario uscente gli oneri relativi al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

17. DOMANDA:

Vorremmo sapere se esiste un testo relativo alla garanzia di €uro 3.000 che deve essere predisposta per la partecipazione a detto bando. Se esiste vi chiediamo di inviarci tale testo.

RISPOSTA:

Si informa che l'Amministrazione comunale non predispone né fornisce un testo o un modello standard predefinito per la cauzione provvisoria/garanzia di partecipazione.

La polizza o fideiussione deve essere redatta autonomamente dal concorrente, conformandosi alle prescrizioni, alle condizioni e ai contenuti minimi obbligatori stabiliti dal Codice dei Contratti Pubblici e dalle specifiche disposizioni del Disciplinare di gara.

18. DOMANDA:

- In ordine al sopralluogo obbligatorio: Chi effettua la visita in assenza di procura, deve essere colui che partecipa alla gara per sé stesso, società, oppure RTI da nominare? Oppure può riservarsi di nominare successivamente per chi ha effettuato la visita?

- Con riferimento alle disposizioni del disciplinare relative al sopralluogo obbligatorio, si chiede di chiarire:

- se, nel caso di una società non ancora costituita alla data del sopralluogo, tale adempimento possa essere validamente assolto da uno dei futuri soci, successivamente individuato quale socio o amministratore della società concorrente.

- se il sopralluogo possa essere effettuato dall'amministratore o legale rappresentante di un'impresa ausiliaria della quale la società concorrente intenda avvalersi ai sensi dell'art. 2.1 del disciplinare.

- se sia necessaria una specifica delega e, nel caso di società non ancora costituita, da quale soggetto debba essere rilasciata.

- a quale soggetto debba essere intestata l'attestazione di avvenuto sopralluogo affinché risulti valida ai fini della successiva partecipazione alla procedura selettiva da parte della società neocostituita.

RISPOSTA:

Il sopralluogo può essere effettuato dal legale rappresentante del concorrente, un socio o componente della persona giuridica che presenterà la domanda (singolo, operatore di RTI costituenda/costituita) o da un suo delegato (tecnico o incaricato munito di apposita delega/procura).

Nel caso di società non ancora costituita alla data del sopralluogo, l'adempimento può essere validamente assolto da uno dei futuri soci o futuri amministratori che comporranno la compagine sociale della costituenda impresa o da loro delegati.

Il sopralluogo può essere svolto da impresa ausiliaria di cui il soggetto partecipante intenda avvalersi, si richiama il punto 2.2 del disciplinare di gara.

Nel caso di RTI costituendo, il soggetto che effettua il sopralluogo per conto del raggruppamento deve risultare espressamente autorizzato/mandatario e il nominativo dello stesso deve essere ricompreso nella documentazione di offerta secondo le prescrizioni del Disciplinare.

Non è ammessa una riserva generica di nomina successiva non conforme alle regole di identificazione dei concorrenti.

19. DOMANDA:

In ordine alla garanzia fideiussoria per costituenda RTI: Nel caso di partecipazione in RTI costituendo, si chiede di confermare se la garanzia provvisoria (fideiussione) debba essere stipulata e sottoscritta esclusivamente dal legale rappresentante della società capogruppo mandataria, oppure se debba contenere l'intestazione a tutte le imprese raggruppande.

RISPOSTA:

Nel caso di partecipazione in RTI costituendo, la garanzia provvisoria (fideiussione) deve essere intestata a tutte le imprese che compongono il raggruppamento (mandataria e mandanti) e sottoscritta dai soggetti legittimati per ciascuna di esse, a garanzia dell'offerta presentata dall'intera compagine.

20. DOMANDA:

In ordine al possesso dei requisiti di esperienza pregressa/anzianità: Si chiede di chiarire se i requisiti relativi all'esperienza e anzianità di gestione possano essere dimostrati attraverso il curriculum e l'esperienza professionale dell'amministratore/legale rappresentante, ovvero se debbano essere posseduti in via esclusiva dalla società concorrente.

Con riferimento al criterio C.3 e all’art. 2.1 del disciplinare, si chiede di chiarire se, nel caso di una società di nuova costituzione, l’esperienza professionale richiesta ai fini dell’attribuzione del punteggio possa essere riconosciuta anche quando sia maturata interamente e personalmente dall’amministratore o legale rappresentante della società, nell’ambito di precedenti attività di gestione di stabilimenti balneari o strutture turistico-ricettive, pur non essendo tale esperienza direttamente riferibile alla società concorrente.

In caso affermativo, se tale esperienza possa essere valorizzata integralmente ai fini del punteggio previsto dal criterio C.3 e quale documentazione debba essere prodotta per comprovarla.

Qualora si ricorra invece all'avvalimento dell'esperienza professionale di un'impresa ausiliaria, quali siano i contenuti minimi richiesti nel relativo contratto. In particolare, si chiede se sia sufficiente prevedere la messa a disposizione di competenze professionali, know-how, procedure organizzative e gestionali, formazione e assistenza tecnica continuativa, oppure se debbano necessariamente essere individuate anche specifiche risorse umane, attrezzature e mezzi.

Con quali modalità debba essere garantita e documentata l'effettiva disponibilità delle risorse dell'impresa ausiliaria per tutta la durata della concessione.

RISPOSTA:

I requisiti di capacità tecnica e professionale relativi all'esperienza di gestione devono essere posseduti direttamente dal concorrente (società/impresa), salvo i casi in cui la normativa applicabile e il Disciplinare consentano espressamente l'avvalimento o la spendita dei requisiti dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza/direzione, nei limiti e con le modalità previste dalle norme vigenti in materia di contratti pubblici e dalle regole di gara.

Si rimanda inoltre a quanto indicato al punto 5 della FAQ del 08/10/2026.

Per quanto concerne l'eventuale ricorso all'avvalimento dell'esperienza professionale di un'impresa ausiliaria, il contratto di avvalimento dovrà garantire la messa a disposizione effettiva delle risorse e del know-how necessari per l'intera durata della concessione, secondo le prescrizioni del Codice dei Contratti Pubblici.

21. DOMANDA:

Avrei necessità di disporre se possibile, di una stima degli importi dovuti a titolo di IMU e per la TARI.

RISPOSTA:

Si precisa che l'Amministrazione non fornisce stime o prospetti personalizzati dei tributi locali (IMU/TARI) per conto dei singoli concorrenti. L'ammontare dei tributi locali costituisce un onere economico la cui stima e simulazione rientra nella libera pianificazione finanziaria e nell'autonomia professionale del concorrente ai fini della redazione del Piano Economico-Finanziario (PEF).

22. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: Avrei necessità di disporre di maggiori indicazioni, di ordine tecnico, rispetto all'area ecologica prevista al punto B.1 dei criteri di aggiudicazione e, in particolare, se tale intervento possa risolversi nell'implementazione e/o nella modifica dell'attuale installazione ovvero consista necessariamente in una realizzazione ex novo.

RISPOSTA:

L’area ecologica esistente in Via alla Stazione è di utilizzo esclusivo di soggetti terzi, pertanto l’intervento in questione potrà consistere esclusivamente in una realizzazione ex novo.

23. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: Avrei necessità di disporre di maggior indicazioni a proposito dei servizi “didattici” previsti, in alternativa o concorrenza con quelli ludici o sportivi, al punto B.2 dei criteri di aggiudicazione, possibilmente attraverso un breve elenco esemplificativo che consenta di individuarne meglio le caratteristiche distintive in base al giudizio di questa Amministrazione.

RISPOSTA:

Con riferimento ai servizi "didattici" di cui al punto B.2 dei criteri di aggiudicazione, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, rientrano in tale categoria attività quali: laboratori ambientali e di educazione ecologica legati all'ecosistema marino e costiero, corsi di biologia marina, attività didattiche di sensibilizzazione sulla tutela della biodiversità, laboratori di educazione alla sostenibilità e al riciclo e percorsi formativi legati alle tradizioni marinare locali.

Resta ferma la piena autonomia progettuale dei concorrenti nel proporre ulteriori attività, che saranno valutate dalla Commissione giudicatrice in base alla qualità e alla coerenza con gli obiettivi previsti da disciplinare.

24. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: Avrei necessità di disporre di un elenco, ove esistente, di tutti i possibili interventi già considerati da questa Amministrazione nei propri atti programmatici delle opere pubbliche che siano potenzialmente dotati dei presupposti indicati al punto A1.3 dei criteri di aggiudicazione, in modo particolare per quelli eseguibili al di fuori dell’area di competenza, purché funzionalmente collegata alla stessa.

RISPOSTA:

Il Criterio A1.3 non riguarda il cofinanziamento di opere pubbliche dell'Ente, né esistono elenchi predeterminati di tali interventi.

25. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: Avrei necessità di disporre di maggiori indicazioni in merito agli obblighi di sorveglianza dei bagnanti, e quindi l’esatta individuazione della superficie del compendio, e del corrispondente specchio acqueo, rispetto al quale occorre garantire la vigilanza per motivi di sicurezza.

RISPOSTA:

Il servizio di soccorso e assistenza bagnanti deve essere garantito in conformità a quanto disposto dalla relativa Ordinanza di Capitaneria di Porto.

26. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo, criterio di cui al punto C.4: si chiede se l'impegno formale a mantenere i livelli occupazionali precedenti vada inteso come impegno a garantire la continuità lavorativa ai medesimi dipendenti impiegati dal concessionario uscente nello svolgimento dell'attività oggetto di concessione ed alle medesime condizioni contrattuali ed economiche, ovvero vada intesto come impegno a svolgere l'attività con una dotazione di personale non inferiore, per numero e tipologia di rapporto lavorativo, a quella impiegata dal concessionario uscente.

RISPOSTA:

L'impegno richiesto dal Criterio C.4 si intende come formale assunzione dell'obbligo di riassorbimento del personale precedentemente impiegato dal concessionario uscente, nel rispetto dei relativi livelli occupazionali già applicati.

27. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: esistenza o meno di difformità urbanistiche pendenti sui manufatti.

RISPOSTA:

Non sono note a questo Ente eventuali difformità dai titoli edilizi e paesaggistici.

28. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: esistenza o meno di liti e/o atti pregiudizievoli con enti o privati relativamente all'attuale gestione.

RISPOSTA:

Eventuali rapporti litigatori o contenziosi pregressi/pendenti riguardanti soggetti terzi o la precedente gestione costituiscono dati riservati non ostensibili e, in ogni caso, non rilevanti ai fini della partecipazione alla gara e della futura gestione della concessione, che viene affidata nello stato di fatto e di diritto indicato negli atti di gara.

29. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: possesso, o meno, di collaudi statici con riferimento alle strutture esistenti, siano esse fisse o amovibili (pedane removibili).

RISPOSTA:

Non sono disponibili agli atti del Comune collaudi statici delle strutture.

30. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo:

- corrispondenza o meno alla normativa vigente degli impianti elettrici attuali e degli scarichi fognari e delle acque reflue, nonché esistenza, eventualmente, di schemi e disegni adeguati.
- dotazione o meno di una canna fumaria a norma della cucina;
- entità in Kw della potenza attualmente disponibile;

RISPOSTA:

Non sono disponibili agli atti schemi o disegni relativi e dati tecnici ulteriori, oltre a quanto già pubblicato in allegato al disciplinare di gara.

Gli eventuali adeguamenti impiantistici (elettrici, fognari, canna fumaria, potenza kw), i collaudi e le certificazioni necessarie all'esercizio dell'attività restano a carico e cura dell'aggiudicatario.

31. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: tipologia (pubblica o privata) delle competenze della via di accesso alla scogliera.

RISPOSTA:

I passaggi pubblici di accesso alla scogliera non sono oggetto di riassegnazione della concessione demaniale marittima.

Le aree oggetto di riassegnazione sono campite in planimetria allegato E.

Relativamente alla zona denominata “passaggio” e retrostante la zona “bar” e la zona “cabine in legno”, si precisa che la stessa, seppur non campita, rientra tra le aree oggetto di riassegnazione in quanto strettamente ed esclusivamente correlata e funzionale all’accesso e gestione degli spazi demaniali marittimi oggetto della presente procedura.

32. DOMANDA:

Relativamente alla concessione denominata Bagni Sillo: possibilità o meno di acquisire, ai fini della progettazione, una pianta delle aree di competenza in formato DWG.

RISPOSTA:

Non sono disponibili, a tal fine, file DWG.

33. DOMANDA:

Si chiede inoltre conferma dell'apparente impossibilità, per l'aggiudicatario, di rinunciare alla concessione nel caso in cui questa Amministrazione dovesse procedere, ai sensi dell'articolo 6.2 del bando, ad un'eventuale rideterminazione della durata, specie ove da ciò ne consegua una significativa riduzione.

RISPOSTA:

Si rimanda a quanto indicato al punto 6.2, confermando inoltre che *"La rideterminazione della durata operata dall'Amministrazione…" "…non dà diritto al concorrente di ritirare la stessa..." "…L'aggiudicatario sarà pertanto tenuto alla sottoscrizione dell'atto concessorio per la durata rideterminata dall'Ente…".*

34. DOMANDA:

Un soggetto intende presentare l'offerta per DUE diverse concessioni. Deve presentare DUE diverse fideiussioni o ne basta una sola?

RISPOSTA:

La fideiussione deve essere presentata distintamente per singola domanda di partecipazione.

35. DOMANDA:

Garanzia provvisoria: chiedo se entro il termine di presentazione sia sufficiente aver costituito la garanzia, da inserire successivamente nella Busta A, oppure se debba essere già trasmessa al Comune una copia o altra documentazione attestante la sua costituzione.

RISPOSTA:

La garanzia fideiussoria deve essere allegata alla domanda ed inserita all'interno della Busta A.

36. DOMANDA:

Beni e attrezzature effettivamente disponibili al subentro: chiedo se sia disponibile uno stato di consistenza o inventario che consenta di distinguere:

- i beni, le strutture e gli impianti che saranno consegnati con il compendio;

- i beni mobili e amovibili di proprietà del concessionario uscente che potranno essere rimossi;

- i beni eventualmente utilizzabili dal nuovo concessionario soltanto previo separato accordo con il proprietario.

La richiesta riguarda, in particolare, cabine, attrezzature di cucina e bar, arredi, dotazioni balneari e impianti a servizio delle attività.

Chiedo inoltre quali siano gli obblighi di rimozione e ripristino dell'uscente e come venga assicurata la disponibilità del compendio nelle condizioni previste per il subentro.

RISPOSTA:

L'Amministrazione non predispone né rilascia inventari analitici o elenchi dettagliati di beni mobili, arredi, attrezzature di cucina/bar o dotazioni di proprietà della precedente gestione o di terzi, salvo quanto già contenuto all'interno delle perizie pubblicate.

Per gli eventuali beni mobili, amovibili o attrezzature di proprietà del concessionario uscente e non oggetto di indennizzo, la loro eventuale acquisizione, è rimessa ai rapporti civilistici e di libero mercato tra entrante e uscente, senza alcun coinvolgimento o mediazione da parte del Comune.

Per gli eventuali beni mobili, amovibili o attrezzature di proprietà del concessionario uscente e non oggetto di indennizzo, la rimozione resta a carico del concessionario uscente.

37. DOMANDA:

come vengano gestite eventuali difformità o attività di ripristino non risolte prima dell'aggiudicazione o della consegna.

RISPOSTA:

Come indicato al punto 8.6 dei disciplinari di gara *"Eventuali attività necessarie a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi sono a carico del concessionario uscente"*.

38. DOMANDA:

Chiedo se dagli atti vigenti risultino una disposizione assentita e una consistenza delle postazioni, degli ombrelloni, dei lettini e delle cabine.

RISPOSTA:

Si rimanda alle relative planimetrie allegati E dei singoli disciplinari.

In sede di progettazione/offerta il concorrente potrà proporre, nei limiti delle leggi, norme e regolamenti di settore, eventuali modifiche e migliorie.

Agli atti di questo Ente non è disponibile una consistenza aggiornata delle attrezzature sopra indicate.

42 DOMANDA:

Chiedo inoltre quali prescrizioni specifiche debbano essere considerate per proporre una diversa distribuzione degli spazi ristorativi, un eventuale incremento dei coperti, il servizio presso le postazioni balneari e l'esercizio serale o al di fuori della stagione balneare.

RISPOSTA:

Eventuali proposte di riorganizzazione degli spazi, incremento dei coperti o attivazione del servizio alle postazioni balneari rientrano nella discrezionalità progettuale del concorrente, nel rispetto dei limiti dimensionali dei titoli concessori, delle norme urbanistiche, igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti e di tutte le norme di settore applicabili al caso.

Relativamente ai periodi di apertura si rimanda espressamente alle linee guida regionali e all'Ordinanza di Sicurezza Balneare.

Si precisa che le date possono di anno in anno subire variazioni in termini di durata ed estensione della stagione ed in genere dei limiti ed obblighi previsti.

39. DOMANDA:

Si ipotizza un modello organizzativo nel quale il concessionario mantenga la titolarità della concessione e la gestione diretta dell'attività balneare, affidando invece la gestione economica e operativa di bar e ristorante a un distinto operatore specializzato.

Al fine di distinguere l'ammissibilità di tale organizzazione dai suoi effetti sulla valutazione dell'offerta, chiedo di precisare:

a) Ammissibilità e autorizzazioni: se tale affidamento parziale sia consentito, quale autorizzazione debba essere acquisita, anche in relazione all'art. 45-bis del Codice della navigazione ove applicabile, e in quale fase debba essere richiesta.

b) Compatibilità con B.3: se la gestione diretta della sola attività balneare, mantenuta per il periodo richiesto dal criterio, consenta di soddisfare B.3 anche quando bar e ristorante siano gestiti dal soggetto terzo, oppure se tale organizzazione comporti una riduzione o la mancata attribuzione del relativo punteggio. Si chiede, in particolare, di chiarire se la gestione diretta richiesta dal criterio comprenda necessariamente anche bar e ristorante.

c) Rappresentazione nell'offerta e successive modifiche: se l'eventuale affidamento debba essere previsto e descritto già nell'offerta oppure possa essere autorizzato successivamente all'aggiudicazione; in quest'ultimo caso, quali conseguenze abbia sugli impegni assunti ai fini di B.3 e sul rapporto concessorio.

RISPOSTA:

a) Autorizzazioni (Art. 45-bis): L'eventuale affidamento a terzi di bar e ristorante è ammesso solo previa autorizzazione comunale ex art. 45-bis del Codice della Navigazione, richiedibile unicamente dopo l'aggiudicazione e sottoscrizione della concessione demaniale marittima.

b) Criterio B.3: Ai fini dell'ottenimento del relativo punteggio non deve essere rilasciato alcun 45-bis per la gestione della concessione.

c) Gli impegni di gestione diretta dichiarati per ottenere il punteggio B.3 non possono essere modificati con successivi sub-affidamenti post aggiudicazione, pena la revoca della concessione.

40. DOMANDA:

a) Ferme le prestazioni, le aree e le modalità già espressamente individuate nell'Allegato B, chiedo di precisare gli eventuali ulteriori oneri a carico del concessionario relativi a utenze e consumi dei servizi pubblici, manutenzioni straordinarie e ripristini conseguenti a eventi meteomarini, con particolare riferimento ai beni e alle aree pubbliche esterni al compendio.

b) Per gli interventi sull'arenile, chiedo se esistano prescrizioni tecniche o criteri di attivazione ulteriori rispetto a quelli pubblicati e quali autorizzazioni debbano essere acquisite dal concessionario.

c) Chiedo inoltre se siano presenti opere pubbliche programmate o prescrizioni già adottate che possano interferire con l'attività dei Bagni Savoia o debbano essere considerate nella progettazione degli interventi di accessibilità e difesa costiera.

RISPOSTA:

a) Si rimanda alla risposta della domanda n. 11 del presente documento.

b) Per interventi di ripascimento devono essere ottenuti i relativi pareri e autorizzazioni da parte degli Enti competenti, in linea con i criteri di cui alla DGR 1209 del 20/12/2016 ed alla DGR 95 del 08/02/2017.

c) Non sono previste ad oggi nel piano triennale dei lavori del Comune di Sori, interventi che possano interessare le aree oggetto di riassegnazione e relative zone di competenza, come individuate dall'allegato B del disciplinare.

41. DOMANDA:

Relativamente al salvamento, chiedo quali obblighi di organizzazione e copertura rimangano concretamente imputabili al singolo concessionario qualora non venga raggiunto un accordo tra gli operatori e come debba essere dimostrato il rispetto dell'obbligo condiviso.

Chiedo inoltre se l'accordo e la relativa organizzazione debbano essere documentati già nell'offerta oppure possano essere definiti dopo l'aggiudicazione, prima dell'avvio della stagione.

RISPOSTA:

Gli obblighi sono individuati dall'Ordinanza di sicurezza balneare di Capitaneria di Porto di Genova.

L’accordo e/o la relativa organizzazione possono essere meglio individuati e formalizzati a seguito dell’aggiudicazione delle gare.

Con la presentazione della domanda di partecipazione alla procedura di gara, come previsto dal disciplinare di gara al punto 1.1.1, 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 bagnanti per l’intera stagione balneare.