

**REPUBBLICA ITALIANA**



**REGIONE SICILIANA**  
**ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL' AMBIENTE**  
**L'ASSESSORE**

**VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana ed in particolare l'art. 32 che assegna alla Regione i beni del demanio dello Stato (ivi compreso il demanio marittimo) nonché le acque pubbliche esistenti eccetto quelli che interessano la difesa dello Stato o servizi di carattere nazionale;

**VISTO** il R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e ss.mm.ii. (Codice della Navigazione);

**VISTO** il D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328 e ss.m.ii. (Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione);

**VISTA** la legge regionale 29 dicembre 1962, n. 28 (Ordinamento del Governo e dell'Amministrazione centrale della Regione siciliana), e ss.mm.ii.;

**VISTO** il D.P.R. 1 luglio 1977, n.684 (Norme di attuazione dello Statuto della Regione siciliana in materia di demanio marittimo) che in attuazione dell'articolo 32 del richiamato Statuto trasferisce alla Regione siciliana i beni appartenenti al demanio marittimo (fatta eccezione per quelli utilizzati dall'Amministrazione militare e quelli interessanti i servizi di carattere nazionale ), conferendole la titolarità e le relative funzioni amministrative di gestione);

**VISTA** la legge regionale 10 aprile 1978, n. 2 ( nuove norme per l'ordinamento del Governo e dell'Amministrazione della Regione), e ss.mm.ii.;

**VISTO** il D.P.Reg. 28 febbraio 1979, n. 70 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento del governo e dell'amministrazione della regione siciliana) e ss.mm.ii.;

**VISTA** la legge regionale 6 maggio 1981,n.98 e ss.mm.ii. (istituzione nella Regione siciliana di parchi e riserve);

**VISTO** il D.P.R. 2 dicembre 1997, n. 509 ( Disciplina del procedimento di concessione del demanio marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, a norma dell'art. 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59);

**VISTA** la legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la legge regionale 29 novembre 2005, n. 15 ( Disposizioni sul rilascio delle concessioni di beni demaniali e sull'esercizio diretto delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo) e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 4 che disciplina la procedura per l'approvazione del Piano di utilizzo delle aree demaniali marittime (PUDM);

**VISTO** il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. (Codice dell'ambiente);

**VISTA** la legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19 e ss.mm.ii.; recante "Norme per la riorganizzazione dei dipartimenti regionali. Ordinamento del Governo e dell'Amministrazione della Regione",

**VISTA** la legge regionale 05 aprile 2011, n. 5 recante “Disposizioni per la trasparenza, la semplificazione, l'efficienza, l'informatizzazione della pubblica amministrazione e l'agevolazione delle iniziative economiche. Disposizioni per il contrasto alla corruzione ed alla criminalità organizzata di stampo mafioso. Disposizioni per il riordino e la semplificazione della legislazione regionale;

**VISTA** la legge regionale 12 agosto 2014, n. 21 ed in particolare l'art. 68 recante”Norme in materia di trasparenza e di pubblicità dell'attività amministrativa “;

**VISTA** la legge regionale 17 marzo 2016, n. 3 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 39 che ha modificato l'art. 4 della legge regionale 29 novembre 2005 n. 15;

**VISTA** la legge regionale 22 febbraio 2019, n. 1 e ss.mm.ii., ed in particolare l'art. 24;

**VISTA** la legge regionale 16 dicembre 2020, n. 32 e ss.mm.ii. recante”Disposizioni in materia di demanio marittimo. Norme in materia di sostegno della mobilità”;

**VISTA** la legge regionale 22 febbraio 2023, n. 2 “Legge di Stabilità regionale 2023/2025”, ed in particolare l'art. 37 recante “Modifiche alla legge regionale 29 novembre 2005, n. 15\_in materia di utilizzo del demanio marittimo;

**VISTA** la legge 05 agosto 2022, n. 118 e ss.mm.ii. “Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021”;

**VISTO** il D.P. Reg. n. 420Area 1/ Segr. Gen. del 05/08/2024 con il quale il Presidente della Regione siciliana ha nominato l'On. Avv. Giuseppa Savarino Assessore Regionale, con preposizione all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente;

**VISTO** il 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;

**VISTA** la legge 14 novembre 2024, n. 166 che ha convertito in legge, con modificazioni, il decreto-legge 16 settembre 2024, n. 131, summenzionato;

**VISTO** il D.A. n. 01/Gab del 02.01.2025 con il quale è disciplinata la “Nuova procedura per l'approvazione dei Piani di utilizzo delle aree demaniali marittime”;

**VISTA** la Direttiva Assessoriale prot. n. 03/Gab del 03.01.2025 relativa alla “Nuova procedura per l'approvazione dei Piani di utilizzo delle aree demaniali marittime” di cui al D.A. n. 01/Gab del 02.01.2025 summenzionato;

**VISTA** la Comunicazione Interpretativa del 29 aprile 2000, n. 2000/C 121/02 della Commissione Europea;

**VISTA** la legge di stabilità regionale 2025/2027 n. 1 del 09/01/2025 e n. 2 del 09/01/2025 di approvazione del Bilancio regionale 2025-2027;

**VISTO** l'art. 3 della legge 05 agosto 2022, n. 118 e ss.mm.ii. come modificato dalla legge 14 novembre 2024, n. 166, che stabilisce il differimento del termine di scadenza fino al 30 settembre 2027 delle concessioni demaniali turistico-ricreative e sportive in essere al 15 novembre 2024, data di entrata in vigore della legge n. 166/2024, al fine di consentire l'ordinata programmazione delle procedure di affidamento e il loro svolgimento nel rispetto del diritto dell'Unione europea;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale n.58 del 14 febbraio 2025;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale n. 62 del 18 febbraio 2025;

**CONSIDERATO** che il differimento sino al 30 settembre 2027 del termine di scadenza delle concessioni demaniali turistico-ricreative e sportive, ha effetto immediato nel territorio della Regione Siciliana;

**CONSIDERATO** che si dovrà provvedere ad avviare le procedure di affidamento delle concessioni demaniali marittime per le fattispecie sia di cui all'articolo 4 della legge regionale n.15 del 2005, che per quelle di cui all'articolo 2 della legge regionale n. 32 del 2020;

**CONSIDERATO** altresì, che si dovranno regolamentare e/o avviare le stesse procedure di affidamento summenzionate, anche per le concessioni demaniali marittime per le finalità diverse da quelle turistico-ricreative e sportive di cui alla Legge 14 novembre 2024 n.166;

## **DECRETA**

### **Articolo 1**

#### **Modalità di affidamento**

Le modalità di affidamento delle concessioni demaniali marittime nel territorio della Regione Siciliana sono quelle previste dall'articolo 4, comma 4 della legge 5 agosto 2022, n. 118, per come modificata dal Decreto-Legge 131/2024 convertito dalla L. 14 novembre 2024, n. 166 e, per come previsto dalla L.R 32/2020 e dell'art.4 della L.R. n.15/2005 e ss.mm.ii.

La procedura di affidamento delle concessioni demaniali marittime nel territorio siciliano per l'esercizio delle attività turistico – ricreative e sportive , di cui all'art.1 comma 1, lettere a), b), c), d), e), f) del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, si svolge nel rispetto di quanto indicato dall'Unione europea e nel rispetto dei principi di libertà, di pubblicità, di trasparenza, di massima partecipazione, di non discriminazione e di parità di trattamento, anche al fine di agevolare la partecipazione delle microimprese, delle piccole imprese e delle imprese giovanili e avviene previa pubblicazione da parte dei comuni di un bando per come meglio descritto al successivo articolo 3 del presente decreto, o per istanza di parte del singolo proponente, per come meglio descritto al successivo articolo 4 del presente decreto.

### **Articolo 2**

#### **Avvio della procedura**

I Comuni, a seguito dell'approvazione del proprio Piano di utilizzo delle aree demaniali marittime ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 15/2005 e ss.mm.ii. avviano, così come indicato dall'art.1, anche su istanza di parte, la procedura di affidamento in concessione del bene demaniale per le finalità indicate nel suddetto Piano.

Ai Comuni è consentito, così come indicato dall'art.1, il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime, nelle more dell'approvazione del Piano di utilizzo del demanio marittimo di cui all'articolo 4 della legge regionale n. 15/2005 e ss.mm.ii, purchè coerenti al PUDM già adottato dal consiglio comunale ai sensi dell'art. 2 comma 1 ex legge regionale n.32/2020.

### **Art. 3**

#### **Procedure ad iniziativa dei comuni**

I Comuni competenti per territorio, per conto della Regione Siciliana, avviano la procedura di affidamento di nuove concessioni su aree libere da concessioni vigenti, per l'esercizio delle attività turistico – ricreative e sportive, per una durata massima di anni 6 (nel caso della LR. n.32/2020) e per

una durata tra 5 e 20 anni, in funzione del piano di investimento, ( sia nel caso di PUDM approvato ai sensi L.R. n.15/2005 art. 4 o di PUDRM ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R. n. 1 del 09/01/2025).

Il bando con la modalità dell'offerta economicamente più vantaggiosa, è pubblicato secondo le indicazioni della L. 5 agosto 2022 n.118 e ss.mm.ii., per un periodo non inferiore ai 30 giorni continuativi, da parte del Comune di pertinenza, previa nomina da parte dello stesso del RUP.

Le istanze relative alle richieste di concessione devono essere presentate, in bollo ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 e ss.mm.ii., in via telematica, attraverso il SUAP o altri portali elettronici previsti per legge ed utilizzati dai comuni di pertinenza.

La procedura di aggiudicazione dovrà essere completata entro i successivi 45 giorni, dalla scadenza del bando.

La commissione, da nominare dopo la scadenza del termine per la presentazione delle istanze, sarà composta da Dirigenti e responsabili di servizio ai sensi dell'art.93 del D.Lgs n.36/2023.

Qualora al termine della pubblicazione del bando di cui al presente articolo risulti presentata almeno un'istanza, si procederà alla verifica della documentazione trasmessa e, qualora le istanze siano almeno due, si procederà alla verifica comparativa delle stesse proposte che avverrà, per la fase di completezza documentale, in seduta pubblica, e per la fase di comparazione delle sostenibilità economiche e tecniche dei progetti, in seduta privata previa comunicazione agli istanti secondo quanto previsto dal codice degli appalti per le procedure di gara e concessione.

#### **Art. 4**

#### **Procedura ad iniziativa di parte**

Le modalità di affidamento delle concessioni ad iniziativa di parte, hanno avvio dal ricevimento dell'istanza sul portale elettronico utilizzato dal Comune. Contestualmente il Comune di pertinenza procederà alla verifica della completezza documentale e di sostenibilità economica e tecnica della proposta. Tale verifica deve essere completata entro i successivi 45 giorni dal ricevimento dell'istanza. Qualora il Comune non disponga l'avvio del procedimento entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza di parte, la stessa verrà inoltrata dal proponente all'Area 2 del Dipartimento dell'Ambiente dell'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente per l'avvio dell'iter di concessione. In tal caso la commissione dovrà essere composta da un componente della stessa Area 2 del Dipartimento dell'Ambiente dell'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente e da due componenti individuati dal Comune.

Successivamente all'esito positivo della verifica documentale dell'istanza di parte, si procederà alla pubblicazione dell'avviso di concessione per il ricevimento di eventuali ulteriori istanze di partecipazione alla richiesta del proponente che ha dato avvio all'iter, secondo le modalità di cui all'articolo 3 del presente decreto.

Qualora al termine delle procedure di evidenza pubblica non risultino pervenute ulteriori istanze la commissione provvede all'aggiudicazione della concessione al proponente dell'istanza procedendo quindi alla successiva pubblicazione dell'aggiudicazione.

#### **Art. 5**

#### **Contenuti della documentazione**

La documentazione prevista per la partecipazione alle procedure di affidamento è indicata nel bando di concessione nel rispetto dei principi di quanto previsto dall'art. 4 comma 4, della L. 5/8/2022 n. 118 come modificato dal D.L. 16 settembre 2024 n. 131 convertito con modificazioni dalla L. n. 166/2024 (in G.U. 14/11/2024 n.267) e per come declinato dalle linee Guida, al punto 1, allegate al presente decreto.

Qualora l'iniziativa è ad opera del privato o comunque di parte, la documentazione utile alla valutazione ed alla sostenibilità dell'iniziativa da sottoporre al consequenziale bando deve contemplare la documentazione di cui punto 2. delle predette Linee Guida.

La predisposizione del bando da parte dei Comuni dovrà rispettare la normativa vigente in materia di concessioni e dovrà essere predisposto secondo le indicazioni delle Linee Guida e **dell'allegato 1**.

## **Art. 6**

### **Procedimento**

Al termine delle procedure di cui ai precedenti articoli 3 e 4, con l'individuazione della proposta progettuale prescelta, il RUP procederà all'immediata convocazione della conferenza dei servizi per l'approvazione tecnica della stessa, che si concluderà entro i 45 giorni dall'avvio e con le modalità previste dall'articolo 14 e seguenti di cui alla L.241/90 e ss.mm.ii. e della LR 7/2019 e ss.mm.ii. Successivamente all'approvazione tecnica della proposta progettuale in conferenza dei servizi si procederà alla trasmissione della documentazione all'Area 2 del Dipartimento dell'Ambiente dell'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente, per la formalizzazione del decreto concessorio.

Il procedimento di formalizzazione delle concessioni da parte della Regione Siciliana si svolgerà nei termini massimi di giorni 30 dal ricevimento della medesima documentazione, salvo diverse previsioni normative comunitarie o in materia ambientale.

L'approvazione del progetto verrà notificato ai proponenti con contestuale consegna delle aree e pubblicato sull'albo pretorio del Comune di pertinenza e sul portale della Regione Siciliana, nelle more della formalizzazione della concessione predetta da parte dell'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente.

## **Art.7**

### **Norme finali**

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, e nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana ai sensi dell'art. 68, comma 4, della legge regionale 12 agosto 2014, n. 21, nonché sulla pagina web dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, nella sezione "Amministrazione Trasparente" – sottosezione "Disposizioni generali/atti generali", ai sensi dell'articolo 12, comma 1, del D.Lgs. n.33/2013, a cura del responsabile del procedimento per la pubblicazione dei contenuti del Dipartimento Regionale dell'Ambiente.

Avverso il presente decreto può essere proposto ricorso al T.A.R. entro 60 giorni dalla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana o ricorso straordinario al Presidente della Regione siciliana entro 120 giorni dalla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

L'ASSESSORE

*On. Avv. Giuseppa Savarino*



## **Linee guida**

**per l'istruttoria e la valutazione delle istanze per il rilascio di nuove concessioni demaniali per finalità turistico-ricreative e sportive su aree libere.**

### **Premessa**

Le presenti Linee guida, destinate ad orientare l'attività amministrativa dei Comuni, individuano:

- La procedura per la pubblicazione dei bandi per la concessione di nuovi beni demaniali marittimi per scopi turistico ricreativi e sportivi con esplicitazione dei contenuti, dei documenti da presentare per consentire una compiuta istruttoria, e relative certificazioni ed attestazioni;
- gli interventi ammissibili quali investimenti utili per avviare l'istruttoria ai sensi delle disposizioni vigenti;
- gli elementi oggettivi del contesto territoriale, di cui tenere conto per la ponderazione degli investimenti ammissibili, per garantire la loro coerenza fra gli obiettivi della normativa regionale e la durata richiesta;
- i riferimenti per la definizione dei progetti di riqualificazione ambientale e di valorizzazione paesaggistica del territorio costiero;
- le indicazioni per attribuire, nella valutazione delle domande concorrenti, l'elemento di premialità alle micro, piccole o medie imprese turistico-ricreative e sportive operanti in ambito demaniale marittimo;
- il numero massimo di concessioni da affidare allo stesso concessionario nello stesso territorio comunale e nel territorio della regione siciliana.

### **1. Procedura per la pubblicazione dei bandi per la concessione di nuovi beni demaniali marittimi per scopi turistico-ricreativi e sportivi**

Il bando, avviso pubblico, dovrà contenere:

- a) l'oggetto e la finalità della concessione;



- b) l'ubicazione, l'estensione, le 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;
- c) la durata della concessione determinata:
  - a. ai sensi della legge regionale n.32 del 16 dicembre 2020 (anni 6)
  - b. ai sensi della legge regionale n.15 del 11 febbraio 2005 e ss.mm.ii ( da 5 a 20) da determinarsi secondo i criteri riportati nei paragrafi successivi;
- d) la misura del canone messo a base di procedura;
- e) 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;
- f) 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;
- g) i requisiti di capacita' 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.
- h) requisiti di capacità economica accompagnata da idonea documentazione , ivi compresa lettera di credenziali, rilasciata da istituti bancari, da Consorzi Fidi ex 106 TUB, attestante la capacità di copertura dell'investimento dichiarato iva compresa ;
- i) le modalita' e il termine, non inferiore a trenta giorni, per la presentazione delle domande;
- j) il contenuto della domanda e la relativa documentazione da allegare, ivi compreso il piano economico-finanziario atto a garantire la sostenibilita' economica del progetto e che include la quantificazione degli investimenti da realizzare;
- k) le modalita' di svolgimento del sopralluogo presso l'area demaniale oggetto di affidamento;
- l) le modalita' e i termini di svolgimento della procedura di affidamento;
- m) i criteri di aggiudicazione;
- n) i motivi dell'eventuale mancata suddivisione della concessione in lotti e l'eventuale numero di lotti che possono essere aggiudicati allo stesso concessionario su base comunale, provinciale e regionale.
- o) Manleva dei partecipanti nei confronti della Regione e del Comune per l'eventuale decadenza della concessione demaniale per qualunque ragione o evento.

Ai fini della valutazione delle offerte, l'ente concedente applica anche i seguenti criteri di aggiudicazione, nel rispetto del principio di parita' di trattamento, di massima partecipazione e di

proporzionalita':

- l'importo offerto rispetto all'importo minimo calcolato del canone posto a base del procedimento
- la qualita' tecnica ed economica della proposta imprenditoriale e le condizioni del servizio offerto agli utenti,
- programma di interventi indicati dall'offerente, con particolare riferimento a quelli finalizzati a migliorare l'accessibilita' e la fruibilita' dell'area demaniale, anche da parte delle persone con disabilita', nonche' l'offerta di specifici servizi turistici anche in periodi non di alta stagione;
- la qualita' degli impianti, dei manufatti e di ogni altro bene da asservire alla concessione, anche sotto il profilo del pregio architettonico, della eco sostenibilita' ambientale e della corrispondenza con le tradizioni locali;
- l'offerta di servizi integrati che valorizzino le specificita' e le tradizioni culturali ed enogastronomiche del territorio, anche con riguardo all'utilizzo di prodotti IGP e DECO;
- l'incremento e la diversificazione dell'offerta turistico-ricreativa;
- gli obiettivi di politica sociale, di salute e di sicurezza dei lavoratori, di protezione dell'ambiente anche secondo i principi della normativa vigente sul plastic free e di salvaguardia del patrimonio culturale;
- l'impegno ad assumere, in misura prevalente o totalitaria, per le attivita' oggetto della concessione, personale di eta' inferiore a trentasei anni;
- l'esperienza tecnica e professionale dell'offerente in relazione ad attivita' turistico-ricreative comparabili, anche svolte in regime di concessione;
- se l'offerente, nei cinque anni antecedenti, ha utilizzato una concessione quale prevalente fonte di reddito per se' e per il proprio nucleo familiare;

## **2. Procedura per la concessione di nuovo bene demaniale marittimo per scopi turistico ricreativi e sportivi su istanza di parte.**

Ai fini dell'accettazione della proposta , quest'ultima dovrà comprendere

- l'oggetto e la finalita' della concessione;
- l'ubicazione, l'estensione, le caratteristiche morfologiche e distintive dell'area demaniale e delle opere di difficile rimozione insistenti, compresi eventuali interventi manutentivi



- o di adeguamento morfologico, strutturale e impiantistico necessari per il nuovo affidamento;
- la durata della concessione determinata secondo i criteri di legge e rapportati al piano d'investimento;
  - 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;
  - 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;
  - requisiti di capacità tecnico-professionale del partecipante, adeguati e proporzionati alla concessione oggetto di proposta di affidamento;
  - il contenuto della domanda e la relativa documentazione tecnico-progettuale, ed amministrativa proposta, ivi compreso il piano economico-finanziario atto a garantire la sostenibilità economica del progetto e che include la quantificazione degli investimenti da realizzare;
  - requisiti di capacità economica accompagnata da idonea documentazione, ivi compresa lettera di credenziali, rilasciata da istituti bancari, da Consorzi Fidi ex 106 TUB, attestante la capacità di copertura dell'investimento dichiarato iva compresa;

### **3. Piano economico finanziario e capacità economico finanziaria**

Il piano economico finanziario è il documento di maggior rilievo in quanto ai suoi contenuti si ricollega la durata della concessione.

Il piano deve contenere un cronoprogramma, in cui siano indicati i termini di inizio ed ultimazione di tutti gli interventi.

Nel calcolo dei costi di realizzazione possono essere inserite le spese per:

- ✓ interventi edilizi consentiti dagli strumenti urbanistici inerenti fabbricati, impianti tecnologici, impianti finalizzati al risparmio energetico e riconversione ecocompatibile
- ✓ oneri derivanti dalla manutenzione straordinaria sugli immobili e gli impianti ricompresi nell'investimento;
- ✓ oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria relativa ad interventi necessari e programmabili a scadenze fisse, secondo le regole della tecnica, sugli immobili e gli impianti ricompresi nell'investimento, per il loro corretto ed efficiente funzionamento in

sicurezza ai sensi delle norme di settore;

- ✓ oneri per la progettazione, rilievi, accertamenti e indagini sia afferenti il progettista che la direzione lavori, certificazioni per l'agibilità e collaudo delle opere realizzate;
- ✓ costi per l'allacciamento ai pubblici servizi ai fini dell'agibilità del complesso edilizio;
- ✓ oneri di urbanizzazione primaria e secondaria corrisposti all'Amministrazione comunale;
- ✓ oneri per la sicurezza del cantiere strettamente inerenti la realizzazione dell'intervento e oneri per la sicurezza in materia di lavoro;
- ✓ oneri derivanti dal Piano per la riqualificazione ambientale e la valorizzazione paesaggistica del territorio costiero, compresa l'acquisizione di specifiche attrezzature e arredi ed eventuale piantumazione;

Il piano economico finanziario dovrà essere asseverato, ad ogni effetto di legge, da un professionista abilitato, il quale provvederà ad attestare i principi contabili utilizzati per la sua redazione, la veridicità dei suoi contenuti e la sua coerenza contabile in relazione agli investimenti previsti.

#### **4. Relazione tecnica degli interventi edilizi e grafici esplicativi**

Unitamente al piano economico finanziario, il richiedente dovrà presentare una relazione tecnica, corredata dai relativi grafici esplicativi, illustrativa degli interventi proposti e della loro coerenza con gli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, debitamente sottoscritta da un tecnico incaricato.

Il tecnico incaricato della redazione provvede ad asseverare che gli interventi siano classificati tra quelli "consentiti" ed "ammissibili" dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) degli strumenti urbanistici vigenti, nell'ambito territoriale in cui ricadono le strutture e/o le opere da realizzare.

La relazione tecnica deve contenere un cronoprogramma, in cui siano indicati i termini di inizio ed ultimazione di tutti gli interventi, articolati anche per fasi funzionali, fino al loro completamento.

L'esecuzione degli interventi dovrà completarsi entro il termine di un terzo del periodo di durata della nuova concessione.

#### **5. Regime giuridico delle opere edilizie**

Il regime giuridico degli interventi su opere edilizie esistenti sulle aree demaniali marittime o di quelli inerenti opere e strutture realizzate o da realizzare sulle medesime aree, deve essere asseverato, all'atto della presentazione dell'istanza, da un professionista abilitato, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

#### **6. Adempimenti alla conclusione dei lavori**

Alla conclusione dei lavori il concessionario deve presentare i documenti giustificativi di spesa al fine di riscontrare l'effettiva spesa sostenuta, in coerenza con il piano economico finanziario. Il concessionario deve provvedere ad effettuare l'accatastamento definitivo della struttura a sua cura e spese, provvedendo alla consegna della documentazione del rilievo effettuato, comprensivo delle planimetrie, all'Autorità competente.

#### **7. Modalità di determinazione della durata della concessione**

La remunerazione del capitale investito è il criterio che la stessa Unione Europea individua come elemento qualificante per la determinazione della durata di un titolo di concessione, come indicato nella citata Comunicazione interpretativa n. 2000/C 121/02 del 29 aprile 2000.

Al fine di stabilire la durata della concessione in relazione all'investimento proposto o effettuato, comunque non inferiore a 5 anni e non superiore ai venti anni (sia nel caso di PUDM approvato ai sensi della L.R. n.15/2005 art.4 o di PUDRM ai sensi dell'art.8 comma 1 della L.R. n.1 del 09/01/2025) e per una durata massima di 6 anni (nel caso della L.R. n.32/2020), si deve fare riferimento al principio comunitario sopra citato di garantire l'equa remunerazione del capitale investito, in relazione ai costi degli interventi proposti e dei ricavi previsti nel piano economico finanziario presentato.

A tale fine il richiedente deve opportunamente evidenziare nel piano economico finanziario i ricavi previsti e gli oneri sostenuti o da sostenere in relazione all'investimento sviluppato o da eseguire, definito secondo i paragrafi precedenti, indicando la durata necessaria per ammortizzare gli investimenti e remunerare i capitali investiti in misura ragionevole e mantenendo sul concessionario il rischio derivante dalla gestione, in modo da attuare compiutamente il sopracitato principio comunitario.

La perizia asseverata, redatta da parte del professionista abilitato, dovrà adeguatamente

motivare la coerenza tra le spese previste e i ricavi stimati con durata richiesta.

Il Comune provvede sull'istanza presentata, evidenziando nell'istruttoria le determinazioni circa la durata riconosciuta al concessionario sulla base di quanto emerge dalla perizia asseverata.

## **8. Investimenti ammissibili finalizzati alla valorizzazione del contesto territoriale**

Nell'ambito del medesimo territorio, la costa può presentare delle notevoli diversità in relazione alla sua morfologia, rocciosa o sabbiosa, o per la presenza di vincoli ambientali che influenzano l'accessibilità al mare, con conseguenti effetti sul potenziale utilizzo per finalità di balneazione della stessa.

Analogamente vi sono territori esposti ad un potenziale rischio di fenomeni erosivi in cui, in attesa di eventuali opere da parte delle amministrazioni pubbliche competenti, vi può essere la necessità di interventi diretti da parte di concessionari, al fine di garantire le condizioni per la prosecuzione dell'attività presente sull'area demaniale.

Tali condizioni possono incidere sulla capacità di investimento ed è opportuno tenerne conto per una corretta perequazione tra i diversi ambiti territoriali della Regione Siciliana, con l'obiettivo altresì di incentivare sinergie pubblico-private finalizzate al miglioramento dell'accessibilità e dell'utilizzazione delle aree destinate alla balneazione.

### **8.1 Morfologia della costa: accessibilità**

Ricadono nella fattispecie di cui trattasi, i casi in cui vi sia una particolare morfologia della costa tale da ridurre l'accessibilità delle aree di balneazione, per il cui superamento è opportuno provvedere alla realizzazione di urbanizzazioni, impianti o sistemazioni ad uso promiscuo per l'accesso al mare, sia per aree di libero uso altrimenti difficilmente accessibili, sia per abbattimento di rilevanti barriere architettoniche.

Per tali interventi, qualora l'accessibilità all'area del concessionario influenzi negativamente l'adeguata remunerazione degli investimenti previsti in relazione al fatturato delle strutture interessate, il Comune competente può attribuire all'investimento proposto un incremento ai fini della valutazione fino a un massimo del 30%.

Sono da considerare rilevanti, ai fini dell'investimento, anche le opere e le sistemazioni utili per migliorare l'accessibilità al mare, effettuabili esclusivamente con l'utilizzo di materiali ecocompatibili in quanto ricadenti in ambiti vincolati o qualificati, dalle disposizioni

urbanistiche locali o sovraordinate, di rilevante pregio ambientale.

Il Comune provvede, nell'ambito dell'istruttoria, ad evidenziare le correlazioni tra interventi ammessi ed il rispetto dei presenti indirizzi, prevedendo altresì le opportune condizioni circa la manutenzione degli interventi e delle modalità di utilizzo al fine di garantire l'uso pubblico, e comunque per le finalità generali, delle opere e degli interventi ammissibili.

## **8.2 Erosione costiera**

Nei casi in cui vi siano conclamati effetti di erosione costiera, accertati dalle autorità competenti, è possibile riconoscere, tra le spese per investimento utili ai fini della valutazione, anche gli oneri sostenuti per la realizzazione di interventi diretti, o anche in concorso con Enti pubblici preposti, per la mitigazione dell'erosione costiera o comunque per affrontare le conseguenze di tali eventi, qualora necessari per garantire la continuità dell'impresa, nel rispetto delle normative ambientali e di tutela della costa.

## **9. Sopravvenuta impossibilità di esecuzione dell'investimento**

Nel caso in cui il concessionario versi in condizioni oggettive di impossibilità o palese difficoltà, per cause ad esso non imputabili, nell'effettuazione totale o parziale dell'investimento ammesso e validato nell'istruttoria, potrà proporre di eseguire varianti all'intervento, per lavori differenti, a parità di investimento e a parità di tempo, previa presentazione di un aggiornamento della documentazione relativamente alle parti modificate.

Qualora non sia possibile effettuare in alcun modo, sia parzialmente che totalmente, gli investimenti ammessi in istruttoria, per causa non imputabile al concessionario, la durata della concessione sarà conseguentemente ridotta in relazione ai criteri sopra indicati.

La previsione di tale riduzione deve essere inserita nel titolo di concessione e soggetta ad esplicita accettazione da parte del concessionario, quale condizione per il rilascio del titolo.

## **10. Attribuzione premialità alle micro, piccole o medie imprese turistico-ricreative e sportive operanti in ambito demaniale marittimo e numero massimo di concessioni erogabili**

L'adequata considerazione dell'elemento dimensionale dell'impresa è un criterio direttivo contemplato dall'articolo 4 della l.118/2022 (comma 2, lettera l).

Per evitare che si creino distorsioni della concorrenza in favore delle grandi imprese oltre al criterio di premialità stabilito dai Comuni in relazione alle condizioni economiche del proprio territorio, alla tipologia delle concessioni da rilasciare, alla valorizzazione di servizi di interesse

pubblico effettuati, anche in forma aggregata, in ordine alla gestione e conservazione dei beni demaniali, si precisa che il numero massimo di concessioni di cui si può essere titolare , in via diretta o indiretta, non deve superare le due unità all'interno dello stesso Comune, le tre unità all'interno della stessa provincia e le 5 unità sul territorio regionale.

#### **11. Disposizioni finali**

I criteri di valutazione dell'offerta tecnica ed economica, sono meglio specificati , unitamente ai criteri di premialità , nell'allegato 1.



## ALLEGATO 1 - Criteri di valutazione

Criteri di valutazione	Punteggio massimo	
a)	OFFERTA TECNICA	da 80,00
b)	OFFERTA ECONOMICA	da 20,00
	Totale 100,00	

### a) OFFERTA TECNICA

Sulla base degli elementi di valutazione di seguito indicati all'offerta tecnica verrà attribuito un punteggio massimo di **80 punti**;

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA					
ID	Criterio di valutazione			Punteggio Massimo	
I	Caratteristiche dell'operatore economico come qualità dell'assetto societario e sulla promozione dell'imprenditoria innovativa e giovanile	I.1 Specifica descrizione della gestione proposta nell'ambito di concessioni finalizzate allo svolgimento di attività simili a quelle oggetto del presente affidamento, con indicazione di metodologie innovative e con particolare attenzione all'inserimento di giovani (under 35) nell'assetto societario e/o organizzativo	10	20	
		I.2 Riferimento esplicativo alle modalità tenute nelle esperienze simili per la pianificazione dello svolgimento di tutte le attività previste per l'esecuzione della concessione, sequenziandole, con particolare riferimento alle procedure operative che si intende adottare al fine di assolvere al meglio alle incombenze correlate alla gestione delle aree demaniali, nel rispetto del dettato normativo e nell'ottica di perseguire la migliore efficienza, celerità, affidabilità e verificabilità delle attività condotte.	10		

II	Risorse strumentali e tecnologiche rese disponibili per l'esercizio della concessione	II.1 Caratteristiche dei mezzi utilizzati per le attività di gestione della concessione sia correlate al servizio all'utenza, sia correlate alle attività di gestione ed organizzazione delle attività.	5	10
		II.2 Numero di unità di personale sufficiente ed idoneo a garantire la regolare esecuzione delle prestazioni correlate all'esercizio della concessione.	5	

III	Efficienza aziendale: organizzazione del candidato e percorsi formativi per i lavoratori impiegati anche in relazione alla sicurezza di lavoratori ed utenti	III.1 Efficacia ed efficienza dell'organizzazione aziendale, dei processi di produzione dei servizi in condizioni di sicurezza e con minimizzazione dell'impatto sull'ambiente, fermo restando il rispetto dei CAM .	5	10
		III.2 Qualità della formazione specialistica dedicata al personale a cura del concessionario, con particolare riguardo alle norme di sicurezza, igiene e sanità, nonché con riferimento alle prestazioni dedotte per la gestione della concessione.	5	
<b>ID</b>	<b>Criterio di valutazione</b>		<b>Punteggio Massimo</b>	
IV	Miglioramenti e mantenimento dell'infrastruttura	IV.1 Coerenza delle proposte di miglioramento / aggiornamento dell'infrastruttura oggetto di concessione rispetto alla normativa ambientale ed igienico - sanitaria, al risparmio delle risorse idriche ed energetiche (es. collegamento alle reti tecnologiche e modalità di scarico, recupero / riuso delle acque, ecc.), all'impiego di materiali ecocompatibili, all'integrazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e all'eliminazione di strutture che precludono la vista del mare. Previsione di interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche per garantire l'accessibilità ai diversamente abili. Creazione di isole ecologiche, ubicate e dimensionate adeguatamente, visivamente non impattanti ma facilmente raggiungibili per la raccolta differenziata delle tipologie di rifiuti. Previsione di interventi per l'accessibilità al mare. Spazi dedicati agli animali da affezione.	8	15
		IV.2 Qualità delle opere infrastrutturali, incluse le sostituzioni o riparazioni di componenti strutturali, impianti o parti di essi ricadenti nelle aree oggetto di concessione, nonché delle correlate specifiche tecniche sulla durabilità dei materiali scelti per gli interventi edilizi. Utilizzo di materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità (pedane / pavimentazioni / ecc.) per le superfici esterne pedonali. Qualità dei sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili integrati nel contesto con soluzioni a ridotto impatto visivo, nel rispetto della disciplina di tutela prevista dal P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale), soluzioni di ingegneria ambientale, di bioarchitettura, proposte di efficientamento energetico. Qualità delle attrezzature e/o arredi di facile amovibilità nelle aree oggetto di concessione che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità del territorio costiero, qualità delle essenze arboree autoctone e delle sistemazioni esterne a verde.	7	
V	Caratteristiche dei servizi offerti, correlati alla concessione	V.1 Descrizione del servizio offerto all'utenza con riferimento a quantità e qualità degli spazi dedicati all'utenza, alla varietà ed alla completezza delle prestazioni fornite, all'articolazione degli orari, nonché dell'ampiezza del servizio offerto rispetto alla durata dell'anno solare.	10	25
		V.2 Organizzazione di eventi di carattere sociale – sportivo che valorizzino il territorio ed incentivino la frequentazione continua degli spazi demaniali concessi. Attenzione alle attività rese in favore delle categorie fragili, di giovani, disabili e anziani. Individuazione del sistema di accoglienza / assistenza all'utenza con indicazione del personale e delle attrezzature a supporto.	9	
		V3. Utilizzo di prodotti IGP e DECO che valorizzino la cultura enogastronomica locale	6	

## **b) OFFERTA ECONOMICA**

1. Il canone annuo di concessione demaniale marittima posto a base di gara e soggetto al rialzo sarà determinato in base alla normativa vigente ( Decreto interministeriale del 9/7/1989 integrato dall' art 75 LR 15/93 e ss.mm.ii, aggiornato annualmente dai vari indici ISTAT).
2. L'offerta economica sarà, quindi, pari alla somma del canone annuo posto a base di gara più l'importo rinveniente dal rialzo offerto , con l'attribuzione di un massimo di **20 punti** determinati secondo i criteri della Delibera ANAC n. 309 del 27/06/2023.

Eventuali osservazioni devono pervenire esclusivamente con una delle seguenti modalità:

1. consegnate a mano presso l'Ufficio \_\_\_\_\_" del comune;
2. a mezzo PEC all'indirizzo
3. a mezzo del servizio postale con raccomandata A/R (C.A.P.\_\_\_\_\_);
4. a mezzo di agenzia di recapito autorizzata con ricevuta di ritorno.