

NOTA SUL BANDO · ESEMPIO

Comune di Riccione: 14 concessioni di solo arenile, offerte entro il 20/10/2026

Esempio su un bando pubblico, non è un lavoro per un cliente. Mostra come si presenta la lettura del bando che consegniamo.

1. In breve

VOCE	DATO	DOVE
Comune	Comune di Riccione	pagina del bando
Oggetto	Affidamento di 14 concessioni di beni demaniali marittimi per finalità turistico-ricreative, stabilimenti balneari. Determina n. 1294 del 15/09/2026; pagina del bando pubblicata il 16/09/2026	premesse; art. 3; pagina del bando
Lotti	14 lotti di solo arenile, zone da 4 a 34. Un'offerta per ogni lotto, una graduatoria per ogni lotto. Ogni operatore può concorrere e vincere al massimo 2 lotti	art. 3, 3.1, 4, 15
Durata	5 anni (anno solare). Nessuna proroga e nessun rinnovo	art. 3.2
Importi di partenza	Canone demaniale annuo per lotto da 3.524,99 a 6.897,16 €. Contributo comunale annuo a base d'asta (50% del canone) da 1.762,50 a 3.448,58 €	art. 3, 11
Criterio	Offerta economicamente più vantaggiosa: 90 punti tecnica + 10 punti economica = 100	art. 12
Scadenza offerte	20/10/2026 ore 10:00. Il disciplinare non scrive la data: rinvia alla piattaforma. La data è quella della pagina del Comune	art. 8; pagina del bando
Piattaforma	SATER Intercent-ER (Regione Emilia-Romagna)	art. 1, 2.1; pagina del bando
Data di lettura	02/10/2026 (mancano 18 giorni alla scadenza)	—

2. Le cose da fare subito

- **Sopralluogo, obbligatorio, a pena di esclusione.** Si chiede per email al Servizio Demanio almeno 10 giorni prima della scadenza: entro il 10/10/2026, un sabato (giorni di calendario, calcolo nostro: il disciplinare non dice come si contano). Non vale per il gestore uscente. Art. 7.
- **Chiarimenti.** Domande scritte in piattaforma, almeno 10 giorni prima della scadenza (entro il 10/10/2026, calcolo nostro). Il Comune risponde almeno 6 giorni prima della scadenza (entro il 14/10/2026, calcolo nostro). La data di scadenza viene dalla pagina del Comune. Art. 2.2.
- **Piattaforma e firma.** Offerta solo su SATER: accesso con SPID o altri mezzi di identificazione ammessi (eIDAS), domicilio digitale iscritto negli indici ufficiali, firma del legale rappresentante o di una persona munita dei poteri (anche un procuratore, art. 9.1). Il caricamento è a rischio del concorrente: partire con anticipo. Art. 1.2, 1.3, 8.
- **Requisiti.** Iscrizione al Registro Imprese per attività coerenti (ATECO 93.29.20 e simili) e nessuna causa di esclusione degli artt. 94 e seguenti del d.lgs. 36/2023. Art. 5, 6.1.
- **Documenti di gara, per ogni lotto.** Domanda con bollo da 16 €, DGUE compilato in piattaforma, attestazione di sopralluogo, patto di integrità, relazione tecnica, offerta economica, PEF. Art. 2.1, 4, 9, 9.1.

3. Criteri dell'offerta tecnica

Totale: **90 punti**. Tipo di punteggio, come lo definisce l'art. 12.1: **D** = discrezionale (la commissione dà un coefficiente), **T** = tabellare (punti fissi, dati se l'elemento c'è). Nel disciplinare nessun criterio è di tipo Q (formula matematica).

Le pagine (p.) sono quelle del PDF del disciplinare, 26 pagine. Nel file non sono stampate.

CRITERIO (CODICE E NOME)	PUNTI	COSA CHIEDE IL COMUNE	COSA PREPARARE	DOVE NEL DISCIPLINARE
A Proposta di gestione del servizio e dell'area demaniale	50 (A.1-A.5)	Il Comune valuta le iniziative che garantiscono la migliore utilizzazione dell'area, secondo i cinque elementi A.1-A.5.	Un paragrafo della relazione per ciascun elemento, nell'ordine della tabella.	art. 12.1, tabella (p. 19-20)
A.1 Valorizzazione e riqualificazione dell'area concessa	20 · D	Delimitazione, manutenzione, pulizia, punti d'ombra; qualità di impianti e manufatti, pregio architettonico, coerenza con le tradizioni locali.	Descrivere gli interventi sul lotto e la qualità dei manufatti. Foto e rendering vanno in allegato, fuori limite.	art. 12.1, A.1 (p. 19); allegati: art. 10 (p. 17)
A.2 Gestione eco-compatibile dell'attività	5 · D	Accorgimenti per lo smaltimento dei rifiuti e ulteriori accorgimenti per la sostenibilità ambientale.	Descrivere come si gestiscono i rifiuti e le altre misure ambientali. Allegare le certificazioni possedute.	art. 12.1, A.2 (p. 19); allegati: art. 10
A.3 Standard qualitativo dei servizi offerti	10 · D	Organizzazione dei servizi (es. tariffe agevolate, offerta legata alle attrezzature noleggiate) e servizi integrati su cultura e folklore locali.	Elenco dei servizi con tariffe e organizzazione; i servizi legati alla cultura locale, come si svolgono.	art. 12.1, A.3 (p. 19)
A.4 Attenzione al sociale e accessibilità	5 · D	Azioni a favore delle categorie deboli e delle persone con disabilità, in particolare per migliorare l'accessibilità.	Azioni concrete per l'accessibilità del lotto e per le categorie deboli: cosa si fa, dove, quando.	art. 12.1, A.4 (p. 19)
A.5 Aree e beni pubblici circostanti, offerta per famiglie e disabilità	10 · D	Cura di aree e beni pubblici vicini; offerta turistica più varia; servizi per famiglie e per persone con disabilità.	Azioni sulle aree pubbliche vicine; servizi per le famiglie e per persone con disabilità, con descrizione e tempi di attivazione.	art. 12.1, A.5 (p. 19-20)
B Esperienza di gestione e qualificazione professionale	20 · T	Anni di gestione effettiva: stabilimento balneare 1 punto l'anno; altre attività turistico-balneari 0,50; attività turistiche 0,25. Tetto 20.	Elenco delle gestioni per anno e tipo (stagioni di almeno 4 mesi), con contratti, fatture e visure per provarle.	art. 12.1, B (p. 20); prove: art. 10 (p. 17)
C Servizi di carattere collettivo per la fruizione della spiaggia, qualità ambientale e sicurezza	5 · D	Servizi collettivi per la fruizione della spiaggia, qualità ambientale e sicurezza; la commissione valuta le proposte a sua discrezione.	Elenco dei servizi collettivi proposti e delle misure per ambiente e sicurezza, con modo e tempi di attuazione.	art. 12.1, C (p. 20)
D Concessione come fonte prevalente di reddito per sé e per la famiglia	5 · T	Fonte prevalente di reddito nei 5 anni prima dell'avvio: «> 70%» 5 punti; «> 40% & < 70%» 3; «< 40%» 0.	Autodichiararlo nell'offerta; tenere pronti i modelli Unico o 730 dei 5 anni d'imposta, da produrre se si è assegnatari.	art. 12.1, D (p. 20-21)
E Impegno ad assumere personale giovanile (under 36) e femminile	5 · T	Quota pari o superiore al 30% delle assunzioni necessarie: giovani under 36 (2,5 punti), donne (2,5 punti).	Stimare le assunzioni necessarie per il lotto e dichiarare l'impegno alla quota del 30% per giovani e per donne.	art. 12.1, E (p. 21)
F Gestione diretta dell'attività da parte del concessionario	5 · T	Impegno a gestire senza sub-concessione: tutta la durata 5 punti; primi 3 anni 3 punti; nessun impegno 0.	Scegliere una sola opzione e dichiararla in modo chiaro: l'offerta tecnica non può contenere alternative.	art. 12.1, F (p. 21); alternative: art. 10 (p. 17)

CRITERIO (CODICE E NOME)	PUNTI	COSA CHIEDE IL COMUNE	COSA PREPARARE	DOVE NEL DISCIPLINARE
Totale offerta tecnica	90	A 50 + B 20 + C 5 + D 5 + E 5 + F 5	—	art. 12, 12.1 (p. 19, 21)

«Cosa preparare» è la nostra lettura del criterio. Non è una regola del bando e non dà garanzie sul punteggio.

Sul criterio D il Comune tiene conto anche di altre concessioni o attività del settore possedute alla data di avvio, anche in via indiretta (art. 12.1, D, p. 20-21). In un raggruppamento si valutano in quota parte le posizioni dei singoli. Sul criterio B, in un raggruppamento conta l'esperienza dell'associato con più esperienza (art. 12.1, B).

Controllo dei totali

- $A.1\ 20 + A.2\ 5 + A.3\ 10 + A.4\ 5 + A.5\ 10 = 50$. Torna con il punteggio di A.
- $A\ 50 + B\ 20 + C\ 5 + D\ 5 + E\ 5 + F\ 5 = 90$. Torna con la tecnica.
- $Tecnica\ 90 + economica\ 10 = 100$. Torna (art. 12).
- Per tipo: D = 55 (A.1–A.5 e C), T = 35 (B, D, E, F), Q = 0. La riga «totale» della tabella del Comune stampa 90 nella colonna T: non torna con questa somma (vedi sezione 7).

Offerta economica (10 punti, art. 11 e 12.3, p. 18 e 22-23)

COSA	REGOLA
Che cosa si offre	Un rialzo percentuale sul contributo comunale annuo a base d'asta, pari al 50% del canone demaniale annuo del lotto
Soglia	Valide solo le offerte pari o superiori alla base. Sotto la base: esclusione
Punteggio	10 punti al rialzo più alto del lotto. Gli altri: 10 per il rapporto tra il proprio rialzo e quello più alto (formula lineare)
Più lotti	Due lotti = due offerte economiche distinte
Costi	Non si indicano i costi della manodopera né quelli della sicurezza
Chi sceglie il rialzo	Il gestore. La nota non lo suggerisce

Come si assegnano i punti (art. 12.2, 12.4, 13, 14)

- Per i punti D, ciascuno dei 3 commissari dà un coefficiente da 0 a 1, a gradini di 0,1: da «nulla» (0) a «eccellente/massima» (1). Si fa la media, arrotondata a due decimali, e si moltiplica per i punti del criterio.
- Se un punto della relazione manca, quel criterio prende zero. Non è causa di inammissibilità (art. 12.2). Manca la relazione intera: esclusione (art. 10).
- Inversione procedimentale: la commissione valuta prima le offerte tecniche ed economiche di tutti. La documentazione amministrativa si valuta solo per il miglior offerente di ogni lotto; la controlla il RUP/Seggio di Gara (art. 14, 16).
- A parità di punteggio totale vince il punteggio tecnico più alto. A parità anche lì, rilancio sul contributo entro 4 giorni; poi sorteggio (art. 15).

4. Forma dell'offerta tecnica

Tutto da art. 10 (p. 17), salvo dove indicato.

- **Che cosa.** Una relazione che spiega l'offerta tecnica e organizzativa, divisa per i punti richiesti. A pena di esclusione.
- **Dimensione.** Massimo 20 facciate, A4, carattere Arial 11. Copertina e indice non si contano. Il disciplinare cita l'interlinea ma non dice quale.
- **Struttura.** Paragrafi che corrispondono ai criteri della tabella (sezione 3), coerenti con il lotto per cui si concorre.
- **Fuori limite.** Gli allegati tecnici e descrittivi: documentazione fotografica, rendering progettuali, certificazioni possedute, e simili.
- **Prove.** Per le dichiarazioni che danno punti: dichiarazioni ai sensi del DPR 445/2000, contratti di concessione e di gestione, autorizzazioni, fatture, visure, attestazioni.
- **Dove si carica.** Nella sezione «Offerta» della piattaforma, riga «Elenco Prodotti», dentro «Relazione tecnica». A pena di esclusione.

- **Firme.** Firma digitale del legale rappresentante. In un raggruppamento da costituire, firma congiunta di tutti i componenti. Il disciplinare non chiede altre firme né un tecnico abilitato. Art. 10; art. 8 ammette anche firma elettronica qualificata o avanzata.
- **Cosa non può contenere.** Nessun elemento che riveli l'offerta economica (esclusione; art. 10, 15). Nessun onere in più per il Comune. Nessun elemento condizionato al prezzo. Nessuna alternativa o proposta ambigua.
- **Elaborati grafici.** Il disciplinare non chiede al concorrente planimetrie, tavole, computo metrico o cronoprogramma. Le planimetrie del lotto le dà il Comune (scheda singolo lotto, art. 2.1 k). Foto e rendering sono ammessi come allegati (art. 10).
- **Rettifiche.** Fino al giorno dell'apertura si può chiedere la correzione di un errore materiale, senza modificare l'offerta (art. 8). Il soccorso istruttorio non vale per offerta tecnica ed economica (art. 9). Il Comune può chiedere chiarimenti sull'offerta: risposta in 5-10 giorni, senza cambiarne il contenuto (art. 9).
- **Validità.** L'offerta vincola per 180 giorni dalla scadenza (art. 8).

5. Piano economico-finanziario (PEF)

- **Cosa chiede il bando.** Un PEF sullo schema del Comune, allegato ai documenti di gara. In formato elettronico, con le formule di calcolo visibili e il conto economico per tutta la durata della concessione. Più una relazione che spiega le ipotesi su costi iniziali, ricavi e costi di gestione. Art. 2.1 h), 11 (p. 4, 18).
- **A cosa serve.** Non dà punti. Il Comune lo usa per verificare la sostenibilità dell'offerta. Art. 2.1 h), 11.
- **Dove sta nell'offerta.** È la parte D dell'offerta, insieme a documentazione amministrativa (A), offerta tecnica (B) ed economica (C). Art. 8.
- **Asseverazione: nel disciplinare non compare.** Lo schema di PEF e il bando di gara non li abbiamo letti. Nel testo letto non compaiono né «asseverazione» né un professionista abilitato. Per il PEF non c'è una firma specifica: vale la regola dell'offerta (art. 8: firma digitale, elettronica qualificata o avanzata).
- **Voci di costo e garanzie che il bando prevede** (da tenere presenti nel PEF):
 - canone demaniale annuo del lotto, e imposta regionale pari al 5% del canone (art. 3.3);
 - contributo comunale annuo: base pari al 50% del canone, più il rialzo offerto (art. 11);
 - garanzia definitiva pari a 2 volte il canone annuo (art. 17.1);
 - polizza di responsabilità civile con massimali di 3.000.000 € per danni alle persone e 1.000.000 € per danni a cose, da presentare alla stipula (art. 17.1);
 - spese di pubblicazione e contrattuali (bollo, registro, diritti di segreteria), in un'unica soluzione alla stipula (art. 3.3);
 - contratto collettivo applicato al personale: CCNL con codice CNEL H05Y (art. 3).
- **Nota.** Il PEF lo prepara il commercialista del gestore: non fa parte della lettura del bando.

6. Dati del lido

Da compilare. Nessun lido è indicato in questa nota.

DATO	VALORE
Nome del lido	_____
Lotto (numero e zona, dalla scheda riepilogativa dei lotti)	_____
Superficie (mq, dalla scheda del lotto)	_____
Cosa c'è oggi (manufatti, servizi, accessi)	_____

Dati che servono per i criteri B, D, E, F:

DATO	VALORE
Criterio B: anni di gestione per tipo di attività, con prova	_____
Criterio D: quota di reddito dalla concessione nei 5 anni prima dell'avvio	_____
Criterio E: assunzioni necessarie per il lotto e quota giovani e donne	_____
Criterio F: gestione diretta (tutta la durata, 3 anni, nessun impegno)	_____

7. Punti da chiarire con il Comune

Da chiedere con un quesito scritto, entro il termine dei chiarimenti.

1. **Totale per tipo.** La riga «totale» della tabella (art. 12.1, p. 21) mette 90 nella colonna T. Sommando le righe: D = 55, T = 35. Il totale complessivo di 90 torna; la ripartizione no.
2. **Offerta in aumento.** L'art. 11 esclude le offerte sotto la base e l'art. 12.3 premia il rialzo. Tra le esclusioni, l'art. 15 cita le offerte «in aumento rispetto all'importo a base di gara».
3. **Quando si prova.** L'art. 10 chiede la documentazione di prova per le dichiarazioni che danno punti. Le schede B e D (art. 12.1) la chiedono «in caso di assegnazione».
4. **Garanzia provvisoria.** È citata (art. 9; art. 8 parla di garanzia «prestata in sede di gara») ma nessun articolo la richiede e non è nell'elenco dei documenti amministrativi (art. 9). La garanzia definitiva è all'art. 17.1, che non dice quando va presentata; la polizza di responsabilità civile va presentata alla stipula.
5. **Durata.** L'art. 3.2 fissa 5 anni. L'art. 17 dice che la commissione formula anche «la proposta di durata».
6. **Esperienza (B).** Il tetto di 20 punti è ripetuto per ogni tipo di attività. Non è scritto come si sommano le gestioni di tipo diverso (art. 12.1, B).
7. **Fasce di reddito (D).** Le fasce sono scritte «> 70%», «> 40 % & < 70%» e «< 40 %»: i valori esatti 70% e 40% non hanno punti (art. 12.1, D).
8. **Soccorso istruttorio.** L'art. 9 lo esclude per offerta tecnica ed economica, ma dice sanabile il difetto di sottoscrizione «dell'offerta».
9. **Firma.** L'art. 8 ammette firma digitale, elettronica qualificata o avanzata. L'art. 1.2 e l'art. 10 parlano di firma digitale.
10. **Numerazione e rinvii.** Nell'art. 8 compare il sottotitolo «13.1». L'art. 9.2 rinvia al «paragrafo 15.1», che non esiste. L'art. 16 rinvia per il soccorso istruttorio al «punto 14»: il soccorso istruttorio è all'art. 9. L'art. 2.1 h) cita il «D.lgs 118/2022»: è la legge 118/2022.

8. Fonti

Fonti (lette il 02/10/2026)

- Pagina del bando, sito del Comune di Riccione. Pubblicata il 16/09/2026, ultimo aggiornamento 23/09/2026. Usata per: determina, scadenza (20/10/2026 ore 10:00), link alla piattaforma, elenco degli allegati.

<https://www.comune.riccione.rn.it/it/news/affidamento-di-n-1...>

- Disciplinare di gara multilotto, PDF di 26 pagine (file creato il 15/09/2026), letto per intero. Articoli citati nella nota: 1, 2.1, 2.2, 3, 3.1, 3.2, 3.3, 4, 5, 6.1, 7, 8, 9, 9.1, 9.2, 10, 11, 12, 12.1–12.4, 13, 14, 15, 16, 17, 17.1. I numeri sono quelli scritti nel file.

<https://riccione-api.cloud.municipiumapp.it/s3/5719/allegati...>

- Piattaforma SATER Intercenter-ER, indicata dalla pagina del Comune (non aperta):

<https://intercenter.regione.emilia-romagna.it/bandi-e-strume...>

- Allegati elencati dalla pagina del Comune e non letti: bando di gara, schema di convenzione, scheda riepilogativa dei lotti, schede dei lotti, patto di integrità, modello di offerta economica, modello di domanda, attestazione dell'imposta di bollo, attestazione di sopralluogo, schema di PEF. Stesso percorso del disciplinare: <https://riccione-api.cloud.municipiumapp.it/s3/5719/allegati...>