

CONCESSIONI DEMANIALI



NEXUM STP – CHI SIAMO

Siamo un Gruppo multidisciplinare e strutturato con una presenza diffusa sul territorio, che ci consente di affiancare le aziende in un percorso concreto ed efficace per sostenere il loro sviluppo.

Il nostro obiettivo mira a indirizzarle verso una maggiore consapevolezza delle risorse a loro disposizione e verso l'uso delle tecnologie per creare processi aziendali efficienti. In altre parole, forniamo alle imprese strumenti efficaci per raggiungere il traguardo: **lavorare meglio, ridurre i costi e aumentare gli utili**, con un'attenzione particolare alla loro sostenibilità.

Uno staff di oltre cinquecento persone offrono servizi di qualità e una consulenza di alta specializzazione alle piccole e medie imprese (PMI) e alle organizzazioni del terzo settore, in tutte le aree vitali per la loro sopravvivenza ed evoluzione.

Una risorsa inesauribile di "saperi" per le aziende che vogliono crescere e per quelle che vogliono partire con il piede giusto.



LE CONCESSIONI DEMANIALI

SINTESI DEL "QUADRO NORMATIVO" ATTUALE E LO SVILUPPO NELL'IMMEDIATO FUTURO

In applicazione dell'art. 12 Direttiva n. 2006/123/CE (**BOLKENSTEIN**), si impone la selezione competitiva tra i candidati potenziali allo svolgimento di attività imprenditoriali **"qualora il numero di autorizzazioni disponibili sia limitato per via della scarsità delle risorse naturali"** e, e nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento, **viene sancito l'obbligo di aprire il mercato alla concorrenza**, nei limiti in cui le concessioni presentino un interesse transfrontaliero certo.

Ad oggi, la validità delle concessioni demaniali in essere viene prorogata al 31/12/2024 ovvero al 31/12/2025 in presenza di ragioni oggettive che impediscano la conclusione della procedura selettiva entro il 31 dicembre 2024.

Dal punto di vista istituzionale è stato istituito (presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri) un TAVOLO TECNICO finalizzato a definire i criteri tecnici per la mappatura della costa e la determinazione della sussistenza della scarsità della risorsa naturale disponibile che ha valutato, in via non definitiva, che la quota di aree demaniali marittime occupate equivale al 33% delle aree disponibili.

Tuttavia, le risultanze ottenute **non sono state ritenute soddisfacenti dalla Commissione Europea** che ha ribadito l'obbligatorietà delle procedure di selezione mediante gara di aggiudicazione.

Tra i criteri previsti da Regioni e Comuni per la preparazione dei bandi di gara, è spesso presente il criterio della previsione di un indennizzo a carico del concessionario subentrante in misura corrispondente al valore aziendale dell'impresa balneare.

Alcuni Comuni stanno già applicando il principio dell'indennizzo parametrato al VALORE AZIENDALE (al costo residuo al netto degli ammortamenti dei beni non amovibili realizzati o acquistati per l'esercizio della concessione demaniale, debitamente autorizzati dall'Ente concedente ovvero al valore aziendale parametrato al fatturato annuale dell'ultimo anno (2023) della concessione moltiplicato per 2,5).

LE PRINCIPALI NOVITÀ SUI BANDI IN TERMINI DEI REQUISITI

La documentazione amministrativa e tecnico-economica richiesta per la partecipazione alle procedure per il rilascio delle concessioni demaniali marittime deve avvenire entro i termini perentori fissati dall'avviso pubblico (in alcuni casi possono essere anche di soli 30 giorni!).

Il partecipante alla procedura di gara dovrà comprovare di essere in possesso di:

- ▶ requisiti di idoneità professionale;
- ▶ capacità economica e finanziaria;
- ▶ capacità tecniche e professionali.

Parallelamente alla documentazione che attesta la sussistenza dei requisiti sopra indicati, dovrà essere prodotta:

OFFERTA TECNICA che si compone di:

- ▶ Relazione tecnico descrittiva contenente la proposta di gestione del bene in concessione: il progetto deve rispondere a criteri di fattibilità sia dal punto di vista tecnico che economico
- ▶ Piano finanziario comprendente l'investimento da realizzare per la manutenzione/ristrutturazione/miglioramento e il relativo ammortamento e la gestione del bene in concessione, parametrato sugli anni di durata della concessione che verrà assentita

OFFERTA ECONOMICA (separata) che dovrà essere ragionevolmente strutturata in termini di rialzo, da parte del concorrente, del canone annuo posto a base del bando.



SERVIZI DI CONSULENZA OFFERTI DA NEXUM AI CLIENTI

SETUP CONCESSIONE – QUESTIONARIO

È stato creato dal nostro **team multidisciplinare di esperti**, un **QUESTIONARIO** che ti permetterà di conoscere se la tua impresa balneare oggi è **pronta a partecipare ai futuri bandi di affidamento delle nuove concessioni balneari**.

Potrai **comodamente rispondere dal tuo cellulare o dal tablet** fornendoci le informazioni occorrenti per conoscere le principali caratteristiche della tua impresa balneare.

Analizzate le tue risposte e la documentazione fornita, il nostro TEAM ti invierà in tempi brevi **il REPORT della tua concessione balneare**, nel quale troverai:

- ▶ una **verifica preliminare rispetto ai possibili requisiti di idoneità professionali richiesti** per la partecipazione ai bandi;
- ▶ i **principali elementi della tua impresa balneare** da considerare per la **stima dell'indennizzo**;
- ▶ un giudizio preliminare sulla **capacità della tua impresa balneare di creare valore**;
- ▶ il punto sullo stato **attuale della normativa** (con le ultime novità) e le **fasi** previste per la **partecipazione ai bandi**.

Il **REPORT** ti indicherà anche alcune **azioni concrete finalizzate alla creazione di valore** della tua impresa balneare, che potrai decidere di intraprendere anche con il supporto del nostro TEAM.

AZIONI DI MIGLIORAMENTO POSSIBILI PER LA CREAZIONE DI VALORE

- ▶ Per capire il valore dell'impresa balneare e non solo dei beni immobili
- ▶ Per identificare il potenziale indennizzo riconosciuto
- ▶ Per poter decidere consapevolmente quali strategie e azioni intraprendere
- ▶ Per l'attività di controllo di gestione e monitoraggio dei risultati dell'impresa

1. MISURAZIONE DEL VALORE DELL'IMPRESA BALNEARE

2. DUE DILIGENCE TECNICO LEGALE

- ▶ Per verificare il rispetto delle normative in materia di sicurezza, salute, ambiente, lavoro
- ▶ Per verificare il rispetto dei requisiti di partecipazione al bando
- ▶ Per verificare la regolarità dell'attuale concessione
- ▶ Per verificare la conformità edilizia e urbanistica degli immobili

- ▶ Per ottenere le certificazioni di qualità
- ▶ Per registrare il marchio e ottenere il rating di legalità
- ▶ Per acquisire know-how specifico attraverso la formazione del personale dipendente e dei collaboratori
- ▶ Per supportare gli interventi orientati alle questioni ESG (ambiente, sociale e governance)

3. DUE DILIGENCE ORGANIZZATIVA

4. CONSULENZA DEDICATA PER IL BANDO

- ▶ Consulenza e assistenza specifica a 360° per la predisposizione del progetto e della documentazione prevista dal bando per l'affidamento delle nuove concessioni

CONSULENZA PER LA CRESCITA ESTERNA

- ▶ Consulenza e assistenza specifica a 360° per integrazioni/acquisizioni di altre imprese balneari, per la partecipazioni a rete di imprese, per la ricerca di nuovi capitali e per le altre operazioni di M&A

TI INTERESSANO I SERVIZI?

Richiedi informazioni scrivendo a balneari@nexumstp.it

Milano

Via Borromei, 2

Monza Brianza

Via Gorizia, 3 - Lissone (MB)

Mantova

Via Sandro Pertini, 2/15 - Marmirolo (MN)

Torino

Corso Matteotti, 42

Cuneo

Piazza Europa, 26

Genova

Piazza Vittorio Veneto, 2

Padova

Via San Crispino, 106
Via Filipetto, 2 - Camposampiero

Vicenza

Piazzetta Risorgive, 21 - Brendola (VI)

Ferrara

Via Darsena, 67

Bologna

Via G. Papini, 18
Via Nazario Sauro, 2

Perugia

Viale Giovanni Perari, 1
Via del Vignola, 5 - Umbertide (PG)
Via Entrata 31, 06089 Torgiano (PG)

Roma

Piazzale delle Belle Arti, 2
Via Nairobi, 40
Via G. Paisiello, 55
Via della Magliana, 65/R
Via Nomentana, 935
Via Penna Sant'Andrea, 7
Via Marcantonio Colonna, 7
Via Benedetto Croce, 62

Olbia

Via Georgia, 11 - Torre 2

Napoli

Via G. Porzio, 4 - Isola G8 - C.D.N.

Taranto

Via Lago di Trasimeno, 27

Durazzo (ALB)

NexumStp S.p.A.

Società tra Professionisti

P. Iva 13262641007

Tel +39.06.5916078

Mail info@nexumstp.it

www.nexumstp.it

