

# BALNEARI E BOLKENSTEIN, GLI SCENARI POSSIBILI

quadro normativo, novità e  
prospettive per le imprese  
balneari

*Viareggio, 27 giugno 2024*

**NEXUM**stp  
YOUR NEXT STEP



# LA QUERELLE SULLA DURATA DEI TITOLI CONCESSORI

## .... UN PO' DI STORIA .....

**Decreto Legge n.179 del 18 ottobre 2012:**

la validità delle concessioni in scadenza al 31.12.2015 viene prorogata al **31.12.2020**

**CORTE DI GIUSTIZIA del 14 luglio 2016 ( cd Sentenza Promoimpresa - cause riunite C 458/14 e C 67/15 ):**

ritiene applicabile al settore la DIRETTIVA N. 2006/123/CE (CD **DIRETTIVA BOLKENSTEIN**), che 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”* (art.12); in tali casi *“l’autorizzazione è rilasciata per una durata limitata adeguata e non può prevedere la procedura di rinnovo automatico”*.

**LEGGE N. 145/2018, ART. 1, COMMI 675 - 683 (LEGGE DI BILANCIO 2019):**

Delinea un progetto di riordino del settore tanto articolato quanto ambizioso, da attuarsi tramite successivi DPCM e a seguito di una consultazione pubblica della durata di 180 giorni; Nelle more, proroga la validità delle concessioni al **31.12.2033**

# LA QUERELLE SULLA DURATA DEI TITOLI CONCESSORI

## .... UN PO' DI STORIA .....

**CONSIGLIO DI STATO A.P. NN.17 E 18 DEL 9  
NOVEMBRE 2021 cd sentenze gemelle:**

**LEGGE 5 AGOSTO 2022, N. 118 come modificata  
dalla L. 14/2023 ( Legge annuale per il mercato e la  
concorrenza 2021)**

Dichiara illegittima la proroga al 2033 e individua la nuova scadenza al 31.12.2023 (funzione nomofilattica del Consiglio di Stato)

- ❖ Abroga i commi 675-683 della L. 145/2018 ed **INDIVIDUA I PRINCIPI** per la delega legislativa al Governo per il riordino della materia;
- ❖ Istituisce presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri un **TAVOLO TECNICO** finalizzato a determinare i criteri per la mappatura della costa e la sussistenza della scarsità della risorsa naturale disponibile;
- ❖ Impone il divieto per gli Enti concedenti di procedere all'emanazione dei bandi di assegnazione delle concessioni fino all'adozione di decreti legislativi attuativi dei principi di riordino;
- ❖ Stabilisce l'efficacia delle concessioni demaniali in essere fino al 31 dicembre 2024 ovvero, in presenza di ragioni ostative oggettive, fino al 31 dicembre 2025 o comunque **«sino alla data di rilascio dei nuovi provvedimenti concessori»**

# L'ATTUALE ASSETTO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME

**PRIMO ESITO DEL TAVOLO TECNICO:  
OTTOBRE 2023**

La relazione del TAVOLO TECNICO dichiara, in via non definitiva, che la quota di aree demaniali marittime occupate (non considerando quelle lacuali e fluviali) equivale al **33% delle aree disponibili**

**PARERE DELLA COMMISSIONE EUROPEA DEL  
16/11/2023 NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DI  
INFRAZIONE N. 2020/4118**

Valuta le risultanze del TAVOLO TECNICO non soddisfacenti perché fondate su un approccio generale ed astratto, senza tener conto delle competenze regionali e comunali. Prosegue la procedura di infrazione n. 2020/4118 per violazione dell'art. 12 BOLKENSTEIN e dell'art. 49 TFUE (Testo Unico Funzionamento Unione Europea – libertà stabilimento)

**RISPOSTA DEL GOVERNO ITALIANO:  
16 GENNAIO 2024**

natura meramente interlocutoria delle risultanze del TAVOLO TECNICO, cui doveva seguire un'ulteriore fase finalizzata a valutare specifiche *situazioni territoriali* sulla base del completamento della mappatura della risorsa, da effettuare in collaborazione con gli enti territoriali. Il Governo prevede 4 mesi di tempo per questa verifica e quindi si impegna a fornire la relazione conclusiva intorno a metà maggio 2024.

# L'ATTUALE ASSETTO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME ... IL PUNTO DELLA GIURISPRUDENZA ...

**Consiglio di Stato  
(nn. 4479/2024 e 4481/2024 del  
20/05/2024)**

Ribadiscono l'obbligatorietà delle procedure selettive ispirate ai principi di imparzialità, trasparenza e concorrenza, anche nelle eccezionali ipotesi di risorsa non scarsa e di contestuale assenza dell'interesse transfrontaliero certo, da provarsi in modo rigoroso.

Ribadiscono la scadenza della validità delle concessioni al 31/12/2023, salvo che oggettive motivazioni non impongano il differimento al 31/12/2024

**Consiglio di Stato  
Ord. n. 2301/2024 del 20/06/2024**

Accoglie l'istanza cautelare contro Tar Calabria n. 555/2024 che dichiarava scaduta al 31.12.2023 una CDM, ritenendo prevalente l'interesse del privato all'esercizio dell'attività contestualmente all'interesse pubblico alla manutenzione dell'area e alla percezione del canone

**Tar Puglia n.556/2024 del 6/05/2024  
Tar Liguria ord. 97/2024 del 27/05/2024**

Ci propongono una procedura comparativa sempre rispettosa dei principi di trasparenza , concorrenzialità e pubblicità ma diversa dalle gare pubbliche

# L'ATTUALE ASSETTO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME ... IL PUNTO DELLA GIURISPRUDENZA ...

## IN ORDINE ALL'APPLICABILITÀ DELL'ART. 12 DELLA DIRETTIVA BOLKENSTEIN:

Applicabilità piena, diretta, incondizionata e non è né può essere subordinata dal legislatore in nessun modo alla mappatura, in sede nazionale, della “scarsità” della risorsa o a qualsiasi riordino, pur atteso, dell'intera materia.

La **scarsità della risorsa si presume** finché dall'autorità amministrativa competente (a cominciare dai Comuni) non venga **acclarato, sulla base di apposita istruttoria, e illustrato, con specifica motivazione**, che il territorio costiero di interesse presenti una quantità di risorsa adeguata e sufficiente, nel rispetto dei fondamentali valori quali la tutela dell'ambiente e del paesaggio (v. Corte cost., 23 aprile 2024, n. 70), all'obiettivo dello sfruttamento economico della costa per le finalità turistico-ricreative proprie di queste concessioni.

# L'ATTUALE ASSETTO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME ... IL PUNTO DELLA GIURISPRUDENZA ...

## IN ORDINE ALLA SCARSITA' DELLA RISORSA :

si riafferma la sicura scarsità della risorsa, salvo che non vi siano risultati, ancorché parziali e provvisori, che dimostrino in modo serio e attendibile, **tanto a livello nazionale che a livello locale**, che le concessioni non siano una risorsa scarsa, secondo i criteri obiettivi, non discriminatori, trasparenti e proporzionati, e in forza di una valutazione che deve essere anzitutto necessariamente **qualitativa** della risorsa, perché deve avere riguardo ad un **concetto funzionale** di scarsità e, cioè, ad un concetto che tiene conto della **funzione economica della risorsa pubblica** in questione, dovendo valutarsi, in concreto, la collocazione geografica, le caratteristiche morfologiche, il pregio ambientale e paesaggistico, **il valore “commerciale”**, il pregio di quella particolare tipologia di concessione in rapporto al bene pubblico (**il tratto di costa**) oggetto di sfruttamento economico e non tutto il tratto costiero in ipotesi balneabile come se fosse un unico eguale ed indifferenziato, non potendo ritenersi non discriminatorio un criterio che tratti e consideri e calcoli in modo eguale situazioni costiere estremamente diverse sul territorio nazionale.

# L'ATTUALE ASSETTO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME ... IL PUNTO DELLA GIURISPRUDENZA ...

## IN ORDINE ALL'INTERESSE TRANSFRONTALIERO:

l'autorità amministrativa, quando pure ritenga che la risorsa naturale destinabile alla concessione per lo sfruttamento economico a fini turistico-ricreativi non sia scarsa, deve valutare comunque, per rispettare la libertà di stabilimento, se la singola concessione abbia o meno interesse transfrontaliero e, nel fare ciò, deve avere riguardo alle caratteristiche specifiche del **singolo stabilimento** che, anche solo per le sue caratteristiche (storiche, geografiche, ecc.), può esercitare una attrattiva per gli operatori economici stranieri, interessati a concorrere.



# L'ATTUALE ASSETTO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME ... IL PUNTO DELLA GIURISPRUDENZA ...

E NELLE ECCEZIONALI IPOTESI IN CUI VENISSE  
ACCERTATO CHE NON C'E SCARSITA' DI RISORSE  
NE' INTERESSE TRANSFRONTALIERO

.... SI POSSONO EVITARE LE  
PROCEDURE SELETTIVE?

Il diritto nazionale impone **in ogni caso** di procedere con procedura selettiva comparativa ispirata ai fondamentali principi di imparzialità, trasparenza e concorrenza e **preclude l'affidamento o la proroga della concessione in via diretta ai concessionari uscenti.**

Principio confermato anche dalla **Corte Costituzionale** n. 109 del 24.06.2024 in relazione ad art. 36 L. R. Sicilia n. 2 del 2023

## **QUESTIONI APERTE E PROSPETTIVE**

**1. IL NUOVO CONCETTO DI RISORSA (IL TRATTO DI COSTA) E I CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA SUA SCARSITA'**

**2. IL VALORE COMMERCIALE E L'INDENNIZZO**

**3. LE PROCEDURE CONCORRENZIALI APPLICABILI**

# QUESTIONI APERTE E PROSPETTIVE:

## 1) LA SCARSITA' DELLA RISORSA ( IL TRATTO DI COSTA)

La risorsa è sicuramente scarsa A MENO CHE ....

- Non venga fatta una verifica puntuale sulla situazione locale che tenga conto della **funzione economica della risorsa pubblica** e valuti, in concreto, la collocazione geografica, le caratteristiche morfologiche, il pregio ambientale e paesaggistico, **il valore commerciale**, il pregio di quella particolare tipologia di concessione in rapporto al bene pubblico (il tratto di costa) oggetto di sfruttamento economico

**Attività propedeutica a questa verifica da parte della Regione e dell'Ente locale:** l'individuazione CONCRETA dei requisiti sopra indicati, previa mappatura delle concessioni esistenti e del loro pregio, l'accertamento delle aree eventualmente disponibili

**Attività propedeutica a questa verifica da parte del concessionario:**  
**L'accertamento del valore commerciale della propria impresa**

# QUESTIONI APERTE E PROSPETTIVE:

## 2) IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMPRESA E L'INDENNIZZO

**ART. 49 COD. NAV.** :*Salvo che sia diversamente stabilito nell'atto di concessione, quando venga a cessare la concessione, le opere non amovibili, costruite sulla zona demaniale, restano acquisite allo Stato, senza alcun compenso o rimborso, salva la facoltà dell'autorità concedente di ordinarne la demolizione con la restituzione del bene demaniale nel pristino stato.*

*In quest'ultimo caso, l'amministrazione, ove il concessionario non esegua l'ordine di demolizione, può provvedervi d'ufficio a termini dell'articolo 54”.*

::

Consiglio di Stato n. 8010 del 15.9.2022, n. 8010 ha formulato il seguente **quesito alla Corte di Giustizia**:

*“Se gli artt. 49 e 56 TFUE ed i principi desumibili dalla sentenza Laezza (C-375/14) ove ritenuti applicabili, ostino all'interpretazione di una disposizione nazionale quale l'art. 49 cod. nav. nel senso di determinare la cessione a titolo non oneroso e senza indennizzo da parte del concessionario alla scadenza della concessione quando questa venga rinnovata, senza soluzione di continuità, pure in forza di un nuovo provvedimento, delle opere edilizie realizzate sull'area demaniale facenti parte del complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa balneare, potendo configurare tale effetto di immediato incameramento una restrizione eccedente quanto necessario al conseguimento dell'obiettivo effettivamente perseguito dal legislatore nazionale e dunque sproporzionato allo scopo”.*

L'esigenza di un indennizzo è stata sancita anche dalla Legge Draghi e riconfermata da Consiglio di Stato n. 4481 del 20 maggio 2024 :

- ❖ l'adeguata considerazione degli **investimenti**, del **valore aziendale** dell'impresa e dei beni materiali e immateriali, della **professionalità** acquisita anche da parte di imprese titolari di strutture turistico-ricettive che gestiscono concessioni demaniali
- ❖ La definizione di criteri per la **quantificazione dell'indennizzo** da riconoscere al concessionario uscente, posto a carico del concessionario subentrante

# QUESTIONI APERTE E PROSPETTIVE:

## 2) L'INDENNIZZO E IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMPRESA

### REGIONE TOSCANA

### PROPOSTA DI LEGGE DI MODIFICA ALLA L.R. 31/2016

Nel preambolo:

“5 ter. Nelle more del riordino della disciplina statale in materia, si rende pertanto necessario introdurre la **previsione dell'indennizzo**, definire i criteri generali per la sua determinazione e demandare alle linee guida adottate dalla Giunta regionale, che costituiscono direttive generali ai comuni per l'esercizio delle funzioni amministrative trasferite, di stabilire le modalità con le quali determinarlo.”

Articolo 2:

“1 ter. Fino al riordino della disciplina statale in materia, le linee guida di cui all'articolo 3 [D.G.R. n. 544/2016] stabiliscono le modalità con le quali determinare l'indennizzo, in ragione del **valore aziendale** dell'impresa, attestato da una **perizia giurata di stima** redatta da un professionista abilitato, a cura e spese del concessionario uscente, considerando sia il **residuo ammortamento degli investimenti realizzati** nel corso del rapporto concessorio, autorizzati ove necessario dall'ente concedente, sia il **valore reddituale dell'impresa** turistico-balneare, come definita dall'articolo 11, comma 6, della legge 15 dicembre 2011, n. 217 (Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee – Legge comunitaria 2010).” Delega al Governo per la disciplina sanzionatoria di violazioni di disposizioni comunitarie

**PRIMO CASO DI STUDIO:  
COMUNE DI GENOVA - ATTO DI INDIRIZZO  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2421 DEL 15.05.24 (MODIFICA ALLA D.D. N.112 DEL 12.02.24**

**L'INDENNIZZO PER IL CONCESSIONARIO USCENTE**

**Indennizzo per beni non amovibili:**

Pari 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, non ancora ammortizzati

**Indennizzo per valore aziendale**

In aggiunta al costo dei beni non amovibili, ove il Governo non provveda diversamente, è previsto un indennizzo parametrato al valore aziendale. Questo valore è calcolato moltiplicando il fatturato annuale dell'ultimo anno (2023) della concessione per 2,5.

**Necessità di una Perizia**

I costi sostenuti dal concessionario uscente e il valore aziendale devono essere determinati sulla base di una perizia redatta da un esperto individuato dal concessionario uscente. Le spese della perizia sono a carico del concessionario uscente.

# QUESTIONI APERTE E PROSPETTIVE:

## 3) LE PROCEDURE CONCORRENZIALI APPLICABILI: SOLO CODICE APPALTI?

### APPLICAZIONE DELL'ART. 37 COD.NAV. IN COMBINATO DISPOSTO CON ART. 18 REG. COD. NAV.

La concomitanza di domande di concessione prevista dall'art. 37 determina già di per sé una situazione concorrenziale che preesiste alla volontà dell'amministrazione di stipulare un contratto e che pertanto non richiede le formalità proprie dell'evidenza pubblica. (**Cons. Stato n.688/2017**)

gli obblighi di trasparenza, imparzialità e rispetto della par condicio imposti all'amministrazione, anche a livello europeo, sono soddisfatti da «un efficace ed effettivo meccanismo pubblicitario preventivo sulle concessioni in scadenza, in vista del loro rinnovo in favore del miglior offerente, e ciò all'evidente fine di stimolare il confronto concorrenziale tra più aspiranti»; e da «un accresciuto onere istruttorio in ambito procedimentale, nonchè motivazionale in sede di provvedimento finale, da parte delle amministrazioni concedenti, rivelatore degli incombeni adempiuti dalla amministrazione ai fini di rendere effettivo il confronto delle istanze in comparazione (e quindi anche sul piano degli adempimenti pubblicitari preventivi), e da cui emergano in modo chiaro, alla luce delle emergenze istruttorie, le ragioni ultime della opzione operata in favore del concessionario prescelto, in applicazione del criterio-guida della più proficua utilizzazione del bene per finalità di pubblico interesse» (**Consiglio di Stato n. 5765/2009**)

### TAR PUGLIA N.556 – 6 MAGGIO 2024:

- ❖ IL Comune di Monopoli ha esteso la durata delle CDM al 2033 tramite applicazione della procedura prevista dall'art. 37 c.n. e 18 reg. c.n.;
- ❖ A seguito dell'abrogazione della L. 145/2018 il Comune ha ridotto autoritariamente il termine di durata delle concessioni;
- ❖ Il Tar ha ritenuto illegittima tale riduzione perché la procedura applicata era rispettosa dei principi di concorrenza;
- ❖ Il Tar ha quindi confermato l'originaria scadenza, ex art. 3 comma 2, L.118/2022: le concessioni affidate o rinnovate mediante procedura selettiva con adeguate garanzie di imparzialità e di trasparenza e, in particolare, con adeguata pubblicità dell'avvio della procedura e del suo svolgimento e completamento, continuano ad avere efficacia sino al termine previsto dal relativo titolo e comunque fino al 31 dicembre 2024 se il termine previsto è anteriore a tale data”.

**SECONDO CASO DI STUDIO:  
COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE  
DGC N. 291 DEL 21/12/2022– LINEE DI INDIRIZZO  
DGC N. 47 DEL 01/03/2024 - CRITERI**

**ART. 37 C.N. E ART. 18 REG. C.N.**



**Procedimento ad istanza di parte**

il Comune manda invito ai concessionari di presentare una proposta.

La proposta deve contenere il programma di investimenti, cui commisurare la **durata del titolo (10 anni, salvo eccezioni)**.

La proposta deve segnalare **gli investimenti proposti e il relativo periodo di ammortamento**, sulla base di un piano economico-finanziario che sia sostenibile per l'impresa richiedente. Il piano dovrà essere accompagnato da **asseverazione di un professionista revisore legale, società di revisione o istituto di credito**. Nella proposta andranno specificati **gli investimenti legittimamente effettuati sul demanio non ancora ammortizzati** al 31.12.2023, che andranno indennizzati dal concessionario entrante. **Nessun rialzo del canone**. Pubblicazione per 30 gg. e successiva valutazione delle domande concorrenti

**Tar Liguria ord. 97/2024 del 27.05.24**

la *lex specialis* della procedura è stata definita dall'Amministrazione nel legittimo esercizio della propria discrezionalità, **rispettando i principi ed i criteri posti dalla legge n. 118/2022 e dal codice della navigazione**



## QUESTIONI APERTE E PROSPETTIVE:

### 3) LE PROCEDURE CONCORRENZIALI APPLICABILI: LA FINANZA DI PROGETTO

- ❖ attivazione del procedimento su **iniziativa di parte** dell'operatore economico che occupa il bene pubblico (il concessionario uscente), che presenta un **progetto di valorizzazione del bene immobile** da affidare in concessione;
- ❖ l'Ente concedente, se valuta che la proposta sia di pubblica utilità, attiva la procedura di gara, garantendo al proponente il diritto di prelazione rispetto agli altri concorrenti;
- ❖ ove risultasse vincitrice una proposta concorrente, il proponente che non è risultato aggiudicatario potrà esercitare la **prelazione**, dichiarando di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.
- ❖ L'inserimento di una clausola di prelazione a favore del proponente all'interno della procedura di gara ha superato il vaglio del Consiglio di Stato che l'ha ritenuto **legittima e compatibile con l'art. 12 della Direttiva Bolkenstein**, seppure in relazione ad una concessione di aree patrimoniali comunali e non di demanio marittimo (Cons. Stato 3486/2023).

**TERZO CASO DI STUDIO:  
REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA  
DELIBERA N. 897 DEL 14 GIUGNO 2024 – LINEE DI INDIRIZZO**

**ART. 37 C.N. E ART. 18 REG. C.N.**



il necessario rispetto dei principi comunitari di pubblicità, trasparenza e non discriminazione, non implica l'obbligo, in capo all'ente concedente, di svolgere procedure di evidenza pubblica applicando la vigente normativa in materia di appalti

**Procedimento attivato d'ufficio**

l'amministrazione concedente comunica, mediante pubblicazione di un avviso, l'intendimento di affidare in concessione un'area demaniale marittima con invito a quanti interessati a presentare la migliore offerta

**Procedimento ad istanza di parte**

nel caso di procedimento avviato a seguito di istanza di parte, l'amministrazione concedente dispone la pubblicazione di un avviso nel quale dà contezza della presentazione dell'istanza medesima

**Concessione esplicita con Finanza di progetto**

il privato provvede, a seguito della realizzazione dell'opera, anche alla sua gestione mediante una concessione demaniale marittima

# QUESTIONI APERTE E PROSPETTIVE:

## 3) LE PROCEDURE CONCORRENZIALI APPLICABILI: IL BANDO DI GARA LE FASI DELLA PARTECIPAZIONE

### 1. VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

::

### 2. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### 3. AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE

Il termine per la partecipazione al bando in alcuni casi può essere di soli **30 giorni** dalla sua pubblicazione

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

- a) **requisiti di idoneità professionale;**
- b) **capacità economica e finanziaria;**
- c) **capacità tecniche e professionali.**

**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

La stazione appaltante procede alla valutazione di tutte le offerte pervenute e, previa verifica dei requisiti in possesso dei singoli offerenti, provvede all'aggiudicazione a favore dell'**offerta maggiormente corrispondente agli obiettivi prefissi nel bando e ai criteri oggettivi di valutazione.**

## COMUNE DI GENOVA - ATTO DI INDIRIZZO

### DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2421 DEL 15.05.24 (MODIFICA ALLA D.D. N.112 DEL 12.02.24)

c) Ulteriori elementi di Valutazione del progetto (requisiti premiali)	Punteggio TOT 50
C.1.) Possesso certificazione della parità di genere di cui all'articolo 46-bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, di cui al D.lgs. 11.4.2006, n. 198	5
C.2) Impresa a prevalente o totale partecipazione giovanile	8
C. 5) clausole sociali volte a promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato nell'attività del concessionario uscente (garanzia occupazionale per i lavoratori coinvolti, inclusione lavorativa o di genere, miglioramento delle condizioni di lavoro e sostenibilità energetica e ambientale)	10
C.6) efficienza aziendale e percorsi formativi per i lavoratori impiegati anche in relazione alla sicurezza di lavoratori ed utenti;	7

# SetUp Concessione

**SetUp Concessione** - la semplice compilazione di un **questionario** - ti permetterà di conoscere se la tua impresa balneare oggi è **pronta a partecipare ai futuri bandi di affidamento delle nuove concessioni balneari**

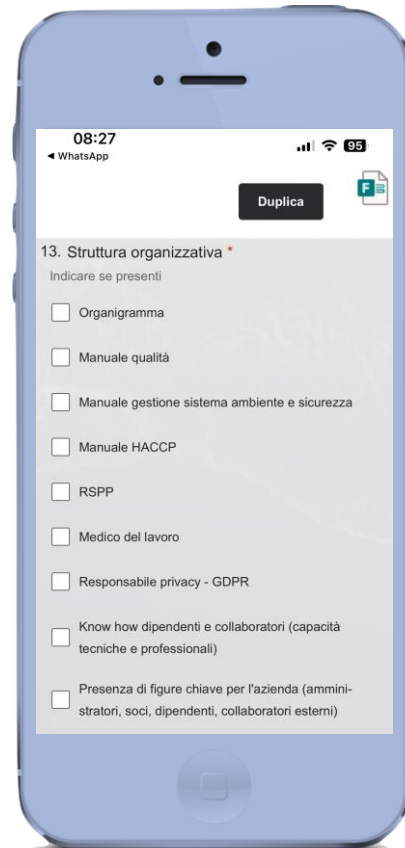
Creato da un **team multidisciplinare di esperti**, ti fornirà anche

1. una **verifica preliminare rispetto ai possibili requisiti di idoneità professionali richiesti** per la partecipazione ai bandi
2. i **principali elementi della tua impresa balneare** da considerare per la **stima dell'indennizzo**
3. un giudizio preliminare sulla **capacità della tua impresa balneare di creare valore**

# Set Up Concessione

## Il Questionario

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

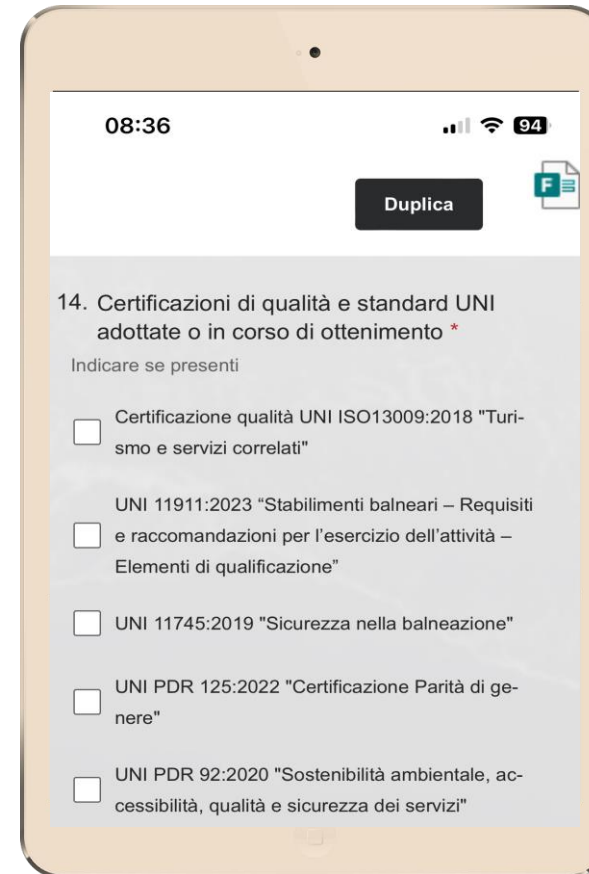


08:27  
WhatsApp  
Duplica

13. Struttura organizzativa \*

Indicare se presenti

- Organigramma
- Manuale qualità
- Manuale gestione sistema ambiente e sicurezza
- Manuale HACCP
- RSPP
- Medico del lavoro
- Responsabile privacy - GDPR
- Know how dipendenti e collaboratori (capacità tecniche e professionali)
- Presenza di figure chiave per l'azienda (amministratori, soci, dipendenti, collaboratori esterni)



08:36  
Duplica

14. Certificazioni di qualità e standard UNI adottate o in corso di ottenimento \*

Indicare se presenti

- Certificazione qualità UNI ISO13009:2018 "Turismo e servizi correlati"
- UNI 11911:2023 "Stabilimenti balneari – Requisiti e raccomandazioni per l'esercizio dell'attività – Elementi di qualificazione"
- UNI 11745:2019 "Sicurezza nella balneazione"
- UNI PDR 125:2022 "Certificazione Parità di genere"
- UNI PDR 92:2020 "Sostenibilità ambientale, accessibilità, qualità e sicurezza dei servizi"

# SetUp Concessione

## Alcuni esempi di domande

### 9. Integrazione del modello di business dell'impresa balneare

Indicare se presenti

- Partecipazione a reti di impresa
- Partecipazione a iniziative del sistema turistico locale
- Connessione con altre attività in concessione nello stesso Comune
- Connessione con altre attività in concessione in altro Comune
- Connessione ad altre attività in proprietà o in affitto
- Altro

27. Indicare, sulla base di eventuali recenti verifiche, il rispetto dei seguenti aspetti rilevanti: \*

- Regolarità della conduzione della concessione anche con riferimento a specifici obblighi, prescrizioni e vincoli, di natura ambientale, storico, etc
- Regolarità della concessione, anche con riferimento al pagamento degli oneri accessori, imposte e tasse
- Conformità edilizia e di agibilità degli immobili in concessione e/o in proprietà, ove rilevante
- Destinazione urbanistica degli immobili in concessione e/o in proprietà, ove rilevante
- Idoneità strutturale e di sicurezza degli immobili in concessione e/o in proprietà
- Conformità delle dotazioni impiantistica con relative certificazioni
- Altro

28. Indicare, sulla base di eventuali recenti verifiche, la \*

- Conformità dati catastali e della planimetria catastale degli immobili in concessione e/o in proprietà
- Sussistenza di servitù attive e passive sugli immobili di proprietà
- Ispezione ipotecaria degli immobili in concessione e/o in proprietà
- Altro

# Set Up Concessione

Analizzate le tue risposte e la documentazione fornita, il nostro TEAM ti invierà in tempi brevi il **Report SetUp della tua concessione balneare**, nel quale potrai anche trovare il punto sullo **stato attuale della normativa** (con le ultime novità) e le **fasi previste per la partecipazione ai bandi**



Nelle analisi conclusive ti forniremo anche:

- dei primi commenti **sulle caratteristiche dell'impresa balneare**
- alcune proposte di **azioni concrete per una maggiore creazione di valore**



# Set Up Concessione

## La verifica dei requisiti di idoneità professionale

Tipologia requisito	Elenco requisiti
1 <b>Idoneità professionale</b>	non essere incorso nel divieto di concludere contratti con la P.A. o non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione dalle procedure di gara previste dalle leggi vigenti ✓
	non essere sottoposti ad alcuna procedura concorsuale (liquidazione giudiziale, composizione negoziata della crisi, concordato) ✓
	non sia stata emessa alcuna condanna con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari ✓
	non essere incorso nelle cause di divieto, di decadenza e di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (Codice delle leggi antimafia) e successive modifiche ed integrazioni ✓
	non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse ✓
	essere in regola con gli adempimenti in materia di contributi sociali e previdenziali a favore dei lavoratori dipendenti ✓
	essere ottemperante agli obblighi derivanti dalle norme e prescrizioni dei contratti collettivi, dalle leggi e dai regolamenti sulla tutela, assicurazione e assistenza dei lavoratori ✓
	essere in regola con la normativa in tema di sicurezza ed igiene sul lavoro ✓
	essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L.68/99) ✓
	non essere stati dichiarati decaduti da concessioni demaniali marittime, o non avere in corso procedimenti di decadenza ✓
	essere in regola con il pagamento di canoni demaniali e addizionale regionale nell'ultimo quinquennio ✓
	essere in regola con la normativa igienico-sanitaria ✓



verifica preliminare  
requisiti  
di partecipazione  
ai bandi

# SetUp Concessione

## Il giudizio sugli elementi che caratterizzano la creazione di valore

Caratteristiche	Risposta	Grado di rilevanza
1 <b>Potenziale indennizzo investimenti effettuati</b>	Terreni in concessione	✓ ↑
	Fabbricati in concessione	✓ ↑
	Investimenti successivi all'anno 2010	✓ ↑
	Presenza di manufatti non amovibili	✓ →
	Presenza di manufatti non amovibili o di difficile rimozione oggetto di possibile incameramento	✓ →
	Altri investimenti eventualmente da valorizzare	✓ →

Caratteristiche	Elementi che caratterizzano la creazione di valore	Giudizio
2 <b>Valore aziendale</b>	Modalità di gestione della concessione	↑
	Grado di diversificazione del modello di business	↑
	Grado di integrazione del modello di business	↓
	Grado di adeguatezza della governance e della struttura organizzativa	→
	Certificazioni di qualità e standard UNI adottati o in via di ottenimento	→
	Grado di compliance alle principali normative	→
	Marchi, brevetti e insegne	→
	Know - how dipendenti e collaboratori	→

### SINTESI CONCLUSIVA

La tua impresa balneare, gestita direttamente, ha un buon grado di diversificazione del modello di business, peraltro non sufficientemente integrato con il sistema economico

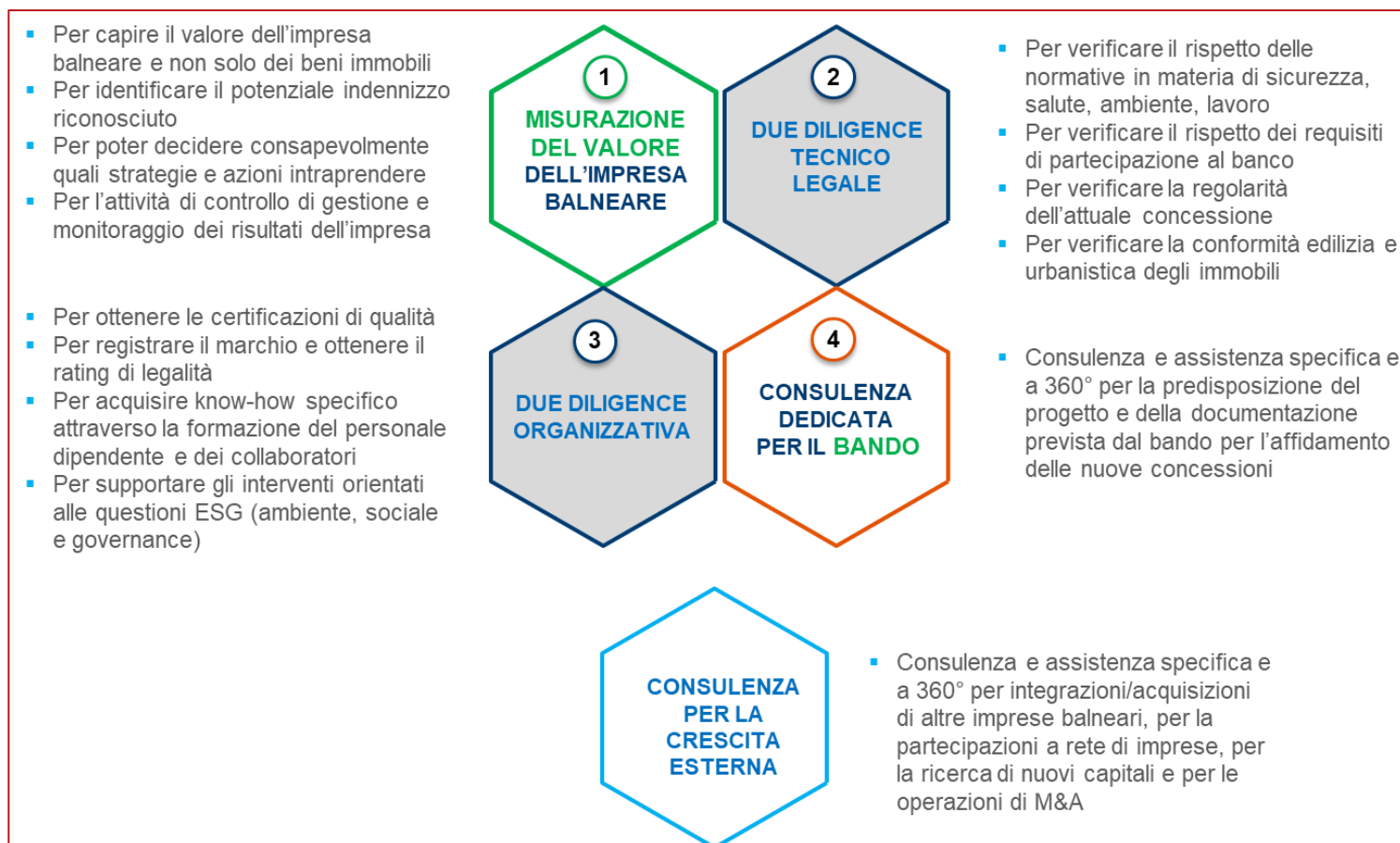
L'adeguatezza della struttura organizzativa può essere migliorata anche con l'ottenimento delle certificazioni di qualità.

Il grado di compliance alle normative è sufficiente

E' presente una insegna rilevante e un sufficiente know-how dei dipendenti e collaboratori

# SetUP Concessione

Il **Report SetUP Concessione** ti fornirà alcune azioni concrete finalizzate alla creazione di valore da parte della tua impresa balneare, che potrai decidere di intraprendere anche con il supporto del nostro TEAM



# Question Time





[www.nexumstp.it](http://www.nexumstp.it)