Concessioni demaniali marittime: gare, canoni e indennizzo all’uscente

IN SINTESI

- Accompagniamo i Comuni costieri nell’affidamento con gara delle concessioni demaniali marittime: i titoli in essere restano efficaci al massimo fino al 30 settembre 2027.
- Dalla ricognizione del demanio al bando e disciplinare: stima del valore della concessione, criteri di aggiudicazione, durata, canone.
- Istruiamo la valutazione dell’indennizzo al concessionario uscente, che non è automatico e va provato documento per documento.
- Affianchiamo anche gli operatori che partecipano alle gare: offerta tecnica, piano economico-finanziario e documentazione per concorrere a una concessione.

PERCHÉ MUOVERSI ADESSO

Riferimento	Cosa comporta per il Comune
Dir. 2006/123/CE, art. 12	Selezione imparziale e trasparente quando le risorse naturali sono scarse
L. 118/2022, artt. 3-4; D.L. 131/2024 (L. 166/2024)	Efficacia dei titoli fino al 30/09/2027, procedure selettive, durata da 5 a 20 anni, indennizzo per gli investimenti non ammortizzati
Cons. Stato, Ad. Plen. 17 e 18/2021	Disapplicazione delle proroghe generalizzate
Cons. Stato, sez. VII, n. 6539/2026	Il termine è un limite massimo; indennizzo non automatico, con onere della prova sul concessionario
Art. 49 Codice della navigazione	Destino delle opere non amovibili alla scadenza
D.Lgs. 36/2023, Libro IV; leggi regionali sul demanio marittimo	Regole della concessione e pianificazione degli arenili

COSA FACCIAMO

- Ricognizione del demanio: concessioni in essere, superfici, opere amovibili e non amovibili, scadenze e canoni, su base GIS e SID.
- Pianificazione degli arenili: verifica o aggiornamento del piano delle spiagge previsto dalla legge regionale (piano comunale delle coste, piano dell’arenile, PUA, PUAD, PUD, PUL, piano spiaggia), lotti da mettere a gara, quota di spiaggia libera.
- Stima del valore della concessione e piano economico-finanziario di riferimento, per fissare durata, canone aggiuntivo e investimenti richiesti.
- Bando, disciplinare e schema di atto concessorio, con criteri di aggiudicazione motivati: esperienza, qualità degli investimenti, sostenibilità ambientale, accessibilità, destagionalizzazione.
- Indennizzo all’uscente: elenco della documentazione da richiedere, verifica degli investimenti realizzati, del valore residuo non ammortizzato e dei beni già ammortizzati che conservano utilità per il subentrante, in raccordo con un valutatore secondo le linee guida C.N.D.C.E.C. (informativa 121/2026).
- Supporto al RUP in commissione, nelle risposte ai quesiti e nella gestione del contenzioso tecnico; controllo in esecuzione degli impegni assunti in offerta.

PER CHI PARTECIPA A UNA GARA

- Analisi del bando: requisiti, criteri di valutazione, punteggi in gioco e rischi della procedura.
- Offerta tecnica: progetto di gestione, qualità del servizio, accessibilità, sostenibilità ambientale e servizi integrati con il territorio.
- Piano economico-finanziario dell'offerta: investimenti, durata, canone offerto, indennizzo da corrispondere all'uscente ed eventuale acquisto dei beni amovibili.
- Documentazione di gara e assistenza fino all'aggiudicazione e al subentro.

COSA RICEVE L'ENTE

- Banca dati delle concessioni e tavole GIS degli arenili
- Relazione di stima e PEF di riferimento per ciascun lotto
- Bando, disciplinare, schema di concessione e griglia di valutazione
- Scheda istruttoria sull'indennizzo per ciascun concessionario uscente
- Cronoprogramma della procedura fino all'aggiudicazione

PERCHÉ SCEGLIERE SMART ENGINEERING

- 356 affidamenti, di cui 345 da 117 enti pubblici in 10 regioni: conosciamo gli uffici tecnici, i tempi degli atti e il contenzioso degli appalti di servizi.
- Stimare un corrispettivo e scrivere atti di gara difendibili è il nostro lavoro quotidiano: lo applichiamo al demanio con lo stesso metodo usato per i servizi pubblici locali.
- Elaborati verificabili: fogli di calcolo con formule aperte, banche dati GIS e documenti pronti per determine e delibere.

DOMANDE FREQUENTI

Entro quando vanno fatte le gare per le concessioni balneari?

I titoli in essere sono efficaci al massimo fino al 30 settembre 2027. Il Consiglio di Stato (sent. 6539/2026) ha chiarito che è un limite massimo: se la procedura si conclude prima, il Comune può affidare la concessione al vincitore.

L'indennizzo al concessionario uscente è dovuto sempre?

No. La legge lo riferisce agli investimenti non ammortizzati e a un'equa remunerazione su quelli degli ultimi cinque anni; secondo le linee guida C.N.D.C.E.C. possono rilevare anche beni già ammortizzati che conservano un'utilità economica. Spetta comunque al concessionario provare gli investimenti con documenti. Il decreto attuativo sui criteri di calcolo non è ancora stato emanato.

Quanto può durare la nuova concessione?

La legge prevede una durata da 5 a 20 anni, da commisurare agli investimenti richiesti al concessionario e al loro tempo di ammortamento: per questo serve una stima economica per ciascun lotto.

Approfondimento completo e aggiornamenti

https://smartengin.it/servizio/concessioni-demaniali-marittime-gare-canoni-indennizzo/

Inquadra il QR code · Iscriviti alla newsletter mensile su smartengin.it
Assistenza ai Comuni: 0836 312211 · info@smartengin.it