



VERBALE DI GARA N. 2

OGGETTO: PROCEDURA APERTA PER L'ASSEGNAZIONE DI N. 20 LOTTI IN CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA DI CUI ALL'ART. 1 COMMA 1 LETT. A) DEL D.L. N. 400/1993 PER LA CATEGORIA "GESTIONE DI STABILIMENTI BALNEARI"

SEDUTE RISERVATE DEL 06/03/2026 E DEL 24/03/2026

LOTTO N. 12

Valutazione "Busta B – Offerta tecnica"

PREMESSO E CONSIDERATO:

- che con verbale di gara del **18/02/2026**, in seduta pubblica, la Commissione, ha proceduto all'apertura delle Buste "A" e delle Buste "B" delle varie offerte pervenute, per il controllo formale e la verifica della regolarità della documentazione in esse contenuta, per ogni lotto oggetto di gara;
- che, nella medesima seduta, è stata ravvisata la necessità di ricorrere all'istituto del soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs.n. 36/2023 e ss.mm.ii., per l'integrazione delle dichiarazioni e/o della documentazione amministrativa mancante, di cui alle risultanze dell'esame della busta "**A – Documentazione partecipante**", per alcuni operatori economici ammessi con riserva;
- che a tal fine, con note prot. n. 5396 – 5397 – 5398 – 5399 – 5401 tutte datate 25/02/2026, i concorrenti ammessi con riserva alla gara sono stati invitati, mediante posta elettronica certificata istituzionale, a presentare la documentazione mancante entro il giorno **03/03/2026**;
- che con successivo verbale del **04/03/2026**, in seduta pubblica, la Commissione ha esaminato la documentazione pervenuta da parte degli operatori economici interessati dal soccorso istruttorio, ammettendo in toto le offerte pervenute, con prosecuzione alla fase successiva, di valutazione ed esame delle offerte tecniche di cui alle Buste "B", in seduta riservata;

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO:

L'anno **2026**, il giorno **06** ed il giorno **24** del mese di **Marzo**, presso l'ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Borghetto Santo Spirito, in Piazza Italia, si sono riuniti, in seduta riservata, i seguenti componenti della Commissione Giudicatrice costituita con Determina n. 97 del 13/02/2026:

- Geom. Sergio Guarisco, Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Urbanistica, Demanio Marittimo e SUAP – Presidente della Commissione di Gara;
- Geom. Elena Burastero, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Ambiente e Patrimonio – Membro esperto;
- Rag. Fabio Vicinanza, dottore commercialista e revisore contabile – Membro esperto in materia economico-finanziaria;

Responsabile dell'U.O. :
Geom. Sergio Guarisco

Incaricato del procedimento:

Partita IVA – C.F. 00229160098
Sito internet www.borghettosantospirito.it
mail: utcbss@comune.borghettosantospirito.sv.it
Pec: comuneborghettoss@postecert.it
Tel. 0182/970000 Fax 0182/950695

Indirizzo: P.zza Italia s.n.
17052 Borghetto Santo Spirito
Orario apertura al pubblico:
Lunedì e Mercoledì 10.00 - 12.30



COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO

(Provincia di Savona)



UFFICIO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA DEMANIO SUAP

Partecipa alla seduta in qualità di segretario verbalizzante il Geom. Gianluca Belotti, istruttore tecnico del Servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Demanio Marittimo;

Il Presidente ha dato inizio alla seduta riservata per valutare la documentazione della proposta tecnica contenuta nella Busta "B" dei seguenti offerenti:

LOTTO N. 12

- **BLUE BEACH S.P.A. - Prot. n. 3001 del 29/01/2026**
- **LA PLAYA di Mauro Lanza & C. S.R.L. - Prot. n. 3137 del 30/01/2026**
- **LITTLE HARBOUR S.R.L. - Prot. n. 3150 del 30/01/2026**

Preliminarmente viene analizzata la compatibilità del Piano Economico Finanziario per ogni singolo partecipante, rispetto a quanto previsto dal disciplinare di gara anche in rapporto alla documentazione progettuale facente parte dell'offerta tecnica.

Soddisfatto quanto sopra indicato la commissione procede alla valutazione della documentazione tecnica e all'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi della proposta di ciascun offerente; ogni membro della commissione di gara comunica le rispettive valutazioni effettuate per ogni singolo operatore economico e relativamente ad ogni singolo criterio e sub-criterio secondo quanto stabilito dalla "Scheda criteri" del bando di gara. Al termine di dette operazioni la commissione procede con il calcolo della media matematica dei punteggi, conseguentemente assegna alla singola proposta il punteggio ponderato totale per ciascun offerente.

CONCORRENTE: **BLUE BEACH S.P.A.**

La Commissione, accertata la completezza della documentazione tecnica richiesta dal disciplinare di gara al punto 12.6, procede con l'esame degli elaborati progettuali prodotti dall'operatore.

In considerazione del disciplinare di gara e alla normativa ad esso collegabile di cui all'art. 37 del Codice della Navigazione, all'art. art. 1, all'art. 177 commi 1, 2, 5, e all'art. 185 comma 5 del D.Lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii., la Commissione ha rilevato nel PEF presentato dal concorrente, criticità di carattere sostanziale tali da comprometterne la complessiva attendibilità e sostenibilità dell'offerta.

Il Piano Economico Finanziario, pur formalmente depositato, non dimostra in modo adeguato la sostenibilità del programma di investimenti iniziali, atteso che una rilevante quota di copertura del fabbisogno del primo esercizio, risulta fondata su flussi operativi destinati a maturare successivamente all'avvio dell'attività, mentre gli investimenti in questione devono essere sostenuti in via preliminare.

Ne consegue una insufficiente dimostrazione della provvista finanziaria *up front* necessaria alla realizzazione degli interventi e, più in generale, una condizione di debolezza della sostenibilità finanziaria del piano, non assistita da adeguati margini di sicurezza.

La commissione rileva altresì che l'equilibrio del piano resta strettamente condizionato alla piena realizzazione delle assunzioni di ricavo poste a base della proposta, senza un adeguato margine di sicurezza. La mera proiezione di ricavi futuri derivanti dall'esercizio della concessione non integra, di per sé, una copertura finanziaria dell'investimento poiché tali ricavi sono per loro natura incerti, dipendenti dall'andamento della domanda, dall'effettiva capacità gestionale del concessionario, dai tempi di approntamento della struttura e, più in generale, dal rischio operativo assunto dall'operatore economico.

Responsabile dell'U.O. :
Geom. Sergio Guarisco

Incaricato del procedimento:

Partita IVA - C.F. 00229160098
Sito internet www.borghettosantospirito.it
mail: utcbss@comune.borghettosantospirito.sv.it
Pec: comuneborghettoss@postecert.it
Tel. 0182/970000 Fax 0182/950695

Indirizzo: P.zza Italia s.n.
17052 Borghetto Santo Spirito
Orario apertura al pubblico:
Lunedì e Mercoledì 10.00 - 12.30



UFFICIO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA DEMANIO SUAP

L'affidamento sostanziale, se non preponderante ai ricavi attesi quale principale fonte di copertura degli investimenti non garantisce, pertanto, la realizzabilità del piano in condizioni operative normali, ma rende il progetto strutturalmente dipendente dalla realizzazione integrale delle proiezioni di ricavo prospettate, senza alcun adeguato *buffer* finanziario a tutela dell'interesse pubblico sotteso alla concessione del bene demaniale.

Alla luce delle criticità sopradescritte la Commissione ritiene che il Piano Economico Finanziario non soddisfi il requisito dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione e non offra le maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione richieste dalla disciplina applicabile.

La commissione ritiene che la carenza dimostrata nel PEF non possa essere oggetto di integrazione o regolarizzazione mediante soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. in quanto l'eventuale ammissione di integrazioni al PEF, volte a introdurre *ex post* coperture finanziarie originariamente assenti o a modificare il timing delle fonti di provvista, comporterebbe una modifica sostanziale dell'offerta, in violazione dei principi di immodificabilità della proposta, di *par condicio* tra i concorrenti e di autoresponsabilità dell'offerente.

La Commissione, per le motivazioni sopra indicate, non procede all'attribuzione di alcun punteggio di cui alla "Scheda Criteri" allegata al disciplinare di gara, ritenendo la stessa, **ESCLUSA** dal prosieguo delle procedure di gara.

La Commissione inoltre, rileva la non conformità della proposta progettuale del chiosco bar e dei relativi servizi annessi, in quanto progettati in contrasto con l'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano del Litorale Marino, per eccedenza della superficie massima consentita limitata a mq 50,00.

Responsabile dell'U.O. :
Geom. Sergio Guarisco

Incaricato del procedimento:

Partita IVA – C.F. 00229160098
Sito internet www.borghettosantospirito.it
mail: utcbss@comune.borghettosantospirito.sv.it
Pec: comuneborghettoss@postecert.it
Tel. 0182/970000 Fax 0182/950695

Indirizzo: P.zza Italia s.n.
17052 Borghetto Santo Spirito
Orario apertura al pubblico:
Lunedì e Mercoledì 10.00 - 12.30



COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO

(Provincia di Savona)



UFFICIO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA DEMANIO SUAP

CONCORRENTE: LA PLAYA di Mauro Lanza & C. S.R.L.

La Commissione, accertata la completezza della documentazione tecnica richiesta dal disciplinare di gara al punto 12.6, procede con l'esame degli elaborati progettuali prodotti dall'operatore.

CRITERI	Punteggio max	Commissario n. 1 coeff. Guarisco	Commissario n. 2 coeff. Burastero	Commissario n. 3 coeff. Vicinanza	Coeff. Ponderazione medio	Punteggio ponderato
A-1) RIQUALIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DELLE STRUTTURE BALNEARI	39					
A.1.1)	8	0,7	0,6	0,7	0,67	5,33
A.1.2):						
a)	1	0,7	0,7	0,7	0,70	0,70
b)	1	0,7	0,7	0,7	0,70	0,70
c)	1	0,6	0,6	0,6	0,60	0,60
d)	2	0,7	0,7	0,7	0,70	1,40
e)	1				0,00	0,00
f)	3				0,00	0,00
g)	5	1	1	1	1,00	5,00
A.1.3)	4	0,7	0,7	0,7	0,70	2,80
A.1.4)	3	0,6	0,7	0,6	0,63	1,90
A.1.5)	6	0,7	0,6	0,7	0,67	4,00
A.1.6):						
a)	2	1	1	1	1,00	2,00
b)	1				0,00	0,00
A.1.7):						
a)	3	1	1	1	1,00	3,00
b)	2				0,00	0,00
c)	1				0,00	0,00
A.1.8)	3	0,7	0,8	0,8	0,77	2,30
B) INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DEL LITORALE MARINO	6					
B.1):						
a)	3	1	1	1	1,0	3,0
b)	2				0,0	0,0
B.2):						
a)	3	1	1	1	1,0	3,0
b)	2				0,0	0,0
C) PIANO DI GESTIONE	35					
C.1):						
a)	2				0,0	0,0
b)	4	1	1	1	1,0	4,0
C.2)	2	1	1	1	1,0	2,0
C.3)	5	0,8	0,7	0,8	0,8	3,8
C.4)	4	1	1	1	1,0	4,0
C.5)	3	0,7	0,8	0,8	0,8	2,3
C.6)	4	0,8	0,7	0,7	0,7	2,9
C.7)	1	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7
C.8):						
a)	2				0,0	0,0
b)	5	0,8	0,8	0,8	0,8	4,0
C.9)	2	1	1	1	1,0	2,0
C.10):						
a)	1				0,0	0,0
b)	2	0,7	0,8	0,8	0,8	1,5
C.11)	1	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
C.12)	2	0,5	0,5	0,5	0,5	1,0
D) ULTERIORI ELEMENTI DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO	20					
D.1.)	2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3
D.2)	1	0,6	0,7	0,6	0,6	0,6
D.3)	4	1	1	1	1,0	4,0
D.4)	4	0,8	0,8	0,8	0,8	3,2
D.5)	3	0,8	0,7	0,8	0,8	2,3
D.6)	2	0,7	0,8	0,7	0,7	1,5
D.7)	4	1	1	1	1,0	4,0
TOTALE	100					80,70

Responsabile dell'U.O. :
Geom. Sergio Guarisco

Incaricato del procedimento:

Partita IVA - C.F. 00229160098
Sito internet www.borghettosantospirito.it
mail: utcbss@comune.borghettosantospirito.sv.it
Pec: comuneborghettoss@postecert.it
Tel. 0182/970000 Fax 0182/950695

Indirizzo: P.zza Italia s.n.
17052 Borghetto Santo Spirito
Orario apertura al pubblico:
Lunedì e Mercoledì 10.00 - 12.30

CONCORRENTE: LITTLE HARBOUR S.R.L.

La Commissione, accertata la completezza della documentazione tecnica richiesta dal disciplinare di gara al punto 12.6, procede con l'esame degli elaborati progettuali prodotti dall'operatore.

In considerazione del disciplinare di gara e alla normativa ad esso collegabile di cui all'art. 37 del Codice della Navigazione, all'art. art. 1, all'art. 177 commi 1, 2, 5, e all'art. 185 comma 5 del D.Lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii., la Commissione ha rilevato nel PEF presentato dal concorrente, criticità di carattere sostanziale tali da comprometterne la complessiva attendibilità e sostenibilità dell'offerta.

Il Piano Economico Finanziario, pur formalmente depositato, non dimostra in modo adeguato la sostenibilità del programma di investimenti iniziali, atteso che una rilevante quota di copertura del fabbisogno del primo esercizio, risulta fondata su flussi operativi destinati a maturare successivamente all'avvio dell'attività, mentre gli investimenti in questione devono essere sostenuti in via preliminare.

Ne consegue una insufficiente dimostrazione della provvista finanziaria *up front* necessaria alla realizzazione degli interventi e, più in generale, una condizione di debolezza della sostenibilità finanziaria del piano, non assistita da adeguati margini di sicurezza.

La commissione rileva altresì che l'equilibrio del piano resta strettamente condizionato alla piena realizzazione delle assunzioni di ricavo poste a base della proposta, senza un adeguato margine di sicurezza. La mera proiezione di ricavi futuri derivanti dall'esercizio della concessione non integra, di per sé, una copertura finanziaria dell'investimento poiché tali ricavi sono per loro natura incerti, dipendenti dall'andamento della domanda, dall'effettiva capacità gestionale del concessionario, dai tempi di approntamento della struttura e, più in generale, dal rischio operativo assunto dall'operatore economico.

L'affidamento sostanziale, se non preponderante ai ricavi attesi quale principale fonte di copertura degli investimenti non garantisce, pertanto, la realizzabilità del piano in condizioni operative normali, ma rende il progetto strutturalmente dipendente dalla realizzazione integrale delle proiezioni di ricavo prospettate, senza alcun adeguato *buffer* finanziario a tutela dell'interesse pubblico sotteso alla concessione del bene demaniale.

Alla luce delle criticità sopradescritte la Commissione ritiene che il Piano Economico Finanziario non soddisfi il requisito dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione e non offra le maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione richieste dalla disciplina applicabile.

La commissione ritiene che la carenza dimostrata nel PEF non possa essere oggetto di integrazione o regolarizzazione mediante soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. in quanto l'eventuale ammissione di integrazioni al PEF, volte a introdurre *ex post* coperture finanziarie originariamente assenti o a modificare il timing delle fonti di provvista, comporterebbe una modifica sostanziale dell'offerta, in violazione dei principi di immutabilità della proposta, di *par condicio* tra i concorrenti e di autoresponsabilità dell'offerente.

La Commissione, per le motivazioni sopra indicate, non procede all'attribuzione di alcun punteggio di cui alla "Scheda Criteri" allegata al disciplinare di gara, ritenendo la stessa, **ESCLUSA** dal prosieguo delle procedure di gara.

A seguito delle valutazioni precedenti, l'esito della gara per l'assegnazione del "Lotto 12" ha ottenuto i seguenti risultati:

PARTECIPANTE	PUNTEGGIO FINALE
BLUE BEACH S.P.A.	ESCLUSO
LA PLAYA di Mauro Lanza & C. S.R.L.	80,70
LITTLE HARBOUR S.R.L.	ESCLUSO

Responsabile dell'U.O. :
Geom. Sergio Guarisco

Incaricato del procedimento:

Partita IVA - C.F. 00229160098
Sito internet www.borghettosantospirito.it
mail: utcbss@comune.borghettosantospirito.sv.it
Pec: comuneborghettoss@postecert.it
Tel. 0182/970000 Fax 0182/950695

Indirizzo: P.zza Italia s.n.
17052 Borghetto Santo Spirito
Orario apertura al pubblico:
Lunedì e Mercoledì 10.00 - 12.30



COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO

(Provincia di Savona)

UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMA DI GESTIONE
AMBIENTALE CERTIFICATO

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA DEMANIO SUAP

In considerazione degli esiti della valutazione di cui sopra, la Commissione propone di aggiudicare la concessione demaniale del "Lotto 12" alla ditta **LA PLAYA di Mauro Lanza & C. S.R.L.** e trasmette all'ufficio demanio marittimo di questo ente tutti gli atti e i documenti di gara, ai fini dei successivi adempimenti per addivenire al rilascio del titolo concessorio.

Terminate le operazioni sopra riportate, la Commissione dichiara chiusa la presente seduta riservata, della quale viene redatto il presente verbale che, letto ed approvato, viene sottoscritto dai componenti.

Geom. Sergio Guarisco (Presidente) *Sergio Guarisco*

Geom. Elena Burastero (Componente) *Elena Burastero*

Rag. Fabio Vicinanza (Componente) *Fabio Vicinanza*

Geom. Gianluca Belotti (Segretario) *Gianluca Belotti*

Responsabile dell'U.O. :
Geom. Sergio Guarisco

Incaricato del procedimento:

Partita IVA - C.F. 00229160098
Sito internet www.borghettosantospirito.it
mail: utcbss@comune.borghettosantospirito.sv.it
Pec: comuneborghettoss@postecert.it
Tel. 0182/970000 Fax 0182/950695

Indirizzo: P.zza Italia s.n.
17052 Borghetto Santo Spirito
Orario apertura al pubblico:
Lunedì e Mercoledì 10.00 - 12.30