

PRIMO VADEMECUM

Ex lege 118/2022 così come modificata dal Dl 131/2024

CONCESSIONI INTERESSATE

Comma 1 e 1 bis

Si applica a tutte le concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per

- a) gestione di **stabilimenti balneari**;
- b) **esercizi di ristorazione e somministrazione di bevande**, cibi precotti e generi di monopolio;
- c) **noleggio di imbarcazioni** e natanti in genere;
- d) gestione di **strutture ricettive ed attività ricreative e sportive**;
- e) **esercizi commerciali**;
- f) servizi di altra natura e conduzione di **strutture ad uso abitativo**.

Non si applica alle concessioni con destinazione ad attività sportive svolte da **federazioni e associazioni** che perseguono esclusivamente **finalità sociali**, e che non possano essere considerate attività **economiche**.

PUBBLICITA' E TERMINE

Commi 2 e 3

Il Comune o l'ASP, entro sei mesi prima della scadenza e, in ogni caso, entro il 30 giugno 2027, pubblica il bando per almeno trenta giorni

- a) nel sito *internet* istituzionale;
- b) nell'**albo pretorio on-line del comune** ove è situato il bene demaniale;
- c) nel **Bollettino ufficiale regionale** per le concessioni demaniali di interesse regionale;
- d) nella **Gazzetta ufficiale italiana** per le concessioni di interesse nazionale;
- e) nella **Gazzetta ufficiale dell'Unione europea** per le concessioni di durata superiore a dieci anni o di interesse transfrontaliero.

I CONTENUTI DEL BANDO DI GARA

Comma 4

Nel bando di gara devono essere indicati

- a) **l'oggetto e la finalità della concessione**, con specificazione dell'ubicazione, dell'estensione, delle caratteristiche morfologiche e distintive dell'area demaniale e delle **opere di difficile rimozione insistenti**, compresi eventuali interventi manutentivi o di adeguamento strutturale e impiantistico necessari per il nuovo affidamento;
- b) **il valore degli eventuali investimenti non ammortizzati, nonché gli obblighi di cui al comma 9**;
- c) **la durata** della concessione determinata secondo i criteri di cui al comma 5;
- d) **la misura del canone**;
- e) **il valore dell'indennizzo di cui al comma 9**, nonché i termini e le modalità di corresponsione dello stesso;
- f) **la cauzione**;
- g) **i requisiti di partecipazione previsti dagli articoli 94 e 95** del codice dei contratti pubblici;
- h) **i requisiti di capacità tecnico-professionale dei partecipanti**, che agevolano la partecipazione delle microimprese, delle piccole imprese e delle imprese giovanili;
- i) **le modalità e il termine**, non inferiore a trenta giorni, per la presentazione delle domande;
- l) **il piano economico-finanziario atto** a garantire la sostenibilità economica del progetto e che include la quantificazione degli investimenti da realizzare;
- m) **le modalità di svolgimento del sopralluogo** presso l'area demaniale oggetto di affidamento;
- n) **le modalità e i termini di svolgimento** della procedura di affidamento;
- o) **i criteri di aggiudicazione**;
- p) **lo schema di disciplinare della concessione**, contenente le relative condizioni;

q) **i motivi dell'eventuale mancata suddivisione della concessione in lotti e l'eventuale numero massimo di lotti** che possono essere aggiudicati al medesimo offerente.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Comma 6

Ai fini della **valutazione delle offerte**, l'ente concedente **applica anche** i seguenti criteri di aggiudicazione:

- a) **l'importo offerto rispetto all'importo minimo di cui al comma 4, lettera e);**
- b) **la qualità e le condizioni del servizio offerto agli utenti**, finalizzati a migliorare l'**accessibilità** e la fruibilità dell'area demaniale, anche da parte delle persone con **disabilità**, nonché l'offerta di specifici servizi turistici **anche in periodi non di alta stagione;**
- c) **la qualità degli impianti**, e di ogni altro bene da asservire alla concessione, anche sotto il profilo del **pregio architettonico** e della corrispondenza con **le tradizioni locali;**
- d) **l'offerta di servizi integrati** che valorizzino le specificità culturali, folkloristiche ed enogastronomiche del territorio;
- e) **l'incremento e la diversificazione dell'offerta turistico-ricreativa**, anche con riguardo all'accessibilità da parte degli **animali da affezione**, all'offerta di servizi specifici dedicati alle **famiglie** e all'offerta di servizi aggiuntivi per le persone con **disabilità;**
- f) **gli obiettivi di politica sociale**, di salute e di **sicurezza dei lavoratori**, di protezione dell'**ambiente** e di salvaguardia del **patrimonio culturale;**
- g) **l'impegno ad assumere**, preferibilmente in misura prevalente o totalitaria, **personale di età inferiore a trentasei anni;**
- h) **l'esperienza tecnica e professionale dell'offerente** in relazione ad attività turistico-ricreative comparabili, anche svolte in regime di concessione;

i) se l'offerente, nei cinque anni antecedenti, ha utilizzato una concessione quale prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare;

l) al fine di garantire la massima partecipazione, il numero delle concessioni di cui è già titolare, in via diretta o indiretta, ciascun offerente nell'ambito territoriale di riferimento dell'ente concedente;

m) 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, che ciascun offerente si impegna ad assumere in caso di aggiudicazione della concessione.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE A UN TERZO

Commi 7, 8 e 9

Al concessionario uscente l'ente concedente può ordinare la demolizione, a spese del medesimo, delle opere non amovibili.

Lo stesso ha diritto ad un indennizzo a carico del concessionario subentrante pari al valore

- a) degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati;
- b) oltre a un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni.

L'”equa remunerazione” è stabilita da

- a) una perizia acquisita dall'ente concedente;
- b) prima della pubblicazione del bando di gara;
- c) rilasciata da un professionista ovvero di un collegio di professionisti nominati dall'ente concedente tra quelli indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili;
- d) a spese a carico del concessionario uscente.

Il rilascio della nuova concessione è subordinato all'avvenuto pagamento dell'indennizzo in misura non inferiore al venti per cento.

Il mancato tempestivo pagamento è motivo di **decadenza dalla concessione** ma **non determina la prosecuzione del precedente rapporto concessorio**.

Fino alla data di stipulazione del nuovo atto concessorio, **l'occupazione dell'area demaniale** da parte del concessionario uscente è comunque **legittima** anche in relazione all'articolo 1161 del codice della navigazione.

ADEMPIMENTI ATTUATIVI E PREGIUDIZIALI

Commi 9, 10, 11 e 12

Entro il 31 marzo 2025 il **Ministro delle infrastrutture**, di concerto con il Ministro dell'economia **con decreto** stabilisce:

- a) i criteri per la determinazione dell'”*equa remunerazione sugli investimenti*”;
- b) l'aggiornamento dei **canoni** demaniali marittime, lacuali e fluviali.

La mancata adozione del decreto

- a) **determina l'aumento del 10** per cento dei canoni demaniali marittimi mentre quelli lacuali e fluviali sono stabiliti dagli enti concedenti in misura comunque non inferiore a quella minima ex *lege* 126/2020;
- b) **non giustifica il mancato avvio della procedura di gara**.

EFFETTI SULLE GARE GIA' AVVIATE

Comma 13 e comma 1 dell'art.1 del D.l nr.131/2024

Le nuove disposizioni

- a) **si applicano** alle gare avviate successivamente al 16 settembre 2024;
- b) **non pregiudicano** la validità di quelle già anteriormente deliberate o **che lo saranno** con un'”*adeguata motivazione*” e nel rispetto delle nuove modalità e criteri.