

Legge regionale 9 maggio 2016 n. 31
Disposizioni urgenti in materia di concessioni demaniali marittime.
Abrogazione dell'articolo 32 della l.r. 82/2015.

Deliberazione della Giunta regionale n. 544 del 7 giugno 2016

ALLEGATO "A"

Linee guida per l'istruttoria e la valutazione delle istanze per il rilascio di concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative, ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 9 maggio 2016 n. 31

Premessa

La legge regionale 9 maggio 2016 n. 31 "Disposizioni urgenti in materia di concessioni demaniali marittime. Abrogazione dell'articolo 32 della l.r. 82/2015" detta le disposizioni per l'applicazione dell'articolo 03, comma 4 bis, del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 400 (Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime) convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494.

Con la citata legge la regione Toscana intende garantire in tutto il territorio regionale:

- la valorizzazione del paesaggio e degli elementi identitari della fascia costiera attraverso la qualificazione dell'offerta turistico-balneare;
- adeguate ed omogenee condizioni di sviluppo per le micro, piccole e medie imprese turistico-ricreative operanti in ambito demaniale marittimo.

La Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 31/2016, è tenuta, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della stessa, ad approvare le Linee-guida per l'istruttoria e la valutazione delle istanze per il rilascio di tali concessioni, che costituiscono direttive generali per l'esercizio delle funzioni amministrative trasferite ai Comuni ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della legge regionale 10 dicembre 1998, n.

88, che ha appunto operato il trasferimento ai Comuni delle competenze attribuite alla Regione dall'articolo 105 del d.lgs. 112/1998 in materia di concessioni demaniali marittime.

Il quadro normativo di riferimento

Il quadro normativo nazionale di riferimento è rappresentato dal comma 4-bis (introdotto dal comma 253 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296 e poi così modificato dalla lettera c) del comma 1 dell'art 11, L. 15 dicembre 2011, n. 217), che dispone, relativamente alle attività turistico-ricreative: *< Le concessioni di cui al presente articolo possono avere durata superiore a sei anni e comunque non superiore a venti anni in ragione dell'entità e della rilevanza economica delle opere da realizzare e sulla base dei piani di utilizzazione delle aree del demanio marittimo predisposti dalle regioni. Le disposizioni del presente comma non si applicano alle concessioni rilasciate nell'ambito delle rispettive circoscrizioni territoriali dalle autorità portuali di cui alla legge 28 gennaio 1994, n. 84.>*

Il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, con *Circolare del 6 maggio 2010 n. 6105*, sviluppando un'articolata motivazione fondata sull'interpretazione dei principi comunitari ed in particolare della *Comunicazione interpretativa n. 2000/C 121/2002 della Commissione Europea sulle concessioni nel diritto comunitario*, ha dato indicazioni per l'applicazione della norma statale di cui trattasi, individuando un'apposita procedura, sia in termini documentali che istruttori.

La Circolare prevede che l'istruttoria sia avviata con la presentazione al Comune della seguente documentazione:

- a) piano economico finanziario (nel caso di investimenti e di costi da ammortizzare);
- b) relazione tecnica sugli interventi e grafici esplicativi (nel caso di opere da realizzare);
- c) computo metrico estimativo dei lavori (nel caso di opere da realizzare);
- d) perizia di stima dei manufatti pertinenziali al momento dell'intervento (nel caso di pertinenze demaniali marittime).

In ottemperanza alle disposizioni della legge regionale 31/2016, e nel rispetto dei criteri e delle condizioni dalla stessa fissati, le presenti Linee-guida, destinate ad orientare l'applicazione dell'istituto di cui trattasi da parte dei Comuni, individuano:

- il contenuto minimo dei documenti citati dalla Circolare ministeriale, da presentare per consentire una compiuta istruttoria, con le 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 del progetto di riqualificazione ambientale e di valorizzazione paesaggistica del territorio costiero, utili anche per la valutazione della proposta nel caso di avvio di procedura comparativa da sviluppare ai sensi dell'articolo 37 del Codice della Navigazione;
- le modalità applicative in caso di conclusione positiva del procedimento.

1. La documentazione necessaria per avvio dell'istruttoria

La documentazione necessaria per l'avvio dell'istruttoria, oltre a quanto può essere richiesto in relazione alle peculiarità della concessione oggetto della richiesta e dei singoli regolamenti dei comuni competenti, si compone di quanto indicato nella Circolare 6 maggio 2010 n. 6105, debitamente integrata in relazione alle specifiche condizioni del procedimento da sviluppare.

I documenti, redatti come di seguito riportato, dovranno essere asseverati, ad ogni effetto di legge, da professionisti competenti per i diversi argomenti di cui trattano, pena l'inammissibilità dell'istanza.

1.1 Piano economico finanziario e capacità economico finanziaria

Il Piano economico finanziario risulta il documento di maggiore rilievo in quanto ai suoi contenuti si ricollega la durata della concessione:

Nel calcolo dei costi di realizzazione si considerano le spese per:

- interventi edilizi consentiti dagli strumenti urbanistici inerenti fabbricati, impianti tecnologici, impianti finalizzati al risparmio energetico e riconversione ecocompatibile degli immobili, comprensivi degli oneri per acquisire beni destinati a garantire la loro agibilità e funzionalità ai fini commerciali ed essere usati durevolmente e solo nel caso siano iscrivibili nel bilancio come immobilizzazioni;
- oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria;
- oneri per la progettazione, rilievi, accertamenti e indagini sia afferenti il progettista che la direzione lavori, certificazioni per agibilità e collaudo opere realizzate;
- costi per 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 comunque oneri per la sicurezza in materia di lavoro.
- oneri derivanti dal Piano per la riqualificazione ambientale e la valorizzazione paesaggistica del territorio costiero, previsti al punto 6 delle presenti Linee Guida, compresa l'acquisizione di specifiche attrezzature e la piantumazione;

Ai fini della determinazione del valore degli investimenti, qualora per l'intervento sia previsto un contributo in conto capitale e/o in conto interessi di qualunque genere e tipologia, da parte di ente pubblico o di un organismo di diritto pubblico, l'importo dello stesso, attualizzato se in conto interessi, deve essere portato a riduzione dell'investimento proposto.

Il piano economico finanziario dovrà inoltre essere accompagnato da idonea dichiarazione in ordine alla capacità economico-finanziaria del richiedente in relazione al valore degli investimenti proposti.

Il piano economico finanziario dovrà essere asseverato, ad ogni effetto di legge, da un professionista abilitato, il quale provvederà ad attestare la veridicità dei suoi contenuti e la sua coerenza contabile in relazione al piano di investimento afferenti gli interventi edilizi e le attrezzature eventualmente assentibili.

1.2 Relazione tecnica degli interventi edilizi ed i grafici esplicativi

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

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

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

L'esecuzione degli interventi dovrà completarsi entro un terzo del periodo massimo riconosciuto di vigenza della nuova concessione, in applicazione dei criteri di seguito indicati, decorrenti dalla data di rilascio della concessione.

1.3 Computo metrico estimativo dei lavori

Alle quantità delle lavorazioni indicate nel computo metrico, sono da applicare i prezzi unitari dedotti dal prezzario praticato dagli uffici Tecnici dei Comuni, ove esistente, o, in mancanza dal prezzario regionale; gli oneri di progettazione si applicano i limiti di onorario riconosciuto dagli ordini professionali.

Per eventuali voci mancanti, il prezzo viene determinato applicando alle quantità di materiali, mano d'opera, noli e trasporti, necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce, i rispettivi prezzi elementari dedotti da listini ufficiali o dai listini delle locali camere di commercio, ovvero, in difetto, dai prezzi correnti di mercato, tenuto conto del costo della mano d'opera quale risulta in applicazione dei contratti collettivi di lavoro.

Le singole voci dei costi inserite nel Computo metrico dovranno essere coerenti con quanto indicato nel Piano economico finanziario presentato per i diversi interventi.

Il Tecnico incaricato della predisposizione della relazione tecnica, definisce quindi la spesa complessiva attraverso il computo metrico, redatto applicando i prezzi unitari come in precedenza illustrato ed asseverando l'inerenza delle spese e la loro

corrispondenza e coerenza con le voci del Piano economico finanziario, a sua volta asseverato dal professionista contabile.

1.4 Perizia di stima dei manufatti pertinenti al momento dell'intervento

Per i manufatti di proprietà dello Stato, in aggiunta ai documenti sopra indicati, è necessario acquisire una perizia di stima del valore dei manufatti pertinenti sottoposti ad intervento, al fine di rappresentare l'incremento di valore per lo Stato fin dalla esecuzione degli interventi connessi all'investimento proposto.

1.5 – Dichiarazione del richiedente

Ai sensi dell'art.2, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 31/2016 il richiedente, dovrà esplicitamente dichiarare l'impegno alla conduzione diretta della concessione, fatte salve le possibilità riconosciute dalla norma richiamata, come declinate nel prosieguo delle presenti Linee Guida.

2. 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.

3. Adempimenti alla conclusione dei lavori

Alla conclusione dei lavori il concessionario dovrà presentare le fatture quietanzate al fine di riscontrare l'effettiva spesa sostenuta, in coerenza con il piano di investimento presentato per giustificare la durata della concessione.

Il concessionario dovrà provvedere ad effettuare l'accatastamento definitivo della struttura a sua cura e spese, provvedendo alla consegna della documentazione cartacea ed informatizzata del rilievo effettuato, comprensivo delle planimetrie, all'Autorità competente.

4. Parametri di valutazione degli investimenti

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 del 29 aprile 2000.

E' necessario quindi effettuare la ponderazione del valore degli investimenti proposti dal concessionario di aree e/o pertinenze appartenenti al demanio marittimo, allo scopo di determinare l'ammortamento annuo finalizzato all'integrale recupero dell'investimento e stabilire la conseguente durata della concessione.

Il valore degli investimenti utilmente da considerare comprende i costi di realizzazione e/o trasformazione e manutenzione delle strutture esistenti e gli altri interventi funzionali all'accessibilità, agibilità, funzionalità e fruibilità dell'area oggetto di concessione, sempre e comunque ammissibili ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, secondo quanto stabilito dalle presenti Linee guida.

4.1 Investimenti già eseguiti e non completamente ammortizzati

A fronte di investimenti già effettuati alla data di presentazione della domanda, non completamente ammortizzati, per avviare l'istruttoria dovrà essere presentata copia dei registri dei beni ammortizzabili, dai quali risulti l'entità di tali importi residui.

Gli ammortamenti residui sono equiparati, per entità e tipologia, ai nuovi investimenti ai fini della valutazione.

Le spese residue da ammortizzare e gli importi di nuovi investimenti possono essere cumulati al fine della determinazione della durata temporale del nuovo titolo.

Nel caso di cumulo devono essere presentati, oltre ai documenti del presente paragrafo, anche quelli di cui al paragrafo 1.

L'istanza dovrà essere altresì corredata dai riferimenti delle pratiche edilizie cui si collegano gli investimenti connessi per i necessari riscontri e controlli riguardo allo stato legittimo delle edificazioni e delle aree oggetto di intervento.

5. Condizioni particolari nell'esecuzione dell'investimento derivanti dal 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 Toscana, con l'obiettivo altresì di incentivare sinergie pubblico private finalizzate al miglioramento dell'accessibilità e dell'utilizzazione delle aree destinate alla balneazione.

5.1 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 ed interventi inseriti tra quelli ammissibili nell'intervento.

5.2 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 affrontare le conseguenze di tali eventi, qualora necessari per garantire la continuità dell'impresa.

Nell'istruttoria si dovrà rendere evidente l'incidenza degli interventi privati ed il collegamento funzionale finalizzato a garantire la continuità dell'impresa, con apposite condizioni di svolgimento nel rispetto delle normative ambientali e di tutela della costa.

5.3 Interventi realizzati in forma associata

Gli interventi 5.1 e 5.2 possono essere realizzati anche in forma associata o consortile tra più concessionari, in tal caso nei rispettivi piani economico-finanziari verrà considerata la quota parte riferita a ciascun concessionario cofinanziatore dell'intervento.

6. Elementi per la valutazione del progetto di riqualificazione ambientale e di valorizzazione paesaggistica del territorio costiero

6.1 Aspetti normativi e documentali.

La legge regionale disciplina l'istituto previsto dalla norma nazionale, con l'obiettivo di attuare le previsioni strategiche di tutela dell'ambiente e del paesaggio, coniugando lo sviluppo economico e sociale dei territori costieri.

Tale principio trova specifica indicazione nell'art.2, comma 1, lett.b) della L.R. 31/2016, il quale, nel dettare: "*Criteri e condizioni per il rilascio delle concessioni ultrasessennali*" specifica in modo dettagliato che : "*per la valutazione delle domande concorrenti, costituisce elemento di preferenza la presentazione di un progetto di riqualificazione ambientale e di valorizzazione paesaggistica del territorio costiero, in coerenza con gli elementi di valore individuati nell'integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) avente valenza di piano paesaggistico regionale, approvato con deliberazione del Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37, con particolare riferimento alle schede dei sistemi costieri e alle schede d'ambito e con le previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali*", legando quindi gli interventi di riqualificazione ed investimento proposti ad una loro coerenza con la pianificazione paesaggistica.

Come noto, infatti il Piano Paesaggistico Regionale approccia la tematica della tutela e valorizzazione del paesaggio con una logica normativa multiscalare e multilivello: riferendo cioè le sue norme in parte ad ulteriori attività e strumenti di pianificazione (di livello regionale, provinciale e comunale) ed in parte ad un ambito di disciplina diretta, immediatamente prescrittiva ed agente sull'attività di privati e aziende.

Gli elementi conoscitivi e i riferimenti normativi per la disciplina del territorio costiero sono rintracciabili, in particolare, nei seguenti elaborati:

Elaborati del Piano

- Disciplina del Piano

Elaborati di livello regionale

- Abachi delle invarianti

Elaborati di livello d'ambito

- Schede d'Ambito

Beni Paesaggistici

- Elaborato 3B *“Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT”*
- Elaborato 8B *“Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice”*
- Allegato C - N. 11 *Schede dei sistemi costieri e cartografie in scala 1:50.000 relative al "Sistema costiero e aree protette" e al "Sistema costiero e vincoli di cui all'art. 136 del Codice"*

6.2 - Rilevanza dei contenuti disciplinari delle norme del PIT-PPR

Al fine di evidenziare con maggior dettaglio il legame sopra indicato, si ricorda i contenuti dell'articolo 19 del PIT-PPR *“Efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela paesaggistica”,* il quale specifica che : *“Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano gli interventi da realizzarsi nelle aree e sui beni di cui all'articolo 134 del Codice sono consentiti solo se conformi alle prescrizioni e alle prescrizioni d'uso della disciplina dei beni paesaggistici del presente Piano “.*

Oltre a questo vincolo di carattere generale nella programmazione degli interventi si devono considerare anche le prescrizioni più vincolanti e restrittive eventualmente presenti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nei piani e regolamenti delle aree protette, negli eventuali piani di gestione dei Siti Natura 2000, oltre alle misure di conservazione obbligatorie per ZSC e ZPS.

In considerazione del quadro vincolistico sopra indicato sarà comunque possibile individuare una serie di contenuti, i quali potranno rappresentare elementi di riferimento per la valutazione dei progetti:

- valori, dinamiche di trasformazione, criticità e indicazioni per le azioni riferiti alle invarianti strutturali descritti negli *“Abachi delle invarianti”*;
- dinamiche di trasformazione, valori e criticità delle invarianti strutturali descritti nelle Schede d'Ambito;
- elementi di valore (evidenziati nella descrizione del vincolo e descritti dal piano) e valutazione della permanenza dei valori (Permanenze / dinamiche di trasformazione / elementi di rischio) descritti nelle schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico (*Elaborato 3B*)
- Valori, criticità e dinamiche descritti nelle Schede dei sistemi costieri (*Allegato C*).

6.3 Criteri per la valutazione dei progetti

Il proponente è tenuto a dimostrare di essere consapevole delle eventuali criticità e degli elementi di valore, sopra menzionati, del contesto di riferimento rilevati dal PIT con valenza di piano paesaggistico e, approfonditi dal progetto stesso alla scala adeguata per consentire la loro valutazione.

Qualora dall'analisi dell'area o del contesto di intervento, emergano elementi di valore o eventuali criticità, dovrà essere elaborata una proposta progettuale e gestionale orientata al superamento delle criticità e al perseguimento di azioni finalizzate alla valorizzazione del paesaggio, con un approccio integrato in relazione alle invarianti del PIT, rispettando altresì i contenuti previsti dalle direttive *“Habitat ed Uccelli”* e dal DPR 357/1997 con riferimento alla *“Conservazione e Rispetto degli Habitat e delle Specie di interesse conservazionistico”* eventualmente presenti.

7. Modalità di determinazione della durata della concessione

Al fine di stabilire la durata della concessione in relazione all'investimento proposto o effettuato, comunque non inferiore a sei anni e non superiore a venti anni, si deve fare riferimento al principio comunitario sopra citato di garantire la giusta remunerazione del capitale investito, in relazione ai costi dell'intervento proposto 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, unitamente 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, redatta da parte del professionista abilitato che dovrà asseverare la coerenza tra le spese previste per l'investimento ed i ricavi stimati unitamente alla durata richiesta, dovrà motivare la scelta del parametro temporale evidenziata in allegato al Piano economico finanziario.

Il Comune provvede sull'istanza presentata, evidenziando nell'istruttoria le conseguenti determinazioni circa il periodo temporale da riconoscere in relazione all'investimento nel rispetto del principio comunitario sopra indicato.

8. Sopravvenuta impossibilità di esecuzione dell'investimento

Nel caso di cui il concessionario versi in condizioni 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 indicati.

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

9. Pubblicità dell'istanza

Al fine di adempiere agli obblighi di pubblicità e trasparenza delle procedure amministrative, si procederà, previa verifica della completezza e correttezza della documentazione, all'avvio del procedimento eseguendo la pubblicazione dell'istanza ai sensi dell'articolo 18 del Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione con gli effetti di cui all'articolo 32 della Legge 18 giugno 2009 n.69 e s.m.i.

10. Procedure comparative

Qualora a seguito della pubblicazione dell'istanza, di cui al precedente paragrafo 9, siano presentate, nei termini stabiliti, domande concorrenti alla concessione di cui trattasi, il Comune è tenuto ad aprire una procedura comparativa, richiedendo ai soggetti in concorrenza, ove non già presentata, la documentazione tecnica ed economico-finanziaria richiesta dalle presenti linee guida per l'istruttoria e la valutazione delle istanze.

Il Comune provvede, secondo il proprio ordinamento ed organizzazione amministrativa interna, alla definizione della procedura comparativa, da sviluppare e concludere applicando l'articolo 37 del Codice della navigazione e l'articolo 2 della legge regionale 31/2016.

In particolare, nel caso di procedura comparativa relativa ad aree già concessionate, il Comune, dovrà acquisire, entro i termini da esso stabiliti:

- dal soggetto che ha avviato il procedimento, la documentazione del valore aziendale, redatta da parte di un professionista abilitato e attestata mediante perizia giurata; la mancata presentazione della perizia giurata equivale a rinuncia al diritto di attribuzione dell'indennizzo di cui infra;

- da ogni altro soggetto partecipante alla procedura di comparazione, oltre alla documentazione tecnica necessaria per la valutazione della proposta progettuale, il piano economico finanziario degli investimenti, accompagnato dalla dichiarazione in ordine alla propria capacità economico-finanziaria in relazione al valore degli investimenti proposti, ivi compresa la corresponsione dell'indennizzo di cui infra nel caso di favorevole conclusione del procedimento.

Il comune provvede, successivamente alla presentazione della documentazione, all'ulteriore pubblicazione della proposta progettuale concorrente al fine di acquisire, entro termini perentori, eventuali osservazioni ed opposizioni sull'intervento proposto.

Il rilascio della concessione al soggetto beneficiario a seguito della procedura di comparazione, qualora diverso dal concessionario uscente, è subordinato al pagamento integrale dell'indennizzo pari al 90 per cento del valore aziendale dell'impresa insistente sull'area oggetto della concessione, quale attestato dalla perizia giurata di cui supra.

11. La forma della concessione

Successivamente agli esiti della pubblicazione e alla conclusione favorevole dell'istruttoria sarà possibile il rilascio della concessione, la cui decorrenza è stabilita dalla data di sottoscrizione del titolo, per la durata che risulterà dall'applicazione dei principi indicati nelle presenti Linee Guida, con la definizione dell'opportuno Modello ministeriale, contenente - nel caso il beneficiario sia il concessionario uscente - le variazioni afferenti le modifiche da apportare al titolo vigente ed alle strutture comprese nella stessa oggetto di interventi.

La formalità viene regolata, essendo la durata superiore al sessennio, mediante rilascio di "*concessione a mezzo di atto formale*" ai sensi dell'articolo 9 del Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione.

Il rilascio del nuovo atto di concessione - nel caso il beneficiario sia il concessionario uscente - assume la forma di "atto suppletivo" ai sensi dell'articolo 24 del Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione, previa risoluzione

anticipata dell'atto vigente al momento del rilascio del nuovo titolo, con indicate le variazioni ad esso apportate.

12. Condizioni della concessione

La concessione dovrà riportare, oltre alle obbligazioni assunte per l'esecuzione degli interventi previsti dalla proposta progettuale e le opportune indicazioni circa gli investimenti già eseguiti oggetto di valutazione, anche l'obbligo assunto di conduzione diretta della stessa, salva la possibilità di affidamento delle attività secondarie e dei casi di gravi e comprovati motivi di impedimento.

Nella concessione dovrà altresì essere riportato l'obbligo di consegnare le fatture debitamente quietanzate comprovanti le spese sostenute di quanto previsto nel piano economico finanziario allegato all'istanza, prevedendo altresì le relative conseguenze nel caso di mancato rispetto dell'onere assunto dal concessionario, fino alla decadenza della concessione per inadempimento ai sensi dell'articolo 47 del Codice della navigazione.

13. Le eccezioni alla conduzione diretta

Come in precedenza indicato, una delle condizioni previste per l'ammissibilità dell'istanza e del rilascio della concessione previsti dalla legge regionale è la conduzione diretta della concessione.

Nel corso del tempo possono verificarsi situazioni che, indipendentemente dalla volontà del concessionario, non consentono la possibilità di mantenere l'esercizio diretto.

In tale caso, l'Ente concedente acquisisce la documentazione utile per l'accertamento dei gravi e comprovati motivi di impedimento alla conduzione diretta da parte del concessionario, e assume con provvedimento, reso pubblico ai sensi delle disposizioni vigenti, le determinazioni che accordano allo stesso la deroga alla conduzione diretta della concessione, per il tempo strettamente necessario al superamento della situazione che ha determinato l'impedimento.

14. Ambito temporale di applicazione

L'articolo 2, comma 1, lettera e) della legge regionale 31/2016 dispone che le pubblicazioni dei Comuni effettuate all'entrata in vigore della legge stessa secondo le linee guida dell'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI), sull'Albo pretorio online o sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, e per le quali non siano pervenute opposizioni nè domande concorrenti, restano valide ed efficaci ai fini dell'applicazione della medesima l.r 31/2016.

Ferma restando l'applicazione, da parte dei comuni, della normativa previgente per i procedimenti di rilascio di concessioni, conclusi con un provvedimento espresso prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 31/2016, si ritiene opportuno precisare la portata della disposizione sopra citata, indicando il dettaglio interpretativo per una coerenza sistematica ed omogenea applicazione nel territorio regionale.

In particolare le pubblicazioni, effettuate prima dell'entrata in vigore della legge e per le quali siano pervenute domande concorrenti od opposizioni, perdono di validità e efficacia (quindi decadono); pertanto il procedimento deve essere riavviato secondo le procedure della l.r 31/2016 e delle presenti linee guida, mediante la ripubblicazione, ai sensi dell'articolo 18 del Codice della Navigazione, della domanda originaria e delle domande concorrenti già presentate, integrate, ove necessario, con la documentazione prevista dalle stesse linee guida.

15. – Efficacia delle Linee Guida

In attuazione dell'articolo 3 della legge regionale n. 31/2016 le presenti Linee Guida costituiscono direttive generali per l'esercizio delle funzioni amministrative trasferite ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 88, che ha appunto operato il trasferimento ai Comuni delle competenze attribuite alla Regione dall'articolo 105 del D.lgs. 112/1998 in materia di concessioni demaniali marittime. Sono comunque esclusi, ai sensi dell'articolo 4 della citata Legge regionale, gli ambiti dei porti e approdi turistici e dei porti di competenza dell'Autorità portuale regionale. Per questi ultimi restano ferme le disposizioni dei documenti "*Indirizzi e direttive*" approvati dai comitati portuali, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 28 maggio

2012, n. 23 (Istituzione dell'Autorità portuale regionale. Modifiche alle L.r. 88/1998 e L.R. 1/2005).