

Avviso esplorativo per manifestazione di interesse relativo all'affidamento in sub-concessione demaniale della gestione, limitatamente alla stagione balneare 2026, dello Stabilimento ex 84° Battaglione Fanteria Venezia

Questa Amministrazione intende acquisire manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura per l'affidamento, limitatamente alla Stagione Balneare 2026, in sub-concessione ai sensi dell'art. 45-bis del Codice della Navigazione, del servizio di gestione dell'area demaniale sita lungo il litorale di Palombina Vecchia denominata "84° Battaglione" concessa in uso al Comune di Falconara Marittima (n. 00-24 del registro concessioni anno 2019) dall'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale.

Il presente avviso viene pubblicato nel rispetto dell'art. 2 di cui all'Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023, al fine di individuare, nel rispetto dei principi di non discriminazioni, parità di trattamento, proporzionalità, rotazione e trasparenza, gli operatori economici interessati a partecipare alla successiva procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lett. e) e 187 c. 1 del Codice dei Contratti, da aggiudicarsi mediante offerta economicamente più vantaggiosa.

Il presente avviso, pubblicato sul sito istituzionale del Comune (www.comune.falconara-marittima.an.it) è da intendersi finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati e non è, in alcun modo, vincolante per l'Ente.

Ai soggetti idonei che presenteranno manifestazione di interesse sarà richiesto, con lettera di invito, di presentare offerta. Ci si riserva altresì di sospendere, modificare o annullare, in qualsiasi momento e senza avviso, la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dare seguito all'indizione della successiva gara per l'affidamento della concessione del servizio.

La manifestazione di interesse ha il solo scopo di comunicare al Comune la disponibilità ad essere invitati a presentare offerte.

Oggetto dell'affidamento

E' intenzione dell'Amministrazione sondare il mercato per procedere con l'affidamento, limitatamente alla Stagione Balneare 2026, in sub-concessione ai sensi dell'art. 45-bis del Codice della Navigazione, del servizio di gestione dell'area demaniale sita lungo il litorale di Palombina Vecchia denominata "84° Battaglione" concessa in uso al Comune di Falconara Marittima (n. 00-24 del registro concessioni anno 2019) dall'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale nello stato di fatto in cui si trova.

L'area è stata concessa in uso al Comune *allo scopo di mantenere uno stabilimento balneare ad uso attività sociali, sportive e centri estivi* ed è composta da mq 195,20 di manufatti di facile rimozione, mq 366,80 di area pavimentata ed aree coperte da tettoie e da mq 2.777,00 di area scoperta in parte occupata da un campo da beach volley e da un campo polivalente e la rimanente area destinata alla posa sdraio e ombrelloni per un periodo di 5 mesi dal 01.05 al 30.09.

Il servizio sarà finalizzato al completo coordinamento di ogni attività nonché la connessa conduzione dell'impianto allo scopo di ottenere la più ampia fruibilità del servizio sotto il profilo sportivo e sociale, valorizzando la promozione dell'attività sportiva e sociale e lo svolgimento di attività connesse, compatibili con l'agibilità dell'impianto.

Il concessionario, ai fini del perseguimento dei fini sportivi e sociali previsti dal Piano di Utilizzazione del Litorale Sud nonché dalla concessione demaniale stipulata, dovrà garantire l'erogazione dei seguenti servizi minimi:

- Garantire la sicurezza delle strutture edilizie presenti con possibilità di riutilizzo previa attestazione di agibilità;
- Allestire e gestire un punto ristoro, inteso come locale da adibire all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, la cui apertura dovrà essere garantita per tutta la durata della stagione balneare nonché nel caso di manifestazioni ed eventi organizzati dal Comune e/o da altri Enti Pubblici o soggetti privati. La gestione del punto ristoro dovrà avvenire nel rispetto della L.R. 27/2009 "Testo unico in materia di commercio e del Regolamento Regionale 5/2011 "Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione del Titolo III della L.R. 27/2009" vigenti in materia;

- Realizzare e gestire almeno N. 2 campi da beach volley/tennis da mettere a disposizione degli utenti, anche non clienti dello stabilimento, di cui almeno 1 gratuito.

Al concessionario è inoltre concessa la possibilità di realizzare spazi d'ombra, anche tramite ombrelloni, con posa di lettini e sdraio.

Descrizione del servizio

La gestione dell'area comporta l'uso, la manutenzione e la custodia degli immobili e degli spazi assegnati, oltre al pagamento di tutte le utenze.

In particolare, la gestione dell'impianto comporta principalmente:

- attività di sorveglianza, custodia, pulizia degli impianti gestiti e delle aree concessionate;
- interventi di manutenzione ordinaria dell'impianto;
- gestione delle attività connesse nel rispetto della normativa vigente in materia;

Saranno a completo ed esclusivo carico del concessionario i seguenti oneri ed obblighi:

- Le spese per imposte e tasse ivi compreso il canone di concessione stabilito dall'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale. A mero titolo esemplificativo si evidenzia che al momento il canone è fissato, dalla vigente concessione citata in premessa, in € 5.129,40 per l'anno 2025 ed è soggetto a rivalutazione annuale;
- Il versamento della cauzione richiesta dalla medesima Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale a garanzia degli obblighi assunti in dipendenza della concessione;
- Stipula della polizza RCT-RCO richiesta dall'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale con massimale fissato dal medesimo Ente (pari indicativamente ad € 1.000.000,00);
- Stipula della polizza assicurativa richiesta dall'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale per incendio, fulmine, scoppio delle pertinenze demaniali o comunque dei beni su di esse insistenti, compresa la partita "ricorso terzi" con massimale fissato dall'Autorità (pari indicativamente ad € 500.000,00) e vincolata a favore del predetto Ente.

Durata del contratto e valore della concessione

L'affidamento avrà decorrenza dalla data di effettiva consegna del servizio, da far constare in apposito verbale sottoscritto dalle parti, e scadenza al 31.12.2026.

Il rapporto tra le parti verrà regolato da apposito Contratto da stipulare nelle forme di legge.

Il valore della concessione è stato stimato in **€ 128.160,00**.

Si allega documento di stima del valore sopra riportato.

Destinatari dell'avviso e requisiti

Possono presentare manifestazione di interesse gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n.36, in possesso dei requisiti generali e di idoneità professionale di seguito indicati:

- essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95, 98, d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
- Per gli operatori economici che ne sono obbligati, anche iscrizione al registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura della Provincia in cui l'impresa ha sede, ovvero in analogo registro dello Stato di appartenenza (all. XVI del Codice), per il tipo di attività inerente l'oggetto della presente gara. In caso di cooperative o consorzi di cooperative, anche l'iscrizione ai sensi del D.M. 23 giugno 2004 all'Albo delle Società Cooperative istituite presso il Ministero delle Attività Produttive (ora dello Sviluppo Economico); in caso di cooperative sociali, anche l'iscrizione all'Albo regionale;
- L'operatore economico deve possedere i requisiti morali e professionali richiesti dall'art. 71 "requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" del D. L.vo n. 59 del 26.03.2010 e succ.mm.ii.. In merito ai requisiti morali si fa presente che, ai sensi del comma 5 del citato articolo 71, "*In caso di società, associazioni od organismi collettivi i*

requisiti morali di cui ai commi 1 e 2 devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'[articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252](#). In caso di impresa individuale i requisiti di cui ai commi 1 e 2 devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale”.

Procedura di scelta del contraente

In sede di successiva procedura comparativa la migliore offerta verrà selezionata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'assegnazione avverrà in favore del soggetto che offrirà le maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione per l'uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico (art. 37 del Codice della Navigazione), tenendo anche conto, in particolare, della destinazione del bene demaniale in rapporto con gli interessi della collettività comunale e dell'offerta complessiva di servizi finalizzati alla pubblica fruizione ed alla qualità dell'offerta turistico-ricreativa.

All'offerta economica dovrà inoltre essere obbligatoriamente allegato il Piano Economico Finanziario (PEF) dell'intervento strettamente correlato all'attuazione dell'offerta tecnica indispensabile ai fini del rilascio, da parte dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Centrale dei provvedimenti di competenza (nuovo atto di concessione, sub-concessione ai sensi dell'art. 45bis del Codice della Navigazione).

Si precisa che si inviteranno alla procedura tutti i soggetti che avranno manifestato interesse in risposta al presente avviso, in possesso dei requisiti prescritti.

In particolare l'Amministrazione, espletata la presente indagine, qualora un solo soggetto manifesti l'interesse alla procedura di affidamento, potrà eventualmente espletare la stessa a mezzo di trattativa diretta con il soggetto interessato.

Modalità di partecipazione

I soggetti che intendono manifestare interesse ad essere invitati devono far pervenire apposita richiesta di invito alla procedura di affidamento in sub-concessione dell'impianto in parola utilizzando il modello allegato entro e non oltre **le ore 12.00 del 11.05.2026** all'ufficio Protocollo del Comune di Falconara M.ma, Piazza Carducci, 4 con una delle seguenti modalità:

- consegnata a mano;
- a mezzo raccomandata A.R. all'indirizzo suddetto. In tal caso non farà fede il timbro postale, ma la data e l'ora in cui il plico perverrà all'Ufficio Protocollo del Comune, che non dovrà essere successiva al termine sopra indicato.
- a mezzo pec all'indirizzo comune.falconara.protocollo@emarche.it.

Il plico riportante il titolo del presente avviso, dovrà contenere manifestazione di interesse alla partecipazione alla seguente procedura, con l'indicazione delle generalità del richiedente (la domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e, qualora sia firmata in modo autografo, dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore).

Costituiscono motivo di esclusione dalla manifestazione di interesse:

- la mancanza della copia del documento di identità del sottoscrittore allegata alla domanda nel caso la stessa sia firmata in modo autografo;
- la mancanza di sottoscrizione della domanda;
- il recapito oltre il termine indicato (non farà fede la data di partenza dall'ufficio postale accettante ma solo il termine di arrivo).

Si applicano, ove compatibili, le disposizioni del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

In caso di affidamento della concessione del servizio si precisa che esso sarà regolato da un capitolato d'onere che verrà allegato alla lettera di invito che verrà inviata a coloro che hanno manifestato interesse.

Responsabile unico del progetto (RUP)

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, è l'ing. Eleonora Mazzalupi – Dirigente del 1° Settore del Comune di Falconara Marittima.

Chiarimenti ed informazioni

Per qualsiasi informazione o chiarimento inerente agli aspetti AMMINISTRATIVI della presente procedura è possibile contattare:

- Ing. Eleonora Mazzalupi al seguente indirizzo mail: mazzalupiel@comune.falconara-marittima.an.it entro le ore 13.00 del 11.05.2026.

Tutela privacy

Ai sensi del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della procedura di acquisizione di lavori, beni o servizi, o comunque raccolti dal Comune di Falconara Marittima a tale scopo, è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti. In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Pubblicità

Il presente avviso, nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza, vista l'imminenza dell'avvio della stagione balneare e la conseguente urgenza di individuare il concessionario dell'area, è pubblicato per un periodo di dieci giorni naturali e consecutivi sul sito internet del Comune di Falconara Marittima ai sensi dell'art. 2 co. 2 dell'Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023.

IL DIRIGENTE 1° SETTORE

Ing. Eleonora Mazzalupi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 succ.mm.ii. e norme collegate.

Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa