



Modalità di determinazione dell'indennizzo per i titolari di concessioni demaniali marittime



Principali riferimenti per le gare balneari

Le concessioni in essere restano efficaci fino al 30 settembre 2027; poi l'affidamento delle concessioni balneari avviene attraverso procedure competitive. Se l'area passa a un nuovo soggetto, il concessionario uscente ha diritto a un indennizzo predeterminato prima della pubblicazione del bando, il cui onere sarà a carico del subentrante.

Perizia asseverata

Prevista dall'art. 4, c. 9, L. 118/2022, con dichiarazione di responsabilità del perito.

Perito indipendente

Nominato dall'ente concedente tra cinque nominativi indicati dal CNDCEC.

Linee Guida CNDCEC

Parametro di riferimento richiamato dal bando-tipo ministeriale.



Le due componenti dell'indennizzo

1

Componente economica

Equa remunerazione ultimi 5 anni

- Rendimento normale sul capitale investito nel quinquennio
- Tasso di riferimento: di norma il WACC di settore
- Costo storico al netto dei contributi

2

Componente patrimoniale

Investimenti non ancora ammortizzati

- Stimata come Valore equo (PIV I.6.20)
- Costo storico rivalutato, verificato con costo di riproduzione o sostituzione
- Non oltre il valore d'uso, al netto dei contributi pubblici



Quali investimenti rientrano nella stima

La stima deve tenere conto dell'utilità oggettiva che l'investimento conserva per il concessionario subentrante.

Rientrano

- ✓ Opere inamovibili: cabine fisse, piscine, impianti sportivi, accessi per disabili
- ✓ Manutenzioni straordinarie che aumentano capacità o vita utile
- ✓ Beni in leasing o contratti assimilabili, se strumentali
- ✓ Beni ammortizzati ma ancora produttivi di utilità

Restano esclusi

- ✗ Beni amovibili: lettini, ombrelloni, cabine mobili, dotazioni bar
- ✗ Opere con ordine di demolizione o rimessione in pristino
- ✗ Beni non strumentali (es. appartamenti, autovetture)
- ✗ Manutenzioni ordinarie



Beni amovibili: la cessione al subentrante

fino a

15/100

Punti di premialità per l'impegno reciproco: il subentrante ad acquistare, l'uscente a vendere i beni amovibili.

Obiettivi: continuità funzionale, riuso delle attrezzature, meno rifiuti, economia circolare.

1

Disponibilità dell'uscente

Si verifica che il concessionario uscente sia disposto a cedere lettini, ombrelloni, cabine mobili e dotazioni.

2

Perizia dedicata

Un'apposita perizia fissa il prezzo di cessione; il valore viene riportato nel bando.

3

Accertamento dell'ente concedente

L'ente concedente (di norma il Comune) verifica i beni con un sopralluogo. L'importo resta separato dall'indennizzo (art. 4, c. 9).



Garanzie per i lavoratori del concessionario uscente



La perizia deve indicare quanti lavoratori traggono dall'attività la fonte prevalente di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare. Il dato è riportato nel bando per ciascun lotto.



1

Documenti

Dichiarazioni dei redditi di dipendenti e familiari del periodo d'imposta precedente la gara, più eventuali certificazioni.



2

Contenuto della perizia

Numero dei lavoratori, inquadramento contrattuale e costo del lavoro, in forma aggregata o per categorie omogenee.



3

Impegno in gara

I partecipanti possono impegnarsi ad assumere questi lavoratori in caso di aggiudicazione.



Per sapere di più contatta:

Business Value S.r.l.



Via di Panico 54, 00186 Roma



businessvaluesrl@legalmail.it



www.businessvalue.it



Francesco Antonelli
antonelli@businessvalue.it
+39 348 3835076



Bruno Piperno
bpiperno@businessvalue.it
+39 337 794041



Francesco De Paolis
depaolis@businessvalue.it
+39 335 6225252



Francesco Saporito
saporito@businessvalue.it
+39 335 5266788