



COMUNE DI GAETA

Piazza XIX Maggio - 04024 Gaeta (LT)
Partita Iva 00142300599



DIPARTIMENTO

SVILUPPO ECONOMICO, EDILIZIA, ATTIVITA' PIANIFICATORIA E PATRIMONIO (SEAP)

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N.554 del 20/05/2025

***Oggetto : Modifica e integrazione della Determinazione Dirigenziale n.13 del 10/01/2025 ad
oggetto "Criteri e subcriteri per l'affidamento delle concessioni demaniali marittime per finalità
turistico-ricreative e/o sportive - requisiti di partecipazione alle procedure - disciplina uniforme.
Rif. DGC n.143 del 19/06/2024."***

OGGETTO:

(Profilo : 23139)

Modifica e integrazione della Determinazione Dirigenziale n.13 del 10/01/2025 ad oggetto "Criteri e subcriteri per l'affidamento delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative e/o sportive - requisiti di partecipazione alle procedure - disciplina uniforme. Rif. DGC n.143 del 19/06/2024."

IL DIRIGENTE

Vista la determinazione dirigenziale n.13 del 10/01/2025 ad oggetto ***"Criteri e subcriteri per l'affidamento delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative e/o sportive - requisiti di partecipazione alle procedure - disciplina uniforme. Rif. DGC n.143 del 19/06/2024."***

Preso atto del parere espresso dall'Autorità Garante per la Concorrenza ed il Mercato ai sensi dell'articolo 21-bis della legge 10 ottobre 1990, n. 287, Rif. n. S4921C, nei confronti del Comune di Gaeta.

Visto il verbale di audizione tenuto tra il Comune di Gaeta e la medesima AGCM in data 06/05/2025.

Atteso che l'Amministrazione comunale di Gaeta, come espresso nell'audizione e dichiarato nel riscontro sopra menzionato, al fine di collaborare fattivamente con l'autorità governativa in argomento e definire percorsi amministrativi e regolamentari che siano in sintonia con il rispetto dei principi eurounitari, nazionali e di tutela della massima concorrenza, trasparenza, pubblicità e partecipazione, intende apportare modifiche e integrazioni alla determinazione dirigenziale in oggetto, recependo gli indirizzi forniti dall'AGCM nel parere trasmesso e sopra richiamato.

Visti:

- il D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii. (T.U.E.L.);
- la Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale del Lazio 06/08/1999, n. 14;
- il Regolamento della Regione Lazio, 12/08/2016, n. 19;
- La Legge 118/2022 e ss.mm.ii.;
- Il vigente Statuto dell'Ente;
- Il regolamento di funzionamento degli uffici e dei servizi;

Stante la propria competenza ad adottare il presente provvedimento, in base al D.Lgs 267/2000 e D.Lgs. 165/2001, nonché in base al vigente regolamento degli Uffici e dei servizi;

Dato atto che il presente atto non necessita di acquisire il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa, ai sensi dell'art.183 comma 7) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., né il visto relativo alla copertura monetaria;

DETERMINA

Per le motivazioni sopra rappresentate di modificare e integrare la determinazione dirigenziale n. 13 del 10/01/2025 come di seguito:

DI APPROVARE i criteri e subcriteri allegati **sub 1**, necessari per espletare le evidenze pubbliche per l'affidamento delle concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative e/o

sportive;

DI STABILIRE che l'azione amministrativa del competente Ufficio dipartimentale dovrà attenersi alla seguente disciplina uniforme:

- a)** La durata delle concessioni (prevista *ex lege* per un massimo di venti anni) dovrà essere parametrata ai contenuti tecnici-qualitativi (*giustificati da pertinente PEF*) delle istanze provenienti dal mercato, e/o delle richieste effettuate nei bandi promossi dall'Amministrazione;
- b)** Nell'ambito di tutto il territorio comunale, al fine di favorire l'accesso al mercato, sarà possibile assegnare non più di una (1) concessione demaniale marittima per finalità turistico-ricreative e/o sportive ad ogni soggetto (sia persona fisica, sia persona giuridica, sia associazione, sia consorzio, e/o altro). Ciò qualunque sia la modalità di assegnazione (istanza proveniente dal mercato, bando indetto dall'Amministrazione, e/o altro);
- c)** Per la partecipazione alle procedure di evidenza pubblica per il rilascio delle concessioni demaniali marittime con finalità turistico-ricreative per lo svolgimento di attività commerciali/imprenditoriali, è richiesta l'iscrizione presso le Camere di Commercio per la specifica attività da svolgersi sull'area demaniale, **o attività analoghe.** Le imprese appartenenti a Stati esteri possono presentare documentazione equivalente in base alla legislazione dello Stato di appartenenza, ovvero una dichiarazione giurata rilasciata dal legale rappresentante dell'impresa dinanzi all'autorità giudiziaria o amministrativa, o ad un notaio o pubblico ufficiale;
- d)** Per la partecipazione alle procedure di evidenza pubblica per il rilascio delle concessioni demaniali marittime per lo svolgimento di attività sportive, è richiesto che il richiedente sia una Associazione sportiva e/o società sportiva e/o altro ente/sodalizio equivalente, affiliato presso la relativa Federazione Nazionale dello Stato di appartenenza;
- e)** Costituisce motivo di esclusione dalla procedura di evidenza pubblica il mancato possesso dei requisiti di partecipazione in precedenza indicati sub c, e sub d, nonché il mancato possesso dei requisiti previsti dagli artt. 94 e 95 D.lgs. n. 36/2023;
- f)** Per la partecipazione alle procedure di evidenza pubblica per il rilascio delle concessioni demaniali marittime per lo svolgimento di attività sportive, è richiesto che il richiedente sia una Associazione sportiva e/o società sportiva e/o altro ente/sodalizio equivalente, affiliato presso la relativa Federazione Nazionale dello Stato di appartenenza;
- g)** Costituisce motivo di esclusione dalla procedura di evidenza pubblica il mancato possesso dei requisiti di partecipazione in precedenza indicati sub c, e sub d, nonché il mancato possesso dei requisiti previsti dagli artt. 94 e 95 D.lgs. n. 36/2023;
- h)** La concessione verrà rilasciata al richiedente che avrà presentato l'offerta tecnicamente più meritevole in base ai criteri e ai sottocriteri allegati alla presente determinazione **sub 1**;
In ipotesi di istanze concorrenti, a parità di punteggio valutativo a seguito dell'esame dell'offerta tecnica, per l'assegnazione della concessione si procederà a licitazione privata conformemente al disposto dell'art. 37, 3° comma, cod. nav. prendendo a base della licitazione il canone determinato in forza del disposto di Legge.

i) La valutazione delle istanze (*ancorché in presenza di un'unica istanza*) sarà effettuata dall'Ente comunale (*ovvero dalla Centrale Unica di Committenza o altre stazioni di committenza all'uopo abilitate*), avvalendosi di una apposita Commissione la cui nomina e le modalità di funzionamento saranno stabilite con appositi atti separati.

j) Le istanze provenienti dal mercato (a titolo esemplificativo e non esaustivo) possono qualificarsi in istanze di rinnovo, istanze di nuova concessione, istanze di partenariato pubblico-privato (PPP), etc.

L'AC potrà promuovere direttamente la pubblicazione di propri bandi di gara riguardanti una o più concessioni demaniali, applicando i criteri e subriteri approvati con il presente atto, anche eventualmente integrati. Il relativo disciplinare di gara prevederà modalità, caratteristiche, tempistiche e quant'altro necessario per lo svolgimento della pubblica procedura. La pubblicazione dei bandi promossi dall'AC preclude l'esame delle istanze provenienti dal mercato non ancora pubblicate o, per quanto concerne i PPP, non ancora vagliate dal consiglio comunale. Le istanze provenienti dal mercato o i bandi promossi dall'AC possono essere attivati non prima dei dodici mesi antecedenti la scadenza delle relative concessioni demaniali.

k) Alle istanze di Partenariato Pubblico Privato (PPP) si applicano le norme previste dalla vigente normativa, **pertanto le previsioni del presente atto non fanno riferimento alle istanze di PPP.**

l) Le istanze di rinnovo o di nuova concessione (di seguito "istanze semplici", in quanto diverse dai PPP) – sono avanzate al competente Dipartimento dell'Ente utilizzando il modello allegato **sub. 2.**

Al modello allegato, nelle more dell'approvazione dei criteri previsti dall'articolo 4 comma 9) della legge 118/2022 e ss.mm.ii., per la determinazione dell'indennizzo/indennità a favore del concessionario uscente, dovrà essere allegata:

1. qualora l'istanza è presentata da un concessionario uscente, lo stesso dovrà indicare, sotto propria responsabilità, con dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000:
 - gli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine dell'efficacia 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. A detta dichiarazione dovrà essere allegata pertinente documentazione giustificativa;
 - il numero dei dipendenti in servizio presso lo stesso concessionario che riceve da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare.
2. qualora l'istanza è presentata da un nuovo soggetto (non concessionario uscente), una dichiarazione giurata di impegno, alla corresponsione, nei confronti del concessionario uscente, del valore:
 - degli eventuali 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;
 - di quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni.

Si precisa che, qualora l'istanza è presentata da un nuovo soggetto (non concessionario uscente),

l'AC chiederà al concessionario uscente, assegnandogli un congruo termine, non inferiore a trenta giorni, l'indicazione dei sopraindicati elementi a pena di decadenza del beneficio al medesimo spettante ex art.4 comma 9).

m) I bandi, le istanze di rinnovo, e le istanze di nuova concessione provenienti dal mercato (c.d. istanze semplici) al fine di garantire la massima pubblicità espressa dai principi eurounitari, adeguata trasparenza, idonea partecipazione, non discriminazione e parità di trattamento, sono tutte pubblicate per trenta giorni consecutivi sul website istituzionale del Comune di Gaeta (sezione amministrazione trasparente), sull'albo pretorio on-line del Comune, sul BURL (Bollettino Ufficiale della Regione Lazio), sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana nonché su quella dell'Unione Europea. Le istanze semplici sono pubblicate nella formula della "manifestazione di interesse aperta" e devono contenere tutte le informazioni utili, previste dalla norma vigente, della concessione demaniale a cui è riferita affinché chiunque possa rappresentare il proprio eventuale interesse alla partecipazione della procedura prevista dal presente punto.

Nell'atto di pubblicazione dovrà essere specificato il termine perentorio, non inferiore a trenta giorni (*a pena d'inammissibilità*) per proporre osservazioni, opposizioni e/o istanze concorrenti da parte di ogni interessato in possesso dei requisiti di partecipazione. Nella medesima pubblicazione sono altresì specificate le modalità di presentazione delle osservazioni, opposizioni e/o istanze concorrenti che, di norma, sono effettuate a mezzo posta elettronica certificata.

Ogni pubblicazione verrà effettuata dall'Amministrazione Civica a spese del richiedente da quantificarsi e riscuotersi in via preventiva da parte dell'ufficio sulla base delle spese che saranno sostenute dall'Ente. All'istanza dovrà essere allegato altresì il bollettino attestante l'avvenuto pagamento delle spese istruttorie determinate dall'AC.

Le istanze concorrenti che non modificano sostanzialmente l'oggetto e la durata dell'istanza originaria e pertanto non necessitano di pubblicazione volta a promuovere un ulteriore concorrenza vanno pubblicate ai soli fini delle opposizioni/osservazioni.

All'esito della/e pubblicazione/i di cui sopra l'AC invita solo, ed esclusivamente, i soggetti che hanno presentato istanze nella fase della pubblicità a partecipare ad un bando, applicando i criteri e subcriteri previsti dal presente atto. Il medesimo bando prevederà modalità, caratteristiche, tempistica e quant'altro necessario per lo svolgimento della procedura.

Se, a seguito di avvenuta pubblicazione di una istanza, non risultano pervenute altre manifestazioni di interesse, l'AC può procedere all'affidamento della concessione richiesta purché

la medesima sia rispondente e soddisfi i criteri e sottocriteri definiti dal presente atto nell'allegato sub 1, nonché le soglie di sbarramento previste sempre nel presente atto.

Si precisa che per le istanze di PPP si applicano le forme di pubblicità e procedurali previste per i medesimi istituti dalla normativa vigente. Il bando, conseguentemente alla pubblicazione delle istanze, prevede di norma i seguenti elementi/documentazione essenziale.

m.1. dichiarazione di aver effettuato un sopralluogo presso l'area demaniale oggetto di richiesta d'assentimento (dichiarazione richiesta a pena d'esclusione);

m.2. scheda (corredata da grafici planimetrici redatti da tecnico abilitato) contenente:

- l'esatta indicazione della concessione richiesta, specificandone l'ubicazione, l'estensione, le caratteristiche morfologiche e distintive (con particolare riferimento all'erosione costiera e ai rischi idrogeologici), la presenza di opere di difficile rimozione sulla medesima insistenti ed il loro stato manutentivo/strutturale/impiantistico;

- l'indicazione della durata del titolo concessorio richiesto, ed il suo oggetto;

(detta scheda è richiesta a pena d'esclusione);

- m.3. certificazioni rilasciate da organismi accreditati comprovanti la qualità e l'organizzazione d'impresa del richiedente in relazione alla specifica attività oggetto di concessione, e/o in relazione ad attività turistico-ricreative comparabili (documentazione facoltativa);
- m.4. documentazione comprovante l'esperienza tecnica professionale e la capacità tecnica professionale in relazione alla specifica attività oggetto di concessione, e/o in relazione ad attività turistico-ricreative comparabili (documentazione facoltativa);
- m.5. documentazione comprovante il pregresso utilizzo di una concessione demaniale, quale esclusiva o prevalente fonte di reddito del richiedente e del suo nucleo familiare (documentazione facoltativa);
- m.6. piano occupazionale proposto, specificando l'eventuale impiego del personale giovanile nonché l'impegno all'assunzione del personale in servizio presso il concessionario uscente - che riceve da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare - che consenta una valutazione in base ai criteri e subcriteri di cui al **punto 3** dell'allegato **sub 1** (documentazione richiesta a pena d'esclusione);
- m.7. progetto di fattibilità relativo all'organizzazione ed ai servizi proposti che consenta una valutazione in base ai criteri e subcriteri di cui al **punto 2**, dell'allegato **sub 1**, corredato di dichiarazione d'impegno al rispetto della salute e sicurezza sul lavoro (documentazione richiesta a pena d'esclusione);
- m.8. progetto di fattibilità relativo agli interventi a tutela della preservazione delle aree demaniali marittime che consenta una valutazione in base ai criteri e subcriteri di cui al **punto 7** dell'allegato **sub 1** (documento richiesto a pena d'esclusione);
- m.9. progetto di fattibilità relativo alle strutture per la balneazione da realizzare, corredato di cronoprogramma, che consenta una valutazione in base ai criteri e subcriteri di cui al **punto 4** dell'allegato **sub 1**, corredato di dichiarazione d'impegno al rispetto della salute e sicurezza sul lavoro, nonché di dichiarazione di tecnico abilitato attestante la conformità alla strumentazione urbanistica ed edilizia vigente (documentazione richiesta a pena d'esclusione);
- m.10. progetto degli interventi complementari all'attività balneare che consenta una valutazione in base ai criteri e subcriteri di cui al **punto 10** dell'allegato **sub 1** (documento richiesto a pena d'esclusione);
- m.11. Piano economico finanziario (PEF) attestante la sostenibilità economica/finanziaria dell'istanza proposta rapportata al periodo temporale di durata della concessione richiesta (documentazione richiesta a pena d'esclusione).

Si precisa che il PEF dovrà essere asseverato (a pena d'esclusione) conformemente alle vigenti normative in materia. L'offerta tecnica dovrà essere presentata secondo le modalità descritte nel bando/disciplinare. Gli esiti della procedura di valutazione saranno tempestivamente comunicati ai partecipanti e resi pubblici. La medesima documentazione di cui sopra dovrà essere presentata, a richiesta dell'ufficio, dai richiedenti le cui istanze non abbiano determinato istanze concorrenti a seguito della pubblicazione.

n) Nelle procedure conseguenti ad istanze provenienti dal mercato, a tutela della qualità dell'offerta turistica, la concessione demaniale marittima (anche nell'ipotesi in cui sia stata presentata una unica istanza) non sarà rilasciata/assegnata nell'ipotesi in cui non risultano superate le seguenti soglie di sbarramento:

s1=0,40 (max PCr n.2);

s2=0,40 (max PCr n.4 + max PCr n.10).

Dove s1 sta per "soglia di sbarramento 1"; s2 "soglia di sbarramento 2"; PCr sta per "Punteggio Criterio"; max sta per "punteggio massimo".

o) Il mancato rispetto della proposta tecnica/qualitativa nell'esercizio della concessione demaniale costituisce possibile causa di decadenza ex art.47, c.1 cod.nav. L'AC, sulla base di eventuali controlli o segnalazioni, provvede agli accertamenti di rito relativi al mancato rispetto di determinate clausole che formano obbligo contrattuale del concessionario. Se l'esito è positivo provvede a diffidare e mettere in mora il soggetto interessato il quale ha trenta giorni di tempo per rimuovere le condizioni oggetto della diffida. Decorso inutilmente tale termine l'AC provvede senza indugio ad avviare il procedimento amministrativo di decadenza della concessione secondo le norme previste dalla Legge vigente.

p) In ogni caso il rilascio del titolo concessorio è subordinato alla prestazione nelle forme di legge della cauzione a garanzia dei canoni concessori (si precisa che la cauzione non potrà essere mai inferiore a due volte il canone da applicarsi), e nell'ipotesi di pertinenze demaniali marittime anche alla stipula di polizza assicurativa per l'incendio e la perdita parziale o totale del bene, secondo l'ammontare determinato dall'Amministrazione.

q) Nell'ipotesi di rilascio della concessione a favore di un nuovo concessionario ex art.4 comma 9)

L.118/2022 e ss.mm.ii., 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.

Altresì il concessionario uscente avrà diritto al riconoscimento di quanto necessario per garantire allo stesso un'equa remunerazione degli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni stabilita sulla base dei criteri che saranno previsti con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero delle finanze.

Sino alla promulgazione di detti criteri ministeriali, per evitare ogni soluzione di continuità nell'azione amministrativa (come peraltro disposto per Legge) del titolo concessorio, dovrà obbligarsi al pagamento dei sopraindicati indennizzi/indennità con apposita dichiarazione d'obbligo, il cui mancato rispetto è motivo di decadenza dalla concessione e impedisce la prosecuzione, in qualsiasi forma o modalità comunque denominata, del rapporto concessorio.

Il valore degli investimenti effettuati e non ammortizzati e di quanto necessario a garantire un'equa remunerazione, ai sensi del primo periodo del comma 9, art.4 Legge 118/2022, è determinato con perizia acquisita rilasciata in forma asseverata, e con esplicita dichiarazione di responsabilità, da parte di un professionista, ovvero di un collegio di professionisti, nominati dall'ente concedente tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, sulla base degli elementi forniti al Comune dal concessionario uscente secondo quanto indicato dalla lettera l). "L'indennizzo di cui sopra è solamente relativo ai casi di legittimo affidamento e comunque limitatamente al valore di eventuale investimenti da questo effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione per i quali non è possibile la vendita su un mercato secondario".

r) di dare atto che gli allegati richiamati nella presente sono quelli di cui alla determinazione nr. 13 del 10.01.2025;

s) In ogni fase della procedura l'AC potrà richiedere documentazione/dichiarazioni integrative

pertinenti e/o connesse all'oggetto del procedimento.

t) Qualunque sopravvenienza normativa in materia di canoni demaniali marittimi, nonché di indennizzi/indennità da corrispondersi al "concessionario uscente", avrà efficacia eterointegrativa di quanto previsto nella presente determinazione.

u) Di disporre che la presente determinazione deve essere pubblicata sul website istituzionale dell'Ente, sull'albo pretorio on line nonché nella sezione amministrazione trasparente;

v) Di dare atto che la presente determinazione è immediatamente esecutiva e non necessita dell'acquisizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa, ai sensi dell'art.183 comma 7) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., né il visto relativo alla copertura monetaria.

*il Dirigente SEAP
f.to ing. Pietro D'Orazio*

