



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI REGIONALI
E LE AUTONOMIE

Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria
della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato,
le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano
Servizio Attività produttive, Infrastrutture
e Innovazione tecnologica

CONFERENZA DELLE REGIONI
E DELLE PROVINCE AUTONOME
30 Set 2026
Prot. n. 6395/C.U.

Cod. sito: 4.13/2026/28

Al Ministero dell'economia e delle finanze

- Ufficio di Gabinetto
ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it
- Ufficio legislativo
legislativo.economia@pec.mef.gov.it
- Dipartimento RGS
rgs.ragionieregenerale.coordinamento@pec.mef.gov.it

Al Presidente della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome

c/o CINSEDO
conferenza@pec.regioni.it

Ai Presidenti delle Regioni e delle Province autonome di Trento e Bolzano

LORO SEDI
(CSR pec lista 3)

Alla Regione Campania

Coordinatrice Commissione infrastrutture, mobilità e governo del territorio

- capo.gab@pec.regione.campania.it
- ufficio.roma@pec.regione.campania.it

Alla Regione Liguria

Coordinatrice Vicaria della Commissione infrastrutture, mobilità e governo del territorio

protocollo@pec.regione.liguria.it

Al Presidente dall'ANCI

mariagrazia.fusiello@pec.anci.it

Al Presidente dell'UPI

upi@messaggipec.it

Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri

-Segreteria della Conferenza Stato-città e Autonomie locali
Per interoperabilità: CSC

E, p.c. Al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

- Ufficio di Gabinetto
ufficio.gabinetto@pec.mit.gov.it
- Ufficio legislativo



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI REGIONALI
E LE AUTONOMIE

Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria
della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato,
le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano
Servizio Attività produttive, Infrastrutture
e Innovazione tecnologica

ufficio.legislativo@pec.mit.gov.it

Oggetto: parere ai sensi dell'articolo 8, del decreto-legge 11 marzo 2026, n. 32, relativo allo schema di bando-tipo per l'avvio delle procedure di affidamento delle concessioni ai sensi dell'articolo 4, comma 4, della legge 5 agosto 2022, n. 118.

Si trasmette, in allegato, il testo, aggiornato all'esito della riunione tecnica svoltasi il 29 settembre u.s., del provvedimento indicato in oggetto, pervenuto dall'Ufficio Legislativo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con nota prot. n. 32606 del 30 settembre 2026, acquisito al prot. DAR n. 17843 in pari data.

Il Dirigente del Servizio
Dott. Massimiliano Cosenza



Firmato digitalmente da
COSENZA MASSIMILIANO
C = IT
O = PRESIDENZA CONSIGLIO DEI
MINISTRI



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti
IL CAPO UFFICIO LEGISLATIVO

Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per gli affari regionali e le
autonomie
Ufficio per il coordinamento delle attività della
segreteria della Conferenza permanente per i
rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province
autonome di Trento e Bolzano

e, per conoscenza:

Ufficio di Gabinetto
- sede -

OGGETTO: decreto-legge 11 marzo 2026, n. 32, articolo 8 (Disposizioni urgenti in materia di concessioni demaniali marittime), convertito con modificazioni dalla legge 8 maggio 2026, n. 71. Predisposizione dello schema di bando-tipo per l'avvio delle procedure di affidamento delle concessioni di cui all'articolo 4 della legge 5 agosto 2022, n. 118. Testo definitivo.

Facendo seguito alla nota n. 32516 del 29 settembre 2026, e in esito alle interlocuzioni intercorse nella riunione tecnica tenutasi in data odierna, si trasmette, in allegato, il testo definitivo dello schema di "Bando-tipo".

Per completezza si allegano, altresì, le "Linee guida per la stima del valore d'indennizzo per i concessionari uscenti da concessioni demaniali marittime" redatte dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC).

Cons. Elena Griglio

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elena Griglio', written over a horizontal line.



Linee guida per la stima del valore d'indennizzo per i concessionari uscenti da concessioni demaniali marittime

Premessa

Le presenti linee guida del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) (da ora in avanti anche "**Linee Guida**") sono finalizzate a definire **-in linea con quanto previsto dalle "Indicazioni operative agli enti concedenti per la redazione di bandi di gara finalizzati all'affidamento di concessioni balneari redatte ai sensi dell'art. 8 del decreto-legge 11 marzo 2026 n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 marzo 2026 n. 71"** (da ora in avanti anche il "**bando tipo**")- la struttura dell'impianto di stima e il modello valutativo della perizia prevista dall'art. 4, comma 9 della Legge 5 agosto 2022 n. 118, così come novellato dal D.L. 16 settembre 2024 n. 131 per la determinazione dell'indennizzo a favore dei concessionari uscenti (da ora in avanti anche "**perizia**") titolari delle concessioni demaniali marittime lacuali e fluviali per finalità turistico-ricreative e sportive di cui al del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400 recante le *Disposizioni per la determinazione dei Canoni relativi a concessioni Demaniali Marittime*, secondo quanto previsto, tra l'altro, dall'art. 4, Legge 5 agosto 2022 n. 118, così come novellato dal D.L. 16 settembre 2024 n. 131 (da ora in avanti anche "**legge 118/2022**").

Il contesto giuridico generale di riferimento. Cenni

Considerata la funzione e la finalità della perizia è imprescindibile da parte del professionista incaricato ex art. 4, comma 9 della legge 118/2022 (da ora in avanti anche "**Professionista**") comprendere il complesso contesto giuridico europeo e nazionale in cui si deve articolare la valutazione.

Nella logica di un supporto al Professionista si fornisce un primo inquadramento organico del contesto giuridico ricordando come il D.Lgs 31 marzo 1998, n. 112 in materia di *Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59* abbia attribuito alle Regioni e agli Enti locali anche le funzioni relative alle "concessioni di spiagge lacuali, superfici e pertinenze dei laghi".

La Commissione Europea ha, in un contesto normativo più ampio, emanato nel 2006 la direttiva 2006/123/CE *relativa ai servizi nel mercato interno* poi adottata in ambito nazionale per tramite del D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59.

La previgente legislazione nazionale inerente alle concessioni balneari non è, quindi, risultata allineata con le disposizioni unionali in materia di libera concorrenza (*Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea*, art. 49), soprattutto nella previsione del "*diritto di insistenza*" che portava a disporre che "[è] altresì data preferenza alle precedenti concessioni, già rilasciate, in sede di rinnovo rispetto alle nuove istanze" (R.D. 30 marzo 1942, n. 327 Codice della navigazione, art. 37).

A seguito dell'apertura di una prima procedura di infrazione avviata dalla Commissione Europea (P.I. n. 2008/4908), il sopra richiamato periodo del *Codice della navigazione* è stato abrogato dall'art. 1, comma 18, del D.L. 30 dicembre 2009, n. 194 *Proroga di termini previsti da disposizioni legislative* convertito con L. 26 febbraio 2010, n. 25. A seguito, poi, di una messa in mora complementare inerente al rinnovo automatico delle concessioni, il Governo ha presentato un emendamento alla L. 15 dicembre 2011, n. 217 *Legge comunitaria 2010*, con il quale ha modificato il D.L. 5 ottobre 1993, n. 400 abrogando le previsioni relative al rinnovo automatico delle concessioni.

La procedura di infrazione è stata chiusa nel febbraio 2012, grazie alle sopra illustrate revisioni apportate e alla volontà manifestata di riorganizzazione delle norme attraverso la delega attribuita dal Parlamento al Governo per la revisione complessiva della disciplina in materia compiuta con l'art. 11, comma 2, della menzionata *Legge comunitaria 2010*.

Con il D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 *Ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese*, convertito in L. 17 dicembre 2012, n. 221, le concessioni in essere a tale data sono state prorogate sino al 2020 *"in funzione del superamento del diritto di insistenza di cui all'art. 37, secondo comma, secondo periodo, del codice della navigazione"*.

La sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea (CGUE) del 14 luglio 2016, nelle cause riunite C-458/14 e C-67/15, ha sancito il principio per il quale la disciplina della direttiva 2006/123/CE ha, tuttavia, considerato inapplicabile la proroga automatica delle autorizzazioni demaniali marittime e lacuali in assenza di una previa procedura di selezione tra i potenziali candidati.

Il prolungamento del regime di proroga delle concessioni in essere ha fatto sì che la Commissione europea, dapprima, inviasse una lettera amministrativa (ARES (2018) 7404850) e, quindi decidesse, stante il mancato completamento (anche a causa della gestione emergenziale della pandemia da Covid-19) della revisione della disciplina delle concessioni balneari avviata con la L. 30 dicembre 2018 n. 145 di aprire formalmente in data 3 dicembre 2020 una seconda procedura di infrazione (P.I. n. 2020/4118).

In questo contesto, l'art. 4 della legge 118/2022 recante la *Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021* ha disposto che *"la procedura di affidamento delle concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per l'esercizio delle attività turistico - ricreative e sportive, di cui all'articolo 01, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f), del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, fatto salvo quanto previsto dal comma 1-bis del presente articolo, si svolge nel rispetto del diritto dell'Unione europea e dei principi di libertà di stabilimento, di pubblicità, di trasparenza, di massima partecipazione, di non discriminazione e di parità di trattamento, anche al fine di agevolare la partecipazione delle microimprese, delle piccole imprese e delle imprese giovanili"*.

Il D.L. 16 settembre 2024 n. 131 recante *Disposizioni urgenti per l'attuazione di obblighi derivanti da atti dell'Unione europea e da procedure di infrazione e pre-infrazione pendenti nei confronti dello Stato italiano*, convertito con la L. del 14 novembre 2024 n. 166 ha in ultimo novellato l'art. 3 della citata legge 118/2022 disponendo che *"[a] fine di consentire l'ordinata programmazione delle procedure di affidamento di cui all'articolo 4 e il loro svolgimento nel rispetto del diritto dell'Unione europea e secondo le modalità stabilite dal medesimo articolo 4, continuano ad avere efficacia fino al 30 settembre 2027"*.

Il novellato comma 9 dell'articolo 4 della legge 118/2022 ha previsto anche che i criteri di determinazione dell'indennizzo a favore del concessionario uscente dovessero essere stabiliti mediante un *"decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro il 31 marzo 2025"*.

Nel contesto normativo sopra evidenziato, il predetto Ministero al punto n. 6 del bando tipo recante il *Valore dell'indennizzo di cui all'articolo 4, comma 9, della legge n. 118 del 2022* dispone che: *"[a]ppare opportuno precisare nel bando che il parametro di riferimento per il rilascio della perizia è rappresentato dalle Linee Guida adottate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, allegate al presente bando-tipo"* e, in linea con quanto osservato, propone quale

formula tipo che: *“Per ciascuno dei lotti indicati all’articolo XX (Oggetto e finalità della concessione), nelle relative schede allegate sono determinati i valori dell’indennizzo pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione, ivi compresi gli investimenti effettuati in conseguenza di eventi calamitosi debitamente dichiarati dalle autorità competenti ovvero in conseguenza di sopravvenuti obblighi di legge, al netto di ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica eventualmente percepita e non rimborsata, nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un’equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, che l’aggiudicatario dovrà corrispondere al concessionario uscente, calcolato dal professionista/collegio di professionisti nominati con delibera n. ____ del _____ di (giunta/Dirigente/Assessore) tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, ai sensi dell’articolo 4, comma 9 della legge 5 agosto 2022, n. 118, secondo le Linee Guida adottate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili allegate al bando-tipo di cui all’articolo 8 del decreto-legge 11 marzo 2026, n. 32. Tali valori concorrono, per ciascun lotto, a determinare il valore della gara”.*

Si deve, peraltro, rilevare che, in assenza di specifiche disposizioni e alla luce dei contenziosi intervenuti nel corso del tempo, sono state emanate significative pronunce da parte dei Tribunali amministrativi regionali e del Consiglio di Stato, che hanno contribuito a delineare un percorso interpretativo della normativa di riferimento, del quale si è ritenuto opportuno tenere conto anche nell’elaborazione delle presenti Linee guida¹.

Il ruolo del Professionista

L’art. 4, comma 9 della legge 118/2022 statuisce che *“il valore degli investimenti effettuati e non ammortizzati ... e di quanto necessario a garantire un’equa remunerazione, ..., è determinato con perizia acquisita dall’ente concedente prima della pubblicazione del bando di gara, rilasciata in forma asseverata e con esplicita dichiarazione di responsabilità da parte di un professionista ovvero di un collegio di professionisti nominati dal medesimo ente concedente tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili. Le spese della perizia di cui al secondo periodo sono a carico del concessionario uscente.”.*

La normativa attribuisce al Professionista un ruolo centrale nell’ambito del processo di aggiudicazione delle nuove concessioni in cui è prevista, tra l’altro, un’esplicita dichiarazione di responsabilità rispetto all’incarico di valutazione condotto che dovrà essere considerata dal Professionista in tutte le fasi del processo di stima dell’indennizzo.

È utile, funzionalmente alla lettura delle presenti linee guida, considerare anche quanto disposto dall’Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, la quale, nella sua adunanza del 30 luglio 2024, effettuando “alcune considerazioni” ai sensi degli articoli 21 e 22 della legge 10 ottobre 1990, n. 287, ha sentito la necessità di evidenziare per lo svolgimento di una corretta istruzione del procedimento di gara *“[...] l’opportunità che il professionista, chiamato a quantificare tale valore, sia incaricato da un soggetto terzo rispetto agli interessati concessionari [...] (quale l’ente concedente) e che la*

¹ Tra le altre, si vedano anche: Consiglio di Stato, sez. VII, 30 ottobre 2023, n. 9493; Consiglio di Stato, sez. VII, 20 maggio 2024, nn. 4479 e 4480, insieme a Consiglio di Stato, sez. VII, 30 aprile 2024, n. 3940; Consiglio di Stato, Sezione consultiva per gli atti normativi, parere n. 750/2025 del 22 luglio 2025; TAR Lazio, Roma, sez. V-ter, 10 aprile 2026, n. 6468.

quantificazione sia svolta con perizia, sulla base di parametri di valutazione attuali [...], certi e trasparenti, a tutela di tutte le parti, nonché pubblicata dall'ente concedente in tempo utile affinché i potenziali partecipanti ne possano tener conto nell'ambito della procedura competitiva. In questo modo, infatti, la procedura comparativa per il rilascio delle concessioni risulterebbe più trasparente, equa e oggettiva" (AGCM, Segnalazione ai sensi degli articoli 21 e 22 della legge 10 ottobre 1990, n. 287).

Stante, quindi, la rilevanza della perizia del Professionista e considerata la possibilità che le disposizioni tecniche siano applicate in modo disomogeneo a livello nazionale ed evitare possibili "situazioni di ingiustificato vantaggio economico in favore dei concessionari subentranti"².

Il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili ha ritenuto opportuno, in questo contesto, predisporre le Linee Guida a supporto del Professionista al fine di rendere, per quanto possibile, omogenee le perizie di stima previste dall'art. 4 comma 9 della L. 118/22.

Per tale motivo, le Linee Guida forniscono le principali indicazioni per l'impostazione dell'impianto di stima e la definizione del modello di valutazione richiamando e adattando, qualora ritenuto opportuno, al caso concreto i Principi Italiani di Valutazione emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV) e i Principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Considerato il ruolo attribuito dal legislatore al Professionista, si ritengono utili ai fini della conduzione dell'incarico le indicazioni contenute nelle sezioni II.1 "*Condotta professionale*" e IV.2 "*Le valutazioni legali: aspetti generali*" dei Principi Italiani di Valutazione (PIV), oltre ai requisiti richiesti all'esperto dal PIV I.3.1. In merito, inoltre, alla struttura della relazione di stima, è utile richiamare quanto indicato dai PIV II.4.

Ciò detto, le presenti linee guida definiscono i principi generali finalizzati ad evitare ingiustificati vantaggi sia per il concessionario uscente che per il concessionario entrante. Sono, quindi, da evitare "*automatismi, forfettizzazioni e generalizzazioni*" derivanti dall'applicazione delle linee guida in oggetto, dovendo in ogni caso il Professionista considerare le singole circostanze caso per caso in funzione del raggiungimento del predetto scopo di carattere generale di determinare un indennizzo coerente con quanto previsto dalla normativa di riferimento, stante il contesto di riferimento³.

In merito alla formulazione dell'incarico, alle necessarie verifiche preliminari, alle modalità di accettazione e alla nomina di eventuali ausiliari si rinvia a quanto contenuto nei documenti emanati dal CNDCEC e nei PIV.

La finalità della stima e il valore d'indennizzo

L'art 9 del DL 131/2024 convertito, con modificazioni, dalla legge 14 novembre 2024, n. 166 così recita: "*[i]n caso di rilascio della concessione a favore di un nuovo concessionario, il concessionario uscente ha diritto al riconoscimento di un indennizzo a carico del concessionario subentrante pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione, ivi compresi gli*

² Cfr.: Cons. Stato, Parere n. 750/2025; Cons. Stato, sez. VII, 21 maggio 2026, n. 4121. Non è, peraltro, compito del Professionista, e di conseguenza non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti linee guida, la determinazione, ai sensi dell'articolo 4, comma 11, della legge 118/2022, dei criteri per l'aggiornamento dell'entità dei canoni di cui all'art. 3, co. 1, lett. b), del DL 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 dicembre 1993, n. 494. 2

³ Cfr.: Cons. Stato, Parere n. 750/2025; Cons. Stato, sez. VII, 21 maggio 2026, n. 4121.; TAR Lazio, Roma, 10 aprile 2026, n. 6468.

investimenti effettuati in conseguenza di eventi calamitosi debitamente dichiarati dalle autorità competenti ovvero in conseguenza di sopravvenuti obblighi di legge, al netto di ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica eventualmente percepita e non rimborsata, nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, stabilita sulla base di criteri previsti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro il 31 marzo 2025".

Tale disposizione, come già analizzato nel paragrafo del contesto giuridico di riferimento, è stata richiamata dal bando tipo quale riferimento per la quantificazione dell'indennizzo in capo al concessionario uscente. In assenza, quindi, di disposizioni tecniche, le presenti linee guida sono state predisposte dall'analisi puntuale delle indicazioni normative sopra richiamate, interpretando in chiave tecnica le finalità proprie della legge di riferimento anche alla luce della prassi giurisprudenziale emersa nei tempi più recenti.

Il presupposto costitutivo del diritto all'indennizzo è il rilascio della concessione, all'esito della procedura prevista dall'ente concedente, a un soggetto terzo diverso dal concessionario *incumbent* (inteso il soggetto che alla data della stima è titolare della concessione). Il diritto matura quindi nel momento del rilascio della concessione da parte dell'ente concedente a favore del nuovo concessionario. Ai fini della procedura di assegnazione delle concessioni la stima dell'indennizzo necessariamente deve precedere la pubblicazione del bando da parte dell'ente concedente.

L'indennizzo è quindi una prestazione patrimoniale di tipo legale riconosciuta in presenza dei presupposti previsti dalla normativa a fronte del sacrificio economico derivante all'evento di rilascio della concessione ad un soggetto terzo e di conseguenza non può essere ricondotto nell'ambito di un risarcimento del danno (anche se l'indennizzo è posto a carico del concessionario subentrante).

La misura dell'indennizzo, come più avanti descritta, è determinata *ex lege* (di natura convenzionale) individuando dei criteri specifici che può anche non coincidere con la perdita effettiva da parte del concessionario uscente per effetto del mancato rinnovo della concessione.

L'indennizzo, pur configurandosi come un diritto unitario in capo al concessionario uscente, si compone di due distinte componenti:

- a) il valore degli investimenti
 1. effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione,
 2. ivi compresi gli investimenti effettuati in conseguenza di eventi calamitosi debitamente dichiarati dalle autorità competenti ovvero in conseguenza di sopravvenuti obblighi di legge
 3. al netto di ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica eventualmente percepita e non rimborsata;
- b) nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni.

Di conseguenza, la finalità della perizia di stima è la determinazione dell'indennizzo unitariamente considerato, attraverso la distinta quantificazione delle due componenti previste dalla norma e il loro successivo coordinamento ai fini della determinazione dell'importo complessivamente spettante al concessionario uscente.

Il Legislatore attribuisce centrale rilevanza per quantificare l'indennizzo agli investimenti effettuati dal concessionario. In assenza di una definizione normativa, si ritiene che il termine "investimento" venga utilizzato per indicare l'impiego documentato di risorse economiche da parte del concessionario uscente al fine di generare un'utilità futura nell'ambito dell'attività esercitata con l'utilizzo dei beni demaniali oggetto della concessoria. L'accezione di investimento che, quindi, sembra essere più prossima a quella delineata dalla *ratio* del legislatore e della prassi giurisprudenziale sembra essere quella economico-aziendale che non necessariamente trova corrispondenza con quanto rappresentato in bilancio. La contabilizzazione del costo tra le immobilizzazioni costituisce un elemento rilevante ai fini della sua qualificazione, ma non assume carattere di per sé determinante. Analogamente, l'avvenuto completamento del processo di ammortamento contabile non esclude necessariamente che il bene o l'intervento conservi un'utilità economica o funzionale residua.

Tenuto conto della giurisprudenza della Corte di Giustizia UE e delle pronunce del Consiglio di Stato, ai fini della determinazione dell'indennizzo possono, tuttavia, rilevare per il calcolo dell'indennizzo i soli investimenti dai quali anche il concessionario subentrante può ritrarre benefici economici e, quindi, i soli investimenti effettuati dal concessionario uscente che, al momento della cessazione della concessione, conservano un'utilità oggettivamente apprezzabile pure per il concessionario subentrante, eventualmente anche sotto forma di risparmio delle spese che quest'ultimo avrebbe dovuto altrimenti sostenere.

Relativamente agli investimenti che un concessionario può effettuare nell'ambito della gestione dello stabilimento si possano, in via generale, individuare tre differenti tipologie di investimenti:

- (i) gli investimenti relativi a beni destinati a permanere nella titolarità e nella disponibilità del concessionario uscente anche dopo la scadenza della concessione;
- (ii) gli investimenti relativi a beni destinati a passare nella titolarità e nella disponibilità dell'ente concedente al termine della concessione ai sensi dell'articolo 49 del codice della navigazione (beni gratuitamente devolvibili);
- (iii) gli investimenti relativi a beni demaniali messi a disposizione del concessionario uscente all'inizio della concessione o durante la stessa e per i quali sussiste l'obbligo di restituzione all'ente concedente al termine della concessione (beni demaniali affidati in uso al concessionario).

Gli investimenti di cui al punto (i), tra i quali potrebbero rientrare gli acquisti di attrezzature (ad esempio, lettini, ombrelloni, cabine amovibili, dotazioni amovibili per il bar o per la cucina), non sono, dunque, rilevanti ai fini del calcolo dell'indennizzo, posto che al termine della concessione rimangono di proprietà del concessionario uscente e non passano al concessionario subentrante, salvo che il bando dell'ente concedente non disponga diversamente. Per la medesima ragione non possono essere ritenuti rilevanti per calcolare l'indennizzo gli eventuali investimenti relativi ad opere per le quali sia stato emesso ordine di demolizione o ingiunzione di rimessione in pristino ai sensi, rispettivamente, degli articoli 49 e 54 del codice della navigazione.

Possono, invece, concorrere nel calcolo dell'indennizzo gli investimenti effettuati per la costruzione di beni inamovibili (punto ii), quali - a titolo esemplificativo - cabine inamovibili, piscine, impianti sportivi, piattaforma di accesso per persone con disabilità, ancorché destinati ad essere acquisiti dall'ente concedente al termine della concessione ai sensi delle già ricordate disposizioni del codice della navigazione.

Anche le spese di manutenzione su tali beni, purché straordinarie e produttive di utilità anche per il concessionario subentrante, sono da considerare tra gli investimenti di cui tenere conto per la

determinazione dell'indennizzo. Per l'individuazione delle spese di manutenzione che possono essere considerate "straordinarie" è opportuno fare riferimento a quanto stabilito dai principi contabili OIC, i quali precisano che:

- sono "ordinarie" le manutenzioni e le riparazioni "di natura ricorrente (ad esempio, pulizia, verniciatura, riparazione, sostituzione di parti deteriorate dall'uso) che vengono effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie";
- sono considerate straordinarie le spese che comportano "ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolunghino la vita utile".

Per quanto concerne, infine, gli eventuali beni messi a disposizione del concessionario uscente da parte dell'ente concedente (punto iii), gli investimenti rilevanti per la quantificazione dell'indennizzo sono essenzialmente quelli relativi alle spese di manutenzione straordinaria di questi beni, quali le spese di miglioramento o ampliamento delle strutture demaniali (ad es.: spese di ristrutturazione di cabine inamovibili).

Se non diversamente stabilito dal bando o dall'ente concedente, non è compito del perito verificare se un investimento si riferisce a beni che sono stati costruiti, ampliati, modificati in modo illegittimo (ad esempio, in violazione della normativa urbanistica). Nell'eventualità in cui l'ente concedente segnali al perito tale circostanza, questi investimenti non possono, tuttavia, essere considerati rilevanti ai fini del calcolo dell'indennizzo, salvo diversa indicazione ricevuta dall'ente concedente.

I beni amovibili e di facile rimozione utilizzati nella gestione dell'area affidata in concessione

Si segnala che il bando tipo configura come elemento di premialità (max punti 15 su 100 punti complessivi) eventuali impegni *"del concessionario subentrante all'acquisto e dell'uscente alla vendita dei beni amovibili e di facile rimozione utilizzati nella gestione dell'area affidata in concessione, al valore determinato con la perizia di cui all'art. XX (ACCORDO PER LA CESSIONE DEI BENI DEL CONCESSIONARIO USCENTE), che non costituiscono parte integrante ed essenziale della concessione medesima, quale misura idonea a favorire la continuità funzionale nonché il riuso delle attrezzature esistenti, la riduzione dei rifiuti e il contenimento dell'impatto ambientale derivante dalla dismissione e dalla sostituzione dei beni medesimi, in coerenza con i principi di tutela dell'ambiente, di uso sostenibile del demanio marittimo e di economia circolare"*.

Tale aspetto volto a premiare la continuità funzionale e, quindi, anche la tutela ambientale dell'operazione di subentro, necessita, previo accertamento della disponibilità del concessionario uscente, della predisposizione di una apposita perizia di determinazione dell'importo a cui il concessionario uscente si impegna a cedere i predetti beni. Tale valore viene, nel caso, incluso nel bando di gara e -accertato, a seguito di sopralluogo, dall'ente concedente- non rientra nel valore della perizia di cui di cui all'art. 4, co. 9, secondo periodo, della legge 118/2022.

In ogni caso, rimangono al di fuori del perimetro valutativo, ai sensi degli artt. 49 e 54 del Codice della navigazione, gli investimenti in opere sottoposte a provvedimento di demolizione.

Numero di lavoratori del concessionario uscente che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare

Si deve rilevare che il bando tipo indica anche che "... la perizia dovrà indicare anche il numero di lavoratori del concessionario uscente che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare, sulla base delle certificazioni e dichiarazioni dei redditi, al fine di riportare tale dato nel bando e consentire, in tal modo, ai partecipanti l'eventuale impegno ad assumere tali lavoratori in caso di aggiudicazione della concessione".

In linea con quanto sopra indicato è previsto che il bando di gara riporti per ciascuno dei lotti che sono oggetto della concessione "il numero di lavoratori del concessionario uscente che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare".

A tale fine, il Professionista deve ricevere dal concessionario uscente:

- le dichiarazioni dei redditi dei lavoratori subordinati e dei propri familiari del periodo di imposta antecedente all'avvio della procedura di gara;
- eventuali ulteriori certificazioni che siano rilevanti al fine della determinazione del reddito, corredate dalla documentazione ritenuta idonea dal Professionista.;

per poter poi riportare nella perizia di cui all'art. 4 comma 9 della L. 118/22 il numero dei lavoratori che ricevono dall'attività svolta presso il concessionario uscente la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare.

La perizia include, inoltre, per i lavoratori sopra interessati l'inquadramento contrattuale e il relativo costo del lavoro, in forma aggregata o per categorie omogenee

La base informativa

Il comma 4 dell'art. 4 della legge 118/2022 prevede che nel bando di gara sono indicati, tra l'altro, "b) il valore degli eventuali investimenti non ammortizzati, nonché gli obblighi di cui al comma 9,".

Considerata l'esigenza dell'ente concedente di disporre della determinazione dell'indennizzo prima della pubblicazione del bando, la complessità del contesto valutativo e i tempi generalmente contenuti a disposizione del Professionista per lo svolgimento dell'incarico, si ritiene opportuno sottolineare l'importanza che l'ente concedente definisca preventivamente le modalità e i termini per la predisposizione e la trasmissione della base informativa necessaria ai fini della determinazione dell'indennizzo fornendo al concessionario uscente indicazioni chiare e puntuali in merito alla documentazione, alle informazioni e alle dichiarazioni da rendere disponibili al Professionista.

Resta ferma la facoltà del Professionista, nel corso dello svolgimento dell'incarico, di richiedere all'ente concedente e/o al concessionario uscente, secondo le rispettive competenze e disponibilità informative, ogni ulteriore informazione, documentazione o dichiarazione ritenuta necessaria o opportuna ai fini della predisposizione della perizia, salvo quanto diversamente previsto dal bando o dall'atto di conferimento dell'incarico.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la base informativa che il Professionista dovrà acquisire, dall'ente concedente e/o dal concessionario uscente in relazione alla natura della documentazione e alla relativa disponibilità, dovrebbe comprendere, tra l'altro, i seguenti documenti e informazioni:

- l'elenco analitico delle opere e degli investimenti rilevanti ai fini della determinazione dell'indennizzo, con attestazione della loro conformità urbanistica, edilizia e concessoria, nonché una autocertificazione rilasciata dallo stesso concessionario attestante l'assenza di ordini di demolizione;
- fatture e documenti contabili comprovanti il sostenimento dell'investimento;
- l'aliquota di ammortamento applicata e la relativa vita utile;
- la motivazione della strumentalità del bene, con indicazione delle ragioni per cui è stato incluso nel calcolo.
- l'ammontare complessivo di eventuali contributi, sovvenzioni, aiuti o incentivi pubblici percepiti in relazione agli investimenti rilevanti – con la relativa documentazione giustificativa - e in particolare:
 - l'ente erogatore;
 - il titolo normativo o il bando di riferimento;
 - la data di concessione del contributo;
 - l'importo concesso;
 - l'importo effettivamente ricevuto;
 - l'importo eventualmente restituito;
- i bilanci, laddove esistenti, degli ultimi cinque esercizi, situazioni contabili a sezione contrapposte, i mastrini contabili, ogni altro documento contabile utile degli ultimi cinque anni antecedenti l'avvio della procedura della gara;
- registro cespiti ammortizzabili aggiornato all'ultimo esercizio o periodo di imposta chiuso o se rilevanti alla data di valutazione se diversa;
- ogni altro dato e informazione forniti dal concessionario uscente all'ente concedente o richiesti dal professionista incaricato al concessionario uscente che risultano necessari ai fini della perizia;
- eventuali ulteriori elementi informativi secondo anche quanto definito dai PIV in materia di costruzione della base informativa.

In relazione alla base informativa acquisita, il Professionista tiene conto delle indicazioni contenute nei PIV in materia di base informativa, ove pertinenti alla natura e alle finalità dell'incarico.

Salvo che ciò sia espressamente previsto dal bando o dall'incarico conferito e rientri nelle proprie competenze professionali, il Professionista non è tuttavia tenuto a svolgere autonome attività di verifica o accertamento volte a comprovare la veridicità, l'autenticità o la validità giuridica delle informazioni, dei documenti, delle dichiarazioni e delle attestazioni ricevute.

Ai fini dello svolgimento della valutazione, il Professionista può pertanto fare affidamento sulle informazioni, sui documenti, sulle dichiarazioni e sulle attestazioni forniti dall'ente concedente, dal concessionario uscente o da altri soggetti competenti, assumendoli come veritieri, completi e corretti, salvo che emergano elementi manifestamente incoerenti con le altre informazioni disponibili o circostanze tali da rendere necessario richiedere all'ente concedente chiarimenti o integrazioni ovvero segnalare allo stesso la necessità di acquisire ulteriori informazioni, attestazioni o accertamenti da parte dei soggetti competenti.

In particolare, non rientrano nell'incarico valutativo gli accertamenti di natura giuridica, amministrativa, urbanistica, edilizia, concessoria o comunque specialistica che richiedano competenze diverse da quelle proprie del Professionista. Le relative circostanze sono assunte sulla base degli atti, delle attestazioni e delle dichiarazioni provenienti dall'ente concedente o dagli altri soggetti competenti. Qualora tali elementi non siano disponibili o presentino manifeste incoerenze, il Professionista ne dà evidenza all'ente concedente, segnalando la necessità delle eventuali integrazioni o degli accertamenti da acquisire presso i soggetti competenti.

La relazione di stima dà evidenza della base informativa utilizzata, delle informazioni assunte sulla base delle dichiarazioni o attestazioni ricevute, delle eventuali limitazioni informative e delle assunzioni rilevanti ai fini della valutazione.

Elementi fondamentali per l'identificazione degli elementi che, soddisfatte le caratteristiche già delineate, risultano essere oggetto degli investimenti qualificabili per la determinazione dell'indennizzo, sono il bilancio e la contabilità del concessionario uscente, a cui il Professionista deve poter avere accesso per addivenire a una corretta e puntuale valutazione.

In linea teorica, un investimento che debba ancora produrre una propria utilità economica, in coerenza con quanto previsto dai principi contabili, dovrebbe essere valorizzato in bilancio. È, tuttavia, possibile che tale elemento sia già stato completamente ammortizzato in bilancio alla data di scadenza della concessione. In tal caso, il Professionista recupera, laddove ritenuto rilevanti ai fini valutativi, le informazioni utili per la comprensione sia del valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati (componente patrimoniale) sia degli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni (componente economica).

Il Professionista, sulla base della documentazione fornita provante l'investimento, può riconsiderare il bilancio al fine di contemplare nel perimetro di valutazione anche gli elementi non valorizzati.

In ogni caso, sebbene i bilanci di esercizio del concessionario uscente, laddove disponibili, e la documentazione contabile rivestano, pertanto, rilevanza centrale ai fini dell'individuazione degli investimenti rilevanti, al Professionista non spetta il compito di verificare la correttezza dell'iscrizione in bilancio o nelle scritture contabili di tali investimenti, essendo questo aspetto irrilevante ai fini del calcolo dell'indennizzo.

Il valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati (la componente patrimoniale)

Elementi generali

In assenza di specifiche indicazioni, la definizione dell'oggetto e dell'unità di valutazione della componente patrimoniale dell'indennizzo deve necessariamente essere condotta analizzando il dettato normativo e il contesto giuridico di riferimento della stima.

Si segnala che sono compresi gli investimenti effettuati in conseguenza di eventi calamitosi debitamente dichiarati dalle autorità competenti ovvero in conseguenza di sopravvenuti obblighi di legge se non ancora ammortizzati al termine della concessione.

Si ribadisce che sono considerati solo gli elementi strumentali all'esercizio della concessione. Restano quindi fuori perimetro gli investimenti non strumentali, ad esempio un appartamento o un'autovettura dati in uso al gestore dello stabilimento. L'esperto potrà essere incaricato alla loro stima qualora tale aspetto sia disciplinato nella procedura di affidamento definita dall'Ente Concedente. Analoghe considerazioni sono valide anche per i beni amovibili non iscritti tra le immobilizzazioni.

Possono rientrare, come rilevato, nel valore d'indennizzo, in ogni caso, gli investimenti effettuati e completamente ammortizzati secondo corretti principi contabili, ancora utilizzati per l'attività d'impresa, nel caso in cui tali elementi siano capaci di produrre ancora utilità economiche alla data della valutazione.

Al contrario potrebbero dover essere valorizzati taluni specifici investimenti che non sono mai risultati come attività patrimoniali in bilancio. Nelle immobilizzazioni non sono, per esempio, ricomprese quelle in leasing, in quanto i principi contabili italiani (OIC) consentono la loro rappresentazione nell'attivo solo dopo il loro eventuale riscatto (Appendice A dell'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio"). Diversamente i principi contabili internazionali (IFRS) prevedono la contabilizzazione nell'attivo patrimoniale dei contratti di leasing o altre forme contrattuali a questo assimilabili (IFRS 16). Si potrebbe quindi porre il tema di una eventuale diversa estensione del perimetro valutativo tra società che adottano gli OIC e società che adottano gli IFRS, dato che quest'ultime avrebbero diritto ad includere nel perimetro della stima anche i beni in leasing. Si ritiene che il possesso di beni in "locazione finanziaria" o contratti assimilabili (per es., noleggi a lungo termine, project financing), laddove investimenti strumentali alla concessione, sia coerente con il dettato normativo e quindi possa rientrare nel calcolo degli investimenti, anche al fine di equiparare le posizioni dei concessionari uscenti che adottano sistemi contabili difforni.

La data di riferimento della valutazione

La data di riferimento della valutazione definisce il momento temporale al quale è riferita la stima (PIV I.8.). In funzione di quanto espresso dal legislatore a proposito del valore della componente patrimoniale, la data della valutazione coincide con la scadenza della concessione (o data di cessazione della concessione) che dovrà essere comunicata al professionista dall'ente concedente.

La configurazione di valore

Il Legislatore si è limitato a indicare che l'indennizzo deve essere pari al "*valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati*", omettendo di declinare tale espressione in una specifica configurazione di valore riconosciuta dalla dottrina estimativa e dai Principi Italiani di Valutazione (PIV).

In assenza di un'indicazione normativa esplicita, la scelta della configurazione di valore da parte del Professionista incaricato deve discendere dall'analisi della finalità e del contesto giuridico della valutazione (PIV I.6.1). L'indennizzo in esame si configura come una prestazione patrimoniale di tipo legale, derivante dal trasferimento coattivo di beni strumentali tra due soggetti predeterminati: il concessionario uscente (che perde la disponibilità dell'area) e il concessionario subentrante (tenuto per legge a corrispondere l'importo).

Alla luce di tali premesse, si rende necessario escludere alcune configurazioni di valore inadatte alla fattispecie:

- il Valore di mercato (PIV I.6.4): presuppone un'ipotetica transazione tra soggetti indipendenti, in assenza di costrizioni e dopo un'adeguata commercializzazione sul libero mercato. Tali assunti non si realizzano nel caso di specie, essendo le parti obbligate alla transazione in virtù degli esiti della procedura di gara ad evidenza pubblica.
- il Valore di liquidazione (PIV I.6.23): sebbene il concessionario uscente sia impossibilitato a continuare l'attività, non si verte in un'ipotesi di dismissione parcellizzata e forzata dei beni. Al contrario, il ruolo del Professionista è garantire l'equità di trattamento tra due soggetti tenuti a transigere investimenti strumentali all'attività balneare che manterranno la loro utilità a favore del subentrante.
- il Valore convenzionale (PIV I.6.22): anche se in questa fattispecie rientrano i valori risultanti dai criteri fissati dagli enti regolatori, nella fattispecie delle concessioni balneari tali criteri sono di natura generale e richiedono, quale momento di partenza, proprio la configurazione di valore che tali criteri non definiscono in alcun modo.
- il Valore d'investimento (PIV I.6.16): dal momento che tale configurazione ha carattere soggettivo essendo legata alle caratteristiche del concessionario subentrante, segnatamente alle sue capacità imprenditoriali e alle sue disponibilità d'investimento.

Ne consegue che la configurazione di valore di riferimento, coerente con l'impianto dei PIV e con la natura perequativa dell'indennizzo, è individuabile nel Valore negoziale equitativo (*Equitable Value*, PIV I.6.20), che per un'attività corrisponde al "*prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata alla data di riferimento fra due specifici contraenti, correttamente informati e concretamente motivati*", bilanciando in modo equo i rispettivi interessi". Il Valore negoziale equitativo (o Valore equo) esprime quindi il corrispettivo stimato per il trasferimento di un'attività tra due parti specificamente identificate, riflettendo i rispettivi interessi e garantendo che il cedente venga ristorato dell'utilità ceduta e il cessionario non subisca ingiustificati aggravii per asset da cui non trarrà beneficio.

In questa prospettiva, il valore degli investimenti non ancora ammortizza si pone della sommatoria dei valori equi dei singoli investimenti:

$$VInA = \sum V_{equi}$$

Applicato al contesto delle concessioni balneari, il Valore equo assolve alla delicata funzione di bilanciare due diritti contrapposti e parimenti meritevoli di tutela:

- da un lato, il diritto del concessionario uscente a ricevere un ristoro patrimoniale per il depauperamento subito, recuperando il valore di quegli investimenti strumentali all'attività balneare che non hanno ancora esaurito il loro ciclo di vita utile al momento della scadenza della concessione.

-
- dall'altro lato, il diritto del concessionario subentrante a non subire oneri ingiustificati, pagando esclusivamente per la residua utilità oggettiva di cui potrà concretamente beneficiare nella futura gestione dello stabilimento balneare.

Il Valore equo applicato alla stima dell'indennizzo balneare non misura la perdita soggettiva dell'uscente né il costo di rimpiazzo a nuovo per il subentrante, ma definisce la quota di utilità residua dell'investimento legittimamente effettuato che passa da una gestione all'altra al momento della riassegnazione del titolo concessorio. Sotto questo profilo si tratta di una configurazione di valore ancorata all'equità del trasferimento e preserva i principi unionali di trasparenza, parità di trattamento e tutela della concorrenza posti alla base della procedura di evidenza pubblica.

Nella declinazione del Valore equo, il concetto normativo di "investimento non ancora ammortizzato" perde la sua connotazione strettamente ed esclusivamente contabile o fiscale, per assumere la veste di una grandezza estimativa espressione del valore d'uso residuo del bene. Il perimetro di questo valore è strettamente vincolato alla strumentalità: l'equità del valore si concretizza solo per quegli investimenti che conservano un'utilità oggettivamente apprezzabile per il subentrante (come le opere inamovibili o le manutenzioni straordinarie che prolungano la vita utile dei beni), escludendo, di converso, i beni facilmente amovibili destinati a restare di proprietà dell'uscente o le opere realizzate in violazione della normativa urbanistica (salvo diversa indicazione dell'ente concedente).

Le metodologie di valutazione

Per conciliare la configurazione del Valore equo con il dettato normativo ("investimenti effettuati"), il parametro estimativo di base non può che essere il costo dell'investimento originario. Il Professionista tradurrà operativamente tale configurazione assumendo il valore contabile netto (costo storico al netto del fondo ammortamento) che funge da ancoraggio oggettivo per attestare l'effettività dell'investimento.

Tuttavia, affinché il valore espresso sia effettivamente "equo" ed attuale al momento della cessazione della concessione, il Professionista potrà procedere alla sua riespressione a valori correnti, impiegando i criteri basati sui "valori di carico" (o *entry values*), i quali quantificano l'equivalenza con il valore alla data della stima richiamandosi agli eventi passati connessi all'acquisizione del bene.

Tali criteri sono declinabili in tre metodologie principali.

Il costo storico aggiornato (o rivalutato): si ottiene capitalizzando il costo di acquisto o di produzione sostenuto al momento iniziale, al netto dei fondi ammortamento. Il processo di rivalutazione viene determinato in funzione dell'impatto inflazionistico registrato dalla data dell'acquisto alla data della relazione peritale, tipicamente sulla base delle rivalutazioni ufficiali ISTAT. Questo criterio è di immediata applicazione, ma richiede al Professionista una verifica sul piano di ammortamento adottato, intervenendo con eventuali rettifiche al fine di avere una rappresentazione fedele del reale consumo del bene. Il processo di ammortamento non deve, infatti, intendersi nella sua accezione meramente fiscale, bensì tecnico-economica. Il concetto normativo di investimento "non ancora ammortizzato" deve riflettere la residua utilità oggettivamente apprezzabile che il bene trasferisce al concessionario subentrante.

Il costo di riproduzione: consiste nel valore di acquisto o di produzione di un bene di utilità identica a quello da valutare, di cui si possa provare la fattibilità fisica e tecnica (ad esempio, per fabbricati,

cabine inamovibili o impianti specifici come una piscina). Richiedendo di valutare l'onere da sostenere per rimpiazzare il bene con una copia identica e vincolata nella forma, tale costo, quando determinabile, è generalmente superiore al costo di sostituzione.

Il costo di sostituzione: consiste nel valore di acquisto o di produzione di un bene di utilità equivalente, dal punto di vista tecnologico e fisico, a quello oggetto di stima (ad esempio, impianti tecnologici o attrezzature).

Qualora il Professionista opti per i criteri del costo di riproduzione o di sostituzione, si troverà sovente a confrontare il bene già in uso nello stabilimento balneare con beni simili ma nuovi. Affinché la valutazione sia equa per il concessionario subentrante, il valore a nuovo ricavato dovrà essere opportunamente abbattuto tramite specifici coefficienti. L'abbattimento deve tenere conto di due componenti essenziali:

- il deperimento fisico: correlato al grado di effettiva usura del bene e al suo consumo nel tempo.
- l'obsolescenza economica e tecnologica: applicabile qualora il bene in uso, pur funzionante, presenti una minore utilità rispetto al bene equivalente nuovo, in quanto il suo impiego determina ad esempio maggiori costi di manutenzione o minori efficienze operative.

Come criterio di prassi, il costo di riproduzione o di sostituzione così abbattuto (costo corrente) può essere utilmente impiegato dal Professionista anche per verificare e validare il risultato ottenuto tramite il costo storico rivalutato, ovvero come mediazione qualora vi siano scostamenti significativi tra i due valori.

In ogni caso, a presidio dell'equità del trasferimento ed in linea con i principi contabili (OIC 9 e IAS 36), il valore corrente così determinato non potrà eccedere il limite del *valore d'uso*. Da tale quantificazione finale, il Professionista avrà inoltre cura di decurtare ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica eventualmente percepita dal concessionario uscente e non rimborsata, come esplicitamente richiesto dal dettato normativo.

Il valore d'uso è un "valore convenzionale" in quanto discende dall'applicazione di criteri specifici fissati per la sua determinazione, in questo caso dai principi contabili. Esso esprime il valore attuale dei flussi finanziari futuri attesi derivanti dall'uso continuativo di un'attività e dalla sua dismissione alla fine della sua vita utile secondo quanto previsto dai pertinenti principi contabili (cfr. OIC 9 - *Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni*).

Il valore d'uso comprende l'utilizzo e la dismissione. Tiene conto non solo dei benefici derivanti dall'utilizzo dell'attività, ma anche di quelli dalla sua eventuale dismissione si basa dunque su tre componenti estimative:

- la previsione dei flussi di cassa che si realizzeranno lungo la vita economica residua del bene,
- la valorizzazione dell'eventuale valore residuo del bene alla fine della vita utile,
- la stima del tasso di attualizzazione che riflette il valore temporale del denaro e i rischi specifici.

Tuttavia, non sempre il valore d'uso può essere determinato. L'approccio dei flussi può essere impiegato alla valutazione di singole attività quando le proiezioni sull'impiego dei beni sono effettuabili in modo riscontrabile rispetto all'uso ordinario che del bene può essere fatto da un operatore diligente.

La stima delle immobilizzazioni materiali rappresentate da impianti e attrezzature è trattata dai PIV al capitolo III.7 a cui si rinvia per una disamina più dettagliata.

La stima delle immobilizzazioni materiali rappresentate da immobili è trattata dai PIV al capitolo III.8 a cui si rinvia per una disamina più dettagliata.

Nel caso in cui siano richieste competenze specifiche l'esperto può avvalersi di altri specialisti (ausiliari) con le modalità indicate dai PIV I.2.1 e seguenti.

L'equa remunerazione sugli investimenti effettuati (la componente economica)

Il concetto di equa remunerazione

Il legislatore ha voluto intendere l'equa remunerazione come il riconoscimento di un rendimento normale sul capitale investito negli ultimi cinque anni, riferendosi di fatto a una misurazione del potenziale rendimento economico dell'investimento, per la cui definizione si rinvia alla sezione generale del documento, operato nell'esercizio della concessione.

L'ambito temporale

L'equa remunerazione è parametrata sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, rispetto al termine stabilito nel bando, direttamente e funzionalmente riferibili all'attività esercitata nell'ambito della concessione.

Questo significa che la data della valutazione presumibilmente non coinciderà con la data di riferimento del bilancio considerata ai fini della valutazione della componente patrimoniale in precedenza considerata. Tuttavia, si ritiene che, laddove il bando di gara abbia avuto avvio in una data temporalmente compresa entro i 120 giorni antecedenti o successivi alla data di chiusura dell'esercizio, il Professionista può prendere come riferimento, se lo ritiene opportuno, i pertinenti dati che emergono dal bilancio aziendale.

Gli investimenti effettuati

Facendo il Legislatore riferimento agli "investimenti effettuati", la norma prende come riferimento di base per la determinazione dell'equa remunerazione gli investimenti che:

- siano stati effettivamente sostenuti e realizzati nel quinquennio di riferimento;
- siano adeguatamente documentati e oggettivamente quantificabili;
- presentino, al momento della loro effettuazione, natura di investimento, in quanto destinati a produrre utilità economiche o funzionali per un periodo eccedente quello nel quale il relativo costo è stato sostenuto;
- siano direttamente e funzionalmente riferibili all'attività esercitata nell'ambito della concessione;
- risultino conformi ai titoli concessori, autorizzativi, urbanistici e amministrativi applicabili.

La determinazione dell'equa remunerazione

Il legislatore ha inteso riconoscere al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, configurando una componente dell'indennizzo distinta dal valore degli investimenti non ancora ammortizzati. Tale componente è volta a riconoscere una remunerazione normale del capitale investito.

L'equa remunerazione è parametrata agli investimenti effettuati nei cinque anni antecedenti la data di avvio della procedura di affidamento, direttamente e funzionalmente riferibili all'attività esercitata nell'ambito della concessione. Il quinquennio individua il perimetro temporale degli investimenti rilevanti e non costituisce, di per sé, un periodo di remunerazione dell'investimento.

La sua determinazione, tenendo conto dei profili di rischio, da un lato, di non veder riconosciuti al concessionario uscente gli sforzi profusi nell'ultimo quinquennio della concessione e, dall'altro lato, di non rappresentare una barriera alla concorrenza, può essere articolata sulla seguente formula:

$$ER_i = CSI_i \times TER \times \min\left(1; \frac{g_i}{365}\right)$$

laddove

- CSI_i = costo storico dell'investimento i , al netto degli eventuali contributi pubblici rilevanti;
- TER = tasso di equa remunerazione;
- g_i = numero dei giorni intercorrenti tra la data di effettuazione dell'investimento e la data di avvio della procedura, ponderato ai giorni effettivi dell'investimento nel caso in cui l'investimento sia stato effettuato nel corso dell'ultimo anno.

La stima dell'equa remunerazione degli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni richiede necessariamente la definizione del tasso di equa remunerazione.

Il *tasso di equa remunerazione* esprime il rendimento normale richiesto al capitale investito in relazione al relativo profilo di rischio. In dottrina si fa solitamente riferimento per individuare tale variabile al tasso *asset side* che trova normalmente traduzione attraverso il costo medio ponderato del capitale (*Weighted Average Cost of Capital* o WACC).

La formulazione del costo medio ponderato del capitale è la seguente:

$$WACC = Kd \cdot (1 - t_c) \cdot (D/D+E) + Ke \cdot (E/D+E)$$

dove:

t_c = aliquota d'imposta societaria.

D = capitale di debito

E = capitale azionario (*equity*)

Il costo medio ponderato del capitale rappresenta al tempo stesso sia il costo finanziario del capitale utilizzato sia il tasso minimo di rendimento delle attività aziendali. Infatti, il WACC può essere inteso come il rendimento atteso, nel suo complesso, da parte dei finanziatori a titolo di debito e di *equity*.

La determinazione del WACC, adottato usualmente anche nell'attualizzazione dei flussi economici realizzati da un'azienda, tiene in considerazione una struttura finanziaria normale di riferimento. In questo contesto, stante l'oggetto di valutazione non può che farsi riferimento a una struttura media determinata sulla base di un paniere di società operanti nel settore oppure facendo riferimento alle banche dati pubbliche o private maggiormente accreditate.

Il Professionista può adottare un diverso tasso di equa remunerazione qualora ritenga che il WACC non rappresenti adeguatamente, nello specifico contesto valutativo, il rendimento normale del capitale investito. In tal caso, la relazione deve contenere un'apposita specifica della modalità di determinazione del tasso e del motivo per cui si è deciso di fare uso dello stesso.

Il Professionista può apportare ai parametri utilizzati eventuali rettifiche qualora le specifiche caratteristiche dell'investimento evidenzino un profilo di rischio significativamente diverso da quello incorporato nel tasso assunto quale riferimento. Tali rettifiche devono essere analiticamente motivate e supportate da elementi oggettivamente riscontrabili.

**INDICAZIONI OPERATIVE AGLI ENTI CONCEDENTI PER LA REDAZIONE DI
BANDI DI GARA FINALIZZATI ALL’AFFIDAMENTO DI CONCESSIONI
DEMANIALI MARITTIME, LACUALI E FLUVIALI REDATTE AI SENSI DELL’ART. 8
DEL DECRETO-LEGGE 11 MARZO 2026, N. 32, CONVERTITO, CON
MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 8 MAGGIO 2026, N. 71**

INTRODUZIONE

Ambito di applicazione e contenuto del bando-tipo

Il presente bando-tipo è stato adottato, su proposta del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, previo parere della Conferenza unificata reso in data XXX, sentite le associazioni di settore e l’Ordine nazionale dei commercialisti, in attuazione di quanto previsto dal decreto-legge 11 marzo 2026, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 maggio 2026, n. 71, al fine di *“promuovere condizioni omogenee di affidamento delle concessioni demaniali di cui all’articolo 4, comma 1, della legge 5 agosto 2022, n. 118”*.

Nel bando-tipo sono esplicitati i criteri e le indicazioni operative per lo svolgimento degli affidamenti di settore individuati, in una prospettiva di leale collaborazione, dallo Stato e dagli enti territoriali all’esito di un articolato confronto. Nel corso del dialogo tra gli enti territoriali, è stato acquisito anche il parere delle associazioni rappresentative di settore.

In particolare, il presente bando-tipo è inteso quale strumento di supporto operativo agli enti concedenti nella predisposizione dei futuri bandi di gara per l’affidamento di concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative ai sensi dell’articolo 4 della legge 5 agosto 2022, n. 118. Ferma restando la normativa regionale di settore, le indicazioni di cui al presente bando-tipo possono altresì essere assunte a riferimento, per quanto compatibili e applicabili, per il rilascio delle concessioni demaniali lacuali e fluviali di cui al predetto articolo 4, comma 1, della legge n. 118 del 2022. Parimenti, fermo restando quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 2 dicembre 1997, n. 509, il presente bando-tipo potrà essere preso a riferimento, per quanto applicabile e tenuto conto della disciplina regionale di settore, anche nel caso di affidamento delle concessioni relative ai “punti di ormeggio” di cui all’articolo 2, comma 2, lettera c) del predetto DPR n. 509 del 1997.

Finalità

Le indicazioni contenute nel presente bando-tipo sono finalizzate a sostenere l’azione degli enti concedenti, orientandola verso principi di efficienza, efficacia e buon andamento della pubblica amministrazione.

In questa prospettiva, si richiama l'esigenza che, nel rispetto delle scadenze definite dalla legge n. 118 del 2022, gli enti concedenti assicurino l'ordinata programmazione e gestione dei tempi di svolgimento degli affidamenti, tenuto conto, in particolare:

a) delle procedure di definizione o aggiornamento dei piani o progetti comunali di utilizzazione del demanio marittimo e della pianificazione di settore, definiti in coerenza con quanto previsto dalla disciplina e dalla giurisprudenza euro-unitaria;

b) della necessità garantire che i nuovi affidamenti non arrechino pregiudizio al corretto svolgimento della stagione balneare e non incidano sulla continuità di servizi.

In relazione a quanto previsto dalla lettera a), la pianificazione territoriale, ove presente, può costituire un elemento rilevante anche ai fini del monitoraggio della scarsità della risorsa, effettuato sulla base di criteri obiettivi, non discriminatori, trasparenti e proporzionati, in conformità ai principi espressi dalla Corte di giustizia dell'Unione europea.

In tale prospettiva, vengono, in particolare, in rilievo le risultanze dei Piani di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PUAD), dei Piani di Utilizzazione degli Arenili (PUA) e degli altri strumenti di pianificazione costiera comunque denominati previsti dall'ordinamento regionale, che individuano le aree concedibili, le relative destinazioni d'uso e, come previsto dalla normativa vigente, l'equilibrio tra aree assentite e arenili liberamente fruibili.

Sulla base delle predette risultanze, gli enti territorialmente competenti possono verificare la concreta disponibilità delle aree suscettibili di affidamento ai fini del monitoraggio della scarsità della risorsa, previa ricognizione e mappatura delle aree demaniali marittime e delle concessioni esistenti, effettuata nel rispetto dei criteri fissati anche mediante legge regionale, in coerenza con la giurisprudenza della Corte di giustizia europea. La ricognizione delle aree suscettibili di affidamento tiene conto delle caratteristiche geomorfologiche del territorio, dei vincoli ambientali, paesaggistici e urbanistici, dell'accessibilità delle aree e della loro effettiva utilizzabilità per finalità turistico-ricreative. Tale attività include l'analisi delle potenzialità di sviluppo e rigenerazione di zone attualmente non attrattive o poco valorizzate, ma che presentano un concreto potenziale di crescita e, in coerenza con i principi espressi dalla giurisprudenza della Corte di giustizia, può risultare dalla combinazione di un approccio generale e astratto, riferito all'intero territorio nazionale o regionale, e di una verifica effettuata con riguardo alla situazione esistente nel territorio dell'ente concedente interessato, al fine di assicurare una corretta ponderazione tra gli obiettivi generali di utilizzazione delle coste e le concrete condizioni territoriali delle singole realtà locali.

Con riferimento a quanto previsto dalla lettera b), gli enti concedenti, nella definizione dei lotti e dei criteri di valutazione, tengono conto, compatibilmente con i principi di concorrenza, trasparenza e parità di trattamento, dell'esigenza di favorire la continuità dei servizi e la salvaguardia dei livelli occupazionali esistenti.

Resta inteso che, secondo quanto previsto dall'articolo 3 della legge n. 118 del 2022 e nel rispetto delle scadenze ivi indicate, nelle more dello svolgimento delle procedure di affidamento le concessioni in essere continuano ad avere efficacia sino al subentro del nuovo concessionario.

Fermi restando gli obiettivi di standardizzazione e uniformazione associati all'adozione di un bando-tipo, la natura del presente schema disciplinare esclude che dall'adozione del medesimo, nel rispetto delle forme previste dall'articolo 8 del decreto-legge 11 marzo 2026, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 maggio 2026, n. 71, possa derivare qualsiasi interferenza rispetto alle procedure di affidamento per il rilascio delle concessioni demaniali marittime già concluse o avviate alla data di pubblicazione del medesimo.

Sull'oggetto delle concessioni demaniali ad uso turistico-ricreativo

Le concessioni ad uso turistico-ricreativo hanno ad oggetto, tipicamente, l'uso del bene demaniale attribuito in concessione. Resta in ogni caso nella facoltà dell'ente concedente integrare l'oggetto principale della concessione (l'uso del bene demaniale) con ulteriori oggetti secondari (riguardanti, ad esempio, la realizzazione di lavori o lo svolgimento di servizi strettamente connessi all'oggetto principale), nei limiti in cui tali oggetti secondari restino accessori e non alterino la finalità e la natura tipica della concessione ad uso turistico-ricreativo. La presenza di eventuali oggetti secondari non è in ogni caso idonea a distrarre l'atto verso una tipologia concessoria diversa da quella collegata all'uso turistico-ricreativo.

Struttura del bando-tipo

Il presente bando-tipo è organizzato per macro-sezioni. Per ciascuna sezione, ad un inquadramento generale dell'oggetto, delle finalità e della cornice giuridica di riferimento della disciplina del bando segue una indicazione delle formule-tipo da utilizzare ai fini della definizione della *lex specialis* di gara.

PREMESSE

In questa sezione, il bando dovrà fornire un preliminare inquadramento del contesto normativo in base al quale è emanato il bando.

La procedura di affidamento relativa alle concessioni demaniali marittime ad uso turistico-ricreativo dovrà essere svolta nel rispetto della legge n. 118 del 2022, del

Codice della navigazione e del relativo regolamento di esecuzione, che costituiscono il quadro normativo primario di riferimento.

Il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici) trova applicazione in via limitata e selettiva, esclusivamente con riferimento agli articoli espressamente richiamati nel bando di gara, in coerenza con i rinvii operati dalla legge n. 118 del 2022.

Ne consegue che il Codice dei contratti pubblici non opera quale disciplina generale della procedura, ma esclusivamente nei limiti in cui il legislatore ne ha previsto l'utilizzo espresso.

In attuazione di tale impostazione, il bando:

- a) dovrà indicare puntualmente le disposizioni del Codice dei contratti pubblici applicabili in virtù dell'esplicito richiamo contenuto nella legge n. 118 del 2022;
- b) per gli ulteriori istituti della legge n. 118 del 2022 o dello stesso bando di gara implicitamente desunti dal Codice dei contratti pubblici (tra cui, a titolo esemplificativo, le clausole sociali), il bando potrà, su valutazione discrezionale dell'ente concedente, ispirarsi alle soluzioni contenute nel Codice stesso senza che, tuttavia, le relative disposizioni possano essere richiamate come fondamento giuridico delle scelte operate dall'ente concedente. Ne deriva l'esigenza di imputare le relative scelte alla discrezionalità amministrativa dell'ente. In tali casi, inoltre, la disciplina applicabile dovrà essere compiutamente definita nel bando di gara, sulla base delle previsioni del bando-tipo, evitando l'applicazione automatica di schemi e soluzioni proprie del Codice dei contratti pubblici.

Tale impostazione è finalizzata a garantire chiarezza, certezza del quadro normativo e coerenza sistematica nel rapporto tra disciplina legislativa speciale inerente alle concessioni demaniali marittime ad uso turistico ricreativo (la legge n. 118 del 2022 e il Codice della navigazione) e generale (il Codice dei contratti pubblici) applicabile in modo generalizzato nelle altre fattispecie.

Oltre al contesto normativo primario sopra evidenziato, dovrà essere fatta menzione, altresì, della disciplina legislativa regionale e dei regolamenti emanati dall'ente concedente in materia di rilascio di concessioni demaniali marittime.

Tenuto conto di tale inquadramento giuridico e della natura della concessione, l'ente concedente, prima della gara, sarà tenuto ad acquisire preventivamente il Codice Identificativo Gara (CIG) solo laddove la concessione avesse ad oggetto non il mero godimento di beni demaniali per lo svolgimento di servizi turistico-ricreativi connaturati ai beni da affidare e sui medesimi insistenti, ma includesse la realizzazione di lavori o l'affidamento di ulteriori servizi, connessi a quelli derivanti dal godimento di beni demaniali. Nell'ipotesi di contratti misti di concessione, aventi ad oggetto sia l'affidamento di un bene demaniale marittimo che l'affidamento di lavori o servizi al medesimo connessi, resta comunque ferma

l'esigenza di garantire il rispetto delle disposizioni speciali di settore indipendentemente da eventuali valutazioni di prevalenza sull'oggetto principale della concessione stessa.

Nelle premesse, inoltre, si dovrà precisare che l'affidamento riguarda concessioni insistenti su tratti di arenile omogenei per destinazione d'uso e caratteristiche morfologiche, in coerenza con la pianificazione urbanistica e di utilizzo degli arenili. Più in particolare, anche fini di della suddivisione in lotti della singola procedura di affidamento, al fine di consentire valutazioni armonizzate a livello regionale, il bando e i relativi progetti dovranno essere coerenti con il Piano di Utilizzazione delle Aree del Demanio Marittimo (PUAD), di cui all'articolo 6, comma 3, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, o comunque con la pianificazione urbanistico edilizia vigente, con l'obiettivo di garantire un equilibrio tra spiagge libere e spiagge in concessione ai sensi della legge 24 dicembre 2006, n. 296, nonché la tutela ambientale e paesaggistica, l'accessibilità e la qualità dell'offerta turistico-ricreativa, così da assicurare una gestione del demanio marittimo coerente, uniforme e rispondente all'interesse pubblico regionale.

Conseguentemente, prima della pubblicazione del bando, l'ente concedente potrà accuratamente definire e selezionare i lotti che, in virtù delle predette caratteristiche oggettive, possono essere oggetto di una medesima procedura di affidamento. La suddivisione in lotti, da parte dell'ente concedente, avverrà secondo criteri di ragionevolezza e proporzionalità, avendo riguardo alla dimensione e conformazione specifica dell'area da affidare in concessione.

Nella determinazione dei lotti da affidare in concessione, l'ente concedente non è vincolato all'estensione delle concessioni in essere e può procedere alla loro rideterminazione, coerentemente con la pianificazione territoriale vigente, anche riunendo più concessioni esistenti in un unico lotto, fermo restando che il nuovo affidatario sarà tenuto, comunque, a corrispondere l'indennizzo di cui all'articolo 4, comma 9, della legge n. 118 del 2022 a tutti i concessionari uscenti le cui aree demaniali sono state riunite.

Le previsioni sulla suddivisione in lotti sono volte ad assicurare coerenza pianificatoria, omogeneità delle concessioni e parità di trattamento tra i concorrenti, favorendo una gestione ordinata ed equilibrata del demanio marittimo e una corretta comparabilità delle offerte.

L'Amministrazione concedente

PREMESSO CHE:

- Ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 112, articolo 105, comma 2, lettera l) sono state conferite alle regioni le funzioni relative al rilascio di concessioni di beni del demanio della navigazione interna, del demanio marittimo e di zone del mare territoriale per finalità diverse da quelle di approvvigionamento di fonti di energia;

- La regione _____ ha delegato i comuni allo svolgimento di tali funzioni per effetto della legge regionale _____, articolo _____;
- Nel corso degli anni sul territorio comunale sono state rilasciate concessioni demaniali marittime ai sensi delle disposizioni del codice della navigazione di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 327 e del relativo regolamento di attuazione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952, n. 328;
- Almeno sei mesi prima della scadenza dei titoli concessori, fissata al 30 settembre 2027 dall'articolo 3, comma 1, della legge 5 agosto 2022, n. 118, come da ultimo modificata dal decreto-legge 6 settembre 2024, n. 131, convertito con modificazioni dalla legge 14 novembre 2024, n. 166, e in ogni caso entro il 30 giugno 2027, gli enti concedenti devono avviare la procedura di affidamento delle concessioni demaniali marittime mediante la pubblicazione di un bando di gara, avente i contenuti previsti dal comma 4 dell'articolo 4 della citata legge n. 118 del 2022;
- La procedura di affidamento delle concessioni demaniali marittime per l'esercizio delle attività turistico-ricreative e sportive, di cui all'articolo 01, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f), del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, si svolge nel rispetto del diritto dell'Unione europea e dei principi di libertà di stabilimento, di pubblicità, di trasparenza, di massima partecipazione, di non discriminazione e di parità di trattamento, anche al fine di agevolare la partecipazione delle microimprese, delle piccole imprese e delle imprese giovanili;
- La procedura si svolge ai sensi delle disposizioni di cui alla legge n. 118 del 2022, del codice della navigazione e del relativo regolamento di esecuzione, nonché delle disposizioni di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante il codice dei contratti pubblici, che trova applicazione esclusivamente con riferimento agli articoli espressamente richiamati nel presente Bando, in coerenza con i richiami al Codice operati dalla legge n. 118 del 2022;
- La procedura si svolge, altresì, nel rispetto delle disposizioni legislative regionali emanate in materia di concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali;
- La procedura è finalizzata all'assegnazione di n. ____ (____) concessioni demaniali marittime che presentano analoghe destinazioni di uso su tratti di arenile e caratteristiche morfologiche omogenee anche dal punto di vista della pianificazione urbanistica e di utilizzo degli arenili;

RENDE NOTO

Che è indetta una procedura competitiva ad evidenza pubblica, aperta a tutti gli operatori economici, per il rilascio della concessione demaniale marittima con finalità turistico-ricreativa, avente ad oggetto le aree sottoelencate ed identificate dal presente avviso, da aggiudicarsi secondo l'offerta/proposta più vantaggiosa per l'interesse generale nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia demaniale marittima, dalle prescrizioni urbanistico edilizie dettate dal Piano di Utilizzazione degli Arenili di cui all'articolo 6 del decreto-legge 400/1993 convertito con modificazioni dalla Legge 494/1993 o comunque dagli strumenti urbanistici territoriali vigenti e dalle indicazioni e prescrizioni di cui allo schema di concessione allegato al presente bando

1) AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Il bando dovrà indicare l'amministrazione concedente, dando espressa comunicazione delle strutture interne dell'ente concedente responsabili della procedura.

ART. XX – AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Comune di _____

Dipartimento / Servizio / Ufficio _____

Responsabile del procedimento _____

Indirizzo _____

Telefono _____

PEC _____

2) NORMATIVA APPLICABILE

Il bando dovrà indicare in apposite clausole la normativa applicabile alla concessione che, come indicato nelle premesse, deve essere individuata nella legge n. 118 del 2022, nelle disposizioni di settore del codice della navigazione e del relativo regolamento di esecuzione, nonché, in quanto compatibili e nei limiti espressamente richiamati dalla predetta legge n. 118 del 2022 o dal bando, nelle disposizioni rilevanti del vigente codice dei contratti pubblici.

ART. XX – NORMATIVA APPLICABILE

Ai fini della presente procedura trovano applicazione l'articolo 4 della legge 5 agosto 2022, n. 118, le norme speciali in materia di Demanio Marittimo, nonché le disposizioni del decreto legislativo n. 36 del 2023, recante il Codice dei contratti pubblici, espressamente richiamate nel presente Bando, in coerenza con i rinvii al Codice contenuti nell'articolo 4 della legge n. 118 del 2022.

Le offerte presentate nel corso della presente procedura sono valutate anche in riferimento alla relativa conformità alle prescrizioni urbanistico edilizie e alla pianificazione sull'utilizzo degli arenili, al fine di garantire un utilizzo delle aree demaniali marittime pienamente corrispondente all'interesse pubblico all'ordinato governo del territorio e alla ottimizzazione della gestione delle aree demaniali marittime rispetto alle relative destinazioni d'uso.

3) OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

Il bando, ai sensi dell'articolo 4, comma 4, della legge 5 agosto 2022, n. 118, tenuto conto delle pertinenti disposizioni del codice della navigazione di cui al Regio decreto 30 marzo 1942, n. 327 e del relativo regolamento di attuazione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952, n. 328, dovrà indicare l'oggetto e le finalità della concessione, specificando l'ubicazione, l'estensione del fronte mare, le caratteristiche morfologiche e distintive dell'area demaniale, degli specchi acquei e delle opere di facile e/o di difficile rimozione insistenti, compresi eventuali interventi manutentivi o di adeguamento strutturale e impiantistico necessari per il nuovo affidamento, e le risultanze della perizia di stima dei beni sulla base della quale è stato determinato l'indennizzo, pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione, nonché a quanto necessario per garantire al concessionario

uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, determinati ai sensi dell'articolo 4, comma 9 della citata legge n. 118 del 2022.

Il bando dovrà, altresì, indicare le superfici delle eventuali aree demaniali marittime in concessione in uso non esclusivo (es. cavidotti, condotte, elettrodotti interrati), nonché le eventuali volumetrie, espresse in metri cubi, sviluppate da opere oltre la quota di + 2,70 metri.

ART. XX – OGGETTO E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

La procedura di cui al presente bando riguarda il rilascio di concessioni demaniali marittime, ad uso turistico-ricreativo, situate nel Comune di _____ come specificatamente individuate nelle schede allegate insistenti negli arenili del Comune di _____. Per ciascun lotto, la relativa scheda indica altresì l'oggetto e le finalità della concessione, specificando l'ubicazione, l'estensione, le caratteristiche morfologiche e distintive dell'area demaniale, degli specchi acquei e delle opere di facile e/o di difficile rimozione insistenti, compresi eventuali interventi manutentivi o di adeguamento strutturale e impiantistico necessari per il nuovo affidamento, e tutti gli altri beni sulla base dei quali è stato determinato l'indennizzo, pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione, nonché a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, determinati ai sensi dell'articolo 4, comma 9 della legge n. 118 del 2022. Il bando indica, altresì, le superfici delle eventuali aree demaniali marittime in concessione in uso non esclusivo (es. cavidotti, condotte, elettrodotti interrati), nonché le eventuali volumetrie, espresse in metri cubi, sviluppate da opere oltre la quota di + 2,70 metri:

- Lotto 1: _____ (scheda n. 1);
- Lotto 2: _____ (scheda n. 2);
-

4) TIPOLOGIE CONCESSORIE E SERVIZI MINIMI

Il bando dovrà contenere la descrizione dei beni oggetto di affidamento, della tipologia di concessione, che deve essere coerente con quanto previsto dalla pianificazione urbanistica e di settore, nonché dei correlati servizi e delle dotazioni minime, da individuare tenuto conto dei vincoli associati alla specifica destinazione dei beni.

A titolo esemplificativo, tra le diverse tipologie di utilizzazione del demanio per finalità turistico-ricreative, si segnalano:

- gli stabilimenti balneari;
- gli esercizi di ristorazione;
- la spiaggia libera attrezzata;
- le aree demaniali marittime destinate allo svolgimento di attività sportive non ricomprese nelle fattispecie di cui all'articolo 4, comma 1-bis, della legge n. 118 del 2022;
- eventuali altre tipologie (quali i punti di ormeggio di cui all'articolo 2, comma 1, lett. c) del decreto del Presidente della Repubblica 2 dicembre 1997, n. 509).

Per ciascuna di tali tipologie, l'ente concedente dovrà riportare i servizi e le caratteristiche minime obbligatorie, tenuto conto delle disposizioni di legge e

delle indicazioni desumibili dagli strumenti di pianificazione territoriale. Pertanto, i requisiti minimi riportati nell'articolato del presente bando tipo sono indicativi e non vincolanti per gli enti concedenti.

Nell'articolato sono state individuate delle definizioni delle varie tipologie, le quali, tuttavia, possono essere modificate o integrate in base a quanto previsto dagli strumenti regolatori o di pianificazione applicabili a livello territoriale.

Al fine di perseguire specifici obiettivi, gli enti concedenti potranno individuare ulteriori requisiti vincolanti, quali ad esempio, i requisiti in materia di accessibilità ed inclusione. Tali servizi minimi, ove ritenuti non vincolanti dall'ente concedente, potranno essere considerati all'interno dei criteri di valutazione dell'offerta tecnica.

ART. XX – TIPOLOGIE CONCESSORIE E SERVIZI MINIMI

La presente procedura è volta all'individuazione di operatori economici ai quali affidare n. XX concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative sul litorale di _____.

Nello specifico, l'Avviso riguarda beni demaniali, puntualmente descritti nelle Schede descrittive dei beni demaniali in affidamento, classificabili nelle seguenti distinte tipologie:

Tipologia "Stabilimenti balneari"

Per stabilimento balneare si intende un complesso strutturato situato su suolo demaniale marittimo, appositamente attrezzato per le attività di balneazione e per l'uso turistico-ricreativo, dotato di servizi principali e complementari volti ad assicurare il benessere e la tutela della sicurezza dei fruitori.

Lo stabilimento balneare è oggetto di concessione per l'installazione di attrezzature dedicate alla fruizione del litorale ed è contraddistinto dalla presenza di spazi ombreggiati, un'area di somministrazione di cibi e bevande, cabine e/o spogliatoi, servizi igienici e zone destinate ad attività ricreative e sportive, nel rispetto delle norme vigenti e delle peculiarità paesaggistiche e ambientali dell'area interessata.

Al fine di superare la logica del semplice "abbattimento delle barriere architettoniche" sono previsti i seguenti ulteriori requisiti minimi progettuali:

- Accessibilità strutturale di base: presenza di almeno un servizio igienico adattato, una doccia con spazio di manovra per carrozzina mare (minimo 85 cm) e percorsi pedonali complanari verso tutti i servizi;*
- Continuità dei percorsi: obbligo di passerelle di larghezza minima (almeno 1,20 m) che permettano l'accesso diretto alla battigia.*

Tipologia "Esercizi di ristorazione"

Per esercizi di ristorazione si intendono le attività commerciali insediate, integralmente o parzialmente, su aree del demanio marittimo oggetto di concessione, la cui attività prevalente è la somministrazione di alimenti, bevande e prodotti soggetti a monopolio. Tali esercizi operano nel rispetto della normativa vigente di settore, nonché delle disposizioni igienico-sanitarie e urbanistiche applicabili.

Tipologia "Spiaggia libera attrezzata"

Sono aree attrezzate dotate di strutture di dimensioni ridotte, facilmente amovibili e conformi alle disposizioni urbanistiche e demaniali vigenti. Tali aree sono destinate alla somministrazione di alimenti e bevande o alla vendita di articoli da spiaggia e beni di consumo, nonché all'erogazione di servizi di assistenza, pulizia, salvamento e servizi igienici. Il concessionario è tenuto a garantire tali servizi anche sulla porzione di arenile oggetto di convenzione.

Tipologia (es. punti di ormeggio)

5) LIMITI DI PARTECIPAZIONE E DI AGGIUDICAZIONE. SOGGETTI AMMESSI IN FORMA SINGOLA E ASSOCIATA

Il bando dovrà prevedere espressamente che gli operatori economici possano partecipare alla gara in forma singola o associata.

I limiti di partecipazione/aggiudicazione dovranno essere ponderati e declinati nei bandi tenuto conto delle specifiche previsioni legislative regionali, nel rispetto dei criteri di partecipazione e concorrenza.

Al fine di garantire la massima partecipazione e concorrenza, la procedura dovrà essere caratterizzata da limiti di partecipazione e di aggiudicazione, nei termini che seguono.

Per la **partecipazione**, un operatore economico, per ciascuna tipologia di bene demaniale in concessione di cui all'art. XX (TIPOLOGIE CONCESSORIE E SERVIZI MINIMI), può presentare la propria migliore offerta per un numero massimo di lotti come di seguito stabilito:

- stabilimenti balneari: è consentita la partecipazione ad un massimo di n. XX (____) Lotti;
- esercizi di ristorazione: è consentita la partecipazione ad un massimo di n. XX (____) Lotti;
- spiaggia libera attrezzata: è consentita la partecipazione ad un massimo di n. XX (____) Lotti;
- aree demaniali marittime destinate allo svolgimento di attività sportive non ricomprese nelle fattispecie di cui all'articolo 4, comma 1-bis, della legge n. 118 del 2022: è consentita la partecipazione ad un massimo di n. XX (____) Lotti;
- eventuali altre tipologie: è consentita la partecipazione ad un massimo di n. XX (____) Lotti.

Non saranno, quindi, ammesse le offerte presentate dai concorrenti che già partecipino ad un numero di lotti pari a quello massimo previsto per ciascuna tipologia concessoria, sia in forma singola, che in forma associata, qualora prevista dall'ente concedente, nella qualità di: mandatarî e/o mandanti di un raggruppamento che partecipi ad altri lotti sotto qualsiasi altra forma; consorziati al consorzio ordinario di concorrenti, che partecipi ad altri lotti sotto qualsiasi altra forma; imprese controllanti, controllate e/o collegate ritenute tali ai sensi delle vigenti disposizioni in materia (art. 2359 c.c.).

Per **l'aggiudicazione**, l'ente concedente può fissare un numero massimo di lotti e/o di concessioni che possono essere affidati in concessione ad un medesimo concessionario per ciascuna tipologia di beni demaniali in concessione di cui all'art. XX (TIPOLOGIE CONCESSORIE E SERVIZI MINIMI).

Per rendere operativa tale previsione, l'ente concedente dovrà prevedere una decadenza dall'aggiudicazione dell'operatore economico che, al momento dell'aggiudicazione, sia responsabile dell'esecuzione di un numero di

concessioni affidate con gara ai sensi della legge n. 118 del 2022 superiori alla soglia massima individuata nel bando.

Ai fini del calcolo della soglia massima di lotti/concessioni aggiudicati ad un medesimo soggetto si dovrà tenere conto delle concessioni affidate all'operatore economico partecipante in entrambi i casi sia in forma singola che in forma associata, nella qualità di: operatore economico individuato come esecutore dal raggruppamento o dal consorzio aggiudicatario; socio gestore in imprese controllanti, controllate e/o collegate ritenute tali ai sensi delle vigenti disposizioni in materia (art. 2359 c.c.).

Per rendere operative le predette disposizioni, il bando di gara dovrà quindi prevedere che, in sede di offerta, i raggruppamenti e i consorzi dovranno individuare i servizi che saranno eseguiti dai singoli operatori economici riuniti o consorziati, con l'impegno di questi a realizzarli.

Occorrerà poi definire già nel bando di gara i criteri sulla base dei quali sarà individuato il lotto o i lotti assegnati, qualora l'operatore economico ottenga il punteggio migliore in più lotti ricadenti nell'ambito della medesima tipologia.

ART. XX – LIMITI DI PARTECIPAZIONE E DI AGGIUDICAZIONE. SOGGETTI AMMESSI IN FORMA SINGOLA E ASSOCIATA

Al fine di garantire la massima partecipazione, concorrenza e pluralità degli operatori economici, la presente procedura è caratterizzata da limiti alla partecipazione e all'aggiudicazione dei lotti, secondo quanto disciplinato nel presente articolo.

Per ciascuna tipologia di bene demaniale in concessione di cui all'articolo XX (Tipologie concessorie e servizi minimi), ciascun operatore economico è ammesso a presentare offerta per un numero massimo di lotti, come di seguito stabilito:

- stabilimenti balneari: fino a n. XX (____) lotti;
- esercizi di ristorazione: fino a n. XX (____) lotti;
- spiagge libere attrezzate: fino a n. XX (____) lotti;
- aree demaniali marittime destinate allo svolgimento di attività sportive non ricomprese nelle fattispecie di cui all'articolo 4, comma 1-bis, della legge n. 118 del 2022: fino a n. XX (____) lotti;
- eventuali ulteriori tipologie: fino a n. XX (____) lotti.

Ai fini del calcolo della soglia massima di lotti/concessioni aggiudicati ad un medesimo soggetto si terrà conto delle concessioni affidate all'operatore economico partecipante sia in forma singola che in forma associata, nella qualità di: operatore economico individuato come esecutore dal raggruppamento o dal consorzio aggiudicatario; socio gestore in imprese controllanti, controllate e/o collegate ritenute tali ai sensi delle vigenti disposizioni in materia (art. 2359 c.c.).

In sede di offerta, i raggruppamenti e i consorzi dovranno individuare i servizi che saranno eseguiti dai singoli operatori economici riuniti o consorziati, unitamente all'impegno alla loro effettiva esecuzione.

Non sono ammesse offerte presentate per lotti eccedenti i limiti di partecipazione stabiliti per la relativa tipologia concessoria.

Il numero massimo di lotti che può essere aggiudicato all'operatore economico nell'ambito territoriale di riferimento dell'ente concedente, in forma singola o associata, è stabilito in relazione alle tipologie concessorie:

- stabilimenti balneari: fino a n. XX (____) lotti;
- esercizi di ristorazione: fino a n. XX (____) lotti;
- spiagge libere attrezzate: fino a n. XX (____) lotti;
- aree demaniali marittime destinate allo svolgimento di attività sportive non ricomprese nelle fattispecie di cui all'articolo 4, comma 1-bis, della legge n. 118 del 2022: fino a n. XX (____) lotti;
- eventuali ulteriori tipologie: fino a n. XX (____) lotti.

Nel numero massimo di lotti di cui al comma precedente sono incluse le concessioni di cui il soggetto, in virtù di precedente procedura di affidamento, è già titolare nel Comune di _____. Qualora un operatore economico risulti aggiudicatario di un numero di lotti della medesima tipologia superiore a quelli indicati, il lotto da assegnare sarà individuato sulla base dei seguenti criteri oggettivi riportati di seguito:

....

....

....

In caso di partecipazione di soggetti per i quali, in sede di presentazione dell'offerta, non è richiesta l'iscrizione alla CCIAA, la stessa dovrà essere effettuata, a pena di decadenza, prima della stipula della concessione.

6) VALORE DELL'INDENNIZZO DI CUI ALL'ARTICOLO 4, COMMA 9, DELLA LEGGE N. 118 DEL 2022

Il bando dovrà prevedere il valore dell'indennizzo a carico del concessionario subentrante, pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione, ivi compresi gli investimenti effettuati in conseguenza di eventi calamitosi debitamente dichiarati dalle autorità competenti ovvero in conseguenza di sopravvenuti obblighi di legge, al netto di ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica eventualmente percepita e non rimborsata, nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, calcolato con perizia acquisita dall'ente concedente prima della pubblicazione del bando di gara, rilasciata in forma asseverata e con esplicita dichiarazione di responsabilità da parte di un professionista ovvero di un collegio di professionisti nominati dal medesimo ente concedente tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, ai sensi dell'articolo 4, comma 9 della legge 5 agosto 2022, n. 118.

Parimenti, la perizia dovrà indicare anche il numero di lavoratori del concessionario uscente che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare, sulla base delle certificazioni e dichiarazioni dei redditi, al fine di riportare tale dato nel bando e consentire, in tal modo, ai partecipanti l'eventuale impegno ad assumere tali lavoratori in caso di aggiudicazione della concessione.

Appare opportuno precisare nel bando che l'attività dei periti è effettuata sulla base delle Linee Guida adottate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili vigenti al momento dello svolgimento dell'attività peritale. Le Linee Guida allegate al presente bando-tipo hanno finalità meramente ricognitiva ed esemplificativa e non precludono l'applicazione di eventuali successive modificazioni, integrazioni o aggiornamenti adottati dal Consiglio Nazionale.

A tal fine, prima della pubblicazione del bando, è necessario che siano già stati posti in essere taluni atti propedeutici. In particolare, si ritiene che l'autorità

concedente, con congruo anticipo rispetto alla data di presunta pubblicazione del bando, debba informare (mediante avviso pubblico o comunicazione scritta) tutti i concessionari uscenti interessati della necessità che facciano pervenire entro un certo termine la manifestazione di volontà a voler effettuare la perizia relativa all'indennizzo, nonché ai beni che il concessionario uscente è disposto a cedere e per i quali il subentrante può dichiarare l'impegno all'acquisto in sede di offerta tecnica.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della legge n. 118 del 2022, l'ente concedente procederà, sempre prima della pubblicazione del bando di gara, ad acquisire la perizia, rilasciata in forma asseverata e con esplicita dichiarazione di responsabilità da parte di un professionista ovvero di un collegio di professionisti nominati dal medesimo ente concedente tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili.

Nell'individuazione dei professionisti, l'ente concedente procederà, di regola, a richiedere al Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili una cinquina di nominativi con riferimento alle singole concessioni. Qualora la richiesta riguardi gruppi di concessioni, l'ente concedente indicherà che si tratta di concessioni omogenee per caratteristiche dimensionali e modalità di fruizione, stabilendo preventivamente il numero massimo di provvedimenti concessori assegnabili a ciascun professionista individuato. Le spese della perizia sono a carico del concessionario uscente che ne ha fatto esplicita richiesta e che procede all'affidamento dell'incarico al professionista individuato dall'ente concedente ai sensi della normativa vigente.

La determinazione del compenso del professionista avviene ai sensi dell'articolo 2233 del codice civile, nel rispetto dei principi di proporzionalità e adeguatezza, tenendo conto della complessità dell'incarico, del valore economico dei beni, delle opere e degli investimenti oggetto di stima e del grado di responsabilità assunto dal professionista medesimo. L'atto di conferimento dell'incarico indica il compenso pattuito. Resta impregiudicata la facoltà per il concessionario uscente di non richiedere alcuna perizia. In tal caso i valori dei beni e dell'indennizzo indicati nel bando saranno pari a zero. Quanto al numero dei lavoratori dipendenti che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare, il concessionario uscente è comunque tenuto a fornire l'elenco nominativo degli stessi.

ART. XX – VALORE DELL'INDENNIZZO

Per ciascuno dei lotti indicati all'articolo XX (Oggetto e finalità della concessione), nelle relative schede allegate sono determinati i valori dell'indennizzo pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione, ivi compresi gli investimenti effettuati in conseguenza di eventi calamitosi debitamente dichiarati dalle autorità competenti ovvero in

conseguenza di sopravvenuti obblighi di legge, al netto di ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica eventualmente percepita e non rimborsata, nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, che l'aggiudicatario dovrà corrispondere al concessionario uscente, calcolato dal professionista/collegio di professionisti nominati con delibera n. ____ del ____ di (giunta/Dirigente/Assessore) tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, ai sensi dell'articolo 4, comma 9 della legge 5 agosto 2022, n. 118, secondo le Linee Guida adottate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Tali valori concorrono, per ciascun lotto, a determinare il valore della gara.

Per ciascuno dei lotti indicati all'articolo XX (Oggetto e finalità della concessione), è indicato, altresì, il numero di lavoratori del concessionario uscente che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare.

All'offerta, il concorrente allega una dichiarazione con la quale attesta di aver preso visione e di accettare incondizionatamente la perizia e i documenti allegati.

Il pagamento dell'indennizzo e del valore dei beni amovibili e di facile rimozione ceduti è corrisposto al concessionario uscente nella misura del ____ % (non inferiore al venti per cento) all'atto dell'aggiudicazione della concessione demaniale e, per la restante parte, non oltre il termine di sei mesi dall'aggiudicazione medesima.

7) LA DURATA DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'articolo 4, comma 5 della legge n. 118 del 2022 il bando dovrà individuare la durata della concessione, entro il limite minimo di cinque anni e massimo di venti anni.

Fermi restando tali limiti, la durata della concessione potrà essere disciplinata nel bando di gara secondo due distinte formule.

La prima formula prevede che lo stesso bando di gara stabilisca una durata predeterminata della concessione, individuata sulla base degli investimenti che si attendono dagli operatori di mercato tenuto conto delle destinazioni, degli utilizzi e dei vincoli di uso previsti dalla pianificazione urbanistica e dal piano di utilizzo degli arenili.

La seconda formula, invece, affida al bando l'individuazione dei criteri che, all'atto dell'aggiudicazione, consentiranno di definire la durata della concessione, entro i limiti previsti dalla legge n. 118 del 2022, tenuto conto degli investimenti proposti e dell'esigenza di garantire l'equilibrio economico-finanziario della concessione, e conseguentemente l'ammortamento degli investimenti previsti dal piano economico e finanziario dell'aggiudicatario di cui al paragrafo 13.

Il piano economico e finanziario non è soggetto a valutazione o ad attribuzione di punteggio.

ART. XX – DURATA DELLA CONCESSIONE

Prima formula

Per ciascuno dei lotti indicati all'articolo XX, la durata della concessione è individuata nelle schede allegate, nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 4, comma 5 della legge n. 118 del 2022 (minimo 5 anni, massimo 20 anni). Ciascuna scheda reca evidenza delle motivazioni che, anche in considerazione degli investimenti attesi sull'area, tenuto conto delle destinazioni, degli utilizzi e dei vincoli di uso previsti dalla pianificazione urbanistica e dal piano di utilizzo degli arenili, consentono di dimostrare la sostenibilità del termine di durata individuato.

Seconda formula

1. *Per ciascuno dei lotti indicati all'articolo XX, la durata della concessione è definita, all'atto dell'aggiudicazione, per un periodo pari al tempo necessario a garantire l'ammortamento e l'equa remunerazione degli investimenti previsti dal piano economico-finanziario dell'aggiudicatario di cui all'art. XX (Modalità di presentazione delle domande). In ogni caso, la durata complessiva non potrà eccedere i limiti di cui all'articolo 4, comma 5 della legge n. 118 del 2022 (minimo 5 anni, massimo 20 anni) e, ad essa, non è attribuito alcun punteggio.*
2. *La durata definitiva della concessione è stabilita, nell'arco temporale indicato dalla normativa vigente, dall'ente concedente sulla base dell'analisi del Piano Economico finanziario proposto dal proponente e redatto secondo le modalità stabilite nell'art. XX (Modalità di presentazione della domanda cartacea).*

8) CANONE CONCESSORIO

Il bando dovrà riportare le modalità per la determinazione del canone concessorio e potrà contenere una sua quantificazione di massima, basata sulla superficie scoperta, coperta e pertinenziale (ove presente) tenuto conto della valenza turistica assegnata e delle relative imposte regionali sulle concessioni dei beni del demanio dello Stato.

L'ente concedente dovrà altresì rendere noto che il canone previsto nel bando è da intendersi provvisorio, salvo conguaglio da effettuarsi con riguardo agli adeguamenti previsti dalla normativa vigente, nonché i termini e le modalità di corresponsione dello stesso.

Il bando dovrà infine indicare che il medesimo canone potrà variare in relazione alle diverse opere previste nel progetto di utilizzazione dell'area demaniale presentato dal soggetto aggiudicatario, oltre che per eventuali successive nuove disposizioni normative in materia.

ART. XX - CANONE

In riconoscimento della demanialità del bene concesso, l'aggiudicatario dovrà corrispondere all'erario il canone complessivo indicato nelle relative schede, del quale la prima annualità è corrisposta anticipatamente, prima della sottoscrizione del titolo concessorio.

Il canone indicato nelle schede è da intendersi come provvisorio, salvo conguaglio da effettuarsi con riguardo agli adeguamenti previsti dalla normativa vigente, anche in relazione agli adeguamenti ISTAT.

Resta inteso che il canone indicato nel presente bando potrà variare in relazione alle diverse opere previste nel progetto di utilizzazione dell'area demaniale presentato dal soggetto aggiudicatario, oltre che per eventuali successive nuove disposizioni normative in materia, inerenti ai valori unitari di calcolo e alle modalità di determinazione.

9) CAUZIONE PROVVISORIA

L'ente concedente dovrà indicare nel bando l'ammontare della cauzione provvisoria da presentarsi al momento della formulazione dell'offerta, parametrata al canone demaniale marittimo (moltiplicato per gli anni predeterminati nel bando o, se di durata non predeterminata, per la durata di 20 anni), all'indennizzo e al valore dei beni eventualmente acquistati

In dettaglio, il bando dovrà comunque prevedere che la garanzia provvisoria, da prestare in favore dell'ente concedente, copra la mancata sottoscrizione del disciplinare di concessione, dopo l'aggiudicazione, dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del d.lgs. n. 159 del 2011. Sono valutabili, come fatti riconducibili all'affidatario, tra l'altro, la mancata prova del possesso dei requisiti generali e speciali, nonché la mancata produzione della documentazione richiesta e necessaria per la stipula del disciplinare.

Resta inteso

ART. XX – CAUZIONE PROVVISORIA

L'offerta è corredata, a pena di esclusione, da una garanzia provvisoria in misura fissa pari al 2% dell'importo risultante dalla somma dei seguenti valori:

- a) canone demaniale marittimo annuale moltiplicato per la durata della concessione / per la durata di 20 anni;*
- b) l'indennizzo in favore del concessionario uscente, come determinato ai sensi dell'articolo xx*
- c) il valore dei beni acquistati dal concessionario uscente in caso di stipula di un accordo ai sensi dell'articolo xxx*

In caso di partecipazione a più Lotti, dev'essere presentata una garanzia per ciascuno dei Lotti per i quali si concorre.

La garanzia provvisoria copre la mancata assegnazione della concessione dopo la graduatoria provvisoria e la mancata sottoscrizione del contratto per ogni fatto riconducibile all'aggiudicatario o conseguente all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli artt. 84 e 91 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al d.lgs. n. 159/2011.

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del concorrente, sotto forma di cauzione o di fideiussione: (conto corrente per cauzione)

La fideiussione può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, ovvero da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo.

10) CAUZIONE DEFINITIVA

L'ente concedente dovrà indicare nel bando la quantificazione della cauzione definitiva da prestarsi, ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952, n. 328, all'atto della stipula dell'atto di concessione a garanzia del pagamento del canone e degli altri obblighi gravanti sul concessionario anche ai fini di quanto previsto dall'articolo 4, comma 9, quarto periodo, della legge n. 118 del 2022 in materia di pagamento dell'indennizzo in caso di rilascio della concessione a favore di un nuovo concessionario.

A tal fine, per la quantificazione della garanzia definitiva, l'ente concedente, a garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con l'atto di concessione, dovrà parametrare nel bando, in relazione a ciascun lotto, l'importo della cauzione in proporzione: alla durata complessiva della concessione, all'importo di ciascun canone annualmente corrisposto dal concessionario e agli impegni economici assunti in sede di formulazione dell'offerta.

Ai sensi del predetto articolo 17 del Regolamento del codice della navigazione, in nessun caso l'importo della cauzione potrà essere inferiore a due annualità del canone, incrementati dell'importo residuo dell'indennizzo da corrispondere entro i termini di cui all'art. XX (Valore dell'indennizzo).

Il bando dovrà precisare che il titolo concessorio autorizza l'ente concedente a rivalersi sulla cauzione nel corso dell'esercizio della concessione, senza ulteriori atti di assenso da parte del concessionario o accertamenti giudiziari, per il soddisfacimento di qualsiasi obbligo assunto dall'aggiudicatario o nelle altre ipotesi di inadempimento. Il concessionario dovrà assumere l'impegno ad adeguare la cauzione prestata ad un importo diverso da quello richiesto dall'ente concedente, ad integrare e modificare le clausole fidejussorie su semplice richiesta dell'ente concedente, nonché a reintegrare la cauzione nel suo originario ammontare entro il termine all'uopo notificato. La cauzione potrà essere ridotta a seguito dell'avvenuto pagamento integrale dell'indennizzo e dei beni acquistati.

ART. XX – CAUZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicatario dovrà garantire l'osservanza degli obblighi assunti con l'atto di concessione mediante idonea cauzione, il cui ammontare, determinato in relazione al contenuto, all'entità della concessione e all'importo residuo dovuto al concessionario uscente di cui all'art. XX (Valore dell'indennizzo), è indicato, per ciascun lotto, nelle relative schede.

Con l'atto di concessione sarà imposto al concessionario l'obbligo di accettare che l'amministrazione concedente, in caso di inadempienza, incameri a suo giudizio discrezionale, in tutto o in parte, la cauzione o il deposito, oppure si rivalga di essi per soddisfacimento di crediti o per rimborso di spese, e ciò anche nel caso in cui l'amministrazione non si avvalga della facoltà di dichiarare la decadenza della concessione, restando il concessionario tenuto a reintegrare la cauzione o il deposito.

Ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione, potrà essere richiesto al concessionario di adeguare/integrare la cauzione prestata in relazione al diverso ammontare del canone dovuto, anche in conseguenza dell'avvenuto pagamento del 100% dell'indennizzo.

11) REQUISITI GENERALI DI PARTECIPAZIONE

L'ente concedente dovrà assolvere a tale indicazione facendo riferimento nel bando a quanto previsto dagli articoli 94 e 95 del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Tra i requisiti di partecipazione, l'ente concedente indica il corretto assolvimento da parte dell'offerente degli obblighi di pagamento di canoni concessori e/o addizionali regionali relativi ad altre eventuali aree demaniali marittime e/o indennizzi per eventuali occupazioni abusive di aree demaniali marittime o per innovazioni non autorizzate, accertate dall'Autorità giudiziaria con pronuncia definitiva. L'avvenuta adesione a piani individuali di emersione del lavoro irregolare di cui alla legge n. 383 del 2001 non è considerata, di per sé, indice di inaffidabilità dell'operatore economico, in quanto costituisce manifestazione della volontà di regolarizzare situazioni pregresse. La causa ostativa opera

esclusivamente nei confronti dei soggetti che abbiano procedimenti di emersione ancora in corso o che non abbiano correttamente adempiuto agli obblighi derivanti dai relativi programmi di regolarizzazione. In caso di partecipazione in forma associata, tramite raggruppamento o consorzio, i requisiti generali devono essere posseduti da tutti i singoli operatori economici, riuniti o consorziati.

ART. XX - REQUISITI GENERALI DI PARTECIPAZIONE

1. *Il concorrente deve essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli articoli 94 e 95 del d.lgs. n. 36 del 2023, nonché dei seguenti requisiti:*
 - a) *iscrizione alla Camera di Commercio o analogo registro detenuto da Autorità Europea per lo svolgimento di attività turistico-ricreative, per servizi complementari e di supporto;*
 - b) *non aver posto in essere condotte di occupazione abusiva sul demanio marittimo, accertate in via definitiva ai sensi dell'art. 1161 del Codice della Navigazione nel biennio antecedente la pubblicazione del presente bando. Non sono, pertanto, da considerare, a tal fine, le ipotesi di conclusione dei relativi procedimenti giudiziari per estinzione del reato (oblazione);*
 - c) *essere in regola col pagamento dei canoni concessori e relative addizionali regionali;*
 - d) *non avere in corso piani individuali di emersione del lavoro irregolare previsti dalla legge 18 ottobre 2001, n. 383, né risultare inadempiente rispetto agli obblighi derivanti dai medesimi. Non costituisce causa ostativa alla partecipazione l'avvenuto ricorso, in epoca antecedente, agli strumenti di emersione previsti dalla citata legge, purché il relativo procedimento si sia concluso favorevolmente e siano stati integralmente adempiuti gli obblighi fiscali, contributivi e lavoristici conseguenti;*
 - e) *essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (legge 68/1999), ovvero di non essere tenuto al rispetto di quelle norme.*

12) REQUISITI SPECIALI DI CAPACITA' ECONOMICO-FINANZIARIA E TECNICO PROFESSIONALI

I requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale dei partecipanti richiesti nel bando dall'ente concedente dovranno essere adeguati e proporzionati alla concessione oggetto di affidamento e funzionali ad assicurare la partecipazione delle microimprese e delle piccole imprese anche di prossimità.

Nell'articolo si ritiene opportuno specificare che il possesso dei requisiti generali e speciali di partecipazione non è richiesto unicamente ai fini dell'accesso alla procedura, ma deve essere garantito per l'intera durata della concessione, assumendo rilievo quale obbligo permanente del concessionario.

L'inserimento di tali requisiti tra le clausole del titolo concessorio consente di rafforzarne la vincolatività e di assicurare un controllo costante sull'affidabilità soggettiva e tecnico-organizzativa del concessionario.

Il venir meno di uno o più requisiti è espressamente qualificato come inadempimento rilevante, idoneo a legittimare l'avvio del procedimento di decadenza ai sensi dell'articolo 47, commi 2, 3 e 4, del Codice della navigazione, a tutela dell'interesse pubblico alla corretta gestione del bene demaniale.

In caso di partecipazione in forma associata, tramite raggruppamento o consorzio, i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionali dovranno essere posseduti collettivamente dagli operatori che vi partecipano.

In sede di partecipazione alla gara, il consorzio dovrà indicare se, in caso di aggiudicazione, il soggetto chiamato ad eseguire la concessione e ad assumere il ruolo di concessionario sia il consorzio stesso o una delle proprie consorziate. Nella seconda ipotesi, i requisiti economico-finanziari e tecnico-professionali dovranno essere posseduti dalla consorziata individuata come concessionario.

Nel bando, inoltre, l'ente concedente potrà imporre ai raggruppamenti di operatori economici, per la buona esecuzione del contratto, di assumere una forma giuridica specifica dopo l'aggiudicazione, individuando, nel rispetto del principio di proporzionalità e sulla base di motivazioni obiettive, le modalità con cui ottemperare in sede di esecuzione ai requisiti sia in materia di capacità economica e finanziaria, sia di capacità tecniche e professionali.

ART XX - REQUISITI SPECIALI TECNICO PROFESSIONALI E DI CAPACITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

1. Il concorrente può partecipare alla procedura mediante la semplice autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 del possesso dei requisiti richiesti dal presente articolo, fermo restando l'obbligo di comprova in caso di aggiudicazione della concessione. Per la comprova del requisito di cui al comma 1, l'Ente concedente acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'operatore economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

2. In relazione alla propria capacità economico finanziaria, il concorrente deve:

a) possedere adeguata solidità e solvibilità attestata da almeno una referenza bancaria o in caso di previsione di investimenti rilevanti, di adeguate garanzie, rilasciata da un istituto bancario o da un intermediario finanziario autorizzato ai sensi del D.lgs. 385/1993, o in alternativa dimostrata dall'estratto dell'ultimo bilancio presentato;

b) aver esercitato negli ultimi XX anni, e per un periodo non inferiore a XX stagioni complessive anche non continuative, attività turistico-ricreativa comparabile a quella oggetto della concessione.

3. Il possesso di adeguata capacità economico-finanziaria di cui alla lettera a) deve essere comprovato assumendo come parametri di riferimento:

a) capacità di sostenere le spese dalla gestione delle attività di cui alla lettera b) esercitate nel periodo di riferimento da dimostrare mediante dichiarazioni asseverate di professionista abilitato;

b) capacità di sostenere i livelli di investimento corrispondenti a quelli riportati nel PEF proposto in sede di affidamento, attestati nella fase di asseveramento da parte di un professionista iscritto all'albo nazionale di categoria in base alla documentazione bancaria ed economica resa disponibile.

4. Il mancato possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione ai sensi del presente articolo costituisce causa di esclusione dalla presente procedura.

5. In caso di partecipazione in forma associata, tramite raggruppamento o consorzio, i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionali devono essere posseduti collettivamente dagli operatori che vi partecipano. I consorzi devono indicare in sede di presentazione dell'offerta se l'esecuzione del contratto sarà assunta, in qualità di concessionario, dal consorzio medesimo ovvero da una propria consorziata in possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-professionali richiesti dal bando. Per le seguenti motivazioni connesse alla buona esecuzione del contratto (...), in sede di presentazione dell'offerta i raggruppamenti di operatori economici devono impegnarsi, dopo l'eventuale aggiudicazione:

a) ad assumere una delle seguenti forme giuridiche, cui sarà ricondotta la titolarità della concessione: (...);

b) ad attestare il rispetto dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionali da parte dei soggetti titolari della concessione.

6. Sia i requisiti generali di cui all'articolo XX (REQUISITI GENERALI DI PARTECIPAZIONE) che quelli speciali del presente articolo, dovranno essere posseduti per tutta la durata della concessione e dovranno essere contenuti tra le clausole del titolo concessorio. Il venir meno di uno o più dei citati requisiti comporta l'avvio del procedimento di decadenza di cui all'articolo 47, commi 2, 3 e 4 del codice della navigazione.

13) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Il termine di presentazione delle domande non dovrà essere inferiore a trenta giorni.

Gli enti concedenti dovranno disciplinare nel bando le modalità di presentazione delle offerte ritenute più idonee in considerazione della tipologia dell'affidamento, utilizzando la tradizionale modalità cartacea oppure prevedendo l'integrale gestione del ciclo di vita della concessione mediante apposita piattaforma telematica.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata, tra l'altro, del piano economico finanziario (PEF), redatto secondo le modalità indicate nell'articolato. Con particolare riguardo al valore dei beni di proprietà dell'offerente, strumentali all'esercizio della concessione, questi sono indicati anche se non richiedono di essere ammortizzati (in quanto già nella disponibilità dell'offerente), al fine di valorizzare tale disponibilità quale meccanismo di continuità funzionale nella gestione del demanio marittimo.

ARTICOLO XX - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA IN MODALITA' CARTACEA

Per partecipare alla procedura i concorrenti dovranno far pervenire, entro e non oltre il giorno alle ore ... e a pena di esclusione, la domanda di partecipazione con le seguenti modalità:

...

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- ...
- ...
- *il piano economico finanziario (PEF) e il cronoprogramma di realizzazione delle opere previste. Nel Piano Economico Finanziario (PEF) devono essere indicati gli indici di bancabilità e sostenibilità finanziaria dell'interventi previsti (TIR, VAN, WACC) per consentire l'adeguata valutazione della proposta gestionale allegata ai documenti di gara ed in particolare, nel rispetto del principio di proporzionalità, in merito alla concreta dimostrazione di coerenza con la durata richiesta della concessione.*

Il PEF è redatto nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) *nel PEF sono riportati obbligatoriamente:*
 - 1) *Conto economico previsionale;*
 - 2) *Stato patrimoniale previsionale;*
 - 3) *Flusso di cassa previsionale.*
- b) *fra le voci computabili nel calcolo degli investimenti del PEF sono ricomprese le seguenti:*
 - *gli investimenti per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di recupero o ripristino, di demolizione e ricostruzione relativi alle opere di difficile rimozione;*
 - *gli investimenti per gli interventi di facile rimozione;*
 - *gli investimenti per l'acquisto di beni mobili e attrezzature*

- *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 fruizione degli arenili;*
- *oneri che l'operatore economico deve sostenere a titolo di indennizzo e/o per l'acquisto dei beni del concessionario uscente (eventuale);*
- c) *i dati riportati nel PEF devono consentire la comparazione degli investimenti, dei costi e dei ricavi stimati per l'intera durata della concessione al fine di:*
 - *favorire l'effettiva comparazione delle offerte presentate;*
 - *individuare il punto di equilibrio economico-finanziario della concessione sulla base del confronto tra costi e ricavi, ponderare i rischi a carico del concessionario e i servizi offerti alla comunità;*
 - *stabilire la durata della concessione, ove con durata si intende il periodo di tempo necessario all'integrale recupero degli investimenti da parte del concessionario e all'equa remunerazione del capitale investito;*
- d) *sono considerati ammissibili ai fini dell'inserimento nel PEF e della determinazione della durata della concessione solo investimenti in opere inamovibili, di difficile rimozione o di facile rimozione, eseguiti o previsti, per i quali l'offerente sia in possesso di adeguato titolo edilizio e urbanistico, laddove richiesto, o in ogni caso conformi alla disciplina edilizia, alla pianificazione urbanistica e al piano di utilizzo degli arenili, con esplicita dichiarazione di impegno da parte del concorrente ad acquisire detti titoli dopo l'aggiudicazione;*
- e) *i costi dei servizi minimi di cui al paragrafo 4) da inserire nel PEF possono essere stimati forfettariamente;*
- f) *nel PEF deve essere riportato il valore dei beni materiali e immateriali di proprietà dell'offerente, strumentali all'esercizio della concessione, determinato con perizia rilasciata in forma asseverata e con esplicita dichiarazione di responsabilità da parte di un professionista iscritto all'albo nazionale di categoria, anche se non richiedono di essere ammortizzati in quanto già nella disponibilità dell'offerente.*
- *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.*
- *L'equilibrio economico finanziario descritto nel PEF dovrà rappresentare le condizioni di sostenibilità economica, ovvero la capacità del progetto di creare valore nel periodo di durata della concessione e di generare un livello di redditività adeguato al capitale investito tenendo conto delle spese di gestione e dei costi del personale.*

14) COMMISSIONE GIUDICATRICE

Il Bando prevede le modalità di nomina, composizione e svolgimento dei lavori della Commissione giudicatrice.

ART. XXX (COMMISSIONE GIUDICATRICE)

1. La commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero (dispari) di xxx membri, esperti in materia di demanio marittimo, urbanistica-edilizia, gare e contratti e nel caso di concessioni con durata non predeterminata, di valutazione dei Piani economico finanziari. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'articolo 93 comma 5 del Codice. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione.

2. La composizione della Commissione giudicatrice ed i curricula dei componenti sono pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente concedente nella sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Bandi di gara e contratti", nonché sulla piattaforma telematica di gara (ove esistente). La Commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e può riunirsi con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni.

15) SUBENTRO NELLA CONCESSIONE

La disciplina del subentro è finalizzata ad assicurare che il soggetto risultato aggiudicatario della concessione sia anche il soggetto che realizza e sviluppa, almeno per una fase significativa del rapporto concessorio, il progetto imprenditoriale posto a base dell'offerta e valutato nell'ambito della procedura comparativa.

La previsione risponde all'esigenza di prevenire possibili fenomeni elusivi delle procedure di affidamento, che potrebbero verificarsi qualora operatori economici partecipino alla gara con il solo scopo di acquisire il titolo concessorio per poi trasferirlo a terzi mediante i meccanismi di subingresso previsti dagli articoli 45-bis e 46 del Codice della navigazione, senza assumere un effettivo ruolo nella gestione della concessione e nella realizzazione degli investimenti proposti.

La clausola trova altresì fondamento nella natura del rapporto concessorio. Sebbene il subingresso costituisca un istituto espressamente previsto dal Codice della navigazione, il rilascio della concessione avviene all'esito di una procedura selettiva nella quale assumono rilievo non solo elementi oggettivi dell'offerta, ma anche caratteristiche soggettive dell'operatore economico, quali l'esperienza maturata, l'affidabilità professionale, la capacità tecnico-organizzativa, la solidità economico-finanziaria, la struttura imprenditoriale e gli ulteriori elementi che hanno concorso all'attribuzione del punteggio. Sotto tale profilo, il rapporto concessorio risulta caratterizzato da una significativa componente di *intuitu personae*, poiché l'amministrazione individua il concessionario anche in considerazione delle specifiche qualità soggettive che lo contraddistinguono e delle garanzie di corretta gestione che esse esprimono.

In tale prospettiva, la clausola non introduce un divieto generalizzato di subentro, istituto espressamente previsto dalla normativa vigente, ma subordina il relativo esercizio al verificarsi di condizioni oggettive idonee a garantire l'effettiva esecuzione degli impegni assunti in sede di gara da parte del concessionario.

A tal fine, il bando può prevedere la possibilità di autorizzare il subingresso subordinatamente alla verifica di tre elementi tra loro complementari.

In primo luogo, è richiesto il decorso di un periodo minimo di gestione della concessione da parte dell'aggiudicatario, al fine di garantire un adeguato radicamento del rapporto concessorio e l'effettiva assunzione del rischio imprenditoriale posto a fondamento dell'offerta.

In secondo luogo, è richiesto il raggiungimento di una soglia minima di realizzazione degli investimenti previsti dal Piano Economico-Finanziario e dal relativo cronoprogramma. Tale previsione valorizza il ruolo del PEF quale elemento essenziale della proposta gestionale ed evita che l'aggiudicatario possa limitarsi a conseguire il titolo concessorio senza dare concreta attuazione

agli interventi che hanno contribuito alla valutazione comparativa dell'offerta e, ove previsto, alla determinazione della durata della concessione.

In terzo luogo, la clausola richiede il positivo superamento delle verifiche periodiche effettuate dall'ente concedente nel corso dell'esecuzione del rapporto concessorio. In tal modo, l'autorizzazione al subingresso è subordinata non soltanto alla realizzazione materiale degli investimenti programmati, ma anche al corretto adempimento degli obblighi gestionali, dei livelli di servizio e degli ulteriori impegni assunti dal concessionario in sede di gara.

La disposizione mantiene, in ogni caso, un adeguato livello di flessibilità, prevedendo specifiche deroghe per le ipotesi caratterizzate da eventi sopravvenuti non imputabili al concessionario, quali la successione *mortis causa*, le procedure concorsuali o altre situazioni straordinarie che rendano oggettivamente impossibile la prosecuzione dell'attività.

La disciplina si completa con la previsione secondo cui il soggetto subentrante deve comunque possedere i requisiti e gli elementi soggettivi che hanno contribuito all'aggiudicazione della concessione, in coerenza con i principi di concorrenza, trasparenza, parità di trattamento e continuità del rapporto concessorio. In tal modo si assicura che il subingresso non determini un'alterazione sostanziale degli esiti della procedura selettiva e che il bene demaniale continui a essere gestito da soggetti dotati delle capacità tecniche, professionali, organizzative ed economiche ritenute necessarie dall'ente concedente all'atto dell'affidamento.

ART. XXX - SUBENTRO

Art. XX – Limiti al subentro nella concessione

1. Al fine di garantire l'effettiva esecuzione del progetto posto a base dell'aggiudicazione, la continuità della gestione e il rispetto dei principi di concorrenza e parità di trattamento che hanno presieduto alla procedura selettiva, il subingresso nella concessione ai sensi dell'articolo 46 del Codice della navigazione e l'affidamento a terzi della gestione prevalente delle attività oggetto della concessione ai sensi dell'articolo 45-bis del medesimo Codice non sono autorizzabili prima che siano cumulativamente soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) sia decorso un periodo non inferiore al XX per cento della durata della concessione e, comunque, non inferiore a XX anni dalla data di rilascio del titolo;*
- b) sia stata accertata dall'ente concedente la realizzazione di almeno il XX per cento degli investimenti previsti dal Piano economico-finanziario e dal relativo cronoprogramma allegati all'offerta;*
- c) il concessionario abbia superato con esito positivo almeno una verifica periodica effettuata dall'ente concedente ai sensi dell'articolo XX (ULTERIORI CLAUSOLE DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO) del presente bando, senza che siano state accertate gravi inadempienze nella realizzazione degli investimenti, nell'erogazione dei servizi o nell'adempimento degli obblighi assunti in sede di gara.*

2. Decorso il termine di cui al comma 1, il subingresso resta subordinato all'autorizzazione dell'ente concedente e alla verifica del mantenimento, in capo al soggetto subentrante, dei requisiti e degli elementi soggettivi che hanno contribuito all'aggiudicazione della concessione.

3. Le limitazioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi di successione mortis causa, procedure concorsuali, sopravvenuta impossibilità oggettiva della prosecuzione dell'attività, non imputabile al concessionario, operazioni straordinarie societarie che non determinino il venir meno del centro di imputazione sostanziale dell'attività economica e dei requisiti che hanno determinato

l'aggiudicazione, ovvero nelle altre ipotesi straordinarie espressamente riconosciute dall'ente concedente con provvedimento motivato.

4. La richiesta di subingresso presentata in assenza delle condizioni di cui al comma 1 costituisce elemento sintomatico di elusione della procedura selettiva e comporta, salvo comprovate ragioni sopravvenute non imputabili al concessionario, il rigetto dell'istanza.

5. Resta fermo che il subingresso nella concessione può essere autorizzato dall'Ente gestore a favore di un altro operatore economico solo a condizione che lo stesso possieda i medesimi requisiti generali e speciali o elementi soggettivi previsti dal Bando.

16) ULTERIORI CONDIZIONI DI ESECUZIONE

Oltre a quanto previsto dall'articolo 4, comma 6, lettera m), della legge n. 118 del 2022 in materia di clausole sociali, il titolo di concessione potrà altresì prevedere ulteriori clausole e correlate modalità di esecuzione.

In particolare, si può prevedere una specifica obbligazione posta a carico dell'aggiudicatario della concessione, avente ad oggetto la compartecipazione agli oneri pubblici connessi alla gestione del demanio marittimo, da realizzarsi attraverso la fornitura diretta di servizi di interesse generale a beneficio della collettività e dell'utenza indistinta.

La previsione risponde all'esigenza di assicurare che l'esercizio della concessione non si traduca in un vantaggio esclusivo per il concessionario, ma produca ricadute positive sul contesto territoriale circostante, in particolare sulle spiagge libere limitrofe, che costituiscono beni demaniali a fruizione pubblica.

La clausola è strutturata in modo da:

- collegare l'obbligazione dell'aggiudicatario a un impegno specificamente assunto in sede di offerta, garantendo trasparenza e parità di trattamento tra i concorrenti;
- individuare prestazioni puntuali, verificabili e proporzionate all'estensione e alla localizzazione della concessione;
- evitare sovrapposizioni con le ordinarie competenze pubbliche, configurando gli interventi come forme integrative e non sostitutive dell'azione amministrativa.

In particolare, i servizi dovrebbero essere direttamente connessi con la finalità turistico-ricreativa e, in genere, con i pubblici usi del mare, tra i quali sono stati elencati, a titolo esemplificativo, i seguenti:

- Pulizia delle spiagge libere limitrofe

La previsione mira a garantire adeguati livelli di decoro, igiene e tutela ambientale anche nei tratti di arenile non in concessione, che risultano direttamente influenzati dalla presenza e dall'attività dello stabilimento balneare. L'estensione lineare del fronte mare interessato è predeterminata, al fine di assicurare proporzionalità e certezza dell'obbligo.

- Servizio di salvamento

L'estensione del servizio di salvamento alle spiagge libere limitrofe consente di elevare il livello di sicurezza della balneazione in aree ad alta frequentazione,

riducendo disomogeneità di tutela tra tratti concessi e non concessi. La delimitazione spaziale dell'obbligo (fino a una distanza prestabilita dal limite della concessione) assicura un equo bilanciamento tra interesse pubblico e oneri gravanti sull'aggiudicatario. Tale compartecipazione, può avvenire anche mediante speciali piani collettivi di salvamento organizzati dall'ente concedente e relativi sia ai tratti in concessione che alle spiagge libere.

- Posizionamento e manutenzione dei gavitelli

L'obbligo relativo ai gavitelli è finalizzato a garantire una chiara e continua separazione tra aree di balneazione e aree di navigazione, anche in corrispondenza delle spiagge libere, contribuendo alla sicurezza della navigazione e dei bagnanti. La manutenzione continuativa assicura l'effettività della misura per l'intera stagione.

- Corridoi di accesso per persone con disabilità

La previsione dei corridoi di accesso, da realizzare con materiali rimuovibili e con tecniche, laddove necessario, di ingegneria ambientale, risponde a obiettivi di accessibilità universale e inclusione, assicurando la concreta fruibilità delle spiagge libere da parte delle persone con disabilità. L'indicazione di una periodicità spaziale predeterminata e di un'estensione massima dell'obbligo consente di rendere la prestazione certa, misurabile e controllabile.

- Ulteriori servizi

La clausola consente l'eventuale integrazione dell'elenco con ulteriori prestazioni, purché aventi natura di servizi di interesse generale, coerenti con le caratteristiche del territorio e proporzionate all'oggetto della concessione, in modo da mantenere la flessibilità dello strumento senza pregiudizio per la concorrenza.

Nel suo complesso, la clausola persegue una finalità di equilibrio tra sfruttamento economico del bene demaniale e tutela dell'interesse pubblico, valorizzando il ruolo del concessionario quale soggetto che, pur operando in regime di mercato, contribuisce attivamente alla qualità, sicurezza e accessibilità del litorale nel suo complesso.

Naturalmente resta in capo all'ente gestore l'individuazione concreta dell'estensione delle aree sulle quali è richiesta la realizzazione dei servizi citati, in relazione alle peculiarità territoriali e alla conformazione morfologica degli arenili.

La compartecipazione ai servizi di interesse generale può, a discrezione dell'ente concedente, essere strutturata in modo che sia un obbligo a carico del concessionario (in tal caso dovrà essere contenuto nel presente paragrafo del bando e poi riprodotto all'interno del titolo concessorio), ovvero come criterio premiale (in tal caso dovrà essere riportata al paragrafo XX – CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA o al paragrafo XX – CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA).

Il bando dovrà disciplinare, inoltre, le modalità di controllo periodico dell'andamento del rapporto concessorio, prevedendo che l'autorità concedente effettui, con cadenza almeno biennale, una valutazione strutturata del rispetto degli obblighi assunti dal concessionario.

La verifica riguarda, in particolare:

- la coerenza e continuità nell'erogazione dei servizi connessi alla tipologia concessoria e ai servizi minimi previsti dal bando;
- la realizzazione degli investimenti programmati nel Piano Economico-Finanziario, quale elemento essenziale dell'equilibrio complessivo della concessione.

È previsto uno specifico obbligo di collaborazione del concessionario, tenuto a fornire la documentazione richiesta e a consentire le ispezioni necessarie, al fine di garantire l'effettività dell'attività di controllo e prevenire asimmetrie informative.

La disposizione attribuisce inoltre all'autorità concedente la facoltà di avviare il procedimento di decadenza della concessione, ai sensi dell'articolo 47 del Codice della navigazione, qualora venga accertata la mancata realizzazione degli investimenti o delle attività previste.

Nel complesso, la clausola è finalizzata a rafforzare la responsabilizzazione del concessionario e ad assicurare che la permanenza del rapporto concessorio sia subordinata al concreto e continuativo perseguimento degli interessi pubblici sottesi alla concessione.

Eventuali ulteriori condizioni di esecuzione della concessione possono riguardare l'obbligo imposto al concessionario dall'ente concedente di garantire l'accesso e la fruizione dell'area demaniale e dei servizi alla generalità degli utenti nel rispetto dei principi di parità di trattamento e non discriminazione, in ragione della peculiarità dell'area demaniale oggetto di affidamento, vietando qualsiasi forma, anche indiretta, di riserva o limitazione dell'accesso a favore di categorie determinate di soggetti.

Tra gli interessi pubblici rilevanti sottesi alla concessione, vi è quello della continuità del servizio. In tal senso, il bando dovrà prevedere, quindi, il termine entro cui l'aggiudicatario dovrà eseguire le opere previste nel progetto approvato ed avviare la gestione dell'attività prevista dal titolo concessorio, rammentando, al riguardo, che in caso di inadempimento, si darà avvio al procedimento di decadenza, ai sensi dell'articolo 47, primo comma, lett. a), del codice della navigazione. A tal fine, il bando può prevedere che i partecipanti alla procedura di affidamento presentino un cronoprogramma di esecuzione delle opere, eventualmente da allegare al PEF.

ART. XXX - ULTERIORI CLAUSOLE DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO

1. L'aggiudicatario dovrà provvedere, conformemente all'impegno presentato in sede di offerta e a quanto previsto dal presente Bando in materia di clausole sociali, ad assumere manodopera locale

e/o di età inferiore a 36 anni, qualora il personale impiegato dal concessionario uscente, disponibile a rimanere in servizio, non fosse sufficiente a garantire il corretto ed efficiente svolgimento dei servizi connessi alla gestione della concessione dell'area di cui alla presente gara dandone comunicazione all'Ente gestore.

2. Gli operatori economici che occupano un numero pari o superiore a quindici dipendenti e non superiore a cinquanta sono, altresì, tenuti a consegnare all'Ente gestore, entro sei mesi dalla conclusione del disciplinare di concessione, la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, e una relazione relativa all'assolvimento degli obblighi di cui alla medesima legge e alle eventuali sanzioni e provvedimenti disposti a loro carico nel triennio antecedente la data di scadenza di presentazione delle offerte.

3. L'aggiudicatario dovrà provvedere, conformemente all'impegno presentato in sede di offerta, alla compartecipazione agli oneri pubblici, mediante la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale:

- Pulizia delle spiagge libere limitrofe (mt. XX lineari di fronte mare) oppure aderire ai piani collettivi di salvamento organizzati dall'Ente concedente;

- Servizio di salvamento nelle spiagge libere limitrofe (fino a XX mt. dal limite della concessione) ovvero adesione piani collettivi di salvamento organizzati dall'ente concedente e relativi sia ai tratti in concessione che alle spiagge libere;

- Posizionamento e manutenzione dei gavitelli di delimitazione delle acque sicure e di quelle riservate alla balneazione nei tratti antistanti le spiagge libere, sino a XX mt. dal limite della concessione;

- Posizionamento, ogni XX mt., di corridoi di accesso per disabili alle spiagge libere nelle zone indicate dalla planimetria allegata al bando per una lunghezza complessiva max di XX mt.);

- Ecc.

(4. Eventuale clausola di anti-esclusività.)

5. L'autorità concedente effettua, con cadenza almeno biennale, un'accurata valutazione dell'andamento del rapporto concessorio, verificando il pieno e puntuale rispetto degli obblighi assunti dal concessionario sia sulla coerenza dell'erogazione dei servizi di cui all'articolo XXX (TIPOLOGIE CONCESSORIE E SERVIZI MINIMI), sia in relazione alla realizzazione degli investimenti inseriti nel PEF. Per tali verifiche, il concessionario sarà tenuto a fornire all'Ente gestore la massima collaborazione rispetto alle richieste documentali e di ispezione delle aree necessarie all'espletamento delle verifiche di cui al primo periodo.

6. L'autorità concedente può disporre l'avvio del procedimento di decadenza della concessione ai sensi dell'articolo 47 del Codice della navigazione, anche qualora venga accertata la mancata realizzazione del piano degli investimenti e delle attività previste, nonché per mancata esecuzione delle opere prescritte nell'atto di concessione, o per mancato inizio della gestione nei termini assegnati, come risultanti dal cronoprogramma redatto dall'offerente ed allegato all'istanza (o in alternativa allegato al PEF).

17) ACCORDO PER LA CESSIONE DEI BENI DEL CONCESSIONARIO USCENTE

Il bando dovrà contenere anche le modalità di avvicendamento tra concessionari demaniali, con l'obiettivo di assicurare la continuità funzionale delle attività e favorire il riutilizzo delle attrezzature e delle opere amovibili già esistenti. Ciò al fine di assicurare il permanere di un livello di qualità dei servizi in linea con l'offerta turistica consolidata, anche in aderenza ai principi di tutela ambientale, di uso sostenibile del demanio marittimo e di economia circolare, mirando a ridurre la produzione di rifiuti e a contenere l'impatto ambientale derivante dalla dismissione e sostituzione dei beni.

In tale prospettiva, è riconosciuta al concessionario uscente la facoltà di disporre dei beni e delle opere amovibili realizzate nel corso della concessione, anche attraverso la stipula di un accordo con il concessionario subentrante, previo coinvolgimento dell'autorità concedente.

Si rende necessario, pertanto, prevedere le modalità operative per la valutazione dei beni oggetto di cessione (vedi paragrafo XX - Valore dell'indennizzo), previo accertamento della disponibilità del concessionario uscente a cedere i predetti beni, attraverso un sopralluogo, da svolgersi anche contestualmente al sopralluogo obbligatorio previsto dalla normativa vigente. Sulla perizia rilasciata all'esito del sopralluogo dovrà essere acquisito dall'ente concedente l'interesse effettivo alla cessione dei beni da parte del concessionario uscente, con le modalità indicate nel paragrafo XX (Valore dell'indennizzo).

In caso di conferma dell'interesse alla cessione dei beni da parte del concessionario uscente, i soggetti partecipanti alla procedura di affidamento potranno quindi dichiarare, in sede di offerta, l'eventuale impegno a sottoscrivere un accordo di acquisto dei beni, per l'importo determinato sulla base della perizia.

Pertanto, è attribuito all'autorità concedente un ruolo attivo di promozione di tali accordi, anche mediante l'introduzione di specifici criteri nell'ambito della valutazione dell'offerta tecnica, al fine di incentivare soluzioni che favoriscano la continuità gestionale e la sostenibilità ambientale.

ART. XX - Avvicendamento di concessionari demaniali

1. Al fine di favorire la continuità funzionale nonché il riuso delle attrezzature esistenti, la riduzione dei rifiuti e il contenimento dell'impatto ambientale derivante dalla dismissione e dalla sostituzione dei beni medesimi, in coerenza con i principi di tutela dell'ambiente, di uso sostenibile del demanio marittimo e di economia circolare, il concessionario uscente può disporre dei beni e delle opere amovibili realizzate, anche mediante accordo con il concessionario subentrante, sentita l'autorità concedente.

2. A tal fine, in sede di presentazione dell'offerta deve essere dichiarato l'eventuale impegno a sottoscrivere l'accordo di acquisto per l'importo calcolato con la perizia rilasciata in data XX redatta da a cura di ed allegata al presente bando, che indica la consistenza dei beni, il loro stato di conservazione e la destinazione d'uso con le conseguenti valutazioni di valore in ordine a tali elementi.

3. Ai fini dell'impegno di cui al comma 2, il sopralluogo finalizzato all'esame dei beni oggetto di cessione sarà effettuato in occasione del sopralluogo previsto dall'articolo 4, comma 4, lettera m), della legge n. 118 del 2022, con le modalità di cui all'articolo XX (MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO PRESSO L'AREA DEMANIALE OGGETTO DI AFFIDAMENTO).

4. L'autorità concedente promuove la conclusione di tali accordi tra il concessionario uscente e il concessionario subentrante mediante la previsione dei criteri di valutazione dell'offerta tecnica di cui all'articolo XX (CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA).

18) CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Il bando dovrà disciplinare in modo organico i criteri di valutazione delle offerte per l'affidamento della concessione demaniale marittima, muovendo da una chiara impostazione di principio fondata sull'articolo 37 del Codice della navigazione, secondo cui la concessione deve essere attribuita al soggetto che offra le maggiori garanzie di una proficua utilizzazione del bene per un uso conforme ad un prevalente interesse pubblico, nonché idonee condizioni di continuità dei servizi e delle attività per le quali è concesso il bene demaniale. In

tale cornice, il sistema valutativo riportato nell'articolato, fatti salvi gli ulteriori criteri specifici e pesature che su base territoriale l'ente concedente riterrà di adottare, è esplicitamente orientato a valorizzare non solo l'efficienza gestionale dell'operatore economico, ma soprattutto la qualità complessiva del progetto, la sua coerenza con il contesto territoriale e paesaggistico e con la pianificazione urbanistica locale e della fascia costiera in particolare, il contributo alla fruizione collettiva del bene demaniale e l'impatto sociale, ambientale ed economico dell'iniziativa sul territorio comunale interessato.

L'insieme dei criteri è costruito come un quadro unitario di valutazione qualitativa e quantitativa, nel quale convergono profili strutturali, ambientali, sociali, turistici e soggettivi, al fine di consentire una scelta comparativa effettivamente idonea a individuare la proposta maggiormente rispondente agli interessi della collettività. Un primo macro-ambito di valutazione riguarda la qualità strutturale, architettonica e funzionale dell'intervento proposto. Fermo restando la necessità di assoluta coerenza delle proposte con la pianificazione urbanistica locale, in tale ambito rientra la valutazione degli impianti, dei manufatti e, più in generale, di tutti i beni destinati a essere asserviti alla concessione. La qualità non è intesa in senso meramente tecnico, ma comprende il pregio architettonico delle soluzioni adottate e la loro capacità di dialogare con il contesto locale, valorizzando le tradizioni costruttive e l'identità del territorio. Questa impostazione consente di premiare proposte che non si limitino a soddisfare requisiti minimi di funzionalità, ma che contribuiscano attivamente alla qualità paesaggistica e percettiva della fascia costiera e delle aree connesse, evitando soluzioni standardizzate o avulse dal contesto di riferimento. In tale ambito di valutazione, dovranno essere considerate anche le condizioni di continuità dei servizi rispetto agli impianti, ai manufatti e a tutti i beni destinati ad essere asserviti alla concessione garantite dai singoli offerenti.

Un secondo macro-ambito afferisce alla continuità funzionale, che prevede una premialità per l'impegno del concessionario subentrante all'acquisto e dell'uscente alla vendita dei beni amovibili e di facile rimozione utilizzati nella gestione dell'area affidata in concessione, quale misura idonea a favorire anche il riuso delle attrezzature esistenti, la continuità del servizio con standard di qualità in linea o superiore all'offerta turistica preesistente, la riduzione dei rifiuti e il contenimento dell'impatto ambientale derivante dalla dismissione e dalla sostituzione dei beni medesimi, in coerenza con i principi di tutela dell'ambiente. Il terzo macro-ambito concerne la tutela dell'ambiente, la sostenibilità e l'uso responsabile del demanio marittimo, che rappresentano uno dei pilastri dell'impianto valutativo. I criteri premiano, innanzitutto, le scelte progettuali e gestionali orientate all'efficientamento energetico e al risparmio delle risorse, mediante l'utilizzo di tecnologie e metodologie capaci di ridurre i consumi energetici e idrici e di favorire il ricorso a fonti energetiche alternative, in misura

eccedente gli obblighi già previsti dalla normativa vigente. Accanto a ciò, assume rilievo centrale la qualità dell'inserimento ambientale dell'intervento, valutata in relazione all'organizzazione degli spazi, alla valorizzazione del contesto di intervento e alla coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale comunale, con l'obiettivo di garantire un'armonizzazione effettiva tra l'opera proposta e le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del territorio interessato.

All'interno del medesimo macro-ambito rientrano anche i criteri volti a contenere e mitigare l'impatto ambientale del cantiere e delle lavorazioni, attraverso procedure organizzative efficaci e azioni specifiche capaci di ridurre le interferenze con le attività presenti nel contesto circostante. Particolare attenzione è inoltre dedicata alla gestione dei rifiuti prodotti in fase di cantiere, valutando sia gli aspetti logistici e organizzativi, sia le modalità di conferimento e di gestione della documentazione ambientale. Completano questo insieme i criteri relativi alla scelta dei materiali, dei mezzi e delle attrezzature, considerati non solo sotto il profilo della resistenza, della durata e della qualità estetica, ma anche con riferimento ai costi di gestione e manutenzione e ai riflessi complessivi sulla qualità ambientale dell'intervento.

Un ulteriore macro-ambito di particolare rilevanza è costituito dalla accessibilità universale e dalla fruibilità inclusiva degli spazi. I criteri valorizzano soluzioni per una migliore distribuzione spaziale delle aree che favoriscano un'agevole e comoda fruizione da parte dell'utenza ed in particolare con l'introduzione di modalità innovative per il superamento delle barriere architettoniche, andando oltre i livelli minimi previsti dalla normativa vigente. In questa prospettiva, sono valutate positivamente dotazioni e servizi specificamente pensati per persone con disabilità motorie, sensoriali o cognitive, nonché per soggetti con esigenze particolari, attraverso l'introduzione di postazioni ombreggiate attrezzate, ausili per il sollevamento, aree di calma a bassa stimolazione sensoriale, sistemi di orientamento visio-tattile e soluzioni di digitalizzazione accessibile. L'obiettivo è quello di rendere l'area demaniale effettivamente fruibile da una pluralità di utenti, rafforzando la dimensione inclusiva della concessione e qualificando l'offerta turistica anche sotto il profilo sociale.

Un quinto macro-ambito riguarda la dimensione sociale e occupazionale della concessione. In tale ambito si collocano i criteri che premiano l'impegno dell'offerente a impiegare personale con disabilità oltre gli obblighi di legge, riconoscendone il valore sociale e il contributo concreto alla qualità dell'accoglienza. Sono inoltre valorizzati gli obiettivi di politica sociale, di salute e sicurezza dei lavoratori, l'impegno ad assumere personale giovane, in particolare al di sotto dei trentasei anni, e la disponibilità ad assorbire, in caso di aggiudicazione, i lavoratori del concessionario uscente che traggono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare. Questi

criteri mirano a garantire continuità occupazionale, coesione sociale e responsabilità d'impresa nella gestione del bene demaniale.

Un sesto macro-ambito attiene alla qualità, ampliamento e diversificazione dell'offerta turistico-ricreativa. L'articolo attribuisce rilievo all'incremento e alla differenziazione dei servizi offerti, anche con specifico riguardo ai servizi dedicati alle persone con disabilità, alle famiglie e ad altri segmenti di utenza. Particolare attenzione è riservata alla capacità di proporre servizi fruibili anche al di fuori dei periodi di alta stagione, attraverso modelli organizzativi adeguati, presidi igienico-sanitari, servizi di somministrazione attenti alla sostenibilità e alle esigenze alimentari specifiche, attività attrattive per diverse fasce di età e modalità efficaci di informazione e comunicazione agli utenti. In tale quadro si collocano anche i progetti di destagionalizzazione, le politiche tariffarie agevolate per residenti e utenza locale e l'offerta di servizi integrati capaci di valorizzare le specificità culturali, folkloristiche ed enogastronomiche del territorio, nonché gli obiettivi di salvaguardia del patrimonio culturale. Nell'ottica di valutare anche l'efficacia e l'efficienza dell'offerta, particolare valorizzazione potrà essere data alle iniziative sviluppate in forma integrata aderendo a progetti collettivi che possano riguardare la località.

L'ultimo macro-ambito riguarda l'affidabilità soggettiva e la capacità tecnico-professionale dell'offerente. I criteri prendono in considerazione l'esperienza maturata in attività turistico-ricreative comparabili, anche svolte in regime di concessione, la pregressa attività imprenditoriale o professionale, l'eventuale utilizzo della concessione come prevalente fonte di reddito, nonché la struttura organizzativa dell'impresa, con particolare attenzione alle piccole e medie imprese di prossimità e alle imprese familiari. Nell'ambito della valutazione soggettiva dell'offerente assume altresì rilievo il numero delle concessioni demaniali marittime di cui il medesimo risulti già titolare, direttamente o indirettamente, nell'ambito territoriale di riferimento dell'ente concedente. Tale elemento è considerato quale criterio correttivo volto a favorire il pluralismo degli operatori economici e ad evitare eccessivi fenomeni di concentrazione nella gestione delle concessioni, operando quale fattore di riequilibrio della valutazione comparativa senza pregiudicare la valorizzazione dell'esperienza professionale, della capacità organizzativa e della qualità progettuale dell'offerta. A tale fine, per ciascuna concessione già detenuta dall'offerente è attribuito un punto negativo. Rientrano in questo ambito anche i criteri di cui ai punti G.3 e G.3-bis dell'articolato, afferenti alle strutture confinanti o di prossimità con le aree demaniali marittime da affidare in concessione. Al fine di garantire la continuità e la qualità dell'offerta turistico-ricettiva, nonché di promuovere forme integrate di fruizione del litorale, valorizzando modelli organizzativi capaci di assicurare un'offerta coordinata, stabile e di elevata qualità dei servizi, il bando-tipo dovrà individuare, quindi, criteri di premialità a

favore delle imprese, già titolari di concessioni demaniali marittime, che esercitano servizi turistico-ricettivi, inclusi i servizi alberghieri ed extra-alberghieri, o servizi necessari o funzionali a quelli turistico-balneari, ubicati in una posizione confinante o di immediata prossimità con l'area demaniale marittima oggetto della concessione, che li rende infungibili funzionalmente con i servizi balneari. Tali criteri di premialità devono essere definiti sulla base di parametri oggettivi, misurabili e verificabili, idonei a evitare effetti distorsivi della concorrenza, connessi alla qualità e alla tipologia dei servizi offerti dalla struttura ricettiva confinante, con particolare riferimento al livello di integrazione funzionale tra servizi balneari e servizi di ospitalità, alla sussistenza di investimenti connessi alla fruizione dell'arenile, alla dotazione infrastrutturale e ai servizi accessori a favore dell'utenza, con particolare riguardo ai servizi di accessibilità per i soggetti diversamente abili e ai presidi di sicurezza sanitaria e, infine, alla capacità di garantire una gestione coordinata e migliorativa dell'offerta turistica complessiva dell'area e della fruizione del bene demaniale.

I criteri premiali di cui ai punti G.3 e G3-bis sono alternativi e non cumulabili.

Nell'articolato sono state ipotizzate delle soglie di punteggio massimo, che sono tuttavia oggetto di valutazione discrezionale da parte dell'ente concedente, sia nella loro individuazione sia nella quantificazione, anche in relazione alle esigenze e peculiarità locali e morfologiche degli arenili e del contesto sociale di riferimento.

Nel loro insieme, i criteri delineano un modello di selezione che supera una logica meramente concorrenziale, orientandosi verso una valutazione sostanziale dell'interesse pubblico perseguito, in coerenza con i principi di sostenibilità, inclusione, valorizzazione territoriale e uso responsabile del demanio marittimo. In considerazione di quanto precede, nel dettaglio, il Bando può prevedere che, nel caso di concorrenza di più domande, sia preferita la proposta che meglio risponda qualitativamente e quantitativamente ai seguenti parametri di valutazione, di seguito indicati in via esemplificativa:

ART. XX - CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

L'assegnazione avverrà in favore del soggetto che offra le maggiori garanzie di proficua utilizzazione della concessione per un uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico (art. 37 Cod. Nav.), tenendo anche conto, in particolare, della destinazione del bene demaniale in rapporto con gli interessi della collettività comunale, dell'offerta complessiva di servizi finalizzati alla pubblica fruizione e alla qualità dell'offerta turistico ricreativa, nonché della coerenza fra gli investimenti pubblici, la pianificazione territoriale e la struttura morfologica e paesaggistica del territorio interessato.

La concessione, in considerazione di quanto sopra considerato, verrà affidata alla proposta che meglio risponda qualitativamente e quantitativamente ai seguenti parametri di valutazione:

Max 100 punti, così ripartiti:

A. Qualità strutturale, architettonica e funzionale dell'intervento (max 10 punti)

Qualità degli impianti, dei manufatti e di ogni altro bene da asservire alla concessione, anche sotto il profilo del pregio architettonico e della corrispondenza con le tradizioni locali. max punti 10;

B. Continuità funzionale

Impegno del concessionario subentrante all'acquisto e dell'uscente alla vendita dei beni amovibili e di facile rimozione utilizzati nella gestione dell'area affidata in concessione, al valore determinato con la perizia di cui all'art. XX (ACCORDO PER LA CESSIONE DEI BENI DEL CONCESSIONARIO USCENTE), che non costituiscono parte integrante ed essenziale della concessione medesima, quale misura idonea a favorire la continuità funzionale nonché il riuso delle attrezzature esistenti, la riduzione dei rifiuti e il contenimento dell'impatto ambientale derivante dalla dismissione e dalla sostituzione dei beni medesimi, in coerenza con i principi di tutela dell'ambiente, di uso sostenibile del demanio marittimo e di economia circolare. max punti 15;

C. Tutela ambientale, sostenibilità ed economia circolare (max 15 punti)

- efficientamento energetico (tecnologie e metodologie volte a favorire il risparmio energetico e idrico e l'utilizzo di fonti energetiche alternative, oltre a quanto già previsto dalla normativa vigente). punti max punti 2;*
- certificazioni riconosciute rilasciate da organismi accreditati. Costituisce elemento di valutazione il possesso di certificazioni volontarie rilasciate da organismi accreditati, quali UNI 11911, UNI/ISO 13009 e UNI/PdR 125, nella misura in cui risultino pertinenti rispetto all'oggetto della concessione. max punti 2;*
- qualità dell'inserimento della proposta nel contesto ambientale (organizzazione degli spazi, valorizzazione del contesto di intervento, armonizzazione ed integrazione dell'intervento con il contesto ambientale e i Piani territoriali predisposti dai Comuni, distribuzione degli spazi per agevole fruizione dell'utenza, armonizzazione ed integrazione dell'intervento con il contesto ambientale in cui si colloca ed eventuali proposte di valorizzazione delle zone limitrofe) . max punti 3;*
- procedure organizzative e modalità di gestione riguardanti i rifiuti prodotti in cantiere le modalità di mitigazione dell'impatto ambientale generato dal cantiere e dalle lavorazioni (accorgimenti, procedure interne e logistica specifica del cantiere per l'individuazione delle aree destinate all'accumulo di rifiuti, modalità e cadenza del trasporto in discarica e gestione della documentazione derivante dal conferimento, efficacia delle procedure, delle azioni e degli interventi proposti al fine di contenere e mitigare l'impatto ambientale nei riguardi delle attività presenti nel contesto). max punti 3;*
- individuazione dei materiali da utilizzare (eco-compatibilità, resistenza, durata, qualità estetica, valutabile inserimento nel contesto territoriale), costi di gestione e manutenzione max punti 2;*
- mezzi ed attrezzature utilizzate dall'impresa (adeguatezza delle attrezzature e dei mezzi per la gestione dello stabilimento, anche in relazione ai riflessi sulla qualità ambientale) max punti 3;*

D. Accessibilità universale e fruibilità inclusiva degli spazi (max punti 10)

Soluzioni utilizzate per l'organizzazione dello spazio dedicato alla fruibilità dell'utenza con particolare attenzione al superamento delle barriere architettoniche, oltre a quanto già previsto dalla normativa vigente (modalità di organizzazione dei percorsi con soluzioni innovative per il superamento delle barriere architettoniche coerenti con l'insieme architettonico e nel rispetto della sostenibilità ambientale):

- Postazioni ombra specializzate: punteggio aggiuntivo per chi prevede gazebo dotati di prese elettriche (per ricaricare ausili medici o ventilatori) e tende per garantire la privacy durante le operazioni di cura. max punti 2;*
- Ausili per il sollevamento: presenza di sollevatori (a binario o manuali) nei servizi igienici per facilitare i trasferimenti. max punti 3;*
- Aree di calma: creazione di zone silenziose o a bassa stimolazione sensoriale per persone con neurodivergenze o disturbi dello spettro autistico. max punti 2;*
- Mappe visio-tattili: installazione di mappe tattili per persone non vedenti o ipovedenti e percorsi tattilo-plantari verso i servizi essenziali. max punti 1;*
- Digitalizzazione accessibile: utilizzo di QR code che rimandino a contenuti digitali accessibili, video in LIS (Lingua dei Segni Italiana) o testi semplificati (Easy-to-read) per persone con disabilità cognitive. max punti 2;*

E. Politiche sociali, occupazionali e del lavoro (max punti 15)

E.1) impegno a impiegare personale con disabilità oltre gli obblighi di legge, riconoscendo il loro valore sociale e il contributo concreto all'accoglienza max punti 3;

E.2) impegno ad assumere, preferibilmente in misura prevalente o totalitaria, per le attività oggetto della concessione, personale di età inferiore a trentasei anni, max punti 4;

E.3) obiettivi di politica sociale, di salute e di sicurezza dei lavoratori max punti 3, quali:

- iniziative rivolte alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori e percorsi formativi rivolti ai dipendenti, ulteriori rispetto a quelli obbligatori;
- collaborazione con l'associazionismo locale per l'offerta, anche in forma convenzionata, per la realizzazione di iniziative volte all'inclusione sociale;
- tariffe agevolate per particolari categorie di persone come studenti, anziani e disabili.
- iniziative di tutela degli arenili attuate anche in forma aggregata e/o consortile con altri proponenti;

E.4) numero di lavoratori del concessionario uscente, che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare, che ciascun offerente si impegna ad assumere in caso di aggiudicazione della concessione, max punti 5;

F. Qualità, ampliamento e destagionalizzazione dell'offerta turistico-ricreativa (max punti 16)

F.1) incremento e diversificazione dell'offerta turistico-ricreativa, anche con riguardo all'offerta di attività aggiuntive volte a valorizzare l'esperienza turistica delle persone con disabilità, quali a titolo esemplificativo personale formato a supporto delle persone con disabilità, eventuali convenzioni con strutture sanitarie, etc. max punti 3;

F.2) offerta di specifici servizi turistici anche in periodi non di alta stagione max punti 5:

- modalità di organizzazione delle dotazioni e attività (azioni per innovare ed innalzare il livello qualitativo, servizi sviluppati in forma collettiva, presidi igienico-sanitari e pulizia, somministrazione: km zero, diete particolari per allergie, intolleranze, tipologie di servizi fruibili da parte delle categorie deboli o svantaggiate oltre lo standard minimo obbligatorio per legge, ecc. ..., attività attrattive per varie fasce d'età e di utenza, eventi, modalità informative e di comunicazione agli utenti) max punti 2;
- progetti di destagionalizzazione max punti 2;
- politiche tariffarie agevolate per i residenti e per l'utenza locale max punti 1;

F.3) offerta di servizi integrati che valorizzino le specificità culturali, folkloristiche ed enogastronomiche del territorio, max punti 2;

F.4) incremento e la diversificazione dell'offerta turistico-ricreativa, anche con riguardo all'offerta di servizi specifici per l'accessibilità e la fruibilità dell'area demaniale da parte degli animali da affezione. max punti 2;

F.5) incremento e la diversificazione dell'offerta turistico-ricreativa, anche con riguardo all'offerta di servizi specifici dedicati alle famiglie max punti 2;

F.6) obiettivi di salvaguardia del patrimonio culturale, max punti 2;

G. Capacità tecnico-professionale e affidabilità soggettiva dell'offerente (max punti 19)

G.1) tipologia ed esperienza tecnica e professionale dell'offerente in relazione ad attività turistico-ricreative comparabili, anche svolte in regime di concessione;

- precedente esperienza imprenditoriale (o professionale) significativa, anche svolta nella stessa area oggetto del nuovo affidamento, illustrata mediante una sintetica scheda nella quale sia indicato il tipo di attività (già svolta e/o) da effettuare (ad esempio: gestione di stabilimento balneare con somministrazione annessa o pubblico esercizio), la localizzazione, il periodo e il fatturato generato. Tale scheda rappresentativa potrà essere valutata con riferimento all'analogia del precedente servizio svolto rispetto a quello oggetto del presente bando max punti 4;
- se l'offerente, nei cinque anni antecedenti, ha utilizzato una concessione quale prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare max punti 4;
- struttura organizzativa propria di una piccola e media impresa di prossimità o di impresa familiare (numero di addetti, qualifica professionale ed esperienza del personale impiegato) max punti 3;

G.2) numero delle concessioni di cui è già titolare, in via diretta o indiretta, ciascun offerente nell'ambito territoriale di riferimento dell'ente concedente, **punti -1** per ogni concessione;

G.3) per le strutture alberghiere ed extra-alberghiere, già titolari di concessione demaniale marittima, ubicate in posizione confinante o di immediata prossimità con l'area demaniale oggetto della concessione, e previa verifica della sussistenza di condizioni di infungibilità funzionale,

presenza di parametri oggettivi, misurabili e verificabili, connessi alla qualità e alla tipologia dei servizi offerti dalla struttura ricettiva, con particolare riguardo ai servizi di accessibilità per i soggetti diversamente abili e ai presidi di sicurezza sanitaria, alla sussistenza di investimenti connessi alla fruizione dell'arenile, al livello di integrazione funzionale tra servizi balneari e servizi di ospitalità, alla dotazione infrastrutturale (quali spogliatoi, servizi igienici, ecc.) e ai servizi accessori a favore dell'utenza (quali piscine, campi da tennis, ristoranti, centri benessere, ecc.) e alla capacità di garantire una gestione coordinata e migliorativa dell'offerta turistica complessiva dell'area e della fruizione del bene demaniale; max punti 8;

G.3-bis) offerta, da parte di operatore economico, già titolare di concessione demaniale marittima, di servizi ulteriori rispetto a quelli oggetto della concessione, necessari o funzionalmente integrati con quelli turistico-balneari e coerenti con la tipologia concessoria, resi su aree ubicate in posizione confinante o di immediata prossimità rispetto all'area demaniale da assentire, previo accertamento della loro effettiva infungibilità funzionale, anche in relazione alla capacità di garantire una gestione coordinata e migliorativa dell'offerta turistica complessiva dell'area e della fruizione del bene demaniale. Max punti 8.

I criteri premiali di cui ai punti G.3 e G3-bis sono alternativi e non cumulabili.

I criteri premiali di cui al presente articolo, dovranno essere posseduti per tutta la durata della concessione e dovranno essere inseriti tra le clausole del titolo concessorio. Il venir meno di uno o più dei citati requisiti comporta l'avvio del procedimento di decadenza di cui all'articolo 47 del codice della navigazione.

19. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

Ai sensi dell'articolo 4, comma 6, lettera a), l'ente concedente attribuisce un punteggio all'offerta economica sulla base dell'importo offerto rispetto all'importo minimo dell'indennizzo di cui all'articolo 4, comma 9, della legge n. 118 del 2022, indicato per ciascun lotto nelle relative schede.

Per comprovate esigenze l'offerta economica può essere parametrata anche al canone indicato come base d'asta

Da tale indicazione deriva come, nel caso in cui non sia presentato dall'offerente alcun rialzo, il punteggio attribuito dal bando alla offerta economica sarà pari a 0 (zero). Qualora, invece, l'offerente presenti una offerta al rialzo rispetto all'indennizzo e, laddove previsto, al canone minimo posto a base di gara, il bando prevede l'attribuzione di un punteggio superiore a 0 (zero) in proporzione all'entità del rialzo stesso.

In ogni caso, al fine di assicurare la qualità e l'eco-compatibilità del progetto e dell'offerta balneare, l'attribuzione del punteggio previsto dal presente paragrafo non potrà essere complessivamente superiore al dieci per cento del punteggio massimo relativo all'offerta tecnica di cui al PARAGRAFO XX (CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA). Nel caso in cui il rialzo sul canone sia assunto a componente dell'offerta economica, la ponderazione di tale criterio di valutazione non potrà essere superiore al 30% dei punti complessivamente affidati all'offerta economica.

ART. XX - CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

L'ente concedente attribuisce un punteggio all'offerta economica sulla base dell'indennizzo di cui all'articolo 4, comma 9, della legge n. 118 del 2022, fissato per ciascun lotto nelle relative schede, indicati come base d'asta con rialzo da effettuarsi entro il limite massimo di XXX punti.

Per comprovate esigenze, può essere attribuito un punteggio all'offerta economica sulla base del rialzo percentuale sul canone demaniale, fissato per ciascun lotto nelle relative schede, indicato come base d'asta con rialzo da effettuarsi entro il limite massimo di XXX punti.

Nel caso in cui non sia presentato dall'offerente alcun rialzo, il punteggio attribuito alla offerta economica è pari a 0 (zero). Qualora, invece, l'offerente presenti una offerta al rialzo rispetto al canone minimo posto a base di gara, il punteggio attribuito è pari allo 0,5 per ogni 10 percentile

rispetto alla base d'asta, fermo restando che l'attribuzione del punteggio previsto per l'offerta economica non potrà essere superiore al dieci per cento dei punteggi massimi relativi all'offerta tecnica di cui al paragrafo XX (CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA) e che all'eventuale rialzo sul canone sarà attribuito un punteggio non superiore al 30% del punteggio complessivo dell'offerta economica.

20) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE

Il criterio di aggiudicazione della concessione previsto nel Bando è unicamente quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, anche in considerazione di eventuali criteri premiali previsti ad hoc da ciascun bando, ad esempio in favore delle PMI o delle imprese che applicano clausole sociali volte a garantire la stabilità occupazionale.

L'affidamento è effettuato in favore del concorrente che abbia conseguito complessivamente il punteggio più elevato, così come scaturito dalla somma dei punti di cui ai precedenti paragrafi 18 e 19 e potrà essere posto in essere dall'Ente concedente anche nel caso in cui sia presentata un'unica domanda valida e idonea.

Il bando stabilisce, inoltre:

- a) la facoltà dell'ente concedente di non procedere all'assegnazione della concessione, qualora nessuna proposta raggiunga un punteggio minimo che il bando stesso potrà individuare;
- b) le modalità di aggiudicazione in caso di parità di punteggio tra più offerenti (servizi aggiuntivi e compartecipazione ai servizi generali).

In caso di investimenti non ammortizzati di cui al precedente punto n. 2, il bando indica il valore degli obblighi di indennizzo cui all'articolo 4, comma 9 della legge 5 agosto 2022, n. 118, che l'aggiudicatario deve corrispondere al concessionario uscente.

Resta inteso che, qualora, per fatto imputabile all'aggiudicatario, non si pervenga alla stipula dell'atto di concessione entro il termine assegnato dall'ente concedente, ovvero l'aggiudicatario rinunci all'affidamento, non produca la documentazione richiesta, non presti le garanzie previste dal bando o perda i requisiti necessari per il rilascio della concessione, l'amministrazione, previa declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione e fatto salvo l'incameramento della cauzione provvisoria ove dovuto, può procedere all'affidamento della concessione al concorrente che segue in graduatoria, alle condizioni dell'offerta da quest'ultimo presentata, previa verifica del possesso dei prescritti requisiti.

ART. XX - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

L'affidamento è effettuato in favore del concorrente che ha conseguito complessivamente il punteggio più elevato, scaturito dalla somma dei punti di cui agli articoli.... ed è assentito anche nel caso in cui sia presentata un'unica domanda valida e idonea.

Non si procede all'affidamento, nel caso in cui nessuna proposta raggiunga un punteggio minimo pari a...

Si procede all'affidamento tra offerenti che hanno ottenuto lo stesso punteggio, attraverso una rinegoziazione sui servizi aggiuntivi e sulla compartecipazione ai servizi generali offerti dai partecipanti alla gara al di fuori delle aree oggetto di concessione.

L'efficacia dell'aggiudicazione è subordinata al positivo esito dei controlli; in caso di mancata conferma o di rinuncia, è facoltà dell'amministrazione procedere con lo scorrimento della graduatoria, per l'individuazione del nuovo concessionario.

La stipula avverrà entro 60 giorni dall'avvenuta dichiarazione di efficacia dell'aggiudicazione mentre la durata della concessione decorrerà dal verbale di consegna dell'area.