



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Gestione e Valorizzazione del Demanio Marittimo

AVVISO PUBBLICO

Il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Premesso che:

- il tema della valorizzazione del demanio marittimo presuppone l'affidamento degli spazi in concessione previo esperimento di procedure selettive che siano coerenti con le diverse discipline di rango regionale, nazionale e sovranazionale che si occupano delle modalità di affidamento in concessione della «*fascia costiera*», in un quadro generale che presenta molteplici aspetti di complessità;
- i beni appartenenti al demanio marittimo suscettibili di concessione a terzi sono individuati all'art. 1, co.1, del D.L. n. 400 del 1993 (in vigore dal 06/10/1993) convertito nella L. 04/12/1993, n. 494, il quale stabilisce che: «*La concessione dei beni demaniali marittimi può essere rilasciata, oltre che per servizi pubblici e per servizi e attività portuali e produttive, per l'esercizio delle seguenti attività:*
 - a) *gestione di stabilimenti balneari;*
 - b) *esercizi di ristorazione e somministrazione di bevande, cibi precotti e generi di monopolio;*
 - c) *noleggio di imbarcazioni e natanti in genere;*
 - d) *gestione di strutture ricettive ed attività ricreative e sportive;*
 - e) *esercizi commerciali;*
 - f) *servizi di altra natura e conduzione di strutture ad uso abitativo, compatibilmente con le esigenze di utilizzazione di cui alle precedenti categorie di utilizzazione [...]»;*
- ai sensi della Direttiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 12/12/2006 (c.d. "Bolkestein"), il rilascio di nuove concessioni demaniali marittime con finalità turistico - ricreative deve avvenire all'esito di procedure ad evidenza pubblica, ai fini del rispetto delle regole della concorrenza e per assicurare la libertà di stabilimento e la libera circolazione dei servizi tra gli Stati membri;
- in relazione ai termini di durata delle concessioni, la norma nazionale ha provveduto negli anni ad introdurre proroghe «*per legge*» (L. n. 494/1993, art. 1, comma 2; D.L. 30/12/2009 conv. in L. 17/12/2012 n. 221, art. 34 *duodecies*; L. 30/12/2018, n. 145, art. 1, commi 682, 683 e 684) che ne avevano esteso la validità fino al **31/12/2033**, proroghe rivelatesi in contrasto con le disposizioni individuate dalla Direttiva 2006/123/ CE;
- con la sentenza del 20 Aprile 2023 resa nella causa C-348/22 la CGUE, dopo aver ricordato che le norme di diritto dell'Unione Europea dotate di efficacia diretta sono quelle che presentano i requisiti della sufficiente precisione e della incondizionatezza e dopo aver precisato che la diretta applicabilità non è esclusa per il solo fatto che una direttiva lasci agli Stati Membri un margine di discrezionalità nell'adozione delle modalità della sua attuazione, ha espressamente riconosciuto l'effetto diretto dell'art. 12, paragrafi 1 e 2, della Direttiva 2006/123/ CE da cui discende la necessità di procedere con il rinnovo del sistema concessorio in ambito locale;
- il legislatore nazionale è, dunque, intervenuto in materia con la L. 05/08/2022, n. 118 e con il D.L. 28/12/2022, n. 198 convertito con la L. 24/02/2023, n. 14, abrogando la disciplina di cui all'art. 1 commi 682, 683 e 684 della L. n. 145/2018; La L. n. 14/2023 ha introdotto norme autonome (art. 10-*quater*) ed ha anche integrato e modificato la L. n. 118/2022 (artt. 2, 3 e 4) stabilendo che **le concessioni interessate sono prorogate «per legge» al 31/12/2024**, ferma la facoltà, in capo alle "autorità competenti", di differire il termine al 31/12/2025 (art. 3 L. n. 118 del 05/08/2022) in «*presenza di ragioni oggettive che impediscono la conclusione della procedura selettiva*»;
- la L. Reg. Puglia 10/04/2015 n. 17, rubricata «*Disciplina della tutela e dell'uso della costa*» all'art. 8, relativo alle competenze comunali, statuisce, al comma 2, che «*La concessione è rilasciata all'esito di selezione del beneficiario effettuata attraverso procedura a evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, proporzionalità, efficienza e parità di trattamento, nonché della libera concorrenza.*»;
- il legislatore nazionale non ha adottato i decreti legislativi contenenti i criteri e i principi da recepire nei provvedimenti normativi finalizzati a definire procedure di affidamento imparziali, non discriminatorie,

caratterizzate dall'ampia partecipazione, che avrebbero dovuto essere emanati per garantire omogeneità e uniformità di disciplina nell'intero territorio nazionale;

- in conformità e in ottemperanza ai principi comunitari, la Giunta Comunale ha approvato la deliberazione n. 836 del 26/10/2023, con la quale ha, tra le altre cose : 1) preso atto della condizione di contingentamento della risorsa "area demaniale marittima" nel territorio comunale; 2) individuato nel 31/12/2024, coerentemente con il disposto di cui all'art. 3 della L. n. 118/2022, il termine ultimo di conservazione dello stato attuale delle concessioni oggetto delle proroghe «*per legge*», confliggenti con i principi comunitari; 3) dato indirizzo al Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio affinché provveda all'istruttoria volta alla definizione del «capitolato di affidamento tipo» per le aree oggetto delle concessioni *de quibus*, in modo tale da avviare le procedure competitive di assegnazione degli spazi demaniali marittimi;

- la scrivente Ripartizione è tenuta, pertanto, a dare corso al recepimento e all'applicazione dei contenuti della deliberazione della Giunta Comunale n. 836/2023, a sua volta adottata in coerenza con i richiamati principi del diritto eurounitario;

Considerato che:

- la scarsità del bene «*fascia costiera*» è una condizione acclarata nel caso della città di Bari in ragione del sistema delle concessioni in essere, della morfologia del territorio e delle limitazioni imposte dalla L. Reg. Puglia n. 17/2015 e dalle N.T.A. del Piano Regionale delle Coste. Le risultanze della mappatura delle concessioni demaniali in essere, effettuata da questa Ripartizione attraverso il SIT comunale, restituiscono il quadro complessivo delle condizioni d'uso della fascia costiera, individuando le parti di territorio concedibili, differenziandole da quelle interessate dai divieti della L. Reg. Puglia n. 17/2015 e dalle N.T.A. del P.R.C. e mettendone in evidenza il grado di occupazione, sia in relazione al rapporto tra spazi concessi e spazi liberi, sia in relazione alla tipologia di concessione demaniale rispetto alla funzione;

- questi rilievi hanno evidenziato che il tratto costiero astrattamente concedibile è limitato in parte dalle condizioni idrogeologiche e paesaggistico/ambientali del territorio, in parte per le riserve d'uso da parte dello Stato ed in parte, ancora, dalla morfologia del territorio. Queste circostanze confermano, al livello locale, la condizione di **contingentamento della risorsa «aree demaniali marittime»**;

Ritenuto, pertanto, in relazione all'entità complessiva delle concessioni demaniali marittime in essere sul territorio barese interessate dalla disciplina delle proroghe «*per legge*», di:

- dover procedere all'avvio delle fasi preliminari propedeutiche alle procedure ad evidenza pubblica già deliberate con la citata D.G.C. n. 836 del 23/10/2023;

- considerare, ai fini del presente avviso e relativamente al rinnovo del sistema di assegnazione delle concessioni demaniali marittime, le sole concessioni aventi tipologia di natura *commerciale e/o lucrativa*, meglio specificate nell'elenco di seguito riportato:

NUMERO CONCESSIONE	DATI IDENTIFICATIVI CONCESSIONARIO	UBICAZIONE	BREVE DESCRIZIONE
4/2023	PESCÒ' SRL	BARI - TORRE A MARE	MANUFATTO COMMERCIALE, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI DELLA PESCA
44CP/2007	BIANCOFIORE LORENZO	BARI - TORRE A MARE	LOCALE PER VENDITA PRODOTTI PESCATI
50/2016	DI LORENZO NICOLAIA	BARI - PORTO DI TORRE A MARE	CHIOSCO VENDITA BEVANDE
31/2019	IL CROSTACEO S.R.L.	BARI	DEPOSITO/SMISTAMENTO PESCE
10/2014	BOUTIQUE DEI FRUTTI DI MARE S.R.L.	BARI - S.SPIRITO	IMPIANTO DI DEPURAZIONE E PESCHERIA
37/2014 (suppletive 9/2020 - 41/2016)	LE TERRAZZE DEL SANTA LUCIA S.R.L.	BARI	RISTORANTE, BAR E SERVIZI ANNESSI
24/2016 (suppletive 1/2019 - 26/2017)	RISTORANTE SANTA LUCIA S.R.L.	BARI	RISTORANTE, PIZZERIA E SERVIZI ANNESSI
7/2010	CACUCCILO&FIGLI S.R.L.	BARI - TORRE A MARE	VENDITA AL DETTAGLIO PRODOTTI ITTICI

NUMERO CONCESSIONE	DATI IDENTIFICATIVI CONCESSIONARIO	UBICAZIONE	BREVE DESCRIZIONE
26/2015 (suppletiva 45/2016)	CALDARULO FRANCESCA	BARI	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI "ANTICA SANTA LUCIA"
17/2014	LIDO MORETTI DI CALDARULO VALENTINA S.A.S.	BARI - PALESE	STABILIMENTO BALNEARE
13/2014	CARRASSI FRANCESCO E C. S.A.S.	BARI - TORRE A MARE	STABILIMENTO BALNEARE "LIDO SAN GIORGIO"
27/2016	V.A.M.A. S.R.L.	BARI - PALESE	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI "CASABLANCA"
51/2016	CATALDI LUIGI	BARI - TORRE A MARE	CHIOSCO VENDITA BEVANDE "SKE"
6/2015	YACHT CLUB BARI S.R.L.	BARI - PORTO DI S.SPIRITO	PONTILI GALLEGGIANTI PER ORMEGGIO IMBARCAZIONI, PIATTAFORMA DI ALAGGIO
53/2016 (suppletiva 1/2018)	CONTE PIETRO	BARI	RISTORANTE, PIZZERIA E SERVIZI ANNESSI "PROVOLINA"
8/2016	CRAL ACQUEDOTTO PUGLIESE S.R.L.	BARI - SAN GIORGIO	STABILIMENTO BALNEARE
40/2018	KABAO CLUB DI TASSIELLO G.&C. S.A.S.	BARI - FESCA/PALESE	STABILIMENTO BALNEARE "IL MARE DENTRO"
5/2014	DE ROSA LUIGI	BARI - S.SPIRITO	RISTORANTE "AI DUE SAPORI"
22/2016	DEGRASSI GIOVANNI	BARI - PORTO DI TORRE A MARE	TRASFORMAZIONE MEDIANTE COTTURA PRODOTTI DI PESCA "OSTERIA DAL PORTO"
577/2003	DI BARI&C. S.N.C. DI PALMIERI GIUSEPPE E STEFANO	BARI - TORRE A MARE	VENDITA AL DETTAGLIO PRODOTTI ITTICI
10/2018 (suppletiva 8/2020)	PORTO SANTO SPIRITO S.R.L.	BARI - S.SPIRITO	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI EX "LA BARCACCIA"
12/2011 (suppletiva 32/2017)	CAPRIATI S.A.S. DI CAPRIATI MICHELE&C.	BARI - SAN GIORGIO	VENDITA AL DETTAGLIO PRODOTTI ITTICI, AREA PER SOMMINISTRAZIONE
27/2015	FLORIO FRANCESCO	BARI - S.SPIRITO	CHIOSCO VENDITA BEVANDE "FRACCA FLO"
22/2010 (suppletiva 19/2022)	MAREZIA S.A.S. DI ALTEA MICHELA&C.	BARI - S.SPIRITO	FISH BAR
23/2015	L'INCANTO S.R.L.	BARI - S.SPIRITO	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI
11/2014	IL TITOLO S.R.L.	BARI - S.SPIRITO	STABILIMENTO BALNEARE
21/2014	IL TRAMPOLINO S.R.L.	BARI - SAN GIROLAMO	STABILIMENTO BALNEARE
6/2014 (suppletiva 14/2020)	LA BAI A DI SBLENDORIO A. & C. S.A.S.	BARI - PALESE	STABILIMENTO BALNEARE E CHIOSCO
15/2015	L'ARAGOSTA DI PASCAZIO L. E GAROFALO V. & C. S.N.C.	BARI - S.SPIRITO	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI

NUMERO CONCESSIONE	DATI IDENTIFICATIVI CONCESSIONARIO	UBICAZIONE	BREVE DESCRIZIONE
43/2014 (suppletiva 23/2019)	LIDO ADRIA S.R.L.	BARI - SAN GIROLAMO	STABILIMENTO BALNEARE
18/2015	LIDO LA ROTONDA S.R.L.	BARI - S.SPIRITO	STABILIMENTO BALNEARE
1/2015	LIDO MASSIMO DI SASANELLI VINCENZA&C. S.A.S.	BARI - SAN GIROLAMO	STABILIMENTO BALNEARE
9/2016	MAGNO VINCENZO	BARI - TORRE A MARE	CHIOSCO VENDITA PRODOTTI ALIMENTARI "LA BAITA"
32/2018	NICOLA ZONNO EREDI S.N.C.	BARI - MOLO SAN NICOLA	RISTORANTE E SALA RICEVIMENTI
11/2020	NUOVA MARINA IDEA SCAVI DI FRISARI GIOVANNI E FRISARI COSMO DAMIANO S.N.C.	BARI - FESCA	STAZIONE AGIP, RIMESSAGGIO NAUTICO PER PESCHERECCIO E CANTIERISTICA NAVALE
34/2016	NUOVA MARINA IDEA SCAVI DI FRISARI GIOVANNI E FRISARI COSMO DAMIANO S.N.C.	BARI - FESCA	SCIVOLO, PONTILE, SPECCHIO ACQUEO
36/2014 (suppletive 20/2022 - 15/2022 - 4/2021 - 17/2018)	FINMAR S.R.L.	BARI - SAN GIROLAMO	RIVENDITA AL DETTAGLIO DI PESCE E FRUTTI DI MARE, MANIPOLAZIONE E CONFEZIONAMENTO PRODOTTI ITTICI, POSA ARREDO URBANO PER RISTORAZIONE VELOCE "SPIRITO DI PATATE"
6/2017 (suppletiva 27/2017)	CACUCCIOLO GAETANO	BARI - TORRE A MARE	RISTORANTE, SERVIZI ANNESSI E PESCHERIA "LA MARINA SEAFOOD"
atto formale 14CP/1999 (suppletive 6/2021 - 21/2018 - autorizzazione prot. n. 249059/2023)	DI BARI&C. S.N.C. DI PALMIERI GIUSEPPE E STEFANO	BARI - TORRE A MARE	MANUFATTO PER STABILIZZAZIONE E VENDITA PRODOTTI ITTICI
216RE/2006	DI BARI&C. S.N.C. DI PALMIERI GIUSEPPE E STEFANO	BARI - TORRE A MARE	BARRIERA PROTEZIONE IMPIANTO STABILIZZAZIONE
217RE/2006	DI BARI&C. S.N.C. DI PALMIERI GIUSEPPE E STEFANO	BARI - TORRE A MARE	TUBAZIONI PER PRELIEVO ACQUA DI MARE
22/2012 (suppletive 35/2017 - 19/2016)	DE BENEDICTIS GIORGIO	BARI - SAN GIORGIO	LOCALE COMMERCIALE "GINO IL MARINAIO"
13/2010	PESCHERIA GINO IL MARINAIO S.R.L.	BARI - SAN GIORGIO	MANUFATTO PER COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO PRODOTTI ITTICI
25/2022 (temporanea specchio acqueo + pontile)	PIETRO SGOBBA&FIGLI S.R.L.	BARI - MOLO SANT'ANTONIO	PONTEGGIO E SPECCHIO ACQUEO
25/2014 (suppletiva 6/2019)	PIETRO SGOBBA&FIGLI S.R.L.	BARI - MOLO SANT'ANTONIO	CANTIERE NAVALE
10/2019	PORTO SANTO SPIRITO S.R.L.	BARI - S.SPIRITO	CENTRO ITTICO DI TRANSITO E MANTENIMENTO SPECIE ITTICHE
29/2015	RISTORANTE DA NICOLA S.R.L.	BARI - TORRE A MARE	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI
13/2015	RISTORANTE LO SCOGLIO DA VITO DI DE GIROLAMO NICOLA E ANDREA S.N.C.	BARI - PALESE	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI
19/2017	RISTORANTE PROVOLINA S.N.C. DI CONTE PASQUALE E FIGLI	BARI	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI

NUMERO CONCESSIONE	DATI IDENTIFICATIVI CONCESSIONARIO	UBICAZIONE	BREVE DESCRIZIONE
21/2015	RISTORANTE ZIA TERESA DI MONTECALVO NICOLA E MONTECALVO NICOLA ANDREA S.A.S.	BARI - TORRE A MARE	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI
12/2016	ROSSINI LUIGI	BARI - MOLO SAN NICOLA	BAR, SERVIZI IGIENICI E PERGOLATO "EL CHIRINGUITO"
29/2016	SAMOA S.R.L.	BARI - S.SPIRITO	RISTORANTE, PUB E BAR "BELUGA"
30/2015	SEA SPORTS YACHTING CLUB S.R.L.	BARI - PORTO DI TORRE A MARE	PONTILI GALLEGGIANTI ED AREA ORMEGGIO IMBARCAZIONI DA DIPORTO
34/2014 (suppletive 21/2022 - 24/2019 - 35/2018)	STABILIMENTI BALNEARI ADRIATICO S.R.L.	BARI	STABILIMENTO BALNEARE "SAN FRANCESCO ALLA RENA"
20/2014	STABILIMENTO BALNEARE CALA D'ORO S.R.L.	BARI - S.SPIRITO	STABILIMENTO BALNEARE
12/2014	SUN BEACH S.R.L.	BARI - PALESE	STABILIMENTO BALNEARE
44/2014	VILLAGGIO TURISTICO SPORTIVO S. GIORGIO S.R.L.	BARI - SAN GIORGIO	STABILIMENTO BALNEARE - SCALO ALAGGIO
30/2017	IL NUOVO TIMONE RISTORANTE SEBASTIANI S.A.S. DI FRANCESCO SEBASTIANI	BARI - TORRE A MARE	RISTORANTE E SERVIZI ANNESSI

Rilevato che:

I. per le concessioni demaniali che siano state oggetto di provvedimenti di decadenza ex art. 47 Cod. Nav. ed i cui titolari hanno proposto azione giurisdizionale a tutela dei propri interessi, il presente avviso **non costituisce rinuncia** alle iniziative provvedimenti già intraprese dall'Amministrazione o alle ulteriori che la scrivente Ripartizione riterrà di avviare, **né tantomeno costituisce acquiescenza** alle tesi avanzate in giudizio dalle parti interessate dai provvedimenti caducatori già emanati **o rinuncia** alla costituzione ed all'azione dell'Ente nei giudizi in corso o atto idoneo a creare alcuna forma di affidamento;

II. per i concessionari che siano stati destinatari della comunicazione di avvio del procedimento di decadenza ex art. 47 Cod. Nav., il presente avviso **non costituisce rinuncia e/o interruzione del procedimento avviato** e, quindi, non preclude il successivo esperimento di tutte le iniziative amministrative correlate a pregressi inadempimenti relativi ad obblighi sanciti dalla vigente disciplina in materia di concessioni demaniali.

Nei suddetti casi sub I e II la finalità del presente avviso ha natura esclusivamente ricognitoria ed è volta a determinare le attuali consistenze dei beni oggetto di pregresse concessioni e/o autorizzazioni rilasciate ed interessati da provvedimenti di decadenza ovvero da avvio di procedimenti finalizzati alla decadenza medesima ex art. 47 Cod. Nav..

Considerato che:

- al fine di dare corso alle procedure comparative uniformate ai principi comunitari di trasparenza, adeguata pubblicità, parità di trattamento, massima partecipazione e non discriminazione, occorre individuare adeguati e specifici criteri per la selezione del miglior concessionario, i quali si devono assestare su quelli rinvenibili nell'attuale cornice normativa data la succitata assenza dei decreti legislativi di riordino della materia, non adottati dal legislatore nazionale entro i termini di legge;

- per la definizione degli **indennizzi** da riconoscere al concessionario uscente in caso di eventuale avvicendamento di concessionari demaniali, in conformità a quanto previsto dall'art. 4, comma 2, lett. i) della L. n. 118/2022, è necessario, per le concessioni che sono state oggetto delle proroghe «per legge» con termine ultimo di validità fissato al 31/12/2024, individuare l'esatta consistenza del bene anche in riferimento alle eventuali opere non amovibili che costituiscono investimenti. Più precisamente è necessario, ai fini della definizione degli indennizzi, che ogni concessionario provveda a rendere noto:

1. lo **stato dei luoghi** afferenti alle aree e strutture di cui all'elenco che precede, aggiornato, con indicazione delle aree occupate e dei manufatti presenti con le relative dimensioni;
2. il valore dei **beni aziendali utilizzati** per l'esercizio delle attività strettamente correlate alla concessione e non integralmente ammortizzati ai sensi della normativa fiscale, conseguenza di investimenti effettuati nel periodo ricompreso dal 01/01/2019 al 31/12/2023, che dovrebbero essere

ceduti all'eventuale concessionario subentrante. Il riferimento al 01/01/2019 corrisponde alla data di entrata in vigore della Legge che aveva disposto l'estensione dell'efficacia delle concessioni demaniali marittime al 31/12/2033 (L. n. 145/2018, art. 1, commi 675 e ss. e dall'art. 182 del D.L. 34/2020 - c.d. Decreto Rilancio), circostanza che può aver indotto il concessionario uscente ad assumere la decisione di avviare investimenti di media durata, in ragione della ridetta estensione dell'efficacia temporale delle concessioni;

3. gli **investimenti** in relazione alle opere non amovibili autorizzate di natura strutturale che resteranno acquisite al bene demaniale, parimenti e per le stesse motivazioni indicate al punto precedente, relative al periodo ricompreso dal 01/01/2019 al 31/12/2023. Diversamente restano escluse le opere strutturali assentite realizzate in data antecedente al 2019 in quanto da ritenersi devolute allo Stato senza alcun compenso o rimborso, ai sensi dell'art. 49 del R.D. 30 marzo 1942, n. 327 (Cod. Nav.);
4. Il valore dell'**avviamento** dell'azienda commerciale.

Tanto premesso,

INVITA

i concessionari di cui all'elenco che precede a produrre alla competente Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio – Gestione e Valorizzazione del Demanio Marittimo, a mezzo PEC all'indirizzo urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it, entro e non oltre il termine tassativo di **45 (QUARANTACINQUE) GIORNI** consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione del presente avviso, la documentazione di seguito indicata:

1. relazione tecnica, documentazione fotografica e rilievo planimetrico dello stato dei luoghi afferenti alle aree e strutture di cui all'elenco che precede, sottoscritti dal concessionario e da un tecnico abilitato, in scala 1:200 o comunque in scala adeguata, rappresentativo dello stato dei luoghi, con l'indicazione dell'area occupata (mediante tratteggio o retino non coprente) e della disposizione di eventuali manufatti presenti, con le relative dimensioni;
2. perizia giurata di stima redatta da un esperto individuato dall'attuale concessionario tra i professionisti abilitati, in possesso di adeguata competenza nel settore, la quale individui e documenti dettagliatamente:
 - 2.1) gli investimenti dei **beni aziendali** utilizzati per l'esercizio delle attività strettamente correlate alla concessione e non integralmente ammortizzati ai sensi della normativa fiscale, che dovrebbero essere ceduti all'eventuale concessionario subentrante, a partire dal 01/01/2019 e non ancora ammortizzati alla data del 31/12/2023, **con specifica indicazione delle fonti di finanziamento**;
 - 2.2) gli investimenti dei **beni non amovibili** realizzati per l'esercizio della concessione demaniale e debitamente autorizzati dall'Ente concedente, a partire dal 01/01/2019 e non ancora ammortizzati alla data del 31/12/2023, **con specifica indicazione delle fonti di finanziamento**;
 - 2.3) il valore dell'**avviamento** dell'azienda commerciale.

Nella fattispecie, detta individuazione deve avvenire in considerazione della determinazione del corrispondente valore economico, tenuto conto dei seguenti criteri:

- a) quanto ai beni aziendali non ammortizzati, sulla base del **costo storico di acquisto** indicato nella richiamata perizia giurata di stima, del relativo piano di ammortamento e, con riguardo alla quota parte non ammortizzata, ai sensi della normativa fiscale;
- b) quanto agli investimenti di beni non amovibili, sulla base del **costo originario** sostenuto indicato nella richiamata perizia giurata di stima, del relativo piano di ammortamento e, con riguardo alla quota parte non ammortizzata, ai sensi della normativa fiscale;
- c) quanto all'avviamento, sulla base del valore indicato nella richiamata perizia giurata di stima, in funzione dei **redditi dichiarati o accertati** dalla Agenzia delle Entrate ai fini delle imposte sui redditi in relazione agli ultimi tre periodi di imposta anteriori all'anno 2023.

Il valore economico quantificato sulla base degli elementi individuati dall'Ufficio e delle indicazioni pervenute con la documentazione di cui al precedente elenco, opportunamente vagliati in sede di istruttoria, sarà reso pubblico in occasione della pubblicazione del bando per la concessione e corrisposto dal concessionario subentrante al concessionario uscente alla conclusione della procedura.

Dato atto che:

- in assenza di diverse previsioni normative al riguardo, le indennità spettanti al concessionario uscente, ove dovute dal concessionario subentrante, saranno riconosciute come segue:

1. indennità per i **beni aziendali**: limitatamente agli investimenti effettuati a partire dall'anno 2019 fino all'anno 2023, costo storico di acquisto al netto delle quote già ammortizzate;
2. indennità per i **beni non amovibili**: limitatamente agli investimenti effettuati a partire dall'anno 2019 fino all'anno 2023, costo originario dell'investimento al netto delle quote già ammortizzate;
3. indennità per la perdita dell'**avviamento**: non potrà comunque superare il limite massimo pari a 18 mensilità del canone concessorio dell'ultimo anno, il cui ammontare è determinato in base alla

normativa vigente (L. n. 126/2020, L. n. 494/1993, circolari del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di aggiornamento annuale dell'indice ISTAT), in analogia a quanto previsto in tema di locazioni commerciali (L. 392/1978);

- non sarà riconosciuta al concessionario uscente alcuna indennità per gli investimenti effettuati con fonti di finanziamento di natura pubblica interamente a fondo perduto.

- nel caso in cui i concessionari destinatari del presente avviso non producano la documentazione richiesta entro il suindicato termine tassativo, o la stessa sia prodotta in modo parziale e/o non conforme alle succitate prescrizioni, il valore economico dei beni aziendali utilizzati per l'esercizio delle attività oggetto della concessione e degli investimenti per opere non amovibili effettuati a partire dall'anno 2019, nonché dell'avviamento dell'azienda, sarà considerato pari a € 0,00 (zero) e detto valore sarà recepito anche nei successivi atti di procedura;

- in ogni caso non sarà consentita la partecipazione alle successive procedure di selezione del concessionario ai soggetti che risultino:

- a) **inadempienti nel pagamento dei canoni, indennizzi e dell'imposta regionale;**
- b) **inadempienti, in tutto o in parte, nel pagamento delle rate di cui ai piani di dilazione concessi dall'Agenzia del Demanio;**
- c) **destinatari di provvedimenti di decadenza adottati del Comune di Bari ai sensi dell'art. 47 Cod. Nav.;**

RENDE NOTO CHE:

- al termine della fase preliminare oggetto del presente avviso e delle verifiche istruttorie espletate da questo Ufficio in ordine a quanto asseverato con la richiamata documentazione, **si procederà alla pubblicazione di un bando unico per l'assegnazione delle concessioni demaniali marittime individuate in premessa;**

- la procedura ad evidenza pubblica avviata a seguito della documentazione presentata dagli attuali concessionari si svolgerà secondo il criterio di aggiudicazione dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**, individuata sulla base del miglior rapporto qualità - prezzo;

- la valutazione delle offerte sarà affidata ad una Commissione Giudicatrice che procederà all'attribuzione, per ciascun partecipante e per ciascuna concessione, di un punteggio complessivo determinato dalla somma dei punteggi attribuiti all'Offerta tecnica ed all'Offerta economica, sulla base della seguente tabella:

Criteria di valutazione	Punteggio massimo
a) OFFERTA TECNICA	70,00
b) OFFERTA ECONOMICA	30,00
Totale	100,00

a) OFFERTA TECNICA

Sulla base degli elementi di valutazione di seguito indicati all'offerta tecnica verrà attribuito un punteggio massimo di **70 punti**;

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA					
ID	Criterio di valutazione			Punteggio Massimo	
I	Professionalità e adeguatezza del concorrente, mediante esperienze similari	I.1 Specifica competenza maturata nell'ambito di concessioni finalizzate allo svolgimento di attività similari a quelle oggetto del presente affidamento, con specificazione dell'oggetto e della rilevanza delle attività eseguite e del periodo di svolgimento.		8	15
		I.2 Riferimento esplicativo alle modalità tenute nelle esperienze similari 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.		7	

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

ID	Criterio di valutazione	Punteggio Massimo		
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	
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.	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	

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

ID	Criterio di valutazione	Punteggio Massimo		
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	20
		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.	10	

b) OFFERTA ECONOMICA

b.1) Il canone annuo di concessione demaniale marittima posto a base di gara e soggetto al rialzo sarà determinato in base alla normativa vigente (L. n. 126/2020, L. n. 494/1993, circolari del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di aggiornamento annuale dell'indice ISTAT).

b.2) L'offerta economica sarà, quindi, pari alla somma del canone annuo posto a base di gara più l'importo rinveniente dal rialzo offerto.

b.3) Verranno attribuiti **30 punti** all'offerta più alta, espressa in termini assoluti e in percentuale, rispetto al sopra indicato canone annuo posto a base di gara.

- al fine di evitare posizioni dominanti sul mercato, nonché per garantire una situazione di concorrenza e di più ampio accesso all'utilizzo del demanio marittimo da parte delle imprese, in coerenza con la Direttiva "Bolkestein", si ritiene necessario fissare un limite massimo di assegnazione, a conclusione delle procedure di gara, corrispondente al limite massimo di **due concessioni demaniali marittime assegnate a ciascun concessionario** presso il territorio del Comune di Bari, con esclusione del rilascio di concessioni suppletive ex art. 24 Reg. Esec. Cod. Nav., secondo quanto stabilito con la deliberazione di Giunta Comunale n. 288 dell'11/06/2020 integrata dalla successiva n. 836 del 26/10/2023.

Nel caso in cui il concessionario sia una società, ricorre l'impedimento connesso con la contitolarità delle concessioni qualora tra la società concessionaria e la società che aspira al rilascio della nuova concessione, vi sia un rapporto di controllo societario sulla stessa nei termini di cui all'articolo 2359 Cod. Civ. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le attività a svolgersi siano imputabili ad un unico centro decisionale.

Eventuali osservazioni devono pervenire esclusivamente con una delle seguenti modalità:

- consegnate a mano presso l'Ufficio POeQ "Gestione e Valorizzazione del Demanio Marittimo" della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, sito in Bari al largo Ignazio Chiurlia n. 27;
- a mezzo PEC all'indirizzo urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it;
- a mezzo del servizio postale con raccomandata A/R (C.A.P. 70122);
- a mezzo di agenzia di recapito autorizzata con ricevuta di ritorno.

IL DIRETTORE DELLA RIPARTIZIONE

Ing. Pompeo Colacicco