

RISPOSTE A QUESITI

FAQ – Richieste di chiarimento

(A) Decorrenza del termine per la presentazione delle istanze.

L'art. 12.1 dello Schema di disciplinare stabilisce che «per partecipare alla procedura, gli aspiranti concessionari dovranno far pervenire, a pena di esclusione, il relativo plico presso il Comune di Borghetto Santo Spirito – Ufficio Protocollo, entro le ore 12.00 del trentesimo giorno successivo alla pubblicazione del disciplinare sull'Albo Pretorio, sul BURL della Regione Liguria e sulla GURI, precisando che, ai fini della decorrenza dei 30 giorni, farà fede il giorno di pubblicazione avvenuto successivamente tra quelle previste».

Alla luce di quanto sopra, si chiede all'Amministrazione di indicare espressamente la data esatta (giorno, mese e anno) dalla quale decorre il termine di 30 giorni per la presentazione dell'istanza di partecipazione, precisando, ove possibile e per massima chiarezza, anche il termine ultimo per la presentazione delle istanze.

RISPOSTA: La documentazione di gara, già pubblicata sul Sito Istituzionale dell'Ente e su GURI, sarà pubblicata, in base delle comunicazioni pervenute, in data 31 dicembre 2025 sul BURL della Regione Liguria.

Da tale data, decorreranno i 30 giorni previsti dal Disciplinare di gara.

Si invitano tuttavia i concorrenti a monitorare adeguatamente quanto sopra indicato.

(B) Ambito del cronoprogramma degli interventi.

Nella “Scheda dei criteri” è prevista l’attribuzione di un punteggio premiale in relazione ai tempi indicati nei criteri A.1.6 (“Cronoprogramma dei tempi di presentazione allo SUAP, dalla data di comunicazione dell’aggiudicazione, della progettazione per l’assentimento sotto il profilo urbanistico- edilizio paesistico-ambientale e demaniale, relativa agli interventi di adeguamento e risanamento”) e A.1.7 (“Cronoprogramma dei tempi di esecuzione relativi agli interventi di adeguamento e risanamento dall’ottenimento dei titoli autorizzativi”).

Al riguardo, si chiede di precisare se i suddetti cronoprogrammi debbano riferirsi esclusivamente agli interventi di cui al punto A.1.1 o debbano riferirsi anche agli interventi di cui al punto A.1.5 della scheda criteri.

RISPOSTA: Si faccia riferimento al punto A.1.1.

(C) Interventi di miglioramento del litorale Marino, sub specie dei sottopunti b.1)

“cronoprogramma dei tempi di presentazione, dalla data di comunicazione dell’aggiudicazione, allo SUAP, della progettazione per l’assentimento ...” e b.2 “Cronoprogramma dei tempi di esecuzione relativa agli interventi di realizzazione delle opere pubbliche e di difesa/ripascimenti”.

Nella “Scheda dei criteri” è prevista l’attribuzione di un punteggio premiale in relazione al cronoprogramma relativo alla presentazione della progettazione e a quello relativo all’esecuzione degli interventi di difesa e ripascimenti.

Al riguardo si richiede di chiarire se le suddette tempistiche si riferiscano a uno o più interventi di difesa/ripascimenti elaborati e/o ipotizzati dal Comune, nel qual caso si richiede di fornire precisazioni e chiarimenti idonei a qualificare l’entità e le caratteristiche dei suddetti interventi, oppure di chiarire se i suddetti interventi devono essere elaborati, ipotizzati e descritti dai proponenti nelle proposte.

RISPOSTA: Gli interventi si riferiscono a progetti che devono essere elaborati e descritti dai concorrenti nelle rispettive proposte.

(D) Offerta di contributo economico e investimenti di rilevante interesse pubblico.

Con riferimento al criterio A.1.5 della “Scheda dei criteri”, in relazione agli “Investimenti di rilevante interesse pubblico da realizzare all’interno, in prossimità e/o al di fuori dell’area oggetto della concessione purché collegate funzionalmente alla stessa e importanti per lo sviluppo del territorio e dell’economia locale (viabilità, parcheggi pubblici, passeggiata a mare, altre infrastrutture pubbliche e/o promozione di eventi o manifestazioni turisti)” è previsto che «la proposta potrà avere ad oggetto (...) la semplice offerta di un contributo economico da erogare al Comune, da destinare a tali interventi, che potrà essere eventualmente accompagnata da una proposta di intervento».

Si chiede di chiarire se la semplice offerta di un contributo economico debba essere necessariamente vincolata a specifici interventi di interesse pubblico già individuati dall’Amministrazione comunale, con indicazione dei relativi contenuti, oppure se tale contributo possa essere formulato in maniera generica, rimettendo al Comune la successiva individuazione e destinazione degli interventi da finanziare.

RISPOSTA: La fattispecie chiarisce che la proposta potrà consistere, oltre che nell'ipotesi di un progetto condiviso tra più aspiranti, anche nella semplice offerta di un contributo economico da erogare al Comune, somma che quest'ultimo si farà carico di destinare agli obiettivi citati. Si precisa tuttavia che, in questa ultima ipotesi, tale contributo potrà essere accompagnato da una proposta specifica di intervento che sarà valutata e potrà essere valorizzata.

(E) Livello progettuale richiesto per gli investimenti di rilevante interesse pubblico.

Con riferimento al criterio A.1.5 della “Scheda dei criteri”, è previsto che le proposte concernenti gli «Investimenti di rilevante interesse pubblico» “deve comunque prevedere la presentazione di un progetto a livello esecutivo, così come previsto dall’art 41 D.L.gs 36/2023”.

In relazione a tale previsione, si chiede di chiarire:

1. se il progetto a livello esecutivo debba essere allegato già in sede di presentazione dell’offerta, oppure se la sua predisposizione e presentazione siano richieste successivamente ed esclusivamente in caso di aggiudicazione della concessione;
2. quale sia, in ogni caso, il livello di dettaglio progettuale richiesto ai concorrenti nella fase di presentazione della proposta.

RISPOSTA: La fattispecie in oggetto riguarda soltanto una delle differenti ipotesi previste dal punto 1.5 ossia il caso in cui il proponente intenda farsi carico di investimenti che riguardino opere che necessitano di livello di progettazione adeguato. In tal caso, e solo in tal caso, si ribadisce che il progetto presentato deve essere a livello esecutivo come previsto all’articolo 41 del codice degli appalti e dall’allegato I.7, a cui esso rimanda, e che definisce i contenuti di detto livello di progettazione.

(F) Criterio premiale relativo alla partecipazione giovanile.

La “Scheda dei criteri” prevede, al punto D.2, l’attribuzione di un punteggio premiale per l’«impresa a prevalente o totale partecipazione giovanile (età < 36 anni)».

Atteso che il disciplinare prevede (art. 2.3) che “fatta salva migliore specificazione in sede di allegato n. 2, i principi generali posti a base della valutazione delle istanze presentate sono: (lettera g) «impegno all’assunzione in via prevalente di personale di età inferiore ai 36 anni e ad assumere (o confermare, nel caso del concessionario uscente) il numero di lavoratori del concessionario uscente che traggono da tale attività la prevalente fonte di reddito», si richiede di chiarire:

1. se, ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui al punto D.2 della scheda criteri, debbano essere considerate anche le assunzioni di personale di età inferiore ai 36 anni, ovvero se la valutazione relativa al citato criterio D.2 debba essere effettuata esclusivamente con riferimento a elementi inerenti alla struttura imprenditoriale dell'operatore economico;
2. qualora la valutazione debba essere condotta esclusivamente con riferimento a profili inerenti alla struttura imprenditoriale dell'operatore economico, si chiede di precisare quali elementi debbano essere oggetto di considerazione (ad esempio, soggetti muniti di legale rappresentanza, assetto e compagine societaria, organi di amministrazione e management, ecc.).

Come rilevato, il disciplinare prevede che i criteri indicati all'(art. 2.3) abbiano una puntuale specificazione in sede di allegato n. 2 (Scheda dei criteri) e che ad esso si debba fare riferimento specifico.

In attuazione a quanto sopra l'Amministrazione, al punto D.2, ha inteso inserire un punteggio premiale per l'«impresa a prevalente o totale partecipazione giovanile (età < 36 anni), intendendo riferire tale criterio esclusivamente ad elementi che riguardano la struttura imprenditoriale dell'operatore economico.

Il grado di partecipazione giovanile “prevalente” viene definito in base alla partecipazione percentuale di giovani negli organi di amministrazione e nelle quote di proprietà/capitale sociale della Società.

Per la qualifica di “prevalente” che attribuisce il punteggio previsto si indicano i seguenti criteri:

Nel caso di ditta o impresa individuale, il titolare e legale rappresentante <36 anni;

Nel caso di compagini societarie, il criterio applicato varierà in base alla natura societaria.

Per società di capitali: % di CARICHE di amministrazione + % di QUOTE detenute da under 36: totale >100;

Per società di persone: = o >50% dei soci under 36 unitamente a = o >50% di amministratori under 36. Almeno uno dei due requisiti deve essere superiore al 50%

Altre forme giuridiche eventualmente ammesse: >50% Amministratori

(G) Ambito dell'esperienza tecnica e professionale valutabile.

L'art. 2.3 dello Schema di disciplinare, tra i principi generali di valutazione, prevede «l'esperienza e la capacità tecnico-professionale del richiedente, adeguate e proporzionate al settore turistico-ricettivo, per l'esercizio delle attività proposte sul demanio».

Nella "Scheda dei criteri", il criterio D.3 premia invece la «esperienza tecnica e professionale già acquisita in relazione all'attività nel settore turistico».

Alla luce di tali previsioni, si chiede di chiarire se, ai fini dell'attribuzione del punteggio, l'esperienza valutabile debba riferirsi al settore turistico in senso ampio oppure se debba essere specificamente riconducibile al settore turistico-ricettivo.

RISPOSTA: La "Scheda dei criteri", che specifica come previsto i criteri generali del Disciplinare, prevede al punto D.3 la valorizzazione dell'«esperienza tecnica e professionale già acquisita in relazione all'attività nel settore turistico».

Alla luce di tale previsione, si chiarisce che, ai fini dell'attribuzione del punteggio, l'esperienza valutabile si riferisce al "settore turistico" nel senso di ricoprendere sia il cosiddetto "turismo ricettivo" in senso stretto, ossia quello consistente nell'attività di fornire alloggio, pasti e servizi ai turisti, quanto quello più propriamente "ricreativo", ossia quello legato ai servizi per la balneazione, le attività naturalistiche, enogastronomiche, religiose). All'interno di questa categoria, la Commissione valuterà concretamente i requisiti di esperienza tecnica e professionale già acquisita che i concorrenti offriranno, in funzione delle concessioni oggetto di assegnazione.

(H) Certificazione/asseverazione del Piano Economico-Finanziario (PEF).

L'art. 4.4 dello Schema di disciplinare stabilisce che «il Piano Economico-Finanziario dovrà essere certificato/asseverato da soggetto abilitato secondo la normativa vigente, al fine di attestare la coerenza e l'equilibrio del PEF in relazione agli investimenti proposti e agli obiettivi perseguiti».

Si chiede di chiarire:

1. se il PEF possa essere certificato/asseverato dal medesimo soggetto che ne ha curato la redazione, purché in possesso delle abilitazioni previste dalla normativa vigente, oppure se sia invece necessario che la certificazione/asseverazione sia effettuata da un soggetto terzo, autonomo e indipendente rispetto al redattore del Piano;

2. se l'asseverazione/certificazione debba necessariamente essere sottoscritta da un professionista iscritto all'albo dei revisori contabili o se sia sufficiente l'iscrizione all'albo dei Commercialisti.

RISPOSTA: Appare opportuno chiarire quali siano i soggetti deputati all'asseverazione del Piano Economico Finanziario.

L'art. 193 del decreto legislativo 36/2023 (Codice la cui disciplina si applica nel presente bando, dove espressamente richiamata) diversamente da quanto previsto dall'articolo 183 del precedente codice degli Appalti, nel richiede l'asseverazione del PEF nei casi di realizzazione degli interventi di Finanza di Progetto (Project Financing) non prevede quali siano i soggetti autorizzati a farlo.

La precedente normativa del Codice Appalti, confermata anche da appositi chiarimenti forniti da ANAC, disponeva specificamente che il piano economico-finanziario fosse *"asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966"*

Alla luce di quanto sopra, in virtù della profonda differenza tra le procedure di project financing rispetto ai procedimenti in esame, visto anche l'oggetto e la natura delle concessioni demaniali marittime in via di assegnazione, nonché la necessità che il PEF risulti rapportato e ragguagliato necessariamente al tempo di durata della concessione, limitato a 5 anni, questo Ufficio ritiene che alle figure sopra ricordate debbano essere certamente aggiunti anche i Revisori Legali, professionisti iscritti nell'apposito Registro istituito dal Ministero dell'economia e delle finanze, in applicazione del decreto legislativo n. 39/2010 ovvero sia la figura professionale che, verifica e certifica la correttezza dei bilanci e della contabilità aziendale, e risulta abilitato a rilasciare l'asseverazione con la quale certifica la veridicità e la conformità di dati e documenti a specifiche norme, estendendo le sue funzioni anche a piani economico-finanziari (PEF) per gare e progetti, visti di conformità per dichiarazioni fiscali, e attestazioni di crediti/debiti.

Si precisa pertanto che l'asseverazione del Piano Economico Finanziario prevista dal Bando di Gara potrà essere rilasciata dai seguenti soggetti:

- Professionisti iscritti nel Registro dei Revisori Legali di cui al decreto legislativo n. 39/2010

- società iscritte nel registro dei revisori legali e delle società di revisione attualmente tenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze
- Società autorizzate ai sensi dell'articolo 1 della legge n. 1966/1939
- Istituti bancari

Si precisa inoltre che l'**asseveratore del PEF non potrà essere lo stesso soggetto che lo ha redatto**, per via dei requisiti di indipendenza e imparzialità richiesti all'asseveratore stesso dalla normativa italiana.

L'asseverazione richiede infatti una valutazione oggettiva da parte di un soggetto terzo e indipendente rispetto al redattore del PEF e all'operatore economico proponente.

(I) Ammortamento degli investimenti e durata della concessione.

L'art. 4.4 dello Schema di disciplinare stabilisce che «La coerenza e l'equilibrio del PEF dovranno essere ragguagliati necessariamente ed esclusivamente al tempo di durata della concessione, ovvero 5 anni».

Alla luce di tale previsione, si chiede di voler chiarire se:

1. se gli investimenti ricompresi nel PEF debbano necessariamente essere oggetto di integrale ammortamento nel periodo di durata della concessione (individuata fissa ed invariabile in anni 5);
2. se, alla scadenza del rapporto concessorio, siano o meno previsti indennizzi, proroghe o rinnovi nel caso in cui gli investimenti programmati non risultino integralmente ammortizzati entro il quinquennio di durata della concessione;
3. quale sia il trattamento, ai fini della verifica della coerenza economico-finanziaria e della valutazione nell'ambito della procedura selettiva, dei PEF che prevedano periodi di ammortamento degli investimenti superiori ai 5 anni di concessione.

RISPOSTA: Con riferimento ai tre quesiti proposti si precisa quanto segue:

1) La previsione dell'articolo 4.4 è chiarissima sul punto e l'uso degli avverbi “necessariamente” ed “esclusivamente” non rende meritevole alcun'altra precisazione.

2) No

3) Si rimanda a quanto esposto già nel quesito al punto I-1). Ferma la competenza della Commissione nella valutazione di ogni fattispecie sottoposta a valutazione e delle conseguenze in caso di violazione, si ribadisce che la coerenza e l'equilibrio

del PEF dovranno essere ragguagliati necessariamente ed esclusivamente al tempo di durata della concessione, ovvero 5 anni.

(L) Quale è l'interpretazione dell'art. 9 comma 3 della Legge Regionale n. 26/2017 nella frase “Lo stesso soggetto non può essere titolare o contitolare a qualsiasi titolo di più di una concessione nell'ambito dello stesso Comune” e se è consentita la disciplina dell'avvalimento.

RISPOSTA: A tal proposito si precisa che non è consentita la partecipazione a più di un lotto posto a bando, né da parte di singoli soggetti né da parte di società nelle quali figurì il medesimo soggetto, a qualsiasi titolo e con qualsiasi quota percentuale di partecipazione.

Parimenti, non è ammesso il ricorso all'istituto dell'avvalimento.

Le motivazioni poste a fondamento di tali previsioni sono dettagliatamente illustrate al punto 3.3 del disciplinare di gara, cui si rinvia integralmente.

Le suddette disposizioni sono finalizzate a garantire la più ampia partecipazione degli operatori economici, la parità di trattamento e la tutela della concorrenza, nonché a prevenire la formazione di posizioni dominanti e ad assicurare l'efficacia e la speditezza delle procedure di gara.

(M) La distanza tra file di ombrelloni indicate nell'Allegato 2 punto A1.2 sono vincolanti oppure si possono fare file di misure diverse? Vengono considerati i metri quadri della postazione quale parametro di base?

RISPOSTA: Le distanze tra file di ombrelloni possono essere certamente diverse rispetto a quanto indicato nell'*Allegato 2 – Scheda dei criteri*, tuttavia solo il rispetto delle misure ivi previste consente l'attribuzione dei punteggi di cui alle lettere e), f) e g);

(N) Che tipo di cronoprogramma bisogna presentare nel caso di proposta di investimento riguardante quasi interamente le attrezzature balneari in assenza di opere edili?. Parimenti per quanto riguarda il computo metrico, è possibile allegare i preventivi delle attrezzature?

RISPOSTA: Il cronoprogramma dovrà indicare le tempistiche per l'installazione e la posa in opera delle strutture previste in progetto; il computo metrico dovrà riportare l'ammontare dei costi relativi alle opere edili (se previste) redatto in base al prezzario regionale mentre per quanto riguarda le attrezzature di ammodernamento e miglioramento dello stabilimento balneare, è possibile produrre i relativi preventivi di spesa; l'ammontare totale dei costi inerenti le opere edili e le attrezzature, dovrà essere trasfuso nel Piano Economico Finanziario da allegare alla domanda di partecipazione alla gara.

(O) Con riferimento all'Art. 1 dello *Schema di disciplinare*, il quale specifica che i compendi demaniali oggetto della procedura sono costituiti esclusivamente dall'arenile e dalle opere inamovibili incamerate, con esclusione delle opere amovibili e non incamerate, si chiede conferma se l'obbligo di rimozione in capo al concessionario uscente ricomprenda anche le pavimentazioni, i massetti, i sottofondi in calcestruzzo e i muretti di recinzione.

RISPOSTA: Le opere e le strutture presenti sull'arenile, non trattandosi di opere inamovibili o incamerate, dovranno essere completamente rimosse al momento della nuova assegnazione della concessione demaniale. La rimozione dovrà riguardare pertanto anche eventuali pavimentazioni, massetti, sottofondi in calcestruzzo, con la sola eccezione (ove presente) del muretto in cemento confinante con la passeggiata pubblica che dovrà essere mantenuto in quanto costituisce la separazione tra l'arenile e la passeggiata medesima.

(P) Con riferimento al punto “D.6 Piano occupazionale”, dell’All. 2 Scheda dei criteri di valutazione, il quale comprende indicazioni sull’utilizzo della manodopera a tempo indeterminato, atteso che la tipologia di attività oggetto del procedimento di gara (gestione di stabilimenti balneari) ha nella stagionalità un elemento caratterizzante, si chiede di precisare se il punteggio possa essere conseguito anche dai piani che prevedono assunzioni stagionali.

RISPOSTA: Si ritiene ammissibile che quanto previsto dai criteri di valutazione al punto “D.6 Piano occupazionale” e di conseguenza il punteggio assegnato, possa valere anche per gli addetti dello stabilimento assunti a tempo determinato, tenuto conto della sospensione dell’attività balneare e di conseguenza della chiusura dello stabilimento, nel periodo invernale.

(Q) In quanti metri è quantificata la fascia di libero transito lungo la battigia e da quale norma è regolamentata?

RISPOSTA: La fascia di libero transito non occupabile con alcuna attrezzatura, è stabilita in metri 5 dalla linea di battigia, riducibile a metri 3 per le spiagge con profondità inferiore a metri 20.

Tale disposizione è solitamente inserita in via generale nei P.U.D. redatti ai sensi della L.R. n. 13 del 28/04/1999 ed in particolare, in comune di Borghetto Santo Spirito, è regolamentata dall’art. 6 dell’ordinanza n. 34 del 20/04/2017.

(R) Come vengono attestate le certificazioni ISO sulla base della soluzione progettuale proposta?

RISPOSTA: a conoscenza dello scrivente le certificazioni ISO per qualità, gestione, sicurezza e altre certificazioni analoghe sono rilasciate in relazione ad attività già in essere.

Eventuali certificazioni ISO già in possesso del soggetto partecipante, anche non necessariamente inerenti la gestione degli stabilimenti balneari, concorreranno comunque all’assegnazione dei punteggi previsti dai criteri di valutazione allegati al bando di gara.