



Comune di Rimini
Dipartimento Città
Dinamica e Attrattiva

Settore Marketing Territoriale,
Water Front e Nuovo Demanio

Via Rosaspina n. 7 - 47923 Rimini
C.F. e P. Iva n. 00304260409
tel. 0541 704323
dipartimento4@pec.comune.rimini.it

Allegato A

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART. 77 D.LGS. 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO DI CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME NELL'AMBITO DEL COMUNE DI RIMINI

1. Stazione Appaltante

Denominazione: Comune di Rimini

Settore Marketing Territoriale Waterfront e Nuovo Demanio – Via Rosaspina 7 - 47923 Rimini

Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Catia Caprili, Dirigente Settore Marketing Territoriale Waterfront e Nuovo Demanio, pec dipartimento4@pec.comune.rimini.it

Punto di contatto: Dott. Fabio Cassanelli, Dirigente Settore Affari generali, tel. 0541 704238, mail ufficiocontratti.gare@comune.rimini.it.

2. Oggetto

I beni del demanio marittimo costituiscono una risorsa di fondamentale importanza per il Paese, caratterizzata da ampi margini di valorizzazione. Una gestione efficace e sostenibile di tali beni può rappresentare un significativo fattore di crescita economica e di sviluppo sociale, contribuendo al rafforzamento della competitività e dell'attrattività dei territori costieri.

Tali potenzialità possono essere valorizzate al meglio se adeguatamente supportate da modelli, informazioni e competenze mirate a promuovere iniziative che possano generare un positivo ritorno per lo sviluppo del territorio.

La consultazione pubblica contribuisce all'individuazione delle necessità percepite e fornisce l'occasione per la comunità locale, per gli investitori privati e per gli operatori del settore, di esprimere opinioni e proposte, ricercando con i soggetti interessati l'ottimale valorizzazione dei beni pubblici.

Il Comune di Rimini, pertanto, al fine di attuare un'ordinata programmazione delle procedure di affidamento delle concessioni dei beni demaniali marittimi – diversi da quelli oggetto della procedura comparativa di cui alla determinazione dirigenziale n. 1430/2026 – intende promuovere una consultazione pubblica finalizzata all'acquisizione di contributi per la realizzazione di interventi in forma macro-aggregata, ai sensi dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano dell'Arenile.

La presente consultazione è finalizzata a fornire all'Amministrazione elementi conoscitivi utili per l'individuazione e la definizione di lotti di arenile da assoggettare alle successive procedure di gara.

Come è noto, con deliberazione di Giunta Comunale n. 504 del 22 dicembre 2023, il Comune di Rimini ha approvato un atto di indirizzo, successivamente aggiornato con deliberazione di Giunta Comunale n. 526 del 30 dicembre 2024, finalizzato a definire le linee generali per l'esperimento delle procedure per l'aggiudicazione delle concessioni demaniali marittime a scopo turistico-ricreativo riguardanti le aree dell'arenile di propria competenza, in un'ottica di riordino della situazione attuale e in ossequio alle indicazioni provenienti dalle norme euro-unitarie e dalla giurisprudenza amministrativa ormai consolidata in materia, nonché dai principi e criteri direttivi sanciti, da ultimo, all'art. 4 della L. n. 118/2022, nel testo allora vigente.

Successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 7 agosto 2025 è stato definitivamente approvato il Piano dell'Arenile, entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT n. 235) del 10 settembre 2025, che prevede tre modalità attuative, elencate in ordine crescente di aggregazione e di interesse pubblico perseguito:



- Intervento Singolo (tavola D1_Tav.2 e art. 16 delle NTA);
- Intervento Micro-aggregato (tavola D1_Tav.3 e artt. 17, 17.1 e 17.2 delle NTA);
- Intervento Macro-aggregato, per il quale il Piano dell'arenile definisce le norme tecniche di attuazione all'art. 18 delle NTA, senza stabilirne le perimetrazioni dei comparti.

Tale piano è attualmente oggetto di un procedimento di variante, assunta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 6 agosto 2026: con l'assunzione della variante trovano applicazione le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017.

Si segnala che con determinazione dirigenziale n. 1430 del 10 giugno 2026 è stata avviata la procedura di gara aperta per l'affidamento di n. 27 concessioni di beni demaniali marittimi relative alle zone di solo ombreggio, con finalità turistico-ricreative, del litorale nord di Rimini, tuttora in corso di svolgimento. Le aree oggetto di tale procedura sono escluse dalla presente consultazione.

Considerato tale quadro di riferimento e anche se, come noto, *“non sussiste un obbligo di legge di procedere all'affidamento delle concessioni demaniali marittime nelle forme tipiche della procedura a evidenza pubblica prevista per i contratti d'appalto della pubblica amministrazione”*¹, il Comune di Rimini intende ora svolgere una consultazione preliminare di mercato, sulla base del modulo procedimentale previsto all'art. 77 del D.Lgs. 36/2023², al fine di attuare un'ordinata programmazione delle procedure di affidamento delle concessioni dei beni demaniali marittimi – diversi da quelli oggetto della procedura comparativa di cui alla suddetta determinazione dirigenziale 1430/2026 – nel rispetto dell'interesse pubblico, garantendo al contempo la massima trasparenza e concorrenza nella futura gestione dell'arenile.

3. Ambito territoriale di applicazione

Ai sensi dell'art. 18, comma 1, delle NTA del Piano dell'Arenile, la modalità di intervento macro-aggregata riguarda esclusivamente le UMI individuate nell'elaborato D1_NTA_All. C.

Ai sensi dell'art. 23 delle NTA, sono escluse dalla modalità di intervento macro-aggregata le UMI comprese tra gli stabilimenti balneari n. 23 e n. 43 del litorale nord di Rimini, in ragione delle condizioni di pericolosità idraulica.

4. Finalità

La presente consultazione è finalizzata ad avviare un confronto qualificato e costruttivo con tutti i soggetti interessati alla realizzazione di interventi in forma macro-aggregata previsti dall'art. 18 delle NTA del Piano dell'Arenile, al fine di acquisire proposte idonee a promuovere la valorizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo dell'arenile del Comune di Rimini, e di orientare l'Amministrazione nella definizione di lotti di arenile da porre successivamente a gara.

I contributi pervenuti non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Rimini ed i soggetti partecipanti non matureranno alcuna posizione di vantaggio, di prelazione o di altro tipo di diritto in relazione alle future scelte. Non è prevista la formulazione di graduatorie di merito o l'attribuzione di singoli punteggi, premi o corrispettivi e/o rimborsi di alcun tipo ed il Comune è esonerato da qualsiasi obbligo motivazionale in merito alle scelte che riterrà di intraprendere, da considerarsi frutto dell'esercizio di discrezionalità amministrativa.

¹ Cons. St., sez. V, 9 dicembre 2020, n. 7837.

² Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 – Codice dei contratti pubblici
Art. 77 - Consultazioni preliminari di mercato

1. Le stazioni appaltanti possono svolgere consultazioni di mercato per predisporre gli atti di gara, ivi compresa la scelta delle procedure di gara, e per informare gli operatori economici degli appalti da esse programmati e dei relativi requisiti richiesti.

2. Per le finalità di cui al comma 1, le stazioni appaltanti possono acquisire informazioni, consulenze, relazioni e altra documentazione idonea, anche di natura tecnica, da parte di esperti, operatori di mercato, autorità indipendenti o altri soggetti idonei. Tale documentazione può essere utilizzata anche nella pianificazione e nello svolgimento della procedura di appalto, a condizione che non abbia l'effetto di falsare la concorrenza e non comporti una violazione dei principi di non discriminazione e di trasparenza.

	Comune di Rimini Dipartimento Città Dinamica e Attrattiva	Settore Marketing Territoriale, Water Front e Nuovo Demanio	Via Rosaspina n. 7 - 47923 Rimini C.F. e P. Iva n. 00304260409 tel. 0541 704323 diartimento4@pec.comune.rimini.it
--	--	--	---

5. Destinatari

La presente iniziativa è rivolta a soggetti - siano essi persone fisiche, ovvero imprese, società, associazioni di categoria, ordini professionali, fondazioni, enti in forma singola o associata - che, singolarmente se soggetti singoli, o nel loro complesso se soggetti associati/raggruppati, abbiano interesse alla realizzazione di macro-aggregazioni lungo l'arenile del Comune di Rimini, nei limiti dell'ambito territoriale di cui al precedente punto 3.

6. Contenuti dei contributi

La proposta di intervento in forma macro-aggregata dovrà rispettare i seguenti parametri dimensionali, ai sensi dell'art. 18, comma 3, delle NTA:

- possono presentare proposte di macro-aggregazione i soggetti attuatori di tutte le UMI comprese in un fronte di almeno 250,00 ml contigui, appartenenti al medesimo tratto, come definito dall'art. 6, comma 2, delle NTA del vigente Piano dell'Arenile;
- qualora siano presenti limiti fisici, che non consentano di raggiungere la dimensione minima di 250 ml, il fronte potrà essere ridotto fino a 200 ml ai sensi dell'art. 18, comma 3, secondo periodo, delle NTA. Sono considerati limiti fisici:
 - scoli o fossi;
 - UMI già classificate come riqualificate che non intendano aderire al processo di riqualificazione mediante intervento di DR;
 - UMI non comprese tra quelle ammesse di cui al precedente punto 3.
- la proposta di macro-aggregazione, esclusivamente al fine di raggiungere la dimensione minima di almeno 250,00 ml contigui prevista dal piano, potrà includere anche spiagge libere (o varchi, art. 11.3). In tal caso il fronte di quest'ultima potrà essere computato ai fini del raggiungimento della dimensione minima prevista dal Piano, purché il progetto preveda che la realizzazione delle attrezzature, nonché la manutenzione e la pulizia della spiaggia libera, siano a carico del soggetto proponente.

Resta inteso che l'inclusione delle spiagge libere (o varchi, art. 11.3) all'interno della proposta di macro-aggregazione non incide in alcun modo sulla natura delle stesse, che manterranno la loro funzione di area disponibile liberamente e gratuitamente all'uso pubblico e non potranno essere oggetto di sfruttamento economico da parte dei futuri concessionari.

7. Esame dei contributi pervenuti

Si precisa fin da ora che i contributi coerenti con il Piano dell'arenile e valutati di interesse pubblico potranno essere utilizzati per la preparazione dei successivi bandi di affidamento delle concessioni, tenendo conto dei seguenti elementi:

- le macro-aggregazioni non dovranno determinare il frazionamento delle micro-aggregazioni contermini.

8. Istruzioni per la presentazione dei contributi

I soggetti interessati dovranno far pervenire i propri contributi utilizzando l'Allegato 1, dal quale si evinca precisamente l'area su cui attuare l'intervento macro-aggregato, nonché l'elenco dei soggetti proponenti.

All'Allegato 1 dovrà essere allegata una documentazione grafica che individui l'ambito d'intervento, sulla base della planimetria contenuta nella Tavola D1_Tav.1 del vigente Piano dell'arenile, pubblicata all'indirizzo <https://www.comune.rimini.it/amministrazione/documenti-e-dati/documento-tecnico-di-supperto/d1tav1-approvazione>.

La documentazione, sottoscritta digitalmente ovvero ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000, dovrà essere trasmessa attraverso la piattaforma telematica raggiungibile all'indirizzo

	Comune di Rimini Dipartimento Città Dinamica e Attrattiva	Settore Marketing Territoriale, Water Front e Nuovo Demanio	Via Rosaspina n. 7 - 47923 Rimini C.F. e P. Iva n. 00304260409 tel. 0541 704323 dipartimento4@pec.comune.rimini.it
--	--	--	--

<https://appaltiecontratti.comune.rimini.it/PortaleAppalti/it/procedure/codice/A00118>.

A tal fine, si invitano gli interessati, che non siano già registrati alla piattaforma telematica del Comune di Rimini, ad effettuare il processo di registrazione per l'ottenimento delle credenziali di accesso. Per informazioni sulla piattaforma e le modalità di registrazione, si può consultare il Manuale disponibile all'indirizzo <http://bit.ly/2lVp7sm>

In alternativa, in caso di necessità di assistenza per l'iscrizione, è possibile:

a) compilare il form presente nell'indirizzo

https://appaltiecontratti.comune.rimini.it/PortaleAppalti/it/ppgare_doc_assistenza_tecnica.wp

b) scrivere una e-mail all'indirizzo: service.appalti@maggioli.it

c) contattare il Call center al numero 0422 267755 attivo dal lunedì al venerdì, orari: 8.30-13.00, 14:00-17.30

I soggetti interessati potranno inviare la documentazione, dopo aver fatto accesso alla piattaforma, direttamente nella pagina di dettaglio relativa al presente avviso.

I contributi dovranno pervenire, secondo le modalità indicate, entro il termine ultimo del **18 settembre 2026 ore 13.00**, da considerarsi perentorio.

Si precisa che verranno pertanto esaminate solo le proposte di macro-aggregazione pervenute entro il termine, con le modalità e i contenuti sopra indicati.

Ne consegue che coloro che eventualmente abbiano già trasmesso all'Amministrazione una proposta in merito, prima della pubblicazione del presente avviso, dovranno presentare nuovamente il proprio contributo secondo le modalità qui indicate.

9. Comunicazioni, informazioni e chiarimenti

Eventuali informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti dai soggetti interessati all'indirizzo mail del punto di contatto, indicato al precedente punto 1.

10. Modalità di svolgimento della consultazione preliminare di mercato

La consultazione preliminare di mercato non è finalizzata all'aggiudicazione di alcun contratto né all'assegnazione di alcun diritto.

La partecipazione alla consultazione è ininfluente (ossia: non assicura e non preclude) rispetto alla partecipazione successiva alla procedura di affidamento, non costituendo condizione di accesso, né impegno alcuno circa eventuali future procedure che il Comune dovesse avviare per il medesimo oggetto.

In particolare, non producendo di per sé alcun effetto nelle sfere giuridiche di qualsivoglia soggetto, la partecipazione alla consultazione preliminare di mercato non determina alcuna aspettativa nei confronti del Comune di Rimini, né l'insorgere di alcuna posizione soggettiva giuridicamente rilevante. Gli interessati non possono rivendicare alcun diritto al riguardo e il Comune di Rimini si riserva di utilizzare quanto raccolto nell'ambito della consultazione preliminare di mercato per la pianificazione e lo svolgimento delle procedure di affidamento, nei limiti del rispetto dei diritti di proprietà intellettuale. L'Amministrazione non ha l'obbligo di valutare tutta la documentazione acquisita dai soggetti interessati, né tantomeno sussiste l'obbligo di motivare l'utilizzo o il mancato utilizzo delle informazioni acquisite, o di fornire risposte rispetto a quanto ricevuto; l'Amministrazione mantiene inoltre piena ed esclusiva discrezionalità nella definizione finale dei lotti e potrà recepire, modificare o non recepire le proposte formulate dai soggetti interessati.

La partecipazione alla consultazione preliminare non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso.

Ai sensi dell'art. 78, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, le informazioni scambiate nel corso della presente consultazione saranno pubblicate tramite la piattaforma indicata al punto 8.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, tutti i dati forniti saranno raccolti, registrati, organizzati

	Comune di Rimini Dipartimento Città Dinamica e Attrattiva	Settore Marketing Territoriale, Water Front e Nuovo Demanio	Via Rosaspina n. 7 - 47923 Rimini C.F. e P. Iva n. 00304260409 tel. 0541 704323 dipartimento4@pec.comune.rimini.it
--	--	--	--

e conservati per le finalità di gestione della procedura e saranno trattati, sia mediante supporto cartaceo che informatico, per le finalità relative allo specifico procedimento secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

L'informativa privacy è reperibile all'indirizzo <https://www.comune.rimini.it/informativa-privacy>.

La Dirigente del Settore Marketing Territoriale
Waterfront e Nuovo Demanio
Dott.ssa Catia Caprili
(firmato digitalmente)