CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Linee Guida per la stima del valore d'indennizzo per i concessionari uscenti da concessioni demaniali marittime

OTTOBRE 2026

Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Composizione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili

Presidente
Elbano de Nuccio

Vice Presidente
Vincenzo Moretta

Consigliere Segretario
Michaela Marcarini

Consigliere Tesoriere
David Moro

Consiglieri
Gianluca Ancarani
Cristina Bertinelli
Aldo Campo
Rosa D'Angiolella
Fabrizio Escheri
Annalisa Francese
Gian Luca Galletti
Giovanna Greco
Gian Alberto Mangiante
Cristina Marrone
Eustachio Quintano
Antonio Repaci
Gabriela Savigni
Micaela Sette
Liliana Smargiassi
Giuseppe Venneri
Roberto Vittori

Collegio dei revisori

Presidente
Rosanna Marotta

Componenti
Maura Rosano
Sergio Ceccotti

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Hanno collaborato alla stesura delle presenti Linee Guida:

Nicola Agnoli, Gigliola Di Chiara, Giovanni Galeandro, Giovanni Liberatore, Vittorio Melchionda, Matteo Pozzoli, Maurizio Ragno, Martino Zamboni, Eugenio Zirone

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Sommario

Premessa 1

1. Il contesto giuridico generale di riferimento. Cenni 2
2. Il ruolo del Professionista 4
3. La finalità della stima e il valore d'indennizzo 5
4. I beni amovibili e di facile rimozione utilizzati nella gestione dell'area affidata in concessione 8
5. Numero di lavoratori del concessionario uscente che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare 9
6. La base informativa 9
7. Il valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati (la componente patrimoniale) 12
8. L'equa remunerazione sugli investimenti effettuati (la componente economica) 16

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Premessa

Le presenti linee guida del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) (da ora in avanti anche "**Linee Guida**") sono finalizzate a definire -in linea con quanto previsto dalle "Indicazioni operative agli enti concedenti per la redazione di bandi di gara finalizzati all'affidamento di concessioni balneari redatte ai sensi dell'art. 8 del decreto-legge 11 marzo 2026 n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 marzo 2026 n. 71" (da ora in avanti anche il "**bando tipo**")- la struttura dell'impianto di stima e il modello valutativo della perizia prevista dall'art. 4, comma 9 della Legge 5 agosto 2022 n. 118, così come novellato dal D.L. 16 settembre 2024 n. 131 per la determinazione dell'indennizzo a favore dei concessionari uscenti (da ora in avanti anche "**perizia**") titolari delle concessioni demaniali marittime lacuali e fluviali per finalità turistico-ricreative e sportive di cui al del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400 recante le *Disposizioni per la determinazione dei Canoni relativi a concessioni Demaniali Marittime,* secondo quanto previsto, tra l'altro, dall'art. 4, Legge 5 agosto 2022 n. 118, così come novellato dal D.L. 16 settembre 2024 n. 131 (da ora in avanti anche "**legge 118/2022**").

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

1. Il contesto giuridico generale di riferimento. Cenni

Considerata la funzione e la finalità della perizia è imprescindibile da parte del professionista incaricato *ex* art. 4, comma 9 della legge 118/2022 (da ora in avanti anche "**Professionista**") comprendere il complesso contesto giuridico europeo e nazionale in cui si deve articolare la valutazione.

Nella logica di un supporto al Professionista si fornisce un primo inquadramento organico del contesto giuridico ricordando come il D.Lgs 31 marzo 1998, n. 112 in materia di *Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59* abbia attribuito alle Regioni e agli Enti locali anche le funzioni relative alle "concessioni di spiagge lacuali, superfici e pertinenze dei laghi".

La Commissione Europea ha, in un contesto normativo più ampio, emanato nel 2006 la direttiva 2006/123/CE *relativa ai servizi nel mercato interno* poi adottata in ambito nazionale per tramite del D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59.

La previgente legislazione nazionale inerente alle concessioni balneari non è, quindi, risultata allineata con le disposizioni unionali in materia di libera concorrenza (*Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea*, art. 49), soprattutto nella previsione del "*diritto di insistenza*" che portava a disporre che "[è] *altresì data preferenza alle precedenti concessioni, già rilasciate, in sede di rinnovo rispetto alle nuove istanze*" (R.D. 30 marzo 1942, n. 327 Codice della navigazione, art. 37).

A seguito dell'apertura di una prima procedura di infrazione avviata dalla Commissione Europea (P.I. n. 2008/4908), il sopra richiamato periodo del *Codice della navigazione* è stato abrogato dall'art. 1, comma 18, del D.L. 30 dicembre 2009, n. 194 *Proroga di termini previsti da disposizioni legislative* convertito con L. 26 febbraio 2010, n. 25. A seguito, poi, di una messa in mora complementare inerente al rinnovo automatico delle concessioni, il Governo ha presentato un emendamento alla L. 15 dicembre 2011, n. 217 *Legge comunitaria 2010*, con il quale ha modificato il D.L. 5 ottobre 1993, n. 400 abrogando le previsioni relative al rinnovo automatico delle concessioni.

La procedura di infrazione è stata chiusa nel febbraio 2012, grazie alle sopra illustrate revisioni apportate e alla volontà manifestata di riorganizzazione delle norme attraverso la delega attribuita dal Parlamento al Governo per la revisione complessiva della disciplina in materia compiuta con l'art. 11, comma 2, della menzionata *Legge comunitaria 2010*.

Con il D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 *Ulteriori misure urgenti per la crescita del Paese*, convertito in L. 17 dicembre 2012, n. 221, le concessioni in essere a tale data sono state prorogate sino al 2020 "*in funzione del superamento del diritto di insistenza di cui all'art. 37, secondo comma, secondo periodo, del codice della navigazione*".

La sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea (CGUE) del 14 luglio 2016, nelle cause riunite C-458/14 e C-67/15, ha sancito il principio per il quale la disciplina della direttiva 2006/123/CE ha, tuttavia, considerato inapplicabile la proroga automatica delle autorizzazioni demaniali marittime e lacuali in assenza di una previa procedura di selezione tra i potenziali candidati.

Il prolungamento del regime di proroga delle concessioni in essere ha fatto sì che la Commissione europea, dapprima, inviasse una lettera amministrativa (ARES (2018) 7404850) e, quindi decidesse, stante il mancato completamento (anche a causa della gestione emergenziale della pandemia da Covid-

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

19) della revisione della disciplina delle concessioni balneari avviata con la L. 30 dicembre 2018 n. 145 di aprire formalmente in data 3 dicembre 2020 una seconda procedura di infrazione (P.I. n. 2020/4118).

In questo contesto, l'art. 4 della legge 118/2022 recante la *Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021* ha disposto che "*la procedura di affidamento delle concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per l'esercizio delle attività turistico - ricreative e sportive, di cui all'articolo 01, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f) , del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494, fatto salvo quanto previsto dal comma 1-bis del presente articolo, si svolge nel rispetto del diritto dell'Unione europea e dei principi di libertà di stabilimento, 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*".

Il D.L. 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*, convertito con la L. del 14 novembre 2024 n. 166 ha in ultimo novellato l'art. 3 della citata legge 118/2022 disponendo che "[a]l *fine di consentire l'ordinata programmazione delle procedure di affidamento di cui all'articolo 4 e il loro svolgimento nel rispetto del diritto dell'Unione europea e secondo le modalità stabilite dal medesimo articolo 4, continuano ad avere efficacia fino al 30 settembre 2027*".

Il novellato comma 9 dell'articolo 4 della legge 118/2022 ha previsto anche che i criteri di determinazione dell'indennizzo a favore del concessionario uscente dovessero essere stabiliti mediante un "*decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro il 31 marzo 2025*".

Nel contesto normativo sopra evidenziato, il predetto Ministero al punto n. 6 del bando tipo[1] recante il *Valore dell'indennizzo di cui all'articolo 4, comma 9, della legge n. 118 del 2022* dispone che: "[a]*ppare opportuno precisare nel bando che il parametro di riferimento per il rilascio della perizia è rappresentato dalle Linee Guida adottate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, allegate al presente bando-tipo*" e, in linea con quanto osservato, propone quale formula tipo che: "*Per ciascuno dei lotti indicati all'articolo XX (Oggetto e finalità della concessione), nelle relative schede allegate sono determinati i valori dell'indennizzo 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, nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, che l'aggiudicatario dovrà corrispondere al concessionario uscente, calcolato dal professionista/collegio di professionisti nominati con delibera n. ___ del _____ di (giunta/Dirigente/Assessore) tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, ai sensi dell'articolo 4, comma 9 della legge 5 agosto 2022, n. 118, secondo le Linee Guida adottate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili allegate al bando-tipo di cui all'articolo 8 del decreto-legge 11 marzo 2026, n. 32. Tali valori concorrono, per ciascun lotto, a determinare il valore della gara*".

[1] Le parti del cosiddetto "bando tipo" menzionate nelle Linee guida si riferiscono ad una versione provvisoria del testo, non ancora pubblicata, che potrebbe, per questo motivo, essere potenzialmente soggetta a modifiche.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Si deve, peraltro, rilevare che, in assenza di specifiche disposizioni e alla luce dei contenziosi intervenuti nel corso del tempo, sono state emanate significative pronunce da parte dei Tribunali amministrativi regionali e del Consiglio di Stato, che hanno contribuito a delineare un percorso interpretativo della normativa di riferimento, del quale si è ritenuto opportuno tenere conto anche nell'elaborazione delle presenti Linee guida[2].

2. Il ruolo del Professionista

L'art. 4, comma 9 della legge 118/2022 statuisce che "*il valore degli investimenti effettuati e non ammortizzati ... e di quanto necessario a garantire un'equa remunerazione, …, è determinato con perizia acquisita dall'ente concedente prima della pubblicazione del bando di gara, rilasciata in forma asseverata e con esplicita dichiarazione di responsabilità da parte di un professionista ovvero di un collegio di professionisti nominati dal medesimo ente concedente tra cinque nominativi indicati dal Presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili. Le spese della perizia di cui al secondo periodo sono a carico del concessionario uscente.*".

La normativa attribuisce al Professionista un ruolo centrale nell'ambito del processo di aggiudicazione delle nuove concessioni in cui è prevista, tra l'altro, un'esplicita dichiarazione di responsabilità rispetto all'incarico di valutazione condotto che dovrà essere considerata dal Professionista in tutte le fasi del processo di stima dell'indennizzo.

È utile, funzionalmente alla lettura delle presenti linee guida, considerare anche quanto disposto dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, la quale, nella sua adunanza del 30 luglio 2024, effettuando "alcune considerazioni" ai sensi degli articoli 21 e 22 della legge 10 ottobre 1990, n. 287, ha sentito la necessità di evidenziare per lo svolgimento di una corretta istruzione del procedimento di gara "[…] *l'opportunità che il professionista, chiamato a quantificare tale valore, sia incaricato da un soggetto terzo rispetto agli interessati concessionari* […] *(quale l'ente concedente) e che la quantificazione sia svolta con perizia, sulla base di parametri di valutazione attuali* […], *certi e trasparenti, a tutela di tutte le parti, nonché pubblicata dall'ente concedente in tempo utile affinché i potenziali partecipanti ne possano tener conto nell'ambito della procedura competitiva. In questo modo, infatti, la procedura comparativa per il rilascio delle concessioni risulterebbe più trasparente, equa e oggettiva*" (AGCM, Segnalazione ai sensi degli articoli 21 e 22 della legge 10 ottobre 1990, n. 287).

Stante, quindi, la rilevanza della perizia del Professionista e considerata la possibilità che le disposizioni tecniche siano applicate in modo disomogeneo a livello nazionale ed evitare possibili "situazioni di ingiustificato vantaggio economico in favore dei concessionari subentranti"[3], Il Consiglio Nazionale dei

[2] Tra le altre, si vedano anche: Consiglio di Stato, sez. VII, 30 ottobre 2023, n. 9493; Consiglio di Stato, sez. VII, 20 maggio 2024, nn. 4479 e 4480, insieme a Consiglio di Stato, sez. VII, 30 aprile 2024, n. 3940; Consiglio di Stato, Sezione consultiva per gli atti normativi, parere n. 750/2025 del 22 luglio 2025; TAR Lazio, Roma, sez. V-ter, 10 aprile 2026, n. 6468.

[3] Cfr.: Cons. Stato, Parere n. 750/2025; Cons. Stato, sez. VII, 21 maggio 2026, n. 4121. Non è, peraltro, compito del Professionista, e di conseguenza non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti linee guida, la determinazione, ai sensi dell'articolo 4, comma 11, della legge 118/2022, dei criteri per l'aggiornamento dell'entità dei canoni di cui all'art. 3, co. 1, lett. b), del DL 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 dicembre 1993, n. 494. 2

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili ha ritenuto opportuno, in questo contesto, predisporre le Linee Guida a supporto del Professionista al fine di rendere, per quanto possibile, omogenee le perizie di stima previste dall'art. 4 comma 9 della L. 118/22.

Per tale motivo, le Linee Guida forniscono le principali indicazioni per l'impostazione dell'impianto di stima e la definizione del modello di valutazione richiamando e adattando, qualora ritenuto opportuno, al caso concreto i Principi Italiani di Valutazione emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV) e i Principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Considerato il ruolo attribuito dal legislatore al Professionista, si ritengono utili ai fini della conduzione dell'incarico le indicazioni contenute nelle sezioni II.1 "*Condotta professionale*" e IV.2 "*Le valutazioni legali: aspetti generali*" dei Principi Italiani di Valutazione (PIV), oltre ai requisiti richiesti all'esperto dal PIV I.3.1. In merito, inoltre, alla struttura della relazione di stima, è utile richiamare quanto indicato dai PIV II.4.

Ciò detto, le presenti linee guida definiscono i principi generali finalizzati ad evitare ingiustificati vantaggi sia per il concessionario uscente che per il concessionario entrante. Sono, quindi, da evitare "*automatismi, forfettizzazioni e generalizzazioni*" derivanti dall'applicazione delle linee guida in oggetto, dovendo in ogni caso il Professionista considerare le singole circostanze caso per caso in funzione del raggiungimento del predetto scopo di carattere generale di determinare un indennizzo coerente con quanto previsto dalla normativa di riferimento, stante il contesto di riferimento[4].

In merito alla formulazione dell'incarico, alle necessarie verifiche preliminari, alle modalità di accettazione e alla nomina di eventuali ausiliari si rinvia a quanto contenuto nei documenti emanati dal CNDCEC e nei PIV.

3. La finalità della stima e il valore d'indennizzo

L'art 9 del DL 131/2024 convertito, con modificazioni, dalla legge 14 novembre 2024, n. 166 così recita: "[i]*n caso di rilascio della concessione a favore di un nuovo concessionario, 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, nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, stabilita sulla base di criteri previsti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro il 31 marzo 2025*".

Tale disposizione, come già analizzato nel paragrafo del contesto giuridico di riferimento, è stata richiamata dal bando tipo quale riferimento per la quantificazione dell'indennizzo in capo al concessionario uscente, mentre il decreto del MIT e del MEF non è stato adottato. In assenza, quindi, di disposizioni tecniche, le presenti linee guida sono state predisposte dall'analisi puntuale delle

[4] Cfr.: Cons. Stato, Parere n. 750/2025; Cons. Stato, sez. VII, 21 maggio 2026, n. 4121.; TAR Lazio, Roma, 10 aprile 2026, n. 6468.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

indicazioni normative sopra richiamate, interpretando in chiave tecnica le finalità proprie della legge di riferimento anche alla luce della prassi giurisprudenziale emersa nei tempi più recenti.

Il presupposto costitutivo del diritto all'indennizzo è il rilascio della concessione, all'esito della procedura prevista dall'ente concedente, a un soggetto terzo diverso dal concessionario *incumbent* (inteso il soggetto che alla data della stima è titolare della concessione). Il diritto matura quindi nel momento del rilascio della concessione da parte dell'ente concedente a favore del nuovo concessionario. Ai fini della procedura di assegnazione delle concessioni la stima dell'indennizzo necessariamente deve precedere la pubblicazione del bando da parte dell'ente concedente.

L'indennizzo è quindi una prestazione patrimoniale di tipo legale riconosciuta in presenza dei presupposti previsti dalla normativa a fronte del sacrificio economico derivante all'evento di rilascio della concessione ad un soggetto terzo e di conseguenza non può essere ricondotto nell'ambito di un risarcimento del danno (anche se l'indennizzo è posto a carico del concessionario subentrante).

La misura dell'indennizzo, come più avanti descritta, è determinata *ex lege* (di natura convenzionale) individuando dei criteri specifici che può anche non coincidere con la perdita effettiva da parte del concessionario uscente per effetto del mancato rinnovo della concessione.

L'indennizzo, pur configurandosi come un diritto unitario in capo al concessionario uscente, si compone di due distinte componenti:

a) il valore degli investimenti:
    1. effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione,
    2. ivi compresi gli investimenti effettuati in conseguenza di eventi calamitosi debitamente dichiarati dalle autorità competenti ovvero in conseguenza di sopravvenuti obblighi di legge
    3. al netto di ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica eventualmente percepita e non rimborsata;
b) nonché pari a quanto necessario per garantire al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni.

Di conseguenza, la finalità della perizia di stima è la determinazione dell'indennizzo unitariamente considerato, attraverso la distinta quantificazione delle due componenti previste dalla norma e il loro successivo coordinamento ai fini della determinazione dell'importo complessivamente spettante al concessionario uscente.

Il Legislatore attribuisce centrale rilevanza per quantificare l'indennizzo agli investimenti effettuati dal concessionario. In assenza di una definizione normativa, si ritiene che il termine "investimento" venga utilizzato per indicare l'impiego documentato di risorse economiche da parte del concessionario uscente al fine di generare un'utilità futura nell'ambito dell'attività esercitata con l'utilizzo dei beni demaniali oggetto della concessoria. L'accezione di investimento che, quindi, sembra essere più prossima a quella delineata dalla *ratio* del legislatore e della prassi giurisprudenziale sembra essere quella economico-aziendale che non necessariamente trova corrispondenza con quanto rappresentato in bilancio. La contabilizzazione del costo tra le immobilizzazioni costituisce un elemento rilevante ai fini della sua qualificazione, ma non assume carattere di per sé determinante. Analogamente,

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

l'avvenuto completamento del processo di ammortamento contabile non esclude necessariamente che il bene o l'intervento conservi un'utilità economica o funzionale residua.

Tenuto conto della giurisprudenza della Corte di Giustizia UE e delle pronunce del Consiglio di Stato, ai fini della determinazione dell'indennizzo possono, tuttavia, rilevare per il calcolo dell'indennizzo i soli investimenti dai quali anche il concessionario subentrante può ritrarre benefici economici e, quindi, i soli investimenti effettuati dal concessionario uscente che, al momento della cessazione della concessione, conservano un'utilità oggettivamente apprezzabile pure per il concessionario subentrante, eventualmente anche sotto forma di risparmio delle spese che quest'ultimo avrebbe dovuto altrimenti sostenere.

Relativamente agli investimenti che un concessionario può effettuare nell'ambito della gestione dello stabilimento si possano, in via generale, individuare tre differenti tipologie di investimenti:

(i) gli investimenti relativi a beni destinati a permanere nella titolarità e nella disponibilità del concessionario uscente anche dopo la scadenza della concessione;
(ii) gli investimenti relativi a beni destinati a passare nella titolarità e nella disponibilità dell'ente concedente al termine della concessione ai sensi dell'articolo 49 del codice della navigazione (beni gratuitamente devolvibili);
(iii) gli investimenti relativi a beni demaniali messi a disposizione del concessionario uscente all'inizio della concessione o durante la stessa e per i quali sussiste l'obbligo di restituzione all'ente concedente al termine della concessione (beni demaniali affidati in uso al concessionario).

Gli investimenti di cui al punto (i), tra i quali potrebbero rientrare gli acquisti di attrezzature (ad esempio, lettini, ombrelloni, cabine amovibili, dotazioni amovibili per il bar o per la cucina), non sono, dunque, rilevanti ai fini del calcolo dell'indennizzo, posto che al termine della concessione rimangono di proprietà del concessionario uscente e non passano al concessionario subentrante, salvo che il bando dell'ente concedente non disponga diversamente. Per la medesima ragione non possono essere ritenuti rilevanti per calcolare l'indennizzo gli eventuali investimenti relativi ad opere per le quali sia stato emesso ordine di demolizione o ingiunzione di rimessione in pristino ai sensi, rispettivamente, degli articoli 49 e 54 del codice della navigazione.

Possono, invece, concorrere nel calcolo dell'indennizzo gli investimenti effettuati per la costruzione di beni inamovibili (punto ii), quali - a titolo esemplificativo – cabine inamovibili, piscine, impianti sportivi, piattaforma di accesso per persone con disabilità, ancorché destinati ad essere acquisiti dall'ente concedente al termine della concessione ai sensi delle già ricordate disposizioni del codice della navigazione.

Anche le spese di manutenzione su tali beni, purché straordinarie e produttive di utilità anche per il concessionario subentrante, sono da considerare tra gli investimenti di cui tenere conto per la determinazione dell'indennizzo. Per l'individuazione delle spese di manutenzione che possono essere considerate "straordinarie" è opportuno fare riferimento a quanto stabilito dai principi contabili OIC, i quali precisano che:

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

- sono "ordinarie" le manutenzioni e le riparazioni "di natura ricorrente (ad esempio, pulizia, verniciatura, riparazione, sostituzione di parti deteriorate dall'uso) che vengono effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie";
- sono considerate straordinarie le spese che comportano "ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolunghino la vita utile".

Per quanto concerne, infine, gli eventuali beni messi a disposizione del concessionario uscente da parte dell'ente concedente (punto iii), gli investimenti rilevanti per la quantificazione dell'indennizzo sono essenzialmente quelli relativi alle spese di manutenzione straordinaria di questi beni, quali le spese di miglioramento o ampliamento delle strutture demaniali (ad es.: spese di ristrutturazione di cabine inamovibili).

Se non diversamente stabilito dal bando o dall'ente concedente, non è compito del perito verificare se un investimento si riferisce a beni che sono stati costruiti, ampliati, modificati in modo illegittimo (ad esempio, in violazione della normativa urbanistica). Nell'eventualità in cui l'ente concedente segnali al perito tale circostanza, questi investimenti non possono, tuttavia, essere considerati rilevanti ai fini del calcolo dell'indennizzo, salvo diversa indicazione ricevuta dall'ente concedente.

4. I beni amovibili e di facile rimozione utilizzati nella gestione dell'area affidata in concessione

Si segnala che il bando tipo configura come elemento di premialità (max punti 15 su 100 punti complessivi) eventuali impegni "*del concessionario subentrante all'acquisto e dell'uscente alla vendita dei beni amovibili e di facile rimozione utilizzati nella gestione dell'area affidata in concessione, al valore determinato con la perizia di cui all'art. XX (ACCORDO PER LA CESSIONE DEI BENI DEL CONCESSIONARIO USCENTE), che non costituiscono parte integrante ed essenziale della concessione medesima, quale misura idonea a favorire la continuità funzionale nonché il riuso delle attrezzature esistenti, la riduzione dei rifiuti e il contenimento dell'impatto ambientale derivante dalla dismissione e dalla sostituzione dei beni medesimi, in coerenza con i principi di tutela dell'ambiente, di uso sostenibile del demanio marittimo e di economia circolare*".

Tale aspetto volto a premiare la continuità funzionale e, quindi, anche la tutale ambientale dell'operazione di subentro, necessita, previo accertamento della disponibilità del concessionario uscente, della predisposizione di una apposita perizia di determinazione dell'importo a cui il concessionario uscente si impegna a cedere i predetti beni. Tale valore viene, nel caso, incluso nel bando di gara e -accertato, a seguito di sopralluogo, dall'ente concedente- non rientra nel valore della perizia di cui di cui all'art. 4, co. 9, secondo periodo, della legge 118/2022.

In ogni caso, rimangono al di fuori del perimetro valutativo, ai sensi degli artt. 49 e 54 del Codice della navigazione, gli investimenti in opere sottoposte a provvedimento di demolizione.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

5. Numero di lavoratori del concessionario uscente che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare

Si deve rilevare che il bando tipo indica anche che "… *la perizia dovrà indicare anche il numero di lavoratori del concessionario uscente che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare, sulla base delle certificazioni e dichiarazioni dei redditi, al fine di riportare tale dato nel bando e consentire, in tal modo, ai partecipanti l'eventuale impegno ad assumere tali lavoratori in caso di aggiudicazione della concessione*".

In linea con quanto sopra indicato è previsto che il bando di gara riporti per ciascuno dei lotti che sono oggetto della concessione "*il numero di lavoratori del concessionario uscente che ricevono da tale attività la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare*".

A tale fine, il Professionista deve ricevere dal concessionario uscente:

- le dichiarazioni dei redditi dei lavoratori subordinati e dei propri familiari del periodo di imposta antecedente all'avvio della procedura di gara;
- eventuali ulteriori certificazioni che siano rilevanti al fine della determinazione del reddito, corredate dalla documentazione ritenuta idonea dal Professionista.;

per poter poi riportare nella perizia di cui all'art. 4 comma 9 della L. 118/22 il numero dei lavoratori che ricevono dall'attività svolta presso il concessionario uscente la prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare.

La perizia include, inoltre, per i lavoratori sopra interessati l'inquadramento contrattuale e il relativo costo del lavoro, in forma aggregata o per categorie omogenee, così che i partecipanti alla gara possano meglio comprendere l'eventuale impegno da assumere in caso di aggiudicazione.

6. La base informativa

Il comma 4 dell'art. 4 della legge 118/2022 prevede che nel bando di gara sono indicati, tra l'altro, "b) il valore degli eventuali investimenti non ammortizzati, nonché gli obblighi di cui al comma 9;".

Considerata l'esigenza dell'ente concedente di disporre della determinazione dell'indennizzo prima della pubblicazione del bando, la complessità del contesto valutativo e i tempi generalmente contenuti a disposizione del Professionista per lo svolgimento dell'incarico, si ritiene opportuno sottolineare l'importanza che l'ente concedente definisca preventivamente le modalità e i termini per la predisposizione e la trasmissione della base informativa necessaria ai fini della determinazione dell'indennizzo fornendo al concessionario uscente indicazioni chiare e puntuali in merito alla documentazione, alle informazioni e alle dichiarazioni da rendere disponibili al Professionista.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Resta ferma la facoltà del Professionista, nel corso dello svolgimento dell'incarico, di richiedere all'ente concedente e/o al concessionario uscente, secondo le rispettive competenze e disponibilità informative, ogni ulteriore informazione, documentazione o dichiarazione ritenuta necessaria o opportuna ai fini della predisposizione della perizia, salvo quanto diversamente previsto dal bando o dall'atto di conferimento dell'incarico.

A titolo esemplificativo, la base informativa che il Professionista dovrà acquisire, dall'ente concedente e/o dal concessionario uscente in relazione alla natura della documentazione e alla relativa disponibilità, dovrebbe comprendere, tra l'altro, i seguenti documenti e informazioni:

- l'elenco analitico delle opere e degli investimenti rilevanti ai fini della determinazione dell'indennizzo, con attestazione della loro conformità urbanistica, edilizia e concessoria, nonché una autocertificazione rilasciata dallo stesso concessionario attestante l'assenza di ordini di demolizione;
- fatture e documenti contabili comprovanti il sostenimento dell'investimento;
- l'aliquota di ammortamento applicata e la relativa vita utile;
- la motivazione della strumentalità del bene, con indicazione delle ragioni per cui è stato incluso nel calcolo.
- l'ammontare complessivo di eventuali contributi, sovvenzioni, aiuti o incentivi pubblici percepiti in relazione agli investimenti rilevanti – con la relativa documentazione giustificativa e in particolare:
    - l'ente erogatore;
    - il titolo normativo o il bando di riferimento;
    - la data di concessione del contributo;
    - l'importo concesso;
    - l'importo effettivamente ricevuto;
    - l'importo eventualmente restituito;
- i bilanci, laddove esistenti, degli ultimi cinque esercizi, situazioni contabili a sezione contrapposte, i mastrini contabili, ogni altro documento contabile utile degli ultimi cinque anni antecedenti l'avvio della procedura della gara;
- registro cespiti ammortizzabili aggiornato all'ultimo esercizio o periodo di imposta chiuso o se rilevanti alla data di valutazione se diversa;
- ogni altro dato e informazione forniti dal concessionario uscente all'ente concedente che risultano necessari ai fini della perizia;
- eventuali ulteriori elementi informativi secondo anche quanto definito dai PIV in materia di costruzione della base informativa.

In relazione alla base informativa acquisita, il Professionista tiene conto delle indicazioni contenute nei PIV in materia di base informativa, ove pertinenti alla natura e alle finalità dell'incarico.

Salvo che ciò sia espressamente previsto dal bando o dall'incarico conferito e rientri nelle proprie competenze professionali, il Professionista non è tuttavia tenuto a svolgere autonome attività di verifica o accertamento volte a comprovare la veridicità, l'autenticità o la validità giuridica delle informazioni, dei documenti, delle dichiarazioni e delle attestazioni ricevute.

Ai fini dello svolgimento della valutazione, il Professionista può pertanto fare affidamento sulle informazioni, sui documenti, sulle dichiarazioni e sulle attestazioni forniti dall'ente concedente, dal

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

concessionario uscente o da altri soggetti competenti, assumendoli come veritieri, completi e corretti, salvo che emergano elementi manifestamente incoerenti con le altre informazioni disponibili o circostanze tali da rendere necessario richiedere all'ente concedente chiarimenti o integrazioni ovvero segnalare allo stesso la necessità di acquisire ulteriori informazioni, attestazioni o accertamenti da parte dei soggetti competenti.

In particolare, non rientrano nell'incarico valutativo gli accertamenti di natura giuridica, amministrativa, urbanistica, edilizia, concessoria o comunque specialistica che richiedano competenze diverse da quelle proprie del Professionista. Le relative circostanze sono assunte sulla base degli atti, delle attestazioni e delle dichiarazioni provenienti dall'ente concedente o dagli altri soggetti competenti. Qualora tali elementi non siano disponibili o presentino manifeste incoerenze, il Professionista ne dà evidenza all'ente concedente, segnalando la necessità delle eventuali integrazioni o degli accertamenti da acquisire presso i soggetti competenti.

La relazione di stima dà evidenza della base informativa utilizzata, delle informazioni assunte sulla base delle dichiarazioni o attestazioni ricevute, delle eventuali limitazioni informative e delle assunzioni rilevanti ai fini della valutazione.

Elementi fondamentali per l'identificazione degli elementi che, soddisfatte le caratteristiche già delineate, risultano essere oggetto degli investimenti qualificabili per la determinazione dell'indennizzo, sono il bilancio e la contabilità del concessionario uscente, a cui il Professionista deve poter avere accesso per addivenire a una corretta e puntuale valutazione.

In linea teorica, un investimento che debba ancora produrre una propria utilità economica, in coerenza con quanto previsto dai principi contabili, dovrebbe essere valorizzato in bilancio. È, tuttavia, possibile che tale elemento sia già stato completamente ammortizzato in bilancio alla data di scadenza della concessione. In tal caso, il Professionista recupera, laddove ritenuto rilevanti ai fini valutativi, le informazioni utili per la comprensione sia del valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati (componente patrimoniale) sia degli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni (componente economica).

Il Professionista, sulla base della documentazione fornita provante l'investimento, può riconsiderare il bilancio al fine di contemplare nel perimetro di valutazione anche gli elementi non valorizzati.

In ogni caso, sebbene i bilanci di esercizio del concessionario uscente, laddove disponibili, e la documentazione contabile rivestano, pertanto, rilevanza centrale ai fini dell'individuazione degli investimenti rilevanti, al Professionista non spetta il compito di verificare la correttezza dell'iscrizione in bilancio o nelle scritture contabili di tali investimenti, essendo questo aspetto irrilevante ai fini del calcolo dell'indennizzo.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

7. Il valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati (la componente patrimoniale)

Elementi generali

In assenza di specifiche indicazioni, la definizione dell'oggetto e dell'unità di valutazione della componente patrimoniale dell'indennizzo deve necessariamente essere condotta analizzando il dettato normativo e il contesto giuridico di riferimento della stima.

Si segnala che sono compresi gli investimenti effettuati in conseguenza di eventi calamitosi debitamente dichiarati dalle autorità competenti ovvero in conseguenza di sopravvenuti obblighi di legge se non ancora ammortizzati al termine della concessione.

Si ribadisce che sono considerati solo gli elementi strumentali all'esercizio della concessione. Restano quindi fuori perimetro gli investimenti non strumentali, ad esempio un appartamento o un'autovettura dati in uso al gestore dello stabilimento. L'esperto potrà essere incaricato alla loro stima qualora tale aspetto sia disciplinato nella procedura di affidamento definita dall'Ente Concedente. Analoghe considerazioni sono valide anche per i beni amovibili non iscritti tra le immobilizzazioni.

Possono rientrare, come rilevato, nel valore d'indennizzo, in ogni caso, gli investimenti effettuati e completamente ammortizzati secondo corretti principi contabili, ancora utilizzati per l'attività d'impresa, nel caso in cui tali elementi siano capaci di produrre ancora utilità economiche alla data della valutazione.

Al contrario potrebbero dover essere valorizzati taluni specifici investimenti che non sono mai risultati come attività patrimoniali in bilancio. Nelle immobilizzazioni non sono, per esempio, ricomprese quelle in leasing, in quanto i principi contabili italiani (OIC) consentono la loro rappresentazione nell'attivo solo dopo il loro eventuale riscatto (Appendice A dell'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio"). Diversamente i principi contabili internazionali (IFRS) prevedono la contabilizzazione nell'attivo patrimoniale dei contratti di leasing o altre forme contrattuali a questo assimilabili (IFRS 16). Si potrebbe quindi porre il tema di una eventuale diversa estensione del perimetro valutativo tra società che adottano gli OIC e società che adottano gli IFRS, dato che quest'ultime avrebbero diritto ad includere nel perimetro della stima anche i beni in leasing. Si ritiene che il possesso di beni in "locazione finanziaria" o contratti assimilabili (per es., noleggi a lungo termine, project financing), laddove investimenti strumentali alla concessione, sia coerente con il dettato normativo e quindi possa rientrare nel calcolo degli investimenti, anche al fine di equiparare le posizioni dei concessionari uscenti che adottano sistemi contabili difformi.

La data di riferimento della valutazione

La data di riferimento della valutazione definisce il momento temporale al quale è riferita la stima (PIV I.8.). In funzione di quanto espresso dal legislatore a proposito del valore della componente patrimoniale, la data della valutazione coincide con la scadenza della concessione (o data di cessazione della concessione) che dovrà essere comunicata al professionista dall'ente concedente.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

La configurazione di valore

Il Legislatore si è limitato a indicare che l'indennizzo deve essere pari al *"valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati"*, omettendo di declinare tale espressione in una specifica configurazione di valore riconosciuta dalla dottrina estimativa e dai Principi Italiani di Valutazione (PIV).

In assenza di un'indicazione normativa esplicita, la scelta della configurazione di valore da parte del Professionista incaricato deve discendere dall'analisi della finalità e del contesto giuridico della valutazione (PIV I.6.1). L'indennizzo in esame si configura come una prestazione patrimoniale di tipo legale, derivante dal trasferimento coattivo di beni strumentali tra due soggetti predeterminati: il concessionario uscente (che perde la disponibilità dell'area) e il concessionario subentrante (tenuto per legge a corrispondere l'importo).

Alla luce di tali premesse, si rende necessario escludere alcune configurazioni di valore inadatte alla fattispecie:

- il Valore di mercato (PIV I.6.4): presuppone un'ipotetica transazione tra soggetti indipendenti, in assenza di costrizioni e dopo un'adeguata commercializzazione sul libero mercato. Tali assunti non si realizzano nel caso di specie, essendo le parti obbligate alla transazione in virtù degli esiti della procedura di gara ad evidenza pubblica.
- il Valore di liquidazione (PIV I.6.23): sebbene il concessionario uscente sia impossibilitato a continuare l'attività, non si verte in un'ipotesi di dismissione parcellizzata e forzata dei beni. Al contrario, il ruolo del Professionista è garantire l'equità di trattamento tra due soggetti tenuti a transigere investimenti strumentali all'attività balneare che manterranno la loro utilità a favore del subentrante.
- il Valore convenzionale (PIV I.6.22): anche se in questa fattispecie rientrano i valori risultanti dai criteri fissati dagli enti regolatori, nella fattispecie delle concessioni balneari tali criteri sono di natura generale e richiedono, quale momento di partenza, proprio la configurazione di valore che tali criteri non definiscono in alcun modo.
- il Valore d'investimento (PIV I.6.16): dal momento che tale configurazione ha carattere soggettivo essendo legata alle caratteristiche del concessionario subentrante, segnatamente alle sue capacità imprenditoriali e alle sue disponibilità d'investimento.

Ne consegue che la configurazione di valore di riferimento, coerente con l'impianto dei PIV e con la natura perequativa dell'indennizzo, è individuabile nel Valore negoziale equitativo (*Equitable Value*, PIV I.6.20), che per un'attività corrisponde al "*prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata alla data di riferimento fra due specifici contraenti, correttamente informati e concretamente motivati*", bilanciando in modo equo i rispettivi interessi". Il Valore negoziale equitativo (o Valore equo) esprime quindi il corrispettivo stimato per il trasferimento di un'attività tra due parti specificamente identificate, riflettendo i rispettivi interessi e garantendo che il cedente venga ristorato dell'utilità ceduta e il cessionario non subisca ingiustificati aggravi per asset da cui non trarrà beneficio.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

In questa prospettiva, il valore degli investimenti non ancora ammortizza si pone della sommatoria dei valori equi dei singoli investimenti:

$$VInA = \sum V\,\text{equi}$$

Applicato al contesto delle concessioni balneari, il Valore equo assolve alla delicata funzione di bilanciare due diritti contrapposti e parimenti meritevoli di tutela:

- da un lato, il diritto del concessionario uscente a ricevere un ristoro patrimoniale per il depauperamento subito, recuperando il valore di quegli investimenti strumentali all'attività balneare che non hanno ancora esaurito il loro ciclo di vita utile al momento della scadenza della concessione.
- dall'altro lato, il diritto del concessionario subentrante a non subire oneri ingiustificati, pagando esclusivamente per la residua utilità oggettiva di cui potrà concretamente beneficiare nella futura gestione dello stabilimento balneare.

Il Valore equo applicato alla stima dell'indennizzo balneare non misura la perdita soggettiva dell'uscente né il costo di rimpiazzo a nuovo per il subentrante, ma definisce la quota di utilità residua dell'investimento legittimamente effettuato che passa da una gestione all'altra al momento della riassegnazione del titolo concessorio. Sotto questo profilo si tratta di una configurazione di valore ancorata all'equità del trasferimento e preserva i princìpi unionali di trasparenza, parità di trattamento e tutela della concorrenza posti alla base della procedura di evidenza pubblica.

Nella declinazione del Valore equo, il concetto normativo di "investimento non ancora ammortizzato" perde la sua connotazione strettamente ed esclusivamente contabile o fiscale, per assumere la veste di una grandezza estimativa espressione del valore d'uso residuo del bene. Il perimetro di questo valore è strettamente vincolato alla strumentalità: l'equità del valore si concretizza solo per quegli investimenti che conservano un'utilità oggettivamente apprezzabile per il subentrante (come le opere inamovibili o le manutenzioni straordinarie che prolungano la vita utile dei beni), escludendo, di converso, i beni facilmente amovibili destinati a restare di proprietà dell'uscente o le opere realizzate in violazione della normativa urbanistica (salvo diversa indicazione dell'ente concedente).

Le metodologie di valutazione

Per conciliare la configurazione del Valore equo con il dettato normativo ("investimenti effettuati"), il parametro estimativo di base non può che essere il costo dell'investimento originario. Il Professionista tradurrà operativamente tale configurazione assumendo il valore contabile netto (costo storico al netto del fondo ammortamento) che funge da ancoraggio oggettivo per attestare l'effettività dell'investimento.

Tuttavia, affinché il valore espresso sia effettivamente "equo" ed attuale al momento della cessazione della concessione, il Professionista potrà procedere alla sua riespressione a valori correnti, impiegando i criteri basati sui "valori di carico" (o *entry values*), i quali quantificano l'equivalenza con il valore alla data della stima richiamandosi agli eventi passati connessi all'acquisizione del bene.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Tali criteri sono declinabili in tre metodologie principali.

Il costo storico aggiornato (o rivalutato): si ottiene capitalizzando il costo di acquisto o di produzione sostenuto al momento iniziale, al netto dei fondi ammortamento. Il processo di rivalutazione viene determinato in funzione dell'impatto inflazionistico registrato dalla data dell'acquisto alla data della relazione peritale, tipicamente sulla base delle rivalutazioni ufficiali ISTAT. Questo criterio è di immediata applicazione, ma richiede al Professionista una verifica sul piano di ammortamento adottato, intervenendo con eventuali rettifiche al fine di avere una rappresentazione fedele del reale consumo del bene. Il processo di ammortamento non deve, infatti, intendersi nella sua accezione meramente fiscale, bensì tecnico-economica. Il concetto normativo di investimento "non ancora ammortizzato" deve riflettere la residua utilità oggettivamente apprezzabile che il bene trasferisce al concessionario subentrante.

Il costo di riproduzione: consiste nel valore di acquisto o di produzione di un bene di utilità identica a quello da valutare, di cui si possa provare la fattibilità fisica e tecnica (ad esempio, per fabbricati, cabine inamovibili o impianti specifici come una piscina). Richiedendo di valutare l'onere da sostenere per rimpiazzare il bene con una copia identica e vincolata nella forma, tale costo, quando determinabile, è generalmente superiore al costo di sostituzione.

Il costo di sostituzione: consiste nel valore di acquisto o di produzione di un bene di utilità equivalente, dal punto di vista tecnologico e fisico, a quello oggetto di stima (ad esempio, impianti tecnologici o attrezzature).

Qualora il Professionista opti per i criteri del costo di riproduzione o di sostituzione, si troverà sovente a confrontare il bene già in uso nello stabilimento balneare con beni simili ma nuovi. Affinché la valutazione sia equa per il concessionario subentrante, il valore a nuovo ricavato dovrà essere opportunamente abbattuto tramite specifici coefficienti. L'abbattimento deve tenere conto di due componenti essenziali:

- il deperimento fisico: correlato al grado di effettiva usura del bene e al suo consumo nel tempo.
- l'obsolescenza economica e tecnologica: applicabile qualora il bene in uso, pur funzionante, presenti una minore utilità rispetto al bene equivalente nuovo, in quanto il suo impiego determina ad esempio maggiori costi di manutenzione o minori efficienze operative.

Come criterio di prassi, il costo di riproduzione o di sostituzione così abbattuto (costo corrente) può essere utilmente impiegato dal Professionista anche per verificare e validare il risultato ottenuto tramite il costo storico rivalutato, ovvero come mediazione qualora vi siano scostamenti significativi tra i due valori.

In ogni caso, a presidio dell'equità del trasferimento ed in linea con i principi contabili (OIC 9 e IAS 36), il valore corrente così determinato non potrà eccedere il limite del *valore d'uso*. Da tale quantificazione finale, il Professionista avrà inoltre cura di decurtare ogni misura di aiuto o sovvenzione pubblica eventualmente percepita dal concessionario uscente e non rimborsata, come esplicitamente richiesto dal dettato normativo.

Il valore d'uso è un "valore convenzionale" in quanto discende dall'applicazione di criteri specifici fissati per la sua determinazione, in questo caso dai principi contabili. Esso esprime il valore attuale dei flussi

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

finanziari futuri attesi derivanti dall'uso continuativo di un'attività e dalla sua dismissione alla fine della sua vita utile secondo quanto previsto dai pertinenti principi contabili (cfr. OIC 9 - *Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni*).

Il valore d'uso comprende l'utilizzo e la dismissione. Tiene conto non solo dei benefici derivanti dall'utilizzo dell'attività, ma anche di quelli dalla sua eventuale dismissione si basa dunque su tre componenti estimative:

- la previsione dei flussi di cassa che si realizzeranno lungo la vita economica residua del bene,
- la valorizzazione dell'eventuale valore residuo del bene alla fine della vita utile,
- la stima del tasso di attualizzazione che riflette il valore temporale del denaro e i rischi specifici.

Tuttavia, non sempre il valore d'uso può essere determinato. L'approccio dei flussi può essere impiegato alla valutazione di singole attività quando le proiezioni sull'impiego dei beni sono effettuabili in modo riscontrabile rispetto all'uso ordinario che del bene può essere fatto da un operatore diligente.

La stima delle immobilizzazioni materiali rappresentate da impianti e attrezzature è trattata dai PIV al capitolo III.7 a cui si rinvia per una disamina più dettagliata.

La stima delle immobilizzazioni materiali rappresentate da immobili è trattata dai PIV al capitolo III.8 a cui si rinvia per una disamina più dettagliata.

Nel caso in cui siano richieste competenze specifiche l'esperto può avvalersi di altri specialisti (ausiliari) con le modalità indicate dai PIV I.2.1 e seguenti.

8. L'equa remunerazione sugli investimenti effettuati (la componente economica)

Il concetto di equa remunerazione

Il legislatore ha voluto intendere l'equa remunerazione come il riconoscimento di un rendimento normale sul capitale investito negli ultimi cinque anni, riferendosi di fatto a una misurazione del potenziale rendimento economico dell'investimento, per la cui definizione si rinvia alla sezione generale del documento, operato nell'esercizio della concessione.

L'ambito temporale

L'equa remunerazione è parametrata sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, rispetto al termine stabilito nel bando, direttamente e funzionalmente riferibili all'attività esercitata nell'ambito della concessione.

Questo significa che la data della valutazione presumibilmente non coinciderà con la data di riferimento del bilancio considerata ai fini della valutazione della componente patrimoniale in precedenza considerata. Tuttavia, si ritiene che, laddove il bando di gara abbia avuto avvio in una data temporalmente compresa entro i 120 giorni antecedenti o successivi alla data di chiusura dell'esercizio, il Professionista può prendere come riferimento, se lo ritiene opportuno, i pertinenti dati che emergono dal bilancio aziendale.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

Gli investimenti effettuati

Facendo il Legislatore riferimento agli "investimenti effettuati", la norma prende come riferimento di base per la determinazione dell'equa remunerazione gli investimenti che:

- siano stati effettivamente sostenuti e realizzati nel quinquennio di riferimento;
- siano adeguatamente documentati e oggettivamente quantificabili;
- presentino, al momento della loro effettuazione, natura di investimento, in quanto destinati a produrre utilità economiche o funzionali per un periodo eccedente quello nel quale il relativo costo è stato sostenuto;
- siano direttamente e funzionalmente riferibili all'attività esercitata nell'ambito della concessione;
- risultino conformi ai titoli concessori, autorizzativi, urbanistici e amministrativi applicabili.

La determinazione dell'equa remunerazione

Il legislatore ha inteso riconoscere al concessionario uscente un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni, configurando una componente dell'indennizzo distinta dal valore degli investimenti non ancora ammortizzati. Tale componente è volta a riconoscere una remunerazione normale del capitale investito.

L'equa remunerazione è parametrata agli investimenti effettuati nei cinque anni antecedenti la data di avvio della procedura di affidamento, direttamente e funzionalmente riferibili all'attività esercitata nell'ambito della concessione. Il quinquennio individua il perimetro temporale degli investimenti rilevanti e non costituisce, di per sé, un periodo di remunerazione dell'investimento.

La sua determinazione, tenendo conto dei profili di rischio, da un lato, di non veder riconosciuti al concessionario uscente gli sforzi profusi nell'ultimo quinquennio della concessione e, dall'altro lato, di non rappresentare una barriera alla concorrenza, può essere articolata sulla seguente formula:

$$ER_i = CSI_i \times TER \times \min\left(1; \frac{g_i}{365}\right)$$

laddove

- CS_i= costo storico dell'investimento i, al netto degli eventuali contributi pubblici rilevanti;
- TER= tasso di equa remunerazione;
- g_i= numero dei giorni intercorrenti tra la data di effettuazione dell'investimento e la data di avvio della procedura, ponderato ai giorni effettivi dell'investimento nel caso in cui l'investimento sia stato effettuato nel corso dell'ultimo anno.

La stima dell'equa remunerazione degli investimenti effettuati negli ultimi cinque anni richiede necessariamente la definizione del tasso di equa remunerazione.

Il *tasso di equa remunerazione* esprime il rendimento normale richiesto al capitale investito in relazione al relativo profilo di rischio. In dottrina si fa solitamente riferimento per individuare tale variabile al tasso *asset side* che trova normalmente traduzione attraverso il costo medio ponderato del capitale (*Weighted Average Cost of Capital* o WACC).

CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI - OUT - PROT. N. 0011617 DEL 16/10/2026

La formulazione del costo medio ponderato del capitale è la seguente:

$$WACC = Kd*(1-t_c)*(D/D+E)+Ke*(E/E+D)$$

dove:

tc = aliquota d'imposta societaria.

D = capitale di debito

E = capitale azionario (*equity*)

Il costo medio ponderato del capitale rappresenta al tempo stesso sia il costo finanziario del capitale utilizzato sia il tasso minimo di rendimento delle attività aziendali. Infatti, il WACC può essere inteso come il rendimento atteso, nel suo complesso, da parte dei finanziatori a titolo di debito e di *equity*.

La determinazione del WACC, adottato usualmente anche nell'attualizzazione dei flussi economici realizzati da un'azienda, tiene in considerazione una struttura finanziaria normale di riferimento. In questo contesto, stante l'oggetto di valutazione non può che farsi riferimento a una struttura media determinata sulla base di un paniere di società operanti nel settore oppure facendo riferimento alle banche dati pubbliche o private maggiormente accreditate.

Il Professionista può adottare un diverso tasso di equa remunerazione qualora ritenga che il WACC non rappresenti adeguatamente, nello specifico contesto valutativo, il rendimento normale del capitale investito. In tal caso, la relazione deve contenere un'apposita specifica della modalità di determinazione del tasso e del motivo per cui si è deciso di fare uso dello stesso.

Il Professionista può apportare ai parametri utilizzati eventuali rettifiche qualora le specifiche caratteristiche dell'investimento evidenzino un profilo di rischio significativamente diverso da quello incorporato nel tasso assunto quale riferimento. Tali rettifiche devono essere analiticamente motivate e supportate da elementi oggettivamente riscontrabili.