



**Regione Liguria – Giunta Regionale**

Oggetto	Approvazione del Vademecum di criteri e delle procedure applicative per la trattazione delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative e sportive . Supporto collaborativo non vincolante agli Enti concedenti Decreto del Dirigente
Tipo Atto	Settore Tutela del paesaggio e demanio costiero
Struttura Proponente	Direzione generale Politiche abitative, territorio e demanio costiero
Dipartimento Competente	Ester BERTORELLO
Soggetto Emanante	Salvatore FRATIA
Responsabile Procedimento	Ester BERTORELLO
Soggetto Responsabile	

---

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett.e punto 29 sub - dell'allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1166/2023

**Elementi di corredo all'Atto:**

- Allegati, che ne sono parte integrante e necessaria
-

## **IL DIRIGENTE**

### **VISTI**

- Il Codice della Navigazione approvato con R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e il Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione (navigazione marittima), approvato con D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.112 “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”, con il quale sono state conferite alle regioni e agli enti locali le funzioni relative al rilascio di concessioni di beni del demanio della navigazione interna, del demanio marittimo e di zone del mare territoriale;
- la legge 5 agosto 2022, n. 118 “Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021”;
- il Decreto Legge n. 131/2024 “Disposizioni urgenti in materia di concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali, per finalità turistico-ricreative e sportive, procedura di infrazione n. 2020/4118” convertito con modificazioni dalla legge 14 novembre 2024, n. 166 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 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”;
- la legge regionale 28 aprile 1999 n. 13 e s.m. e i. avente ad oggetto “Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell'ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti”;
- la deliberazione del Consiglio regionale n. 18 in data 9 aprile 2002, con cui è stato approvato, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. n. 13/1999 e s.m. e i., il Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime (PUD);

### **PREMESSO CHE**

- con gli articoli n. 3 e n. 4, la Legge n. 118/2022 ha introdotto le modalità e indicato i criteri per l'espletamento delle procedure di affidamento delle concessioni demaniali marittime ad uso turistico-ricreativo e sportive;
- con l'art.10 della legge regionale n. 13/1999 sono state trasferite ai comuni costieri le competenze relative alla gestione amministrativa del demanio marittimo;
- la Regione svolge ai sensi dell'art. 2 comma 5 della l.r. 13/1999 una funzione di indirizzo e di coordinamento nei confronti degli Enti locali,

### **DATO ATTO CHE**

- i Comuni costieri in attuazione della Legge n. 118/2022 devono attivare le procedure di affidamento delle concessioni demaniali marittime;
- alcuni Comuni hanno già autonomamente avviato le procedure di evidenza pubblica per l'affidamento delle concessioni demaniali marittime di cui sopra;
- la maggioranza dei Comuni costieri della Liguria ha manifestato la necessità di collaborazione e supporto circa l'applicazione dei criteri previsti dalla legge nazionale;
- le Regioni, nell'ambito della Conferenza dei Presidenti, hanno più volte sollecitato il Governo affinché intervenisse con un chiarimento interpretativo su alcuni dei criteri e modalità di applicazione della legge nazionale;
- il Governo non ha riscontrato, ad oggi, le richieste e sollecitazioni delle Regioni e dell'Associazione

Nazionale Comuni Italiani (ANCI);

- così come previsto dalla norma nazionale le procedure di evidenza pubblica di assegnazione delle concessioni demaniali marittime devono concludersi entro il 30 settembre 2027;

#### **RITENUTO CHE**

- alla luce delle sollecitazioni pervenute dai Comuni costieri sia opportuno fornire un supporto collaborativo affinché ci sia la possibilità, fatta salva l'autonomia decisionale di ogni singolo Comune, di un'applicazione omogena della norma nazionale su tutto il territorio costiero ligure;
- sia necessario il coinvolgimento di ANCI regionale nella redazione del documento a supporto delle attività dei Comuni nelle procedure di cui sopra;

#### **PRESO ATTO**

- delle indicazioni e delle integrazioni proposte da ANCI al documento elaborato dagli uffici regionali denominato “DEMANIO COSTIERO – VADEMECUM Dei criteri e delle procedure applicative per la trattazione delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative e sportive – Supporto collaborativo non vincolante agli Enti concedenti” (allegato quale parte integrante e necessaria del presente decreto);

per tutto quanto in premessa specificato,

#### **DECRETA**

Di approvare il documento ad oggetto “DEMANIO COSTIERO – VADEMECUM Dei criteri e delle procedure applicative per la trattazione delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative e sportive – Supporto collaborativo non vincolante agli Enti concedenti” (allegato quale parte integrante e necessaria del presente decreto);

Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni o, alternativamente, ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione dello stesso.

# DEMANIO COSTIERO VADEMECUM

Dei criteri e delle procedure applicative per la trattazione delle  
Concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative e sportive

**Supporto collaborativo non vincolante agli Enti concedenti**



**DIREZIONE GENERALE POLITICHE ABITATIVE, TERRITORIO E DEMANIO  
COSTIERO**

**Tutela del Paesaggio e Demanio Costiero**

**2025**

## PREMESSE

Il tema del demanio marittimo - originariamente regolato dal Codice della Navigazione e dal relativo Regolamento di attuazione - dopo anni di incertezza normativa, con la Legge n. 118/2022 (*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*) ha visto l'emanazione di disposizioni per la disciplina delle concessioni demaniali marittime. In particolare, gli artt. 3 e 4 del Capo II della legge citata (*Rimozioni di barriere all'entrata nei mercati - Regimi concessori*), forniscono le indicazioni sull'efficacia delle concessioni e in materia di affidamento delle concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per finalità turistico-ricreative e sportive.

Gli articoli citati sono modificati dal D.L. 131/2024 art. 1, (*Disposizioni urgenti in materia di concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali, per finalità turistico-ricreative e sportive, procedura di infrazione n. 2020/4118*), convertito con modificazioni dalla Legge 166/2024.

Ancora in ambito di normativa nazionale è utile citare il D.L. 73/2025, convertito dalla Legge 105/2025, il cui art. 6 (*Disposizioni urgenti in materia di ordinamento portuale e demanio marittimo*) introduce criteri di aggiornamento dei canoni demaniali marittimi e definisce uniformemente a livello nazionale, la durata della stagione balneare ai fini della sicurezza.

In attuazione della Legge 118/2022 e del D.L. 131/2024 è ancora in fase di approvazione il cosiddetto *“Decreto Indennizzi”* finalizzato alla quantificazione degli indennizzi spettanti ai concessionari uscenti e fatto oggetto di osservazioni della Commissione Europea e dal Consiglio di Stato.

Il suddetto quadro di riferimento normativo è stato ampiamente dibattuto da Regione Liguria, anche in sede di confronto con le altre Regioni costiere.

A livello regionale, è utile ricordare che la Liguria, in attuazione dell'art. 3 del decreto legislativo n. 112/1998, ha introdotto con legge regionale n. 13/1999, la Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell'ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti. Ha inoltre approvato il Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo (*PUD regionale*) ed emanato linee guida per la disciplina delle Spiagge Libere e delle Spiagge Libere Attrezzate e per l'apertura degli stabilimenti balneari.

La costante interlocuzione con i Comuni costieri e con le associazioni di categoria balneare ha fatto emergere la necessità per gli Enti gestori e gli operatori del comparto, di disporre di supporto nell'individuazione di possibili criteri omogenei, sia in termini procedurali che applicativi, relativamente alle indicazioni contenute negli anzidetti richiami normativi, finalizzato a costituire un contributo operativo nelle procedure di evidenza pubblica per l'assegnazione delle concessioni demaniali marittime.

Questo contributo ha pertanto l'obiettivo di definire possibili criteri omogenei di interpretazione delle indicazioni normative di livello nazionale ed eurocomunitario nell'espletamento di procedure di evidenza pubblica per l'assegnazione delle concessioni in ambito demaniale marittimo. L'obiettivo si inquadra nell'ambito delle competenze di Regione, che esercita attività di coordinamento di funzioni svolte dagli Enti locali attraverso direttive e atti di indirizzo.

I contenuti del presente documento costituiscono ausilio non vincolante per i destinatari e non comportano impegno alcuno né assunzione di responsabilità per Regione Liguria. La normativa vigente, infatti, si apre anche ad altre legittime soluzioni da prendere in considerazione.

## PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Si premette che l'utilizzo di aree del demanio marittimo deve essere "pianificato" all'interno dei Progetti di Utilizzazione comunali (*PUD comunali*) da redigersi ai sensi dell'art. 11.bis della l.r. n. 13/1999.

Pertanto, per aree concedibili si intendono quelle aree facenti parte del demanio marittimo per le quali i PUD comunali hanno definito l'uso per l'esercizio delle attività turistico-ricreative e sportive di cui all'articolo 01, comma 1, del D.L. 5 ottobre 1993, n.400 convertito con modificazioni dalla Legge n. 494/1993.

### **D.L. 5 ottobre 1993, n. 400**

- 01. 1. La concessione dei beni demaniali marittimi può essere rilasciata, oltre che per servizi pubblici e per servizi e attività portuali e produttive, per l'esercizio delle seguenti attività:**
- 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, compatibilmente con le esigenze di utilizzazione di cui alle precedenti categorie di utilizzazione.*

Si precisa che quanto contenuto nel presente vademecum non opera, per le concessioni e i rapporti individuati dal comma 1, lettere a) e b) dell'art. 3 della legge 118/2022, che con atto dell'ente concedente sono individuati come affidati o rinnovati mediante procedura selettiva e con adeguate garanzie di imparzialità e di trasparenza e, in particolare, con adeguata pubblicità dell'avvio della procedura e del suo svolgimento e completamento, che continuano ad avere efficacia sino al termine previsto dal relativo titolo e comunque fino al 30 settembre 2027 se il termine previsto è anteriore a tale data.

## **1. USI DEL DEMANIO MARITTIMO PER ATTIVITA' DI INTERESSE ECONOMICO**

L'affidamento delle concessioni demaniali marittime di interesse economico per l'esercizio di attività, tra cui, la gestione di stabilimenti balneari, di esercizi di ristorazione, di noleggio imbarcazioni, di gestione di strutture ricettive, per esercizi commerciali ecc., può avvenire su impulso dell'ente concedente o su istanza di parte.

Nel primo caso è l'ente concedente che, verificata la disponibilità di aree concedibili per finalità turistico-ricreative, può procedere alla pubblicazione di un avviso finalizzato al rilascio di concessione demaniale marittima.

Nel secondo caso, l'atto di impulso proviene dal soggetto privato interessato.

La procedura selettiva di affidamento delle concessioni demaniali marittime è disciplinata dal Codice della Navigazione, dal relativo Regolamento di attuazione nonché dalle disposizioni della legge n. 118 del 2022. In linea generale i procedimenti possono essere come di seguito sintetizzati.

### **1.1. PROCEDIMENTO SU IMPULSO DELL'ENTE**

L'ente concedente pubblica un avviso esplorativo pubblico per la manifestazione di interesse al rilascio di concessione demaniale marittima.

Trascorso il tempo prefissato di pubblicazione dell'avviso esplorativo e verificato l'interesse all'ottenimento di una concessione demaniale marittima, l'ente provvede alla pubblicazione di un bando per il rilascio della concessione demaniale marittima di durata, come stabilito dall'art. 4, comma 5 della legge 118/2022, non inferiore a 5 anni e non superiore a 20 anni, secondo gli obiettivi che lo stesso ente ha individuato con proprio atto. La pubblicazione avviene sul sito internet istituzionale e nell'albo pretorio on-line dell'ente concedente, nonché, per le concessioni di interesse regionale o nazionale, nel Bollettino Ufficiale regionale e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e, per le concessioni di interesse transfrontaliero, nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, per un minimo 30 giorni, come stabilito dall'art. 4, comma 4 della legge 118/2022.

Il bando deve contenere tutti gli elementi indicati al comma 4 dell'art. 4 della l. 118/2022 tra i quali l'indicazione del valore dell'indennizzo da corrispondere al concessionario uscente da parte dell'eventuale concessionario subentrante, nonché i criteri di valutazione di cui al comma 6 dell'art. 4 della legge n. 118/2022 e la disciplina della procedura di gara.

Al fine della determinazione dell'indennizzo l'ente concedente dovrà richiedere al concessionario uscente la documentazione necessaria alla quantificazione dell'indennizzo stesso.

In caso non sussistano domande concorrenti, l'ente concedente, al termine delle verifiche di legge con esito positivo, assegna entro sessanta giorni la concessione, redigendo un apposito atto e richiedendo all'assegnatario la produzione del previsto modello di domanda D1 del Sistema Informativo del Demanio (SID, il Portale del mare).

In caso di sussistenza di domande concorrenti, l'ente concedente procede alla valutazione comparativa delle stesse, secondo i criteri del bando di gara predisposti in conformità al comma 6 dell'art. 4 della Legge n. 118/2022, e la procedura ivi dettata.

L'aggiudicazione della concessione diviene efficace dopo l'esito positivo della verifica da parte dell'ente concedente dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario.

In assenza di manifestazioni di interesse all'ottenimento di nuove concessioni, i tratti di demanio marittimo oggetto dell'avviso esplorativo rimangono prioritariamente al libero uso.

## **1.2. PROCEDIMENTO SU ISTANZA DI PARTE**

Il soggetto interessato propone istanza per l'ottenimento in concessione di un compendio demaniale marittimo disponibile secondo le previsioni del PUD Comunale, attestando di non incorrere nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del Codice dei Contratti Pubblici.

L'istanza di parte deve contenere:

- Un progetto di fattibilità contenente la tipologia di attività che il promotore intende svolgere;
- Il Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato, da uno o più dottori commercialisti iscritti all'albo e/o da revisore legale dei conti, comprendente la proposta di durata della concessione corrispondente alle annualità necessarie a garantire l'ammortamento e l'equa remunerazione dell'investimento proposto;
- La specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione
- L'indicazione dei requisiti del promotore che potrà essere rappresentato anche da più soggetti aggregati tra loro quali potenziali concessionari di aree demaniali contigue.

L'ente concedente acquisisce l'istanza e valuta, entro 30 giorni, la completezza della documentazione nonché i contenuti e la congruità del periodo di durata della concessione proposto.

L'ente concedente pubblica (per almeno trenta giorni sul sito internet istituzionale e nell'albo pretorio on-line, nonché, per le concessioni di interesse regionale o nazionale, nel Bollettino Ufficiale regionale e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e, per le concessioni la cui durata è stata determinata per periodo superiore a 10 anni o di interesse transfrontaliero, nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea), la proposta di concessione per domande concorrenti.

Qualora entro il termine stabilito dall'ente concedente dalla scadenza del termine di pubblicazione sopramenzionato non siano presentate domande concorrenti, l'ente concedente assegna la concessione redigendo apposito atto dopo avere espletato i controlli e

le verifiche di legge e richiedendo all'assegnatario la produzione del previsto modello di domanda D1 del Sistema Informativo del Demanio (SID).

Qualora l'istanza di parte contenga l'offerta di ulteriori prestazioni di lavori e/o servizi di natura pubblica nonché la richiesta di un periodo concessorio idoneo a garantire l'ammortamento e l'equa remunerazione degli investimenti, essa deve contenere:

- Un progetto di fattibilità;
- Una bozza di convenzione;
- Il Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato, da uno o più dottori commercialisti iscritti all'albo e/o da revisore legale dei conti, comprendente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta e dei diritti sulle opere dell'ingegno;
- La specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- L'indicazione dei requisiti del promotore che potrà essere rappresentato anche da più soggetti aggregati tra loro quali potenziali concessionari di aree demaniali contigue.

L'ente concedente acquisisce l'istanza e valuta, entro il termine stabilito, la completezza della documentazione nonché i contenuti della proposta presentata, individuando le opere e/o i servizi ritenuti di pubblico interesse e, se del caso, inserisce la proposta nel programma triennale delle esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato (art. 174 e segg. Codice dei Contratti Pubblici).

L'ente concedente pubblica (ai sensi dell'art. 4, comma 4 della legge 118/2022 per almeno trenta giorni, sul sito internet istituzionale e nell'albo pretorio on-line, nonché, per le concessioni di interesse regionale o nazionale, nel Bollettino Ufficiale regionale e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e, per le concessioni la cui durata è stata determinata per periodo superiore a 10 anni o di interesse transfrontaliero, nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea), la proposta di concessione nella forma del Partenariato Pubblico Privato (Disciplinato dal libro IV del d.lgs. 36/2023) per domande concorrenti migliorative dell'interesse pubblico.

Qualora entro il termine stabilito dall'ente concedente dalla scadenza del termine di pubblicazione sopramenzionato non siano presentate domande concorrenti, l'ente concedente assegna la concessione redigendo apposito atto dopo avere espletato i controlli e le verifiche di legge e richiedendo all'assegnatario la produzione del previsto modello di domanda D1 del Sistema Informativo del Demanio (SID).

In caso di domande concorrenti presentate entro i termini previsti, si avvia la procedura di gara comparativa per la valutazione delle domande concorrenti migliorative per l'interesse

pubblico che dovrà svolgersi secondo i criteri stabiliti dall'ente concedente, nell'ambito della propria autonomia gestionale.

L'assegnazione della concessione avviene previa definizione di convenzione tra ente concedente e soggetto attuatore e si formalizza con idoneo titolo demaniale marittimo, rilasciato previo espletamento delle verifiche e dei controlli di legge, nonché della compilazione del previsto modello di domanda D1 del SID.

### **1.3. IPOTESI DI COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE NELLA PROCEDURA COMPARATIVA**

Fatta salva l'autonomia organizzativa e decisionale degli Enti concedenti, per l'esame della documentazione nella procedura comparativa, delle relative offerte tecniche, progettuali e dei piani economici finanziari (PEF), si suggerisce che la Commissione esaminatrice, da costituirsi con specifico provvedimento, conformemente all'art. 93 d.lgs. n. 36/2023, sia composta da soggetti esperti nella materia del demanio marittimo e/o delle procedure comparative ad evidenza pubblica, oltreché da soggetti esperti in materia tecnica, finanziaria e giuridica per la valutazione degli ambiti di rispettiva competenza.

A puro titolo di esempio la Commissione potrebbe essere composta almeno dai seguenti membri:

- Funzionario esperto in demanio marittimo;
- Funzionario esperto in materia urbanistico/edilizia e paesaggistico/ambientale;
- Funzionario esperto in materia giuridica e contabile.

All'occorrenza, nel rispetto della normativa specifica, si consiglia di introdurre la possibilità di supportare la commissione di gara con esperti esterni con ruolo puramente consultivo qualora la valutazione tecnica dovesse presentare profili di particolare complessità e dovesse richiedere particolari conoscenze specifiche. In tal caso, l'esperto agirà come supporto alla commissione e non potrà influire sul suo processo decisionale. A mero titolo di esempio, si ipotizza l'individuazione di un esperto in materia di gestione delle attività economiche oggetto della concessione, magari individuato con la collaborazione della Camera di Commercio territorialmente competente, oppure di un esponente individuato con l'ausilio delle Associazioni dei Consumatori o di un tecnico con particolare formazione ed esperienza in materie specifiche.

## **2. CONCESSIONI PER ATTIVITÀ SPORTIVE**

Il comma 1 bis, art. 4 della Legge n. 118/2022 chiarisce in via definitiva che - qualora l'oggetto della concessione preveda lo svolgimento di attività sportive svolte da federazioni sportive,

discipline sportive associate, Enti di promozione sportiva, anche paralimpici, associazioni sportive dilettantistiche delle attività sportive dilettanti iscritte nel Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche, che persegono esclusivamente finalità sociali, ricreative e di promozione del benessere psicofisico - la concessione, non costituendo attività economica in base al Diritto dell’Unione Europea, non sia soggetta all’applicazione della disciplina di cui all’art. 4 della legge 118 del 2022.

Il rilascio di tali concessioni, le cui aree e destinazioni d’uso devono essere comunque previste all’interno dei PUD comunali, può avvenire su istanza di parte mediante la pubblicazione della domanda di concessione e svolgimento “semplificato” del procedimento che prevede che:

- in assenza di manifestazioni di interesse concorrenti la concessione viene rilasciata - espletate le verifiche e controlli di legge, nonché la compilazione del previsto modello di domanda D1 del SID - al soggetto che aveva presentato domanda;
- in caso di istanze concorrenti, per l’affidamento della concessione, si applica l’art. 37 del Codice della Navigazione.

### **3. CONTENUTI DEL BANDO DI GARA**

Premesso che la procedura di gara è finalizzata all’individuazione del concessionario e non costituisce titolo urbanistico/edilizio e paesistico/ambientale, che dovrà essere necessariamente ottenuto dall’aggiudicatario a seguito di idoneo procedimento autorizzativo, il comma 4 dell’art. 4 della Legge n. 118/2022 fornisce le indicazioni da introdurre nei bandi di gara e che di seguito verranno integrate con le indicazioni regionali non vincolanti.

- 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;**

**Interventi manutentivi o di adeguamento strutturale necessari per il nuovo affidamento:** Tale valutazione riguarda in particolar modo le strutture, regolarmente autorizzate, di difficile rimozione e in ogni caso quei manufatti per i quali non è richiesta, da parte dell’ente concedente la rimozione finalizzata alla rimessa in pristino dei luoghi a carico del concessionario uscente. Ciò comporta che l’amministrazione concedente svolga preventivamente una cognizione analitica sullo stato conservativo e di adeguatezza impiantistica dei manufatti incamerati ai sensi dell’art. 49 del Codice della Navigazione o per i quali non ha richiesto la rimozione e quindi che diventano elementi oggetto di gara.

- b. il valore di eventuali investimenti non ammortizzati, nonché gli obblighi di cui al comma 9;**

**Valore degli investimenti non ammortizzati:** l'ente concedente, prima dell'avvio della fase di gara, dovrà acquisire una perizia redatta ai sensi del comma 9 dell'art. 4 della Legge n. 118/2022 e indicare nel bando il relativo valore. La perizia deve essere acquisita prima della pubblicazione del bando, rilasciata in forma asseverata, con esplicita dichiarazione di responsabilità da parte di un professionista ovvero di un collegio di professionisti nominati dal medesimo ente tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, come previsto dal testo di legge nazionale sotto riportato. Le Regioni, condividendo l'oggettiva difficoltà di affidamento di tale incarico da parte degli Enti concedenti, hanno più volte richiesto una modifica al Ministero competente al testo della norma nazionale senza ottenere riscontro.

#### Art. 4, comma 9 Legge 118/2022

*In 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 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. Il valore degli investimenti effettuati e non ammortizzati e di quanto necessario a garantire un'equa remunerazione, ai sensi del primo periodo, 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. In caso di rilascio della concessione a favore di un nuovo concessionario, il perfezionamento del nuovo rapporto concessorio è subordinato all'avvenuto pagamento dell'indennizzo da parte del concessionario subentrante in misura non inferiore al venti per cento. Il mancato tempestivo pagamento di cui al quarto periodo è motivo di decadenza dalla concessione e non determina la prosecuzione, in qualsiasi forma o modalità comunque denominata, del precedente rapporto concessorio. La mancata adozione del decreto di cui al primo periodo del presente comma non giustifica il mancato avvio della procedura di affidamento di cui ai commi 1 e 2.)*

In attesa di una definitiva conclusione dell'iter necessario all'approvazione del cosiddetto "Decreto Indennizzi", oggetto di osservazioni da parte del Consiglio di Stato con la pronuncia n. 750/2025 e della Commissione Europea con lettera del 7 luglio 2025, Regione Liguria ritiene che, in via prudenziale, la valutazione degli investimenti non ancora ammortizzati debba riguardare tutti gli investimenti eseguiti dal concessionario uscente per opere non amovibili

e/o che non possano essere suscettibili di rimozione e/o che debbano rimanere nella disponibilità del concessionario entrante pur potendo essere agevolmente rimosse.

Tra le opere che potrebbero rientrare nella perizia di stima possono essere ricompresi i manufatti regolarmente autorizzati e realizzati dal concessionario uscente che, pur non essendo soggetti a incameramento ai sensi dell'art. 49 del Codice della Navigazione, conservino, a giudizio dell'ente concedente, un interesse pubblico generale (a titolo di esempio non esaustivo, si citano: gli interventi pubblici fronte mare, le opere di protezione dell'abitato e della costa dai fenomeni erosivi, le opere pubbliche di riqualificazione del water front cittadino, le opere fisse per il superamento delle barriere architettoniche ecc. ...).

Tra gli investimenti eseguiti e non ancora ammortizzati dal concessionario uscente possono rientrare quelli effettuati per la realizzazione di manufatti e per l'acquisto o l'adeguamento di attrezzature strumentali funzionali all'esercizio della concessione e pertanto necessarie, sempre a giudizio motivato dall'ente concedente, al mantenimento degli standard qualitativi indicati nei bandi di gara.

Si ritiene che la valutazione degli investimenti non ancora ammortizzati debba riguardare:

- investimenti strumentali alla concessione,
- investimenti su beni non amovibili realizzati per l'esercizio della concessione demaniale ed autorizzati dall'autorità concedente;
- investimenti per la realizzazione o l'acquisto di opere di difficile rimozione inerenti a beni non amovibili strumentali alla concessione;
- investimenti per l'acquisto di beni amovibili necessari per la fornitura del servizio;
- altri investimenti legati a circostanze locali, particolari o speciali, adeguatamente motivate dall'ente concedente (per esempio: investimenti necessari al mantenimento degli standard qualitativi previsti dal bando di gara).

A titolo di esempio non esaustivo, segue una sintesi in forma tabellare:

<b>Investimenti valorizzabili</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Costruzioni inamovibili regolarmente autorizzate, non ancora incamerate;</i></li> <li>• <i>Ricostruzione di manufatti, anche parziale o con modalità di minore rilevanza sotto il profilo costruttivo, preesistenti, non in muratura regolarmente autorizzati e danneggiati in conseguenza di eventi meteomarini per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza;</i></li> <li>• <i>Sostituzione di manufatti in muratura, preesistenti regolarmente autorizzati, con strutture di facile rimozione;</i></li> <li>• <i>Manufatti quali dehors, verande, chioschi, e in generale locali funzionali allo svolgimento dell'attività oggetto della concessione realizzati con strutture in elementi metallici e/o prefabbricate ancorate su piattaforma anche di cemento armato o appoggiate su basamento;</i></li> <li>• <i>Adeguamenti e/o ammodernamento delle dotazioni impiantistiche;</i></li> <li>• <i>Realizzazione di sistemi per il risparmio ed efficientamento delle risorse idriche;</i></li> <li>• <i>Efficientamento tecnologico e informatico funzionale alla gestione delle attività oggetto della concessione;</i></li> </ul>
-----------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Opere per il superamento delle barriere architettoniche comprese le attrezzature a supporto dell'accessibilità anche da parte di soggetti disabili fino al mare;</i></li> <li>• <i>Realizzazione diretta e/o partecipazione per quota parte alla realizzazione di opere di difesa costiera, regolarmente autorizzate, e a interventi di interesse pubblico riguardanti il fronte mare cittadino;</i></li> <li>• <i>Altre eventuali debitamente motivate dall'ente</i></li> </ul>
--	--

Si ricorda infine che, ai sensi dell'art.31 del Regolamento per l'Esecuzione del Codice della Navigazione: *“Salvo che non sia diversamente stabilito nelle condizioni speciali che regolano la concessione, nei casi di revoca, di decadenza o di scadenza, il concessionario se l'amministrazione non intenda avvalersi della facoltà di acquisire le opere, ha l'obbligo di provvedere, a sua cura e spese, alla demolizione delle opere stesse e alla rimessa in pristino e riconsegna dei beni concessigli nei termini che gli saranno notificati....”*).

**c. la durata della concessione determinata secondo i criteri di cui al comma 5;**

**Durata della concessione: la durata minima e massima delle concessioni demaniali marittime è stabilita dalla legge nazionale.** La durata della concessione, a conclusione del procedimento ad evidenza pubblica di assegnazione, decorre dalla data di rilascio del relativo titolo o dall'autorizzazione all'anticipata occupazione rilasciata ai sensi dell'art. 38 del Codice della Navigazione e art. 35 del Regolamento per l'Esecuzione del Codice della Navigazione. Il comma 5 dell'art. 4 della l. n. 118/2022 fissa la durata dei rapporti concessori per finalità turistico ricreative in un minimo di 5 anni e un massimo di 20 anni. Le concessioni di durata di cinque anni sono riferibili agli atti rilasciati con licenza: non è prevista la valutazione di un piano economico finanziario (PEF) e gli eventuali parametri di comparazione, in caso di istanze concorrenti, sono limitati ai criteri “premiali” che verranno inseriti nei bandi dall'ente concedente, in armonia con quanto stabilito dall'art. 37 del Codice della Navigazione.

Le concessioni superiori ai 5 anni e fino a 20 anni di durata costituiscono Atti Pluriennali. La durata delle concessioni pluriennali è stabilita sulla base delle valutazioni dell'ente concedente dei PEF presentati dai proponenti e finalizzati a stabilire il periodo di congruo ammortamento e giusta remunerazione dell'investimento proposto dal richiedente.

A tal fine, fatta salva l'autonomia valutativa degli Enti concedenti, si ritiene che, anche alla luce dei recenti richiami eurocomunitari e del Consiglio di Stato sopra richiamati, le voci di costo che potranno concorrere alla determinazione delle annualità debbano riferirsi a costi operativi tipici posti a supporto dell'atto pluriennale, finalizzati, cioè, alla realizzazione e conservazione di opere che alla scadenza della concessione possano costituire oggettiva valorizzazione del bene demaniale marittimo e di interesse pubblico.

È da ritenere pertanto che non possano essere valutati costi “soggettivi”, rientranti nell'alea delle scelte discrezionali dell'imprenditore nella conduzione aziendale.

Premesso che nella composizione del PEF devono essere valutati elementi di flusso finanziario e stato patrimoniale, a titolo di esempio non esaustivo, si riporta la tabella seguente, che si

limita ad elencare le voci di spesa valutabili come costi all'interno del PEF, ai fini della determinazione della durata della concessione demaniale marittima:

<b>Costi di costruzione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Realizzazione di manufatti, anche in sostituzione di preesistenti di cui l'amministrazione concedente non abbia richiesto la rimozione al concessionario uscente, quali dehors, verande, chioschi, e in generale locali funzionali e necessari, a giudizio dell'ente concedente, allo svolgimento dell'attività oggetto della concessione realizzati con strutture in elementi metallici e/o prefabbricate ancorate su piattaforma anche di cemento o appoggiate su basamento;</i></li> <li>• <i>Realizzazione di opere e/o manufatti di interesse pubblico per il superamento delle barriere architettoniche e miglioramento dell'accessibilità e fruizione della spiaggia e del mare, di difesa costiera e di miglioramento dell'accessibilità pubblica alla costa e al mare;</i></li> </ul>
<b>Spese generali e tecniche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Costi per rilievi, progettazione, oneri autorizzativi, e collaudi</i></li> </ul>
<b>Spese per dotazioni di arredo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Costi per impianti e dotazioni tecnologiche e impiantistiche strettamente funzionali e necessarie allo svolgimento di particolari attività oggetto della concessione come, ad esempio, attrezzature per la ristorazione (apparecchiature per la cottura, refrigerazione e la preparazione di alimenti, stoviglieria esclusa, in ogni caso salvo eccezioni motivare);</i></li> <li>• <i>Particolari elementi di arredo, quali bancone bar, tavoli e sedie nel numero massimo di capienza prevista;</i></li> <li>• <i>Cabine, ombrelloni, sdraio e lettini nel numero massimo di capienza predeterminato dall'ente concedente e con valore di acquisto medio reperibile sul mercato;</i></li> <li>• <i>Dehors di ombreggiamento esterno.</i></li> </ul>
<b>Attrezzature tecnologiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Costi per impianti tecnologici e informatici;</i></li> <li>• <i>Costi di implementazione, adeguamento e innovazione di impianti tecnologici e informatici.</i></li> </ul>
<b>Costi di gestione ordinaria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Personale</i></li> <li>• <i>Accantonamenti per interventi di manutenzione ordinaria opere e impianti;</i></li> <li>• <i>Assicurazioni</i></li> <li>• <i>Canone di concessione demaniale e imposta regionale</i></li> </ul>

In generale, il criterio di ammortamento seguito, che dovrà essere adottato anche ai fini contabili dell'impresa, può essere, a scelta del concessionario, quello basato sulla vita utile o, alternativamente, quello dell'ammortamento finanziario. Il criterio di ammortamento dovrà comunque rispettare le regole civilistiche, compresi i principi contabili adottati dal concedente.

d. la misura del canone;

L'ammontare del canone va determinato secondo le indicazioni contenute nel Decreto di aggiornamento delle misure unitarie dei canoni annui relativi alle concessioni demaniali marittime. Il Decreto dirigenziale adottato dal Direttore Generale per i porti, la logistica e l'intermodalità del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 8 agosto 2025, n. 152, ha aggiornato le misure unitarie dei canoni per le concessioni demaniali marittime per l'anno 2025. Oltre alla misura del canone di concessione deve essere indicato l'importo dell'imposta regionale dovuta ai sensi dell'art. 16bis della l.r. n. 13/1999;

e. il valore dell'indennizzo di cui al comma 9, nonché i termini e le modalità di corresponsione dello stesso;

**Il valore dell'indennizzo.** Come noto l'art. 4, comma 9 della Legge n. 118/2022 prevede che i criteri per la valutazione di indennizzi a favore del concessionario uscente siano previsti con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e che la mancata adozione del decreto non giustifica il mancato avvio delle procedure di affidamento.

f. la cauzione da prestarsi 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 dal comma 9, quarto periodo;

L'ammontare della cauzione deve essere determinato ai sensi dell'art. 17 del Regolamento per l'Esecuzione del Codice della Navigazione in relazione al contenuto, all'entità della concessione e al numero di rate del canone il cui omesso pagamento comporta la decadenza della concessione a norma dell'art. 47 lett. d) del Codice. In nessun caso l'importo della cauzione può essere inferiore a due annualità del canone.

g. i requisiti di partecipazione previsti dagli articoli 94 e 95 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;

h. i requisiti di capacità tecnico-professionale dei partecipanti, adeguati e proporzionati alla concessione oggetto di affidamento e 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;

- I. il contenuto della domanda e la relativa documentazione da allegare, ivi compreso 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;

I criteri di aggiudicazione sono indicati al comma 6 dell'art. 4 della l. n. 118/2022, ferma restando la facoltà dell'ente concedente di individuarne di ulteriori. Tali criteri devono essere funzionali a garantire un utilizzo del compendio demaniale marittimo rispondente ad un “più rilevante interesse pubblico”. Tra questi criteri possono essere inclusi investimenti atti alla riqualificazione e messa in sicurezza dello stesso, alla realizzazione e/o implementazione di opere volte a garantire a tutti i cittadini e, in particolare alle persone con disabilità, il libero e gratuito accesso alla battigia e al mare, nonché alla realizzazione e/o implementazione di opere di difesa costiera a protezione sia di aree e manufatti della concessione, sia, più in generale, del litorale e delle opere e delle strutture pubbliche sul litorale cittadino.

- 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.

Ai sensi dell'art. 9, comma 3, della L.R. n. 26/2017 (Disciplina delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico ricreative), lo stesso soggetto non può essere titolare o contitolare, a qualsiasi titolo, di più di una concessione demaniale marittima nell'ambito dello stesso Comune.

Di tale disposto normativo dovrà essere dato atto nel bando, specificando le modalità ed i tempi di selezione di una sola concessione demaniale marittima qualora un soggetto dovesse risultare aggiudicatario di più di una gara.

#### **4. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

I criteri di aggiudicazione sono indicati al comma 6, dell'art. 4 della Legge n. 118/2022, nel rispetto dei principi di parità di trattamento, di massima partecipazione e di proporzionalità, fermi restando i contenuti di cui all'art. 37 del Codice della Navigazione.

E' obbligo del proponente accertarsi, in via preliminare, che gli interventi proposti siano conformi alla disciplina del Piano di gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), del Regolamento Regionale 1/2025 recante " Disposizioni concernenti l'attuazione dei Piani di bacino distrettuali, anche stralcio, per le aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera in attuazione dell'articolo 91, comma 1 ter 2 della legge regionale 21 giugno 1999, n. 18 (Adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia)" e del Piano di Tutela dell'ambiente marino e costiero (PTAMC).

L'ente concedente predisporrà una griglia di punteggio con la quale dovranno essere "pesati" i criteri di aggiudicazione di cui alla lettera o) del precedente paragrafo 3 (Contenuti del bando di gara).

L'aggiudicazione dovrà avvenire a favore del concorrente che avrà presentato la proposta maggiormente rispondente ad un più rilevante interesse pubblico.

Premesso che ogni criterio di valutazione attribuito in sede di comparazione deve essere "verificabile" e "misurabile" da parte dell'ente concedente anche in fase di gestione, in quanto la sua "pesatura" concorre a determinare l'individuazione del concessionario, di seguito si propone, come specificazione degli elementi di cui all'art. 4, comma 6 della Legge 118/2022, una possibile griglia di criteri da applicare alle procedure selettive e, fatta salva l'autonomia valutativa dell'ente concedente, una possibile pesatura percentuale, puramente indicativa.

L'elaborazione ha valenza di mero indirizzo e, oltretutto non vincolante, è da ritenersi indicativa e non esaustiva.

#### **a) l'importo offerto rispetto all'importo minimo di cui al comma 4, lettera e)**

**Il comma 4 lettera e)** fa riferimento al valore dell'indennizzo da corrispondere al concessionario uscente, e non all'ammontare dei canoni demaniali marittimi il cui calcolo, da effettuarsi applicando le indicazioni di esclusiva competenza statale, rientra tra le competenze dei Comuni come elencate all'art. 4 del PUD regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale della Liguria n. 18 del 9 aprile 2002.

Tale criterio, facendo riferimento esclusivamente alla singola domanda concorrente e potendo attribuire un punteggio soltanto a questa, non può essere utilizzato nella valutazione comparativa tra l'offerta del concessionario uscente e quelle dei concorrenti, ma solo nella comparazione tra le offerte dei concorrenti stessi. In particolare:

- qualora sia presente una sola offerta concorrente, non potrà essere attribuito alcun punteggio su questo criterio;
- nel caso di più offerte concorrenti per la stessa concessione demaniale, e qualora l'offerta del precedente concessionario risulti esclusa dalla gara ovvero ottenga un punteggio inferiore rispetto a quello delle offerte concorrenti, potrà essere attribuito un punteggio premiale all'offerta che presenta un importo più elevato.
- nel caso in cui il concessionario uscente che partecipa alla gara risulti l'aggiudicatario tale criterio non si applica.

Si suggerisce di prevedere nel bando di gara che l'offerta rispetto all'importo minimo sia valutata solo in caso di parità del punteggio determinato dalla valutazione dell'offerta tecnica.

**b) la qualità e le condizioni del servizio offerto agli utenti, anche in relazione al programma di interventi indicato dall'offerente, con particolare riferimento a quelli 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**  
(possibile percentuale di incidenza sul totale 12%)

L'utilizzo delle strutture balneari anche nella stagione invernale, può essere consentito dall'ente concedente alla espressa condizione che vengano messi in opera gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità e che risultino assunte le azioni previste dai piani comunali di protezione civile, così come indicato dal comma 6 degli art. 8 e 9 del Regolamento regionale 1/2025.

**b.1) Offerta di servizi turistici anche in periodi di non alta stagione**

(possibile punteggio 20% del totale)

- Attività e servizi offerti al di fuori dell'alta stagione (es. eventi culturali, sportivi, ricreativi, collaborazioni con operatori turistici locali);
- Capacità di contribuire ad attrarre flussi turistici anche nei periodi di bassa stagione, con impatto positivo sull'economia locale;
- Convenzioni con strutture alberghiere e/o ricettive, agriturismi e strutture di accoglienza diffusa sul territorio compreso l'immediato entroterra.

**b.2) Qualità e condizioni del servizio offerto agli utenti**

(possibile punteggio 30% del totale)

- Standard di pulizia, manutenzione, comfort e funzionalità degli spazi;
- Disponibilità di servizi aggiuntivi per gli utenti (es. aree relax, connessione Wi-Fi, spogliatoi, docce e wc in numero adeguato);
- Chiarezza e trasparenza delle condizioni di utilizzo e delle tariffe;
- Monitoraggio delle attività;
- Possesso di certificazioni Internazionale ISO 13009:2018, "capacità di gestione sostenibile delle spiagge e il rispetto di determinati requisiti di qualità del servizio e delle strutture", Certificazione UNI 11911:2023 "requisiti per la gestione delle attività di gestione degli stabilimenti balneari e rispondenza ai criteri di qualificazione in merito a servizi e dotazioni offerte agli utenti in termini di sicurezza, qualità, accessibilità e sostenibilità" e Certificazione accreditata UNI/PdR 131 che "stabilisce i requisiti minimi per l'accessibilità dei servizi erogati dalle strutture turistico ricettive, termali, balneari e sportive. La certificazione UNI/PdR 131 ha lo scopo di garantire l'accessibilità

e la fruizione delle strutture con autonomia, comfort e sicurezza per tutti, per un'offerta inclusiva e accessibile”.

#### **b.3 Accessibilità e inclusione**

(possibile punteggio 30% del totale)

- Misure dedicate a garantire la fruibilità da parte delle persone con disabilità (es. percorsi accessibili, ausili, attrezzature specifiche, servizi dedicati);
- Iniziative per favorire l'accesso di categorie fragili (es. tariffe agevolate, servizi di supporto).

#### **b.4 Programma di interventi migliorativi**

(possibile punteggio 20% del totale)

- Azioni concrete per innalzare il livello qualitativo del servizio (es. innovazioni tecnologiche, gestione digitale delle prenotazioni, efficientamento energetico delle strutture);
- Iniziative per migliorare la sicurezza degli spazi a beneficio degli utenti;
- Postazioni in spiaggia, attrezzate riservate a persone con disabilità dotate di personale qualificato a garantirne l'assistenza anche per la balneazione (job walker, deambulatori da spiaggia, sedie job per l'ingresso e permanenza assistita in acqua ecc.);
- Programmi di formazione e qualificazione degli operatori balneari in ogni attività funzionale alla gestione della concessione anche in relazione alla sicurezza di lavoratori ed utenti.

#### **c) la 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**

(possibile percentuale di incidenza sul totale 8%)

Premesso che l'esito della procedura comparativa non costituisce in alcun modo rilascio del titolo all'esecuzione delle opere che, a seguito dell'aggiudicazione, devono essere approvate mediante tutte le procedure necessarie, in particolare per gli aspetti urbanistico/edilizi, demaniali e paesaggistici, questo criterio valuta la qualità delle strutture, degli impianti e dei manufatti messi a disposizione per lo svolgimento delle attività oggetto della concessione, nel pieno rispetto e conformità con le indicazioni degli strumenti urbanistici comunali, con particolare attenzione a:

#### **c.1 Qualità tecnica e funzionale**

(possibile punteggio 30% del totale)

- funzionalità e sicurezza delle strutture e degli impianti, in linea con la normativa vigente e con eventuali certificazioni di settore;

**c.2 Precio architettonico e paesaggistico**

(possibile punteggio 20% del totale)

- proposte di intervento che prevedono l'utilizzo di attrezzature completamente amovibili e/o la sostituzione di manufatti in muratura (non incamerati) con manufatti amovibili;
- Proposte di Interventi che prevedono la rimozione di barriere fisiche esistenti per la riapertura delle visuali verso il mare da percorsi pubblici;
- Salvaguardia del paesaggio e tutela degli ecosistemi coinvolti e valorizzazione di beni culturali/ambientali all'interno delle aree da affidare in concessione e/o nelle aree immediatamente limitrofe (verde pubblico, percorsi di accesso pubblico, parcheggi, zone protette, ecc.).

**c.3. Corrispondenza con le tradizioni locali**

(possibile punteggio 15% del totale)

- soluzioni costruttive, stilistiche e decorative che rispettino la cultura e l'identità del territorio sulla scorta delle indicazioni puntuali degli strumenti urbanistici comunali.

**c.4 Sostenibilità ambientale e accessibilità**

(possibile punteggio 35% del totale)

- completa ed incondizionata accessibilità, affinché gli impianti e i manufatti siano, il più possibile ed in autonomia, fruibili anche da persone con disabilità;
- l'utilizzo di materiali ecocompatibili e/o riciclati, sistemi di efficientamento energetico, riduzione dell'impatto ambientale;
- Possesso di certificazioni di qualità e ambientali (es. ISO e UNI, certificazioni energetiche o ambientali di materiali e processi).

**d) l'offerta di servizi integrati che valorizzino le specificità culturali, folkloristiche ed enogastronomiche del territorio**

(possibile percentuale di incidenza sul totale 8%)

Questo criterio valuta la capacità dell'offerente di arricchire l'esperienza degli utenti attraverso la proposta di servizi integrati che non si limitino alla gestione ordinaria della concessione, ma che contribuiscano alla valorizzazione del territorio nelle sue componenti culturali, tradizionali ed enogastronomiche.

L'obiettivo è valorizzare le proposte che, oltre alle attività tipiche della balneazione e/o intrattenimento e servizio costiero, mirano ad arricchire l'esperienza degli utenti verso la comunità locale e il territorio.

**d.1. Educazione e valorizzazione delle tradizioni locali**

(possibile punteggio 30% del totale)

- Programmi di offerta turistica connessa al territorio costiero e al suo entroterra (a titolo di esempio non esaustivo: escursioni guidate di carattere storico e paesaggistico);
- Laboratori sui mestieri del mare, attività informative e divulgative riferite al Santuario dei cetacei ed altre iniziative di natura scientifica;
- Laboratori formativi e informativi dell'ambiente marino e dell'ecosistema costiero.

**d.2 Valorizzazione delle specificità enogastronomiche**

(possibile punteggio 30% del totale)

- Offerta di ristorazione con prodotti a Km0;
- Promozione e divulgazione delle tipicità alimentari del territorio;
- Promozione di eventi enogastronomici del territorio con il coinvolgimento delle aziende e produttori anche dell'entroterra.

**d.3. Integrazione con la rete turistica locale**

(possibile punteggio 20% del totale)

- Servizi ludico-sportivi e socio didattici offerti in convenzione con il Comune o altri Enti pubblici e associazioni no-profit;
- Convenzioni con cooperative di pescatori, aziende agricole, consorzi turistici.

**d.4 Destagionalizzazione dell'offerta di servizi integrati**

(possibile punteggio 20% del totale)

- Offerta dei servizi di cui sopra e di Eventi educativi e gastronomici al di fuori della stagione balneare e in particolare nelle stagioni autunnale e primaverile;
- Promozione digitale delle attività.

**e) l'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, all'offerta di servizi specifici dedicati alle famiglie e all'offerta di servizi aggiuntivi volti a valorizzare l'esperienza turistica delle persone con disabilità**  
(possibile percentuale di incidenza sul totale 8%)

Il criterio valuta la capacità dell'offerente di proporre un'offerta turistica variegata e inclusiva, capace di arricchire l'esperienza degli utenti e intercettare diversi target. Particolare attenzione è rivolta ai servizi che promuovono la completa accessibilità in autonomia delle persone con disabilità, l'accoglienza delle persone accompagnate da animali da affezione, le attività dedicate alle famiglie e le iniziative che valorizzano la fruizione da parte delle persone con disabilità.

**e.1 Servizi aggiuntivi volti a valorizzare l'esperienza turistica delle persone con disabilità**

(possibile punteggio 40% del totale)

- Risorse strumentali audio tattili per garantire la possibilità di visitabilità e accessibilità il più possibile in autonomia da parte di persone con disabilità;
- Allestimento da attuarsi anche quota parte in forma consorziata tra diversi operatori balneari di Spiagge Libere Attrezzate indicate dall'ente concedente dotate di postazioni con assistenza anche per la balneazione per persone con disabilità;
- Personale formato per assistenza agli utenti con esigenze speciali.

**e.2 Servizi per la fruibilità di persone accompagnate da animali da affezione**

(possibile punteggio 10% del totale)

- Allestimento di aree dedicate alla sosta anche da parte di persone accompagnate da animali da affezione;
- Servizio di dog sitter;
- Convenzioni con servizi veterinari;
- Area shop con prodotti per animali.

**e.3 Servizi per famiglie**

(possibile punteggio 25% del totale)

- Offerta di Tariffe ridotte per specifiche categorie di utenza (over 65, bambini di età inferiore a 10 anni, ragazzi di età inferiore a 16 anni);
- Offerta di tariffe ridotte per nucleo familiare;
- Aree gioco, animazione, spazi nursery, attività didattiche per bambini.

**e.4 Servizi aggiuntivi innovativi**

(possibile punteggio 25% del totale)

- Indicazione della possibilità, nei giorni e periodi di minor afflusso della clientela durante la stagione balneare, di destinare una quota delle postazioni di ombrelloni e sdraio dello stabilimento balneare, planimetricamente individuata e delimitata, all'uso a costo contenuto, concordato con l'ente concedente, con accessi contingentati su prenotazione;
- Implementazione sulle spiagge libere di attrezzature e servizi di supporto alla libera balneazione durante la stagione balneare, da attuarsi anche in forma consorziata quota parte tra diversi proponenti, compreso il salvamento, la sorveglianza e pulizia;
- Risorse strumentali e tecnologiche rese accessibili all'utenza (ad esempio connessione wi-fi, spazi digitali per lo smart working...);
- Eventi culturali legati al mare.

**f) gli obiettivi di politica sociale, di salute e di sicurezza dei lavoratori, di protezione dell'ambiente e di salvaguardia del patrimonio culturale**

(possibile percentuale di incidenza sul totale 8%)

Questo criterio è teso a valutare l'impegno che il potenziale concessionario assume rispetto ad un insieme di ambiti trasversali connessi allo svolgimento dell'attività imprenditoriale di rilevanza pubblica:

- tutela e promozione del benessere dei lavoratori;
- protezione e valorizzazione dell'ambiente e del patrimonio naturale e culturale;
- inclusione e coesione sociale.

**f.1 Politiche sociali e di inclusione**

(possibile punteggio 30% del totale)

- Possesso certificazione della parità di genere di cui all'art. 46-bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, di cui al D.lgs. 198/2006;
- Clausole sociali volte a promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato nell'attività dal concessionario uscente nel rispetto dei principi dell'Unione Europea (ove non obbligatorie);
- Collaborazione con l'associazionismo locale per l'offerta, anche in forma convenzionata, di attività motoria e sportiva dedicata alla terza età e alle persone con disabilità;
- Tariffe agevolate per particolari categorie di persone come studenti, anziani e disabili.

**f.2 Salute e sicurezza dei lavoratori**

(possibile punteggio 25% del totale)

- Percorsi formativi in materia di sicurezza sul lavoro;
- Formazione certificata del personale rispetto alle pratiche di primo soccorso e assistenza in caso di necessità verso i colleghi e verso gli utenti;

**f.3 Protezione ambientale e tutela degli arenili**

(possibile punteggio 35% del totale)

- Certificazioni ambientali (es. ISO 13009) che attestano la conformità a standard di qualità e sicurezza delle spiagge e degli arenili, con attenzione agli aspetti ambientali e alla fruibilità degli spazi;
- Politiche di riduzione dei consumi energetici, gestione differenziata dei rifiuti, limitazione della plastica monouso;
- Utilizzo di energie da fonti rinnovabili, anche mediante la partecipazione a Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), al fine di promuovere modelli energetici sostenibili e condivisi;

- Iniziative di tutela degli arenili attuate anche in forma aggregata e/o consortile con altri proponenti.

#### **f.4 Salvaguardia patrimonio culturale**

(possibile punteggio 10% del totale)

- Promozione del patrimonio storico culturale locale, in collaborazione con l'ente locale e con le associazioni;
- Info point dedicato alla promozione delle iniziative turistiche, storico culturali del territorio.

#### **g) l'impegno ad assumere, preferibilmente in misura prevalente o totalitaria, per le attività oggetto della concessione, personale di età inferiore a trentasei anni**

(possibile percentuale di incidenza sul totale 2%)

L'obiettivo di tale criterio è duplice:

- favorire l'occupazione giovanile, in linea con le politiche di inclusione e sviluppo del territorio;
- valorizzare il ricambio generazionale nelle imprese operanti nei settori collegati alle concessioni demaniali.

Per garantire trasparenza e serietà, è necessario che il candidato sottoscriva un atto unilaterale d'obbligo, adeguatamente garantito, con cui si impegni formalmente a:

- assumere personale di età inferiore a 36 anni;
- la misura percentuale di tale assunzione rispetto al personale complessivo impiegato nell'attività;
- la ***durata*** minima di tale impegno nel corso della concessione.

#### **h) l'esperienza tecnica e professionale dell'offerente in relazione ad attività turistico-ricreative comparabili, anche svolte in regime di concessione;" (decreto-legge 16 settembre 2024, n. 131)**

(possibile percentuale di incidenza sul totale 15%)

I requisiti di capacità tecnico-professionale rappresentano un elemento di fondamentale importanza per garantire l'affidabilità e l'idoneità dei candidati alla gestione della concessione. Tali requisiti devono essere adeguati e proporzionati rispetto all'oggetto dell'affidamento e strutturati in modo da agevolare la partecipazione delle microimprese, delle piccole imprese e delle imprese giovanili, senza generare barriere ingiustificate.

Per una valutazione equilibrata si possono individuare alcuni sotto-criteri di riferimento sottoelencati.

**h.1 Capacità tecnica ed esperienza**

(possibile punteggio 55% del totale)

- Valutazione dell'esperienza maturata nel settore oggetto della concessione utilizzando come parametro di riferimento il numero di anni di attività lavorativa o gestionale direttamente attinente all'oggetto della concessione;  
Il punteggio attribuito riguarderà un valore proporzionale per ogni anno di esperienza fino ad un numero massimo di anni prestabilito dall'ente gestore.

**h.2 Formazione e certificazioni**

(possibile punteggio 35% del totale)

- Attestati certificati per corsi di formazione e certificazioni specifiche nel settore;
- Possesso di certificazioni riconosciute in materia di qualità dei servizi, sicurezza, sostenibilità ambientale e gestionale.

**h.3 Valorizzazione delle micro e piccole imprese**

(possibile punteggio 5% del totale)

- Possesso di classificazione di micro/piccole imprese ai sensi della normativa vigente.

**h. 4 Imprese giovanili**

(possibile punteggio 5% del totale)

- Riconoscimento del punteggio a imprese giovanili i cui componenti hanno età inferiore a 36 anni

**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**

(possibile percentuale di incidenza sul totale 6%)

Per la valutazione di questo criterio, con finalità di trasparenza e proporzionalità, si può tenere conto degli anni in cui l'attività del concessionario uscente e potenziale è stata fonte di prevalente reddito per il gestore e il suo nucleo familiare.

Si riporta un possibile schema di attribuzione del punteggio.

Anni di prevalenza reddituale (ultimi 5 anni)	Percentuale di attribuzione sul totale
0 anni	0%
1 anno	20%
2 anni	40%
3 anni	60%
4 anni	80%
5 anni	100%

**I) 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**

Per consentire all'ente concedente di applicare correttamente il criterio e attribuire un punteggio, si ritiene indispensabile che ciascun concorrente produca una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000).

In tale dichiarazione l'offerente dovrà attestare:

- il numero di concessioni già detenute nell'ambito territoriale di riferimento;
- se la titolarità è diretta (in capo all'offerente stesso) o indiretta (tramite società controllate, collegate o comunque riconducibili all'offerente ai sensi della normativa vigente);
- l'assenza di altre concessioni.

**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**

(possibile percentuale di incidenza sul totale 3%)

Il criterio è finalizzato a valorizzare, in sede di gara per l'affidamento della concessione, l'impegno degli offerenti ad assumere i lavoratori già impiegati dal concessionario uscente. L'impegno assunto dal concessionario uscente è oggetto di valutazione comparativa alla pari rispetto agli altri concorrenti.

In particolare, si considerano quei lavoratori che traggono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare, e che pertanto risultano maggiormente esposti a situazioni di vulnerabilità economica e occupazionale.

L'obiettivo è duplice:

- Tutela occupazionale e sociale – garantire la continuità lavorativa al personale già impiegato, riducendo gli impatti sociali negativi che deriverebbero da un mancato riassorbimento;
- Valorizzazione della responsabilità sociale dell'impresa – premiare gli operatori che dimostrano attenzione concreta alle risorse umane e al territorio, impegnandosi a mantenere i livelli occupazionali.

Perché il criterio sia valutabile in modo oggettivo e trasparente, occorre che l'offerente formalizzi il proprio impegno tramite dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ai sensi del D.P.R. 445/2000).

Tale dichiarazione deve contenere:

- il numero dei lavoratori che percepiscono dall'attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare (in base a quanto comunicato dal concessionario uscente/stazione appaltante) e che l'offerente si impegna ad assumere in caso di aggiudicazione;
- il richiamo al fatto che la prestazione lavorativa costituisce la prevalente fonte di reddito del nucleo familiare del lavoratore.

#### **x) ulteriori elementi premiali**

(possibile percentuale di incidenza sul totale 30%)

L'art. 4 della Legge n. 118/2022 consente all'ente gestore di introdurre, oltre a quelli già previsti dalla legge, ulteriori criteri di valutazione, purché nel rispetto dei principi di parità di trattamento, massima partecipazione e proporzionalità, nonché dei parametri di cui all'art. 37 del Codice della Navigazione.

In tale contesto, gli enti concedenti hanno la possibilità di perseguire obiettivi di miglioramento, con particolare attenzione alle criticità riscontrate nella gestione delle spiagge libere negli ultimi anni, anche attraverso forme di compartecipazione con i potenziali concessionari per la realizzazione di opere di pubblico interesse.

Si segnala, inoltre, l'opportunità per l'ente gestore di avvalersi di valutazioni oggettive di terze parti al fine di verificare le capacità gestionali, la qualità dei servizi offerti e l'attenzione alla sicurezza. L'adozione di certificazioni che contemplino tali elementi può contribuire a una valutazione imparziale e trasparente. Oltre alle certificazioni ambientali o di qualità ISO e UNI, assumono particolare rilievo quelle di settore:

- ISO 13009, che riguarda la gestione sostenibile delle spiagge, con attenzione a sicurezza, accessibilità e qualità dei servizi;
- UNI 11911, specifica per gli stabilimenti balneari italiani, che include requisiti di sostenibilità, accessibilità e sicurezza.

Oltre ai criteri già previsti, si suggerisce di considerare, come integrazione e/o specificazione, i seguenti elementi:

- Servizi di supporto alla balneazione libera e/o opere di interesse pubblico connesse alla fruizione pubblica del litorale costiero
  - a. Implementazione di attrezzature e servizi essenziali (WC anche sulle spiagge libere, spogliatoi, docce, ecc.);
  - b. Servizi di salvamento, sorveglianza e pulizia;
  - c. Possibilità di attuazione in forma consorziata tra più proponenti, di allestimento, su input comunale, di spiagge libere attrezzate e accessibili a persone con disabilità;
  - d. Previsione di postazioni dedicate alle persone con disabilità nelle spiagge libere e libere attrezzate;

- e. Interventi di difesa e protezione della costa;
- f. Riqualificazione e miglioramento del lungomare;
- g. Allestimento di spiagge libere attrezzate accessibili.
- h. Realizzazione di altre opere infrastrutturali strettamente connesse al litorale costiero.

Qualora tali interventi siano inseriti in un progetto complessivo condiviso dall'ente concedente di cui sia stata verificata preliminarmente la fattibilità tecnica e ambientale, l'impegno formale alla loro attuazione potrà costituire elemento premiale anche se realizzati in forma consorziata e in collaborazione con l'ente concedente stesso.

- Certificazioni di qualità e sostenibilità
  - a. UNI/ISO 13009:2018: requisiti di qualità per la gestione delle spiagge, sostenibilità ambientale, sicurezza e accessibilità;
  - b. UNI 11911:2023: specifica per le strutture balneari italiane, con requisiti su servizi igienici, docce, spogliatoi, punti ombra, arredi e accessibilità (richiama anche UNI PdR 92:2020 - Stabilimenti balneari - Linee guida per la sostenibilità ambientale, l'accessibilità, la qualità e la sicurezza dei servizi).

- Gestione diretta della Concessione

La gestione diretta dell'attività oggetto della concessione rappresenta un elemento di particolare rilievo nella regolazione dei rapporti tra concessionario, territorio ed ente concedente.

Pur potendo alcuni servizi secondari, nell'ambito della concessione, essere affidati a terzi in base all'art. 45-bis del Codice della navigazione, la gestione del servizio principale deve essere prevalentemente prevista in capo al concessionario.

Si ritiene, quindi, che la gestione diretta del servizio principale, per tutto il periodo della durata della concessione demaniale oggetto di affidamento, possa costituire un elemento premiale nella valutazione complessiva della concessione

## **5. CANONI DEMANIALI MARITTIMI**

Come noto, la Direzione Generale per i Porti, la logistica e l'intermodalità del MIT, ha trasmesso a tutti gli Enti gestori del demanio marittimo una nota con la quale, in riferimento all'aggiornamento delle misure del canone per l'anno 2025, ha ribadito il valore di mera comunicazione informativa, della circolare allegata alla nota stessa, circa l'adeguamento delle tariffe tabellari.

L'adeguamento ufficiale delle misure unitarie dei canoni segue l'emanazione di decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, sospeso in via cautelativa in attesa della definizione della sentenza 13/2025 del TAR Lazio che ha annullato il decreto n. 321 del 30 dicembre 2022.

L'art. 6 del Decreto Legge n. 73/2025, convertito con Legge n. 105/2025, ha, di fatto, anche nell'ottica della stabilizzazione e prevenzione del contenzioso, chiarito con norma di interpretazione autentica, che ogni riferimento all'indice dei prezzi praticati dai grossisti è da intendersi riferito all'indice dei prezzi alla produzione dell'industria, mercato interno, quale criterio per l'aggiornamento dei canoni demaniali, confermando, di fatto, il criterio fin qui utilizzato per l'aggiornamento delle misure unitarie dei canoni.

Alla luce della novità normativa introdotta, il MIT ha emesso il Decreto Dirigenziale che per i canoni demaniali marittimi per l'anno 2025, ha confermato l'applicazione dell'indice ISTAT per l'aggiornamento delle misure unitarie elencate nelle tabelle indicate allo stesso Decreto.

## **6. STAGIONE BALNEARE**

L'art. 6 comma 2 del D.L. n. 73/2025 sopra citato, al fine di individuare misure di sicurezza della balneazione omogenee su tutto il territorio nazionale, ha fissato la stagione balneare dalla terza settimana di maggio alla terza settimana di settembre con possibilità per le regioni o gli Enti locali di anticipare o posticipare l'inizio e la fine della stagione balneare di una settimana. Pur comprendendo la necessità di un omogeneo e ordinato governo del territorio a livello nazionale, è stata condivisa anche con le altre regioni costiere la necessità di poter operare flessibilità derivanti dalle specifiche realtà territoriali. Regione Liguria ha individuato, con le Linee Guida per l'Apertura degli Stabilimenti Balneari e delle Spiagge Libere Attrezzate approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 156/2013, come modificate con Deliberazione della Giunta regionale n. 1057/2013 e con Deliberazione della Giunta Regionale n. 423/2015, il periodo della stagione balneare dal 1° maggio al 30 settembre. Con la sopravvenuta modifica normativa nazionale si rende necessario l'aggiornamento e ridefinizione di tale periodo che verrà proposto di concerto con la Capitaneria di Porto competente in materia di sicurezza per la balneazione e per la vita umana in mare.

## **7. CAPACITÀ A CONTRARRE ED ACCERTAMENTI**

La finalizzazione di tutte le procedure di affidamento previste dalle presenti Linee guida è subordinata all'accertamento preventivo della sussistenza di tutte le condizioni di capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, affinché l'Amministrazione concedente si assicuri che l'operatore economico non ricade in cause di esclusione previste dalla Legge (a titolo esemplificativo e non esaustivo artt. 94, 95, 96, 98 D.lgs. 36/2023 et al), ivi compresi, ancora a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli accertamenti antimafia.

È opportuna altresì la preventiva sottoscrizione di protocolli e/o patti di legalità, trasparenza e quant'altro possa pervenire e contrastare infiltrazioni ed effetti distorsivi delle procedure applicate.

---

Identificativo atto: 2025-AM-10050  
Area tematica: Territorio e Ambiente > Urbanistica e Pianificazione Territoriale ,

**Iter di approvazione del decreto**

Compito	Assegnatario	Note	In sostituzione di	Data di completamento
*Approvazione soggetto emanante (regolarità amministrativa, tecnica)	Ester BERTORELLO Funzionario Delegato		-	17-12-2025 11:47
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Ester BERTORELLO Funzionario Delegato		-	17-12-2025 11:47
Approvazione legittimità	Daniele CASANOVA		-	17-12-2025 11:46
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Salvatore FRATIA		-	17-12-2025 11:43

L'apposizione dei precedenti visti attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto sotto il profilo della legittimità nell'ambito delle rispettive competenze

**Trasmissione provvedimento:**

Sito web della Regione Liguria