



COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA

AREA III

AVVISO PUBBLICO

PER LA RICERCA DI “PROMOTORI” PER L’ATTIVAZIONE DI UNA PROCEDURA DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 193 E 198 C.1 DEL D.LGS 36/2023 E S.M.I., AVENTE AD OGGETTO “REALIZZAZIONE E GESTIONE IN REGIME DI CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA CON FINALITA’ TURISTICO-RICREATIVA DI AREE INDIVIDUATE DAL PIANO DI UTILIZZO DELLE AREE DEMANIALI QUALI CONCESSIONI TURISTICO RICREATIVE APPROVATO CON DET. 316 DEL 06.05.2025”.

Premesso:

- che il Comune di Andora, ai sensi dell’art. 193, comma 16, del D.lgs. 36/2023 (Codice) pubblica il presente Avviso per individuare Operatori Economici qualificati interessati a presentare proposte progettuali mediante lo strumento del Partenariato Pubblico Privato, ai sensi degli articoli 193 e 198, comma 1, del Codice, secondo le regole ed i termini di seguito indicati, finalizzate alla realizzazione e gestione in regime di concessione demaniale marittima con finalità turistico-ricreativa di aree individuate dal piano di utilizzo delle aree demaniali quali concessioni turistico ricreative approvato con Determinazione n. 316 del 06.05.2025.

- che l’Operatore Proponente dovrà sviluppare la proposta progettuale ai sensi dell’art. 193 del Codice, presentando un progetto di fattibilità tecnico economico, redatto in coerenza con l’art. 6-bis dell’allegato I.7. del D.Lgs. 36/2023;

- che l’Avviso ha lo scopo di attivare un confronto concorrenziale tra più soggetti al fine di individuare, a seguito di valutazione, la proposta progettuale maggiormente rispondente all’interesse pubblico del Comune di Andora, il cui proponente sarà denominato “Promotore”.

Le proposte presentate non vincoleranno in alcun modo il Comune di Andora in quanto il presente avviso – ed i successivi atti – non costituiscono offerta commerciale né un’offerta al pubblico (art. 1336 c.c.) o promessa al pubblico (art. 1989 c.c.) e non ha alcun valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 del c.c., né di titolo abilitativo ai fini urbanistici, edilizi, paesaggistici e demaniale;

- che la procedura di Finanza di Progetto (come disciplinata dall’art. 193 del D.lgs. 36/2023), individua due serie procedurali strutturalmente autonome, ma biunivocamente interdipendenti sotto il profilo funzionale: la prima di selezione del progetto di pubblico interesse che individua il “Promotore”, la seconda di gara di evidenza pubblica sulla base del progetto dichiarato di pubblico interesse ed il Comune non è vincolato ad effettuare tale scelta nel caso in cui non vi siano proposte rispondenti all’interesse pubblico. Il procedimento in oggetto è svolto nel rispetto delle normative nazionali e sovranazionali, con particolare riferimento alla Direttiva UE Servizi, al Codice degli appalti pubblici, alla L. 118/2022, al Codice della Navigazione ed alle Linee Guida emanate da Regione Liguria con Reg. 9247 del 17.12.2025, avente ad oggetto il “Vademecum dei criteri e delle procedure applicative per la trattazione delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative e sportive”.

- che il Comune di Andora ha provveduto, ai sensi dell’art. 4, c. 9 della L. 118/2022, a richiedere ai concessionari “uscenti” le perizie asseverate per la quantificazione degli indennizzi, qualora ci siano dei concessionari uscenti da indennizzare, e che l’importo dello stesso sarà pubblicato nella fase successiva di messa a gara del progetto di fattibilità tecnico economica selezionato e di cui dovrà essere dato atto nel Piano Economico finanziario asseverato predisposto in occasione della successiva fase di gara.

- che l’aggiudicatario finale della procedura sarà tenuto a tutti gli obblighi derivanti dalla concessione demaniale marittima che verrà stipulata, tra i quali la corresponsione del canone demaniale allo Stato, il versamento dell’imposta Regionale sulle concessioni del demanio marittimo. La concessione demaniale marittima non sarà stipulata a seguito della scelta del



“promotore”, ma essa sarà stipulata successivamente all’aggiudicazione finale ed alla verifica dei requisiti legali in capo all’aggiudicatario ed al rilascio dei titoli abilitativi sopra richiamati.

Art. 1 – documentazione pubblicata dalla Stazione appaltante.

Le aree demaniali marittime sul quale elaborare le progettualità sono quelle previste dal Piano delle aree demaniali marittime (PUD) approvato con Det. 316 del 06.05.2025 costituito dai seguenti elaborati e qualificate come concessioni turistico ricreative:

- a) Elaborato 1 Relazione;
- b) *Elaborato 3 Norme tecniche di attuazione – stato definitivo;*
- c) *Tavola 2 Concessioni demaniali – in progetto;*
- d) *Determinazione n. 316 del 06.05.2025;*

Art. 2 – Oggetto: elenco concessioni demaniali marittime (ctr) messe a bando.

I Tratti di litorale facenti parte del patrimonio del demanio marittimo che costituiscono oggetto del presente bando e futuro tratto affidato in concessione all’aggiudicatario sono quelli individuati dal PUD approvato con Det. 316 del 06.05.2025 come concessioni turistico ricreative, come di seguito riportate e come meglio evidenziate nella Tav. 2 del PUD allegata:

- 1) CTR 1;
 - 2) CTR 2;
 - 3) CTR 3;
 - 4) CTR 4;
 - 5) CTR 5;
 - 6) CTR 6;
 - 7) CTR 7;
 - 8) CTR 8;
 - 9) CTR 9;
 - 10) CTR 10;
 - 11) CTR 11;
 - 12) CTR 12;
 - 13) CTR 13;
 - 14) CTR 14;
 - 15) CTR 15;
 - 16) CTR 16;
 - 17) CTR 17;
 - 18) CTR 18;
 - 19) CTR 19;
 - 20) CTR 20;
 - 21) CTR 21;
 - 22) CTR 22;
 - 23) CTR 23;
 - 24) CTR 24;
 - 25) CTR 25;
 - 26) chiosco bar denominato “Sciabecco” insistente sulla spiaggia libera n. 4;
 - 27) chiosco bar denominato “Nostromo” insistente sulla spiaggia libera n. 5;
 - 28) Ristorante denominato “Tortuga” collocato in corrispondenza ed a nord della CTR n. 8;
- l’operatore economico potrà presentare una proposta progettuale che avrà ad oggetto una singola CTR, oppure una proposta progettuale che accorpi più CTR, dando luogo alla creazione di un’unica CTR che tenga luogo delle peculiarità del litorale e tenda al miglior sfruttamento delle aree demaniali marittime dei compendi sotto individuati e, comunque, potrà partecipare ad una sola istanza:
- compendio avente ad oggetto la CTR 1;
 - compendio avente ad oggetto la CTR 2, la CTR 3 e la CTR 4;
 - compendio avente ad oggetto la CTR 5, la CTR 6 e la CTR 7;
 - compendio avente ad oggetto la CTR 8 e la CTR 9;
 - compendio avente ad oggetto la CTR 10 e la CTR 11;
 - compendio avente ad oggetto la CTR 12 e la CTR 13;
 - compendio avente ad oggetto la CTR 14;
 - compendio avente ad oggetto la CTR 15;
 - compendio avente ad oggetto la CTR 16 e la CTR 17;



- compendio avente ad oggetto la CTR 18, la CTR 19, la CTR 20, la CTR 21 e la CTR 22;
 - compendio avente ad oggetto la CTR 23, la CTR 24 e la CTR 25;
- Le opere ricadenti nelle CTR 12, 13 ed il Ristorante Tortuga sono state completamente incamerate, mentre per quanto riguarda i beni insistenti nella CTR 11 essi risultano parzialmente incamerati dall'Agenzia del Demanio.
- La documentazione relativa alle concessioni turistico ricreative oggetto della proposta di finanza di progetto è consultabile presso l'Ufficio Demanio Marittimo – Area III previo appuntamento prenotabile ai seguenti contatti:
- Dirigente Area III, arch. Paolo Ghione:
paolo.ghione@comunediantora.it - 0182 / 68.11.270
 - Funzionario Ufficio Demanio Marittimo, dott.ssa Rebecca Rodimonte:
rebecca.rodimonte@comunediantora.it – 0182 / 68.11.237

Art. 3 - soggetti abilitati a presentare la propria candidatura.

Sono ammessi a presentare istanza di candidatura:

- gli Operatori economici, come definiti dall'art. 65 del Codice dei contratti pubblici;
- gli Investitori istituzionali, come previsto al comma 1 dell'art. 193 del Codice dei contratti pubblici;
- le persone fisiche;

purché non si trovino in alcuna delle situazioni preclusive della partecipazione alle procedure di affidamento e alla stipula dei relativi contratti, contemplate dall'art. 94 e seguenti del codice medesimo.

Gli operatori possono presentare istanza in forma singola o associata.

Ai fini della formulazione della proposta, i candidati dovranno essere in possesso dei requisiti generati previsti dal Codice dei Contratti pubblici, autocertificandoli attraverso il DGUE che dovrà essere necessariamente allegato all'istanza di candidatura e che dovrà essere presentato e compilato da ogni soggetto partecipante alla procedura.

Il presente avviso è pubblicato per 60 giorni consecutivi a partire dal giorno di pubblicazione dello stesso ed il termine di scadenza per la presentazione delle candidature è fissato per le ore **23:59 del giorno 05.05.2026.**

Per l'espletamento della presente manifestazione d'interesse, il Comune si avvale del Sistema Telematico Traspare, accessibile dal sito <https://comunediantora.traspare.com/> (in seguito: sito). Tramite il sito si accede alla procedura nonché alla documentazione relativa che è consultabile nella sezione "indagini di mercato", al presente link: https://comunediantora.traspare.com/market_surveys ;

Ai fini della partecipazione alla procedura in oggetto è necessario procedere all'iscrizione al portale Traspare.

Art. 4 – documentazione da produrre ai fini della candidatura.

l'operatore economico che intenda partecipare alla procedura di finanza di progetto oggetto del presente avviso dovrà presentare, entro le ore 23:59 del giorno 05.05.2026 un "progetto di fattibilità tecnico economica" per la realizzazione e la gestione, in regime di concessione demaniale marittima con finalità turistico ricreativa di aree individuate dal Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali Marittime approvato con Det. n. 316 del 06.05.2025 come concessioni turistico ricreative e così come riportate all'art. 2.

I Documenti richiamati all'art. 1 sono disponibili sul sito istituzionale: <https://www.comune.andora.sv.it/it>, nella sezione Amministrazione Trasparente unitamente al presente Avviso.

L'operatore economico dovrà:

- Precisare la compagine del gruppo di operatori economici che, eventualmente, prenderanno parte nel progetto;
- Indicare le prestazioni assunte e quelle che verranno, eventualmente, affidate a terzi;
- Produrre una proposta idonea a definire i contenuti progettuali, le fonti di finanziamento, le modalità tecnico operative di gestione ed intervento e, in generale, le condizioni contrattuali e di equilibrio economico finanziario.

Documentazione della proposta:

fermo restando quanto indicato ai commi precedenti, il candidato dovrà presentare la seguente documentazione sul portale Traspare:

- a) istanza di candidatura, compilando il Format MODULO 1;
- b) Una relazione generale che descriva la soluzione progettuale prescelta e la durata stimata;
- c) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima;



- d) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera;
 - e) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo);
 - f) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lett. e);
 - g) cronoprogramma dei lavori;
 - h) una relazione tecnico – illustrativa, che identifichi gli elementi tecnici, economici e finanziari dell'investimento e specifica i costi del servizio in rapporto alle sue componenti, come identificate nel documento di specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché agli elementi evidenziati nel piano economico finanziario della proposta;
 - i) cronoprogramma della gestione;
 - j) bozza di convenzione;
 - k) Piano economico finanziario asseverato comprensivo dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta e dei diritti sulle opere dell'ingegno, il cui ammontare dovrà essere specificato all'interno dello stesso;
 - l) curricula dell'operatore economico;
 - m) DGUE, generato tramite Traspere, da sottoscrivere digitalmente o con firma autografa allegando il documento di identità, per ogni operatore economico partecipante alla procedura;
- l'operatore economico, a corredo del progetto di fattibilità tecnico economica attinente esclusivamente il tratto demaniale che costituirà successivamente l'oggetto della concessione demaniale marittima, potrà presentare investimenti di rilevante interesse pubblico importanti per lo sviluppo del territorio e dell'economia locale.

Art. 5 – investimento ed elementi incidenti sull'equilibrio economico-finanziario della proposta. La durata ed i rischi.

In relazione alla formulazione delle proposte di cui al presente Avviso pubblico, ai fini della valutazione di ogni elemento che possa incidere sull'equilibrio economico-finanziario della proposta, gli operatori economici devono tenere in considerazione il contesto e l'attuale stato dei luoghi nonché le disposizioni contenute negli articoli 177 e 178 del Codice dei contratti pubblici, con particolare riferimento alla allocazione del rischio operativo e alla durata del contratto di finanza di progetto. In particolare, la proposta dovrà comportare un effettivo trasferimento del rischio in capo all'operatore economico, così come disciplinato dall'art. 177 del codice dei contratti pubblici. La durata del contratto non è definita a priori e sarà indicata dal "Promotore" nella proposta, in modo che il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dall'operatore economico sia possibile e consenta di realizzare il partenariato nei termini proposti e, comunque, ai sensi dell'art. 4, c. 5 della L. 118/2022 la concessione demaniale marittima rilasciata a seguito dell'espletamento della procedura non potrà avere durata inferiore ai cinque anni e superiore ai venti anni.

L'operatore economico che assumerà la qualifica di aggiudicatario finale della procedura sarà tenuto al pagamento dell'indennizzo al concessionario "uscente", ai sensi dell'art. 4, c. 9 della L. 118/2022, che verrà determinato sulla base di apposita perizia asseverata la cui redazione è in itinere e tali importi saranno resi noti nella seconda fase della procedura. L'operatore economico, nell'istanza di candidatura (format MODULO 1), dovrà esplicitamente dichiarare che assolverà a tale onere, qualora si renda necessario;

Art. 6 – valutazione dei progetti.

Ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 i progetti presentati saranno sottoposti al vaglio della Giunta Comunale che è l'Organo deputato all'approvazione del Progetto di fattibilità tecnico economica, in quanto costituente atto di indirizzo. I progetti di fattibilità tecnico economica che perverranno in risposta al presente Avviso saranno preventivamente sottoposti ad una Commissione di Valutazione che provvederà a verificare la correttezza della presentazione di tutta la documentazione richiesta e, quindi, vagliarne la presentazione formale. Successivamente, le istanze ritenute idonee saranno poste al vaglio dell'Amministrazione per le attività di indirizzo di cui al Testo Unico Enti Locali (T.U.E.L.).

La presente procedura si concluderà dopo ogni contraddittorio necessario.

Art. 7 – disapplicazione del diritto di prelazione.

In ottemperanza al principio del primato del diritto dell'Unione Europea, nella presente procedura viene disapplicata la previsione del diritto di prelazione in favore del promotore, contenuta nell'art. 193, comma 12, del D.Lgs. n. 36/2023. Tale disapplicazione costituisce un atto dovuto in



conseguenza della sentenza del 5 febbraio 2026 (causa C-810/24), che ha sancito l'incompatibilità con il diritto dell'Unione del meccanismo di prelazione (ritenuto in contrasto con i principi fondamentali di parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza e concorrenza, sanciti dalla Direttiva 2014/23/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione), in quanto altera la parità di trattamento e la concorrenza effettiva tra i concorrenti. La legittimità di tale disapplicazione è confermata dai rilievi della Commissione Europea (procedura di infrazione INFR/2018/2273) e dalle posizioni espresse dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM), che hanno costantemente evidenziato il carattere anticoncorrenziale della prelazione e l'obbligo per le amministrazioni di conformarsi alle sentenze della CGUE. Di conseguenza, la presente procedura si svolgerà senza applicazione del diritto di prelazione, a piena garanzia della concorrenza e della parità di trattamento tra tutti gli operatori economici.

Art. 8 – regole applicabili alle comunicazioni.

Il Comune di Andora comunicherà tramite il portale Telematico Traspare le informazioni relative alla presente procedura, riservandosi anche di trasmettere le medesime informazioni a mezzo PEC al domicilio eletto.

Il Comune di Andora non divulgherà le informazioni relative alla procedura se la loro diffusione ostacola l'applicazione della legge o è contraria all'interesse pubblico, o pregiudica i legittimi interessi commerciali degli operatori economici coinvolti, oppure possa recare pregiudizio alla leale concorrenza tra questi.

Il Comune di Andora procederà alla pubblicazione del progetto del "promotore" quale progetto posto a base di gara per la successiva fase che avrà ad oggetto l'aggiudicazione definitiva e la successiva stipula della concessione demaniale marittima, anche qualora venga presentata una sola offerta.

Art. 9 – trattamento dei dati.

Il trattamento dei dati trasmessi dagli Operatori economici si svolge, conformemente alle disposizioni del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come integrato e modificato dal D.Lgs 10 agosto 2018, n. 101 e del Regolamento (UE) 2016/679 sulla tutela dei dati personali, per le finalità unicamente connesse alla Consultazione, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 66 e 67 del Codice Appalti e, successivamente, per le finalità connesse con la eventuale dichiarazione di fattibilità della Proposta e indizione della Gara.

Il titolare del trattamento dei dati personali è Il Comune di Andora.

Andora, 05.03.2026

Il Dirigente dell'Area III
arch. Paolo Ghione

Firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i.

