



CITTÀ DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza Matteotti n.6 – 01016 Tarquinia (VT) – telefono 0766-8491 / Fax 0766-849270 – C.F. e P.IVA 00129650560

e-mail: Comune.Tarquinia@tarquinia.net – Pec: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

Settore VIII “Demanio Marittimo”

BANDO PER L' AFFIDAMENTO DI UNA CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA AVENTE AD OGGETTO UN MANUFATTO ADIBITO ALLA RIVENDITA DI GIORNALI.

PREMESSA.

Presso il lido di Tarquinia, nell'area demaniale marittima situata tra gli stabilimenti balneari denominati Gravisca e Riva Blu, insiste un fabbricato di mq. 53,19 adibito alla rivendita di giornali, affidato in concessione con atto Rep. n. 9151 del 10/07/2008.

A seguito dell'estinzione degli effetti della concessione sopra richiamata, in data 21/11/2024 il Comune di Tarquinia ha ripreso in consegna i relativi beni demaniali marittimi ai sensi dell'art. 34 comma 2 del Regolamento per l'Esecuzione del Codice della Navigazione.

La suddetta concessione è relativa all'occupazione di un'area demaniale marittima di mq. 53,19, in Lungomare dei Tirreni, allo scopo di mantenere l'attività di rivendita di giornali.

Al fine di incrementare i servizi connessi all'offerta turistica del Comune di Tarquinia, nonché per razionalizzare e valorizzare le aree del demanio marittimo, il Comune di Tarquinia intende procedere alla nuova assegnazione della suddetta concessione demaniale marittima.

Tutto quanto premesso, si rende noto che, in esecuzione della Deliberazione di Giunta comunale n. 10 del 22/01/2026, il Comune di Tarquinia rilascia una concessione demaniale marittima avente ad oggetto l'assegnazione del manufatto sopra descritto, adibito alla rivendita di giornali, mediante procedura ad evidenza pubblica.

1) AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE E CONTATTI

L'Amministrazione concedente è il Comune di Tarquinia con sede in Piazza Giacomo Matteotti n. 6, Tarquinia – telefono: 0766/8491- indirizzo internet: <http://www.comune.tarquinia.vt.it>- PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it.

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Vincenzo Vergati, Responsabile del Settore VIII- contatti: e-mail: vvergati@comune.tarquinia.vt.it - telefono +39 0766/849267.

2) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- R.D. 30 marzo 1942, n. 327 (Codice della Navigazione);

- D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328 (Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione);
- Regolamento Regione Lazio n. 19/2016;
- D.Lgs n. 170/2011 e ss.mm.ii (D.L n. 50/2017);
- D.Lgs. n. 36/2023.

3) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La presente procedura ha per oggetto l'affidamento, per atto formale ed ai sensi dell'articolo 36 del Codice della Navigazione, di una concessione demaniale marittima relativa ad un'area demaniale di mq. 53,19, sita in Tarquinia Lido, Lungomare dei Tirreni snc, come individuata nell'elaborato grafico allegato al presente bando (All.1).

L'aggiudicatario della concessione dovrà gestire un punto vendita esclusivo di quotidiani, riviste, periodici e pubblicazioni, avendo come oggetto principale, in conformità a quanto disposto dal D.Lgs n. 170/2011 modificato dal D.L n. 50/2017, la rivendita di prodotti editoriali.

L'affidatario del servizio potrà integrare la vendita di giornali e periodici commercializzando, in via aggiuntiva, i seguenti prodotti:

1. prodotti non alimentari, quali cartoleria, giocattoli di vario genere, articoli da regalo, biglietti per mezzi pubblici, ricariche telefoniche e simili (il presente elenco è da intendersi meramente esemplificativo)
2. prodotti alimentari/bevande: possono essere venduti alimenti confezionati e bevande imbottigliate, previa presentazione di apposita SCIA sanitaria;
È vietata ogni forma di somministrazione di alimenti e bevande.

La superficie destinata alla vendita dei prodotti "extra" non potrà superare il 40% del totale dello spazio disponibile risultante dalla planimetria.

Il mancato rispetto delle prescrizioni precedenti determina la revoca della concessione.

Quantificazione dell'investimento minimo

La parte affidataria, sulla base della stima sommaria dei costi riportata nell'elaborato "Relazione Tecnica e Stima dei Costi" (All. 2), dovrà garantire un investimento minimo pari ad **€. 24.410,00** per complessivi **€. 26.851,00 IVA compresa**, finalizzato all'esecuzione di opere di riqualificazione, messa in sicurezza e conservazione del bene demaniale e di manutenzione del manufatto, coerenti e compatibili con l'ambito ed il contesto marino e paesaggistico nel rispetto della vigente normativa regionale e nazionale, urbanistica, edilizia, paesaggistica ed ambientale, preservando la naturalità e il decoro dell'area,

Sulla base di quanto individuato nell'elaborato grafico (All.1), nella relazione tecnica (All.2) e durante il sopralluogo obbligatorio, all'esito della procedura di gara, l'aggiudicatario dovrà presentare il progetto esecutivo, anche migliorativo, delle opere da realizzare comprensivo degli elaborati indicati all'art. 41 ed all'art. 22 dell'All. I7 del D.Lgs. 36/2023, redatto da un tecnico abilitato. In particolare l'elaborato relativo al computo metrico estimativo dovrà essere stilato sulla base della "Tariffa dei prezzi delle opere pubbliche edili ed impiantistiche della Regione Lazio", vigente alla data di pubblicazione del presente avviso o, in assenza, riparametrato come nuovo prezzo con analisi di mercato documentata.

Il suddetto progetto dovrà essere presentato unitamente al modello D1 del SID (Sistema Informatico Demanio) e dovranno essere acquisite l'autorizzazione ex art. 146 D.lgs. n.42/2004, l'Autorizzazione Doganale prevista dall'art.7 dell'allegato 1 del D.lgs. 141/2024 e il titolo abilitativo edilizio di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ogni altro titolo e/o autorizzazione necessario all'esecuzione delle opere di manutenzione della struttura.

La realizzazione e l'ultimazione degli interventi dovrà essere asseverata da un tecnico abilitato. Il mancato rispetto degli impegni assunti comporterà la decadenza della Concessione Demaniale Marittima.

L'aggiudicazione della concessione del lotto, non costituirà titolo per la realizzazione, sull'area demaniale marittima di cui trattasi, di nuove strutture necessarie all'uso e/o per la ristrutturazione di quelle esistenti.

4) DURATA

In conformità a quanto disposto dall'articolo 15 comma 1 del Regolamento Regione Lazio n. 19/2016, la durata della concessione demaniale marittima sarà determinata in relazione agli investimenti proposti in sede di gara per la manutenzione del manufatto esistente, potendo il Comune di Tarquinia riconoscere un affidamento pluriennale che consenta l'ammortamento degli investimenti stessi.

La durata della concessione è in ogni caso non minore di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto concessorio, e non superiore di anni 20 (venti) secondo quanto proposto e dimostrato dal richiedente nel Piano Economico e Finanziario (PEF).

Sono fatti salvi i poteri di revoca, di cui all'art. 42 del Codice di Navigazione, per motivi inerenti al pubblico uso del mare o per altre ragioni di pubblico interesse da parte dell'amministrazione concedente, e di decadenza, di cui all'art. 47 del Codice di Navigazione.

La stazione appaltante potrà procedere alla decadenza daell'aggiudicazione prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a. variazioni di destinazione, non autorizzate dal Comune di Tarquinia, relative all'uso dei locali assegnati;
- b. realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- c. concessione in sub-locazione o in uso a soggetti terzi dei locali, fatti salvi i casi previsti dalla legge, senza la previa autorizzazione e verifica dei requisiti;

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il servizio sarà affidato a persona fisica, ditta individuale, impresa e/o associazione e/o ente, in forma singola o associata (comprese le cooperative sociali per la fornitura di beni e servizi, ai sensi dell'art. 5 della legge 8 novembre 1991 n.381), avente i seguenti requisiti:

- a) iscrizione da almeno 3 (tre) anni alla C.C.I.A.A. per attività commerciali o attinenti allo scopo della concessione;
- b) possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli articoli 94 e 95 del D. Lgs n. 36/2023;
- c) non trovarsi in una delle cause di incompatibilità, decadenza, divieto o sospensione previste dalla legislazione antimafia, con particolare riferimento all'art. 10 della legge 31/5/1965 n. 575, e dell'art. 4 del D.Lgs. 8/8/1994 n. 490;
- d) non trovarsi in altre situazioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, anche di natura economica, fiscale e tributaria, previste della legislazione vigente.

6) CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE

L'affidamento della concessione demaniale marittima in oggetto avverrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 108 comma 1 del D.Lgs n. 36/2023, tenuto conto dei progetti da presentare in sede di gara, inerenti la gestione dell'attività di rivendita di giornali ed il progetto di manutenzione straordinaria della struttura oggetto di concessione, sulla base dei seguenti elementi di valutazione: (punteggio massimo 100 punti):

Criteri	Punteggio
---------	-----------

OFFERTA TECNICA	Punti 80
OFFERTA ECONOMICA	Punti 20
TOTALE: 100 PUNTI	

In particolare, con riferimento al criterio D di cui al successivo paragrafo 12, in conformità a quanto previsto dall'articolo 15 comma 2 del Reg. regionale n. 19/2016, ai fini del riconoscimento dell'importo dell'investimento proposto nel Piano Economico e Finanziario, verranno computati in particolare:

- a) gli investimenti per gli interventi di manutenzione straordinaria, di recupero o ripristino, di demolizione e ricostruzione;
- b) gli investimenti per gli interventi di facile rimozione anche relativi ad interventi di miglioria, comunque autorizzabili;
- c) gli investimenti per l'acquisto di beni mobili e attrezzature limitatamente ad un valore del 20% del totale degli investimenti realizzati;
- d) gli investimenti relativi ad opere, servizi ed attività relativi al miglioramento delle condizioni di sicurezza ed al risparmio idrico ed energetico, al potenziamento dell'accessibilità e della fruizioni degli arenili.

Il piano economico finanziario dovrà essere asseverato da un professionista abilitato o da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della Legge 23 novembre 1939, n. 1966.

7) MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Al fine della partecipazione alla presente procedura, i soggetti interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

Documentazione amministrativa

- domanda di partecipazione alla procedura (All.3)*;
- documento di gara unico europeo in formato pdf (DGUE);
- copia di un documento d'identità del singolo partecipante, oppure di ogni concorrente in caso di offerta associata o societaria;
- copia del contrassegno in formato pdf attestante l'avvenuto pagamento della marca da bollo di euro 16,00.

OFFERTA TECNICA

A. Qualità della proposta progettuale relativa alla realizzazione di interventi di manutenzione- Documentazione tecnica

La proposta progettuale, predisposta da tecnico abilitato relativa alla realizzazione degli interventi di manutenzione della struttura, dovrà essere redatta in lingua italiana e dovrà descrivere le soluzioni progettuali adottate, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale, all'uso di materiali e tecnologie bioclimatiche. I contenuti minimi, pena l'esclusione, dovranno essere i seguenti:

- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA firmata da un tecnico abilitato ed incaricato, e contro firmata dal titolare concorrente, di massimo 10 facciate, ognuna contenente un massimo di 30 righe. La relazione dovrà contenere:

- a) descrizione del progetto/intervento proposto in ogni sua parte con evidenziazione del rispetto degli strumenti normativi comunali e regionali e di tutti gli altri vincoli territoriali, urbanistico, paesaggistici, ambientali, etc.;
 - b) descrizione delle scelte e soluzioni progettuali adottate, riportando il riferimento al subcriterio A1. *Qualità delle soluzioni progettuali architettoniche e paesaggistiche e livello di dettaglio del progetto*, di cui al successivo paragrafo 12;
 - c) descrizione delle scelte e soluzioni progettuali attestanti la gestione ecosostenibile del fabbricato riportando il riferimento al sub criterio A2. *Premialità per chi attua interventi finalizzati al risparmio energetico e opere con impiego di materiali e finiture naturali o riciclabili, con basso impatto ambientale, materiali/soluzioni progettuali di bioarchitettura ed esecuzione delle opere in termini di efficacia, estetica e nel rispetto dei CAM*, di cui al successivo paragrafo 12;
 - d) descrizione delle scelte tecnologiche adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico;
- PROGETTO ARCHITETTONICO firmato da un tecnico abilitato ed incaricato, e controfirmato dal titolato concorrente, da contenersi in un massimo di 10 elaborati in A3 ove non manchi:
 - a) inquadramento urbanistico e vincolistico;
 - b) elaborato grafico riportante gli elementi costruttivi proposti, i collegamenti a tutte le reti tecnologiche, le caratteristiche di fruibilità e accessibilità dell'area, ogni servizio proposto nell'area;
 - c) planimetria dello stato di progetto;
 - d) elaborati per le opere di dettaglio;
 - e) computo metrico estimativo degli interventi da realizzare;
 - f) computo estimativo degli acquisti di beni mobili e attrezzature finalizzati alla gestione.

Gli interventi previsti dovranno essere almeno quelli indicati nella relazione tecnica allegata al presente bando, potranno comprendere interventi migliorativi che comportino un investimento superiore a quello indicato.

B. Piano di gestione con riferimento alla qualità e alla varietà dei servizi offerti

Il PdG rappresenta la carta dei servizi garantiti dal concessionario, deve indicare le attività che verranno offerte dal concessionario, le modalità di svolgimento delle stesse, la tariffazione, l'organigramma aziendale e il piano occupazionale. Le componenti di valore economico del PdG devono corrispondere ai valori economici indicati nel PEF.

L'istante dovrà redigere una relazione di progetto dell'attività, con particolare riferimento alla qualità e alla varietà dei servizi offerti oltre la rivendita di giornali con riferimento ai sub criteri "*B1. Idoneità e coerenza della struttura organizzativa messa a disposizione dall'operatore concorrente ed alle relative qualifiche del personale che intende impiegare*" e "*B2. Servizi e prodotti che il concorrente intende offrire anche ulteriori rispetto alla rivendita di prodotti editoriali*" di cui al successivo paragrafo 12.

C. Esperienza specifica pregressa del gestore nell'attività di rivendita di giornali

Dichiarazione comprensiva di curriculum del gestore, da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/00, relativa a l'aver maturato un'esperienza specifica pregressa dell'istante nella gestione diretta ed esclusiva nell'attività di rivendita di prodotti editoriali e nella gestione di altre attività commerciali. Dovranno essere precisati gli anni di esperienza maturata con riferimento ai criteri C1 e C2 di cui al successivo paragrafo 12.

OFFERTA ECONOMICA

Il piano economico – finanziario sarà a garanzia della sostenibilità e dell'adeguatezza della proposta progettuale, da redigere in conformità a quanto previsto dall'articolo 185 del D.Lgs n. 36/2023, nel quale siano rappresentate in modo dettagliato, a garanzia degli investimenti che il concorrente intenderà effettuare, le previsioni delle entrate e delle uscite, dei costi e dei ricavi. Il piano economico finanziario dovrà essere asseverato da un professionista abilitato o da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della Legge 23 novembre 1939, n. 1966.

Il PEF dovrà permettere il confronto degli investimenti, costi e di ricavi stimati per l'intera durata della concessione e pertanto verrà utilizzato per :

- a. Comparare eventuali offerte concorrenti;
- b. Individuare il valore degli ammortamenti in ogni momento della sua efficacia;
- c. Individuare il punto di equilibrio economico-finanziario della concessione, mettendo a confronto costi e ricavi, ponderare i rischi a carico del concessionario, ma anche dei possibili ritorni economici per l'amministrazione concedente, i servizi offerti alla comunità.
- d. Stabilire la durata della concessione, nelle quali la durata è correlata al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario insieme a una remunerazione del capitale investito.

In particolare, con riferimento al criterio D, il PEF dovrà evidenziare il numero di annualità di concessione proposto necessario per l'ammortamento degli investimenti ammissibili in conformità a quanto previsto dall'articolo 15 comma 2 del Reg. regionale n. 19/2016. Verranno computati in particolare:

- a) gli investimenti per gli interventi di manutenzione straordinaria, di recupero o ripristino, di demolizione e ricostruzione;
- b) gli investimenti per gli interventi di facile rimozione anche relativi ad interventi di miglioria, comunque autorizzabili;
- c) gli investimenti per l'acquisto di beni mobili e attrezzature limitatamente ad un valore del 20% del totale degli investimenti realizzati;
- d) gli investimenti relativi ad opere, servizi ed attività relativi al miglioramento delle condizioni di sicurezza ed al risparmio idrico ed energetico, al potenziamento dell'accessibilità e della fruizioni degli arenili.

Il PEF dovrà inoltre consentire la verifica della capacità della iniziativa imprenditoriale di generare flussi di cassa sufficienti a garantire anche il rimborso del debito; a tal fine dovrà riportare in maniera evidente *l'Indice di copertura autonoma degli investimenti* (Capitale proprio / investimenti totali di progetto * 100) ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo al criterio E1 al successivo paragrafo 12.

Allegato 3. Domanda di partecipazione.

La domanda di partecipazione deve essere resa in conformità al modello predisposto dall'ente e sottoscritta dal rappresentante legale della Ditta concorrente; il concorrente dovrà indicare il domicilio eletto per le comunicazioni e gli indirizzi di posta elettronica e di posta elettronica certificata, al fine dell'invio delle comunicazioni.

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento d'identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso deve essere prodotta la relativa procura in originale o copia conforme all'originale.

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente bando e la presa visione dell'area nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

L'Amministrazione comunale potrà procedere in ogni momento ad effettuare, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 controlli sulla veridicità delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti, nei confronti di tutti o alcuni concorrenti individuati con sorteggio o secondo criteri discrezionali, consultando le amministrazioni certificanti, anche attraverso strumenti informatici o telematici.

Qualora dalla verifica effettuata nei confronti dell'affidatario risultasse la non veridicità delle informazioni fornite, l'Amministrazione provvederà alla revoca dell'affidamento, all'incameramento della cauzione ed alla segnalazione del fatto all'autorità giudiziaria.

Le domande di partecipazione e tutti gli allegati sopra descritti dovranno pervenire **esclusivamente** in modalità telematica tramite la piattaforma Tarquinia Acquisti Telematici, raggiungibile utilizzando il seguente link <https://tarquinia.acquistitelematici.it> entro e non oltre le ore 15:00 del giorno 05/05/2026, a pena di irricevibilità.

8) DOCUMENTO DI GARA UNICO EUROPEO

Il concorrente compila e firma digitalmente il Documento di gara unico europeo di cui allo schema allegato, reperibile sulla Piattaforma, da scaricare, compilare, firmare digitalmente e caricare sulla Piattaforma.

Nell'ipotesi in cui il concorrente riscontri difficoltà nella compilazione

Il Documento di gara unico europeo deve essere presentato:

- nel caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, GEIE, da tutti gli operatori economici che partecipano alla procedura in forma congiunta;
- nel caso di aggregazioni di imprese di rete da ognuna delle imprese retiste, se l'intera rete partecipa, ovvero dall'organo comune e dalle singole imprese retiste indicate;
- nel caso di consorzi cooperativi, di consorzi artigiani e di consorzi stabili, dal consorzio e dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre.

9) RICHIESTE DI CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al Rup, esclusivamente attraverso le funzionalità di comunicazione messe a disposizione dalla piattaforma "Acquisti telematici" raggiungibile all'indirizzo <https://tarquinia.acquistitelematici.it/>.

Nel formulare una richiesta di chiarimenti il concorrente deve registrarsi ed accedere all'area riservata del portale, individuare la procedura di cui trattasi, cliccare sull'apposito comando.

Le richieste di chiarimenti o quesiti devono essere poste almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Le risposte ai chiarimenti e quesiti vengono pubblicate sul Portale Acquisti Telematici e sono visibili nella scheda di dettaglio della procedura nella sezione dedicata disposta sotto la documentazione di gara. In particolare vengono inserite nella sezione "Comunicazioni dell'Amministrazione" e sono visibili pubblicamente trattandosi di procedura ad evidenza pubblica.

Dalla pagina di dettaglio della procedura nella sezione "Comunicazioni riservate al concorrente" è possibile visualizzare le comunicazioni ricevute (lette o non lette), visualizzare le comunicazioni già inviate all'Amministrazione comunale ed inviarne delle nuove. È presente inoltre la lista delle

comunicazioni archiviate (la piattaforma telematica sposta le comunicazioni da ricevute ad archiviate automaticamente dopo un periodo predefinito, di default di 30 giorni).

10) SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Al fine di avere piena consapevolezza dello stato dei luoghi della concessione demaniale marittima oggetto del presente affidamento e allo scopo di formulare una consapevole proposta progettuale relativa alla realizzazione di interventi di manutenzione della struttura ed ogni altro investimento necessario per garantire l'apertura del chiosco adibito alla rivendita di giornali nella stagione estiva 2026, verrà effettuata la visita dei locali aperta a tutti i soggetti interessati a partecipare alla presente procedura.

Il sopralluogo deve essere chiesto almeno 10 giorni prima della scadenza della domanda, con pec indirizzata a pec@pec.comune.tarquinia.vt.it indicando nella stessa "Domanda di sopralluogo di cui al Bando pubblico per l'affidamento di una Concessione Demaniale Marittima avente ad oggetto un manufatto adibito alla rivendita di giornali".

La partecipazione al sopralluogo è obbligatoria ed in sede di stipulazione del contratto l'affidatario dovrà dichiarare di aver visionato i luoghi e le strutture da gestire e di trovarle idonee allo scopo senza aver nulla da eccepire al riguardo. La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di concessione. Il sopralluogo dovrà essere effettuato da un rappresentante legale o da un direttore tecnico del concorrente, come risulti da certificato CC.II.AA./Albo/Registro o da soggetto munito di delega.

11) SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità degli elementi e del DGUE, con esclusione di quelle afferenti al contenuto sostanziale dell'offerta tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

L'irregolarità è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità del DGUE e della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta ovvero di condizioni di partecipazione alla gara (per esempio: mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con elementi di data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, del DGUE, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile.

Ai fini del soccorso istruttorio il RUP assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere nonché la sezione della Piattaforma dove deve essere inserita la documentazione richiesta.

In caso di inutile decorso del termine, il RUP procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione concedente può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitate alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

12) COMMISSIONE E SVOLGIMENTO PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'affidamento della concessione demaniale marittima in oggetto avverrà nel rispetto di quanto già descritto al precedente paragrafo 7 del presente bando.

In particolare verrà istituita, anche qualora provenga una sola istanza, con determinazione del Responsabile del Settore VIII, al termine di scadenza per la presentazione delle domande, un'apposita Commissione giudicatrice che formulerà la graduatoria di merito, in base agli elementi di valutazione di seguito indicati.

Preliminarmente, il seggio di gara procederà, in seduta riservata, alla verifica del rispetto dei tempi di caricamento delle domande, all'apertura delle buste amministrative e al controllo della completezza e della correttezza formale della documentazione amministrativa.

A seguire la Commissione giudicatrice procederà, sempre in seduta riservata, all'apertura, esame e valutazione delle offerte presentate dai predetti concorrenti ed all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule di seguito riportati.

Gli esiti della valutazione sono registrati dalla Piattaforma.

Criteri di valutazione - OFFERTA TECNICA

Il punteggio massimo conseguibile dalla valutazione dell'offerta tecnica è di 80 (ottanta) punti, di cui:

- A. Punti 40 (quaranta) per il criterio: Qualità della proposta progettuale;
- B. Punti 20 (venti) per il criterio: Qualità e varietà dei servizi offerti;
- C. Punti 20 (venti) per il criterio: Esperienza pregressa;

Per il punteggio dell'offerta tecnica si farà riferimento ai criteri e sub criteri delle tabelle seguenti in relazione ai punteggi discrezionali "D" e tabellari "T".

Criterio di valutazione A - QUALITÀ DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Criterio	Sub criterio	D – Punti Max	T – Punti Max
A – Qualità della proposta progettuale	A1. Qualità delle soluzioni progettuali architettoniche e paesaggistiche e livello di dettaglio del progetto.	25	
	A2. Premialità per chi attua interventi finalizzati al risparmio energetico e opere con impiego di materiali e finiture naturali o riciclabili, con basso impatto ambientale, materiali/soluzioni progettuali di bioarchitettura ed esecuzione delle opere in termini di efficacia, estetica e nel rispetto dei CAM.	15	
TOTALE: 40 Punti			

Criterio di valutazione B – QUALITÀ E VARIETÀ DEI SERVIZI OFFERTI

Criterio	Sub criterio	D – Punti Max	T – Punti Max
B – Qualità e varietà	B1. Idoneità e coerenza della struttura organizzativa	5	

dei servizi offerti	messa a disposizione dall'operatore concorrente ed alle relative qualifiche del personale che intende impiegare.		
	B2. Servizi e prodotti che il concorrente intende offrire anche ulteriori rispetto alla rivendita di prodotti editoriali.	15	
TOTALE: 20 Punti			

Criterio di valutazione C - ESPERIENZA PREGRESSA

Criterio	Sub criterio	D – Punti Max	T – Punti Max
C - Esperienza pregressa	C1. Viene premiata l'esperienza (anni di esperienza) maturata dall'Istante nella gestione diretta ed esclusiva nell'attività di rivendita di prodotti editoriali		12
	C2. Viene premiata l'esperienza (anni di esperienza) maturata dall'Istante nella gestione di altre attività commerciali.		8
Sub criterio C1: Commissari, in funzione del numero di anni di esperienza (AE) punti 12 se AE >= 12; punti 10 se 9 <= AE <12 punti 7,5 se 6 <= AE <9 punti 5 se 3 <= AE < 6 punti 2,5 se 1 <= AE < 3 punti 0 se AE < 1 Sub criterio C2: Commissari, in funzione del numero di anni di esperienza (AE) punti 8 se AE >= 12; punti 6 se 9 <= AE <12 punti 4,5 se 6 <= AE <9 punti 3 se 3 <= AE < 6 punti 1,5 se 1 <= AE < 3 punti 0 se AE < 1 N.B.: gli anni di esperienza dovranno essere autocertificati in sede di offerta. All'Autocertificazione dovrà essere allegata idonea documentazione attestante quanto dichiarato. La verifica delle autocertificazioni potrà avvenire sia in fase di gara sia successivamente all'aggiudicazione. I soggetti che hanno fornito false dichiarazioni saranno esclusi dalla gara o eliminati dalla graduatoria se la gara si è già conclusa.			
TOTALE: 20 Punti			

Criteri di valutazione - OFFERTA ECONOMICA

Il punteggio massimo conseguibile dalla valutazione dell'offerta economica è di 20 (venti) punti, di cui:

- D. Punti 8 (otto) per il criterio del numero di annualità;
- E. Punti 12 (dodici) per valutazione equilibrio del Piano Economico finanziario.

Criterio di valutazione D - PUNTEGGIO NUMERO ANNUALITÀ DI CONCESSIONE.

Numero di annualità n.	Punti
N = 6	8
N = 7	7,5

N = 8	7
N = 9	6,5
N = 10	6
N = 11	5,5
N = 12	5
N = 13	4,5
N = 14	4
N = 15	3,5
N = 16	3
N = 17	2,5
N = 18	2
N = 19	1,5
N = 20	1

Criterio di valutazione E - PUNTEGGIO DI VALUTAZIONE EQUILIBRIO ECONOMICO IN PEF

Criterio	Sub Criterio	Punti Max
E. Copertura finanziaria del programma di investimento	E1. Indice di copertura autonoma degli investimenti (Capitale proprio / investimenti totali di progetto* 100)	12
I Commissari valuteranno l'Indice di copertura autonoma degli investimenti sulla base dell'impegno dichiarato nella proposta in termini di capitale proprio della società o del consorzio, a copertura degli investimenti ammissibili totali del programma di investimento. - punti 0 Indice di copertura autonoma degli investimenti =< 25% - punti 4 Indice di copertura autonoma degli investimenti >50% - punti 8 Indice di copertura autonoma degli investimenti >75% - punti 12 Indice di copertura autonoma degli investimenti >100%		

Il punteggio complessivo relativo all'offerta tecnica sarà calcolato come somma dei punteggi dei criteri discrezionali (Scd) + la somma dei punteggi dei criteri tabellari (Sct).

La Commissione procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi dei criteri discrezionali per ogni singolo criterio applicando la seguente formula:

$$Scd(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

Scd = somma dei punteggi dei criteri discrezionali (*a*);

n = numero totale dei requisiti;

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (*i*);

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (*a*) rispetto al requisito (*i*) variabile tra zero ed uno;

$\sum_n$ = sommatoria.

I coefficienti V(a)_i sono determinati per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa, attraverso il metodo di seguito indicato: la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

Tra 0 e 1 la valutazione sarà graduata seguendo la seguente scala:

Valutazione	Criterio motivazionale	Coefficiente
Ottimo	Documento e/o relazione ben strutturata, che sviluppa in modo completo, chiaro preciso ed approfondito l'oggetto/argomento richiesto	1,00
Buono	Documento e/o relazione adeguata che sviluppa l'oggetto/argomento in modo non del tutto completo e/o senza particolari approfondimenti	0,80
Discreto	Documento e/o relazione pertinente, che sviluppa l'oggetto/argomento in maniera parziale e/o senza completo approfondimento	0,60
Sufficiente	Documento e/o relazione accettabile ma poco strutturato/a	0,40
Scarso	Documento e/o relazione mediocre e non sufficientemente sviluppato/a	0,20
Insufficiente	Documento e/o relazione carente, troppo generico, inadeguato o del tutto assente	0,00

In relazione a ciascun elemento, dopo che ogni Commissario avrà attribuito il proprio coefficiente al singolo concorrente, verrà calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai Commissari.

L'attribuzione del punteggio di ciascun elemento di valutazione scaturirà dal prodotto tra il punteggio massimo attribuibile all'elemento stesso moltiplicato per il coefficiente relativo alla media dei giudizi assegnati.

Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica (POT) dell'offerta relativa a ciascuna istanza sarà pari a:

$$POT = S_{cd} + S_{ct}$$

La Commissione giudicatrice rende visibile ai concorrenti i punteggi tecnici attribuiti alle singole offerte tecniche e procede quindi alla compilazione della graduatoria ed alla formulazione della proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta.

Con tale adempimento, la Commissione chiude le operazioni di gara e trasmette al Responsabile del Procedimento tutti gli atti e documenti ai fini dei successivi adempimenti.

La verifica circa la sussistenza dei requisiti dichiarati verrà effettuata nei confronti del soggetto aggiudicatario, prima della stipula dell'atto di concessione.

13) ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.

- **Pagamento del canone, garanzia fideiussoria e polizza assicurativa.**

La presente concessione è soggetta al pagamento del canone concessorio e dell'imposta regionale sulle concessioni nella misura stabilita dalle norme vigenti sulla materia.

Il concessionario oltre a dover pagare il canone e l'imposta anzidetti dovrà presentare una cauzione a garanzia dell'osservanza degli obblighi da assumere con l'atto di concessione, pari al doppio del canone annuo, da effettuarsi dopo l'aggiudicazione, ma prima del rilascio dell'atto concessorio ai sensi dell'art. 17 del Regolamento per l'Esecuzione del Codice della Navigazione, presentando in originale, polizza assicurativa e/o fidejussione bancaria e/o deposito cauzionale. Inoltre, il concessionario dovrà sottoscrivere apposita polizza assicurativa del fabbricato demaniale avuto in concessione, da stipulare in relazione al valore dell'immobile. In particolare, l'assicurazione dovrà coprire per tutta la durata della concessione i danni da fulmine e incendio, facendo salva la facoltà del concessionario stesso di estenderla a danni di altra natura.

- **Invio domanda rilascio concessione**

L'affidatario della concessione dovrà inviare domanda di rilascio della concessione, predisposta mediante compilazione del modello D1 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al fine di consentire l'aggiornamento del S.I.D. (Sistema Informativo Demanio), da presentare prima del rilascio della concessione.

Per la ristrutturazione e l'adeguamento dei manufatti esistenti, all'esito della procedura di gara, l'aggiudicatario dovrà presentare il progetto delle opere e dei sottoservizi da realizzare/rigenerare, unitamente al modello D1 del SID (Sistema Informatico Demanio) e dovranno essere acquisite ove necessarie l'autorizzazione ex art. 146 D.lgs. n.42/2004, l'Autorizzazione Doganale prevista dall'art. 7 dell'allegato 1 del D.lgs. 141/2024 e il titolo abilitativo edilizio di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ogni altro titolo e/o autorizzazione necessario alla ristrutturazione/rigenerazione della struttura.

- **Ulteriori oneri**

Il concessionario dovrà inoltre:

- munirsi di ogni altra autorizzazione, che le norme vigenti richiedono per l'esercizio delle attività connesse con il rilascio della presente concessione;
- mantenere pulita e sgombra da rifiuti di ogni genere l'area demaniale marittima in concessione e quella immediatamente adiacente, curando la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area in concessione e delle opere da realizzarsi;
- esporre la concessione demaniale e la planimetria presso il luogo di esercizio in modo da poter essere consultate in occasione dei controlli degli organi di polizia marittima;
- sarà direttamente responsabile verso l'Amministrazione comunale dell'esatto adempimento degli oneri assunti e verso i terzi di ogni danno cagionato alle persone ed alle proprietà nell'esercizio della presente concessione.

Tutte le migliorie e le opere realizzate dal concessionario diventeranno di proprietà dello Stato al termine della concessione, senza che alcun indennizzo sia dovuto al gestore.

14) AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE E STIPULA DEL CONTRATTO.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Questa Amministrazione si riserva ampia facoltà di procedere o meno all'aggiudicazione della concessione a suo insindacabile giudizio e il concorrente nulla potrà pretendere per l'eventuale mancato affidamento della concessione in oggetto.

Il contratto è stipulato in modalità elettronica, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante.

Sono a carico dell'aggiudicatario della concessione tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative al rilascio della presente concessione.

15) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 GDPR 2016/679 (*General Data Protection Regulation*), si informa che i dati richiesti ai soggetti partecipanti sono raccolte per finalità inerenti alla procedura di gara e saranno trattate anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Tarquinia.

Finalità del trattamento: I dati personali forniti sono essenziali ai fini della procedura di gara e il relativo trattamento, informatico e non, verrà effettuato dal Comune di Tarquinia, tramite gli uffici preposti, nel rispetto della normativa vigente, unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto. Il concorrente potrà, in qualsiasi momento, esercitare i diritti previsti dalla vigente normativa mediante comunicazione scritta da inviare a mezzo pec all'indirizzo pec@pec.comune.tarquinia.vt.it.

Con l'invio e la sottoscrizione dell'offerta, gli operatori economici esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

Allegati:

- All.1 – Elaborato grafico
- All.2 – Relazione tecnica e stima dei costi
- All.3 – Modello Domanda di partecipazione
- All.4 - DGUE

Il Rup
Vincenzo Vergati