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 04/11/2026:

1. DOMANDA

   C.4 — Personale uscente e coordinamento con l'eventuale gestore della ristorazione.

   Preso atto della dichiarazione d'impegno richiesta dalla FAQ n. 5 e ferma la richiesta della consistenza occupazionale anonima già formulata nella PEC del 29 settembre, chiedo di completare il chiarimento sui seguenti aspetti:

   a) Obblighi indipendenti dal punteggio: quali obblighi verso il personale uscente siano previsti dagli atti di gara anche indipendentemente dalla richiesta del punteggio C.4 e quali, invece, derivino dall'impegno assunto per ottenere tale punteggio, ferme le eventuali tutele applicabili ai rapporti di lavoro.

   b) Contenuto e durata dell'impegno: se il mantenimento dei livelli occupazionali richieda la riassunzione del personale precedentemente impiegato oppure il mantenimento di una determinata consistenza occupazionale; quale periodo della gestione uscente costituisca il riferimento; quale parametro debba essere utilizzato — numero di addetti, equivalenti a tempo pieno, ore lavorate o altro — e per quale durata debba essere rispettato.

   c) Personale assunto dal gestore esterno: qualora bar e ristorante siano affidati a un operatore specializzato, se le assunzioni del personale uscente effettuate da tale operatore possano concorrere all'adempimento di C.4, oppure se tutti i rapporti di lavoro rilevanti debbano essere intestati direttamente al concessionario. Chiedo inoltre quali impegni e documenti debbano essere prodotti e su quale soggetto ricada la responsabilità del loro mantenimento.

d) chiedo infine di completare il riscontro indicando in quale busta debba essere inserita la documentazione relativa ai criteri C.1–C.4.

RISPOSTA:

- a) Gli obblighi di salvaguardia occupazionale derivano unicamente dall'impegno assunto volontariamente dal concorrente ai fini dell'attribuzione del punteggio premiale C.4, fermi restando gli eventuali obblighi inderogabili previsti dai contratti collettivi di lavoro di settore applicabili per legge.
- b) L'impegno al mantenimento dei livelli occupazionali fa riferimento alla consistenza del personale ad oggi impiegato dal gestore, nel rispetto dei CCNL già applicati.
- c) Qualora il servizio di bar e ristorante sia affidato a un operatore terzo autorizzato (es. ex art. 45-bis del Codice della Navigazione), il personale impiegato da tale operatore NON può concorrere al soddisfacimento degli impegni occupazionali ai fini del criterio C.4. La responsabilità finale del corretto adempimento degli impegni assunti in sede di gara permane in capo al concessionario/aggiudicatario.
- d) La documentazione relativa ai criteri premiali e alle relative dichiarazioni d'impegno (C.1 e C.4) deve essere inserita all'interno della Busta B — Offerta Tecnica, in quanto elemento valutabile dell'offerta qualitativa.

2. DOMANDA

Chiedo se sia disponibile un calendario orientativo per aggiudicazione e consegna dei Bagni Savoia e come debbano essere coordinate la disponibilità del compendio, la decorrenza della concessione e del canone, l'acquisizione delle autorizzazioni e l'esecuzione dei lavori. Chiedo inoltre se sia possibile prevedere l'apertura con interventi eseguiti per fasi e come siano gestiti i termini concessori e di realizzazione degli interventi in caso di ritardi nella consegna o nelle autorizzazioni non imputabili all'aggiudicatario.

RISPOSTA:

L'Amministrazione non predetermina un calendario, la decorrenza della concessione e la corresponsione del canone decorrono dalla data di sottoscrizione, che avverrà a seguito dell'aggiudicazione efficace.

L'acquisizione dei titoli abilitativi e l'esecuzione degli interventi restano a cura, onere e responsabilità esclusiva dell'aggiudicatario, il quale dovrà programmare le attività in modo da non pregiudicare l'avvio della gestione nel rispetto della progettazione.

L'apertura "per fasi" è consentita ove preventivamente inserita nel PEF e nella relativa documentazione di gara presentata. Eventuali ritardi non imputabili all'aggiudicatario saranno valutati dall'Ente esclusivamente nei limiti e con le modalità previste dal contratto e dal quadro normativo applicabile.

3. DOMANDA:

Per concessione Il Chiosco Bar, chiedo se sia disponibile uno stato di consistenza o inventario che distingua:

- le strutture, gli impianti e i beni che saranno disponibili al nuovo concessionario, precisando in particolare se vi rientri l'attuale struttura del chiosco bar;
- i beni mobili e amovibili di proprietà dell'uscente che potranno essere rimossi;
- gli eventuali beni utilizzabili soltanto previo separato accordo con il relativo proprietario.

Chiedo inoltre, ove disponibili, informazioni sugli allacci ad acqua, energia elettrica e fognatura, sulla potenza elettrica disponibile e sulle caratteristiche e capacità degli impianti, nonché le modalità di consultazione della relativa documentazione di conformità.

RISPOSTA:

Si precisa che la piattaforma in cemento, posta al di sotto della struttura amovibile del chiosco stagionale, sarà mantenuta in loco e pertanto oggetto di riassegnazione della concessione demaniale marittima.

I beni che non concorrono al valore dell'indennizzo, come meglio esplicitato nella perizia pubblicata, rimarranno nelle disponibilità del concessionario uscente.

Per quanto non precisato si rimanda alla perizia ed a quanto individuato nella planimetria pubblicata Allegato E.

4. DOMANDA:

Preso atto di quanto previsto dal punto 3.4 del disciplinare sullo smontaggio stagionale del chiosco bar, con esclusione dei locali WC/spogliatoi, chiedo di individuare puntualmente gli elementi interessati e le prescrizioni applicabili a smontaggio, deposito e successivo rimontaggio.

Chiedo inoltre di precisare il periodo annuale consentito per l'installazione della struttura e per l'esercizio dell'attività, indicando gli eventuali titoli, elaborati o provvedimenti nei quali tali condizioni siano disciplinate.

RISPOSTA:

La struttura del chiosco bar, come previsto dall'aut. ed. n. 158/1999, ha carattere stagionale e pertanto soggiace all'obbligo di smontaggio al termine di ogni stagione balneare di riferimento.

Rimarrà in loco la sola struttura in calcestruzzo, quale basamento fisso e permanente posto al di sotto del chiosco.

Il basamento in calcestruzzo, posto a mare della struttura del chiosco bar, non sarà oggetto di riassegnazione e pertanto sarà rimosso dal concessionario uscente prima della nuova aggiudicazione.

5. DOMANDA:

   Chiedo conferma che la documentazione pubblicata nella sezione PUD del sito comunale rappresenti la pianificazione attualmente vigente per il compendio 7V-X2V.

   Chiedo inoltre se risultino procedimenti di variante o aggiornamento in corso, oppure atti già adottati di programmazione di tali modifiche, che possano incidere sulla configurazione del compendio (Il Chiosco), sulla stagionalità delle strutture o sulle attività esercitabili.

   RISPOSTA:

   Il PUD pubblicato corrisponde a quello vigente (variante anno 2017).

   Risultano avviate le fasi preliminari per l'aggiornamento del PUD, formalizzate con Determinazione n. 209 del 19/05/2026. Tuttavia, i contenuti e gli esiti previsionali di tale aggiornamento non sono al momento noti né determinabili da parte di questo settore

6. DOMANDA:

   Garanzia di cui al punto 12 dei disciplinari:

   Detta garanzia dovrà avere validità di 180 giorni decorrenti dalla presentazione dell'offerta. Per i concorrenti non è facile sapere che giorno presenteranno l'offerta. Si chiede pertanto di chiarire se il comune ritiene corretta una fideiussione (ad esempio) stipulata in data 20 ottobre 2026 con durata 220 giorni in maniera da abbracciare senza dubbio il periodo che va da 23 novembre 2026 ai 180 giorni successivi.

   RISPOSTA:

   La durata di 180 giorni indicati al punto 12.2 dei disciplinari si intende quale durata minima obbligatoria. Pertanto il concorrente, a sua discrezione, potrà presentare una garanzia avente durata superiore.

7. DOMANDA:

   Bagni Sillo, perizia:

   l'imbarcazione inserita nella perizia è strumentale alla gestione del compendio demaniale e quindi è corretto che concorra a formare l'indennità?

   RISPOSTA:

   Si conferma che l'imbarcazione è corretto che concorra a formale l'indennizzo.

   L'obbligo di sopralluogo, a pena di esclusione, è limitato rigorosamente al compendio demaniale marittimo, come esplicitamente previsto dal punto 5 del disciplinare di gara.

8. DOMANDA:

   Il Chiosco di Sori:

   Chiedo se il nuovo concessionario potrà svolgere il servizio di noleggio di lettini, sdraio, ombrelloni e canoe e con quali modalità ed eventuali limiti. In particolare, chiedo di precisare se sarà consentita soltanto la consegna delle attrezzature ai clienti oppure anche il loro posizionamento sull'arenile da parte del concessionario. Occorre inoltre capire quali spazi siano utilizzabili per la loro custodia e se il deposito invernale del chiosco e delle attrezzature debba essere reperito autonomamente all'esterno della concessione.

   RISPOSTA:

   Si rimanda alla FAQ del 27/10/2026 domanda n. 2.

   Per quanto attiene il noleggio canoe, si precisa che non vi è una preclusione in tal senso e, nel caso di inserimento in progettazione di tale utilizzo, lo stazionamento a terra dovrà rimanere entro i limiti delle superfici oggetto di concessione demaniale ed essere puntualmente individuato.

9. DOMANDA:

   Per il salvamento, comprendendo che la ripartizione economica debba essere concordata tra gli operatori, chiedo quali impegni ricadano sul Chiosco e quali riferimenti o elementi disponibili possano consentirci di stimarne il costo.

   RISPOSTA:

   La presente risposta è formulata per Il Chiosco di Sori, Bagni Checco, Bagni Savoia e Bagni La Rotonda:

   Si precisa che ai fini del rispetto delle condizioni obbligatorie relative al servizio di soccorso e assistenza bagnanti, come indicato negli allegati C dei disciplinari di gara, è obbligatorio, per singolo concessionario (Il Chiosco di Sori, Bagni Checco, Bagni Savoia e Bagni La Rotonda), prevedere all'interno del piano economico finanziario la presenza di una postazione per l'intera stagione balneare.

   In caso di aggiudicazione il concorrente dovrà garantire, dal pennello di levante al molo di ponente, di concerto con gli altri operatori economici presenti sul demanio marittimo secondo lo schema allegato C, il servizio di soccorso e assistenza.

10. DOMANDA:

    Nel confronto tra gli Allegati B ed E e le superfici indicate nel disciplinare, non ci è del tutto chiara la corrispondenza con le aree concretamente utilizzabili. Chiedo quindi di indicarci l'elaborato da assumere come riferimento per individuare il perimetro e gli spazi destinabili a chiosco, tavoli e servizi.

    In particolare, l'area che nella foto aerea allegata risulta pavimentata in legno adiacente alle barche, sul lato nord del chiosco, indicata durante la visita come esclusa, sembra

invece ricadere nel contorno rosso della planimetria sovrapposta alla fotografia aerea. La sovrapposizione è puramente indicativa:

chiedo conferma che questa porzione sia compresa o esclusa dalla concessione e, qualora compresa, se possa essere utilizzata per tavoli e sedute.

Chiedo inoltre conferma delle rimozioni di strutture e pavimentazioni riferite durante la visita, precisando a carico di chi saranno eseguite e in quale configurazione verrà consegnata l'area.

RISPOSTA:

Si precisa che l'allegato B riporta erroneamente a nord del chiosco una campitura rossa anziché gialla.

A chiarimento del quesito, considerato quanto sopra, sarà pubblicato un nuovo Allegato B sostitutivo e rettificato, riportante le corrette campiture come sopra indicato.