



CITTÀ DI VIAREGGIO

**AVVISO DI PUBBLICAZIONE PER ASSEGNAZIONE
CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA
L.R.T. 31/2016 E L. 118/2022**

**IL DIRIGENTE
DEL SETTORE ATTIVITA' PRODUTTIVE E BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI
- SERVIZIO DEMANIO MARITTIMO -**

Visti:

- gli articoli 822 e ss del C. C. *“Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici, e agli enti ecclesiastici”*, ove sono indicati i beni appartenenti al demanio marittimo, in combinato disposto con l'art. 28 del Codice della Navigazione, in cui è prevista un'ulteriore specificazione;
- il Codice della Navigazione, approvato con R. D. n. 327 del 30/03/1942;
- il Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione, approvato con D.P.R. n. 328 del 15/02/1952, ed in particolare l'art. 18 *“Pubblicazione della domanda”*, che prescrive la pubblicazione delle domande aventi ad oggetto beni demaniali marittimi;
- il D. Lgs. n. 112/1998 *“Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle Regioni ed agli Enti Locali in attuazione del Capo I della L. n. 59/1997”*, come modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 443/1999, ed in particolare l'art 105, comma 2, lettera l), con il quale si conferiscono alle Regioni, tra le altre, le funzioni relative al rilascio di concessioni di beni del demanio marittimo;
- la Legge Regione Toscana n. 88/1998 *“Attribuzione agli Enti Locali e disciplina generale delle funzioni amministrative e dei compiti in materia di urbanistica e pianificazione territoriale, protezione della natura e dell'ambiente, tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e gestione dei rifiuti, risorse idriche e difesa del suolo, energia e risorse geotermiche, opere pubbliche, viabilità e trasporti conferite alla Regione dal D. Lgs 31/03/1998 n. 112”*;
- il D.L. n. 400 del 5/10/1993, convertito con modificazioni dalla L. 4/12/1993 n. 494;
- la circolare 120/2001 del Ministero dei Trasporti e della Navigazione e le relative Linee Guida.
- la Legge Regione Toscana n. 31/2016 e relative Linee Guida;
- la Legge n. 118/2022 e ss.mm.ii.
- il T.U.E.L. di cui al Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art.107 *“Funzioni e responsabilità della dirigenza”*;
- l'atto sindacale n. 18 del 04/05/2026 di nomina del sottoscritto Dirigente *ad interim* del Settore 6 *“Attività Produttive e Beni Demaniali e Patrimoniali”*.

Dato atto che la pubblicazione della domanda, fatto salvo il preminente interesse pubblico, costituisce atto istruttorio propedeutico per l'adozione del provvedimento finale, al fine di assicurare l'adeguata imparzialità e pubblicità della procedura e di tutelare eventuali diritti di terzi.

AVVISA

Art. 1 – Oggetto

In Viareggio, nella frazione di Marina di Torre del Lago Puccini, in Viale Europa, è ubicata l'area demaniale marittima allo scopo di essere utilizzata come stabilimento balneare denominato *“ELENA”*, avente fronte

Servizio Demanio Marittimo Turistico
tel. 0584/966786 - 816 fax 0584/966822 C.F. 00274950468
PEC: comune.viareggio@postacert.toscana.it – WEB www.comune.viareggio.lu.it



CITTÀ DI VIAREGGIO

mare di circa ml 22 e superficie totale di mq 5.316,61 di cui mq 451,3 di area scoperta ad uso parcheggio, mq 828,98 coperti con locali asseverati di facile rimozione ad uso abitativo, cabine, pizzeria/ristorante e servizi, mq 284,58 coperti con locali asseverati di difficile rimozione ad uso piscina e mq 11,33 per strutture stagionali da installarsi dal 01/05 al 30/09 di ogni anno e consistenti in n. 6 (sei) cabine prefabbricate in legno.

Detta area che confina a nord con lo stabilimento balneare Aurora, a sud con lo stabilimento balneare Marcella, a ovest con il mare ed a est con il viale Europa della Marina di Torre del Lago Puccini è rappresentata nell'allegato A "estratto cartografico SID".

Le unità immobiliari costituenti lo stabilimento balneare Elena sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio al Foglio 41 mappale n. 56, mappale n. 52 e mappale 744. L'arenile è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio al Foglio 41 porzione del mappale 826 porzione del mappale 869 e porzione del mappale 868. Il parcheggio lato Viale Europa è rappresentato al Catasto del Comune di Viareggio al Foglio 41 porzione del mappale 863.

Detta area è oggetto di concessione demaniale marittima n. 37/2006 (rep. n. 26728) e di licenza di subingresso n. 23/2011 (rep. n. 28139).

Art. 2 – Canone

Per la suddetta area demaniale marittima sussiste l'obbligo di corrispondere all'Erario, in riconoscimento della sua demanialità e come corrispettivo della concessione, il canone ammontante per l'anno 2026 ad € 11.615,62 (euro undicimilaseicentoquindici/62), salvo conguaglio, come da decreto dirigenziale di aggiornamento n. 164 del 18/09/2025 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti redatto in osservanza a quanto previsto dall'art. 6 comma 1 del D. L. n. 73 del 21/05/2025 convertito con modificazioni dalla L. n. 105 del 18/07/2025. Per l'area in oggetto vige altresì l'obbligo di corrispondere alla Regione Toscana l'imposta annuale regionale pari al 25% del canone demaniale marittimo come sopra quantificato per l'anno 2026.

Art. 3 – Istanza per rilascio atto formale

Con riferimento alla predetta area demaniale marittima l'attuale società concessionaria "Bagno Elena di Luciana Antonelli & C. s.n.c." ha presentato la seguente domanda per il rilascio di atto formale ai sensi dell'art. 3, comma 4 bis del D.l. 5/10/1993 n. 400, convertito con modificazioni dalla L. 4/12/1993 n. 494, e dell'art. 3 Legge Regione Toscana n. 31/2016 e art. 9 del Reg. C.N.:

- istanza prot. n. 114798 del 30/12/2024, integrata con note prot. n. 10400 del 03/02/2025 e prot. n. 41091 del 05/05/2026.

Art. 4 – Indennizzi

Con note prot. n. 49114 del 28/05/2026, prot. n. 56930 del 22/06/2026, prot. n. 57108 del 22/06/2026 e prot. n. 58736 del 26/06/2026 l'attuale concessionario ha prodotto la documentazione utile alla determinazione dell'indennizzo ex art. 4, comma, 9, legge 118/2022, fatte salve eventuali diverse indicazioni normative e/o regolamentari che dovessero intervenire.

Art. 5 – Valore degli investimenti non ammortizzati

Il valore degli investimenti realizzati sull'area e da ammortizzare è stato quantificato in € 133.146,00 (euro centotrentatremilacentoquarantasei/00) come da PEF prodotto dall'attuale concessionario con nota prot. n. 114798 del 30/12/2024. Detto importo dovrà essere ricalcolato sulla base dei valori di ammortamento aggiornati e conformi alla normativa vigente, fermo che dello stesso se ne terrà conto in fase di determinazione dell'indennizzo nei limiti di quanto previsto dall'art.4, comma 9, della Legge 118/2022.



CITTÀ DI VIAREGGIO

Art. 6 – Pubblicazione

Il presente avviso è stato pubblicato sulla GUUE in conformità alle specifiche disposizioni di legge ed è pubblicato sul Burt e sull'Albo Pretorio *online* dell'Ente e nella sezione Amministrazione Trasparente – Altri Atti del Comune di Viareggio. I 30 (trenta) giorni per presentare motivate osservazioni e/o opposizioni e/o domande in concorrenza decorrono dalla data di pubblicazione su Burt e Albo Pretorio *online* dell'Ente.

Art. 7 – Osservazioni e opposizioni alle istanze per rilascio atto formale

Tutti coloro che ne avessero interesse sono invitati a presentare per iscritto al Comune di Viareggio – Settore Attività produttive e Beni demaniali e patrimoniali - Servizio Demanio Marittimo, **motivate osservazioni e/o opposizioni** inerenti l'istanza di atto formale depositata per la concessione dell'area demaniale in oggetto - come meglio descritta all'art. 1 - che ritenessero opportune a tutela dei loro eventuali diritti.

- a) **termine di presentazione:** le motivate osservazioni ed opposizioni devono essere presentate entro le ore 23:59 del giorno 04/09/2026. Detto termine è perentorio e tutte le osservazioni e/o opposizioni pervenute fuori tale termine saranno ritenute inammissibili. Saranno ritenute altresì inammissibili tutte le osservazioni ed opposizioni non motivate. Decorso il citato termine, nulla pervenendo, si darà corso agli adempimenti inerenti la richiesta. Tutte le osservazioni e/o opposizioni eventualmente pervenute nel termine saranno valutate dall'Ufficio competente che ne darà conto nella motivazione del provvedimento finale qualora siano pertinenti con l'oggetto del procedimento stesso.
- b) **modalità di presentazione:** le motivate osservazioni ed opposizioni devono essere trasmesse esclusivamente in forma digitale all'indirizzo comune.viareggio@postacert.toscana.it. Il messaggio di posta elettronica certificata deve essere messo all'attenzione del Servizio Demanio Marittimo e deve indicare nell'oggetto la seguente dicitura "osservazioni e/o opposizioni riferite all'avviso di pubblicazione relativo all'istanza di rilascio atto formale prot. n. 114798 del 30/12/2024".
- Non sono ammesse modalità di presentazione delle osservazioni e/o opposizioni diverse da quanto previsto dal presente avviso.

Art. 8 – Domande in concorrenza alle istanze per rilascio atto formale

Tutti coloro che avessero interesse ad acquisire in concessione l'area demaniale in oggetto - come meglio descritta all'art. 1 - ed in possesso dei requisiti di partecipazione e di capacità tecnico professionale infra specificati alle lettere a) e b) sono invitati a presentare al Comune di Viareggio – Settore Attività produttive e Beni demaniali e patrimoniali - Servizio Demanio Marittimo, **domande in concorrenza**.

La domanda in concorrenza non è vincolante per il proponente, il quale con la presentazione della stessa predetermina soltanto le condizioni affinché, a seguito della valutazione sulla ammissibilità della stessa domanda, possa essere invitato a presentare offerta nella successiva procedura comparativa di cui al successivo art. 10; il soggetto invitato alla procedura comparativa potrà in ogni caso decidere di non presentare offerta.

Le domande in concorrenza dovranno essere presentate nel rispetto dei seguenti principi:

a) Possesso requisiti di partecipazione di ordine generale

I soggetti interessati devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal D.Lgs. n. 36/2023. La sussistenza delle cause automatiche di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 comporta l'esclusione diretta, mentre la sussistenza delle cause di esclusione non automatica di cui all'articolo 95 del D.Lgs. n. 36/2023 deve essere accertata previo contraddittorio con il soggetto interessato. Sia con riferimento alle cause di esclusione automatica previste dall'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023, sia con riferimento alle cause di esclusione non automatica previste dall'art. 95 del D.Lgs. n. 36/2023 si applicano le disposizioni di cui all'art. 96 del D.Lgs. n. 36/2023 in tema di disciplina dell'esclusione.



CITTÀ DI VIAREGGIO

Un soggetto che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. *self cleaning*) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità. Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione della domanda in concorrenza, il soggetto interessato indica la causa ostativa e, alternativamente descrive le misure adottate ai sensi dell'articolo 96, comma 6 del D.Lgs. n. 36/2023 o motiva l'impossibilità ad adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente. L'adozione delle misure è comunicata al Comune di Viareggio, Ufficio Demanio Marittimo. Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione della domanda in concorrenza, il soggetto interessato adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del D.Lgs. n. 36/2023 dandone comunicazione al Comune di Viareggio, Ufficio Demanio Marittimo. Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti. Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, il soggetto interessato non è escluso. Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, il Comune di Viareggio, Ufficio Marittimo ne comunica le ragioni all'operatore economico. Non può avvalersi del *self-cleaning* il soggetto interessato escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza. Nel caso in cui un raggruppamento/consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante/esecutore interessato da una clausola di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del D.Lgs. n. 36/2023 al fine di decidere sull'esclusione.

b) Possesso requisiti di capacità tecnico professionale

I soggetti interessati devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di capacità tecnico professionale di seguito indicati:

i) Iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività pertinenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.

Per l'operatore economico di altro Stato membro, non residente in Italia: iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali degli altri Stati membri di cui all'allegato II.11 del Codice dei contratti. Ai fini della comprova, l'iscrizione nel Registro è acquisita d'ufficio dalla stazione appaltante tramite il FVOE, previa autorizzazione di cui all'art. 35 c. 5 bis del Codice. Gli operatori stabiliti in altri Stati membri caricano nel fascicolo virtuale i dati e le informazioni utili alla comprova del requisito, se disponibili.

Si precisa che:

i. per attività pertinente devono intendersi, a titolo esemplificativo: gestione stabilimenti balneari e/o spiagge libere attrezzate; gestione strutture ricettive alberghiere, extra-alberghiere, strutture ricettive all'aperto; gestione locazioni turistiche; gestione imprese turistiche; gestione attività di guide turistiche; gestione di attività di ristorazione, di somministrazione di alimenti e bevande; gestione esercizi commerciali di vendita di articoli sportivi, gestione di impianti e servizi sportivi; gestione servizi di salvataggio;

ii. il Comune valuta, insindacabilmente, la pertinenza dell'attività facendo riferimento all'attività principale/prevalente o secondaria, effettivamente esercitata, dall'operatore economico, così come documentata dalla relativa certificazione camerale, in adesione all'orientamento della giurisprudenza amministrativa prevalente secondo cui è da ritenersi soddisfatto il requisito della pertinenza all'oggetto contrattuale se tra le attività dell'impresa risultanti dall'iscrizione figurano un'attività "pertinente" con l'oggetto dell'appalto, sia essa prevalente o secondaria, in concreto espletata (CdS n. 3962/2024; CdS - Sez. V - n. 657/2023; CdS - Sez. V - n. 529/2023; CdS - Sez. Vn. 4474/2022; TAR Lazio Sez. V - n. 20366/2024).

**CITTÀ DI VIAREGGIO****c) Termine di presentazione**

Le domande in concorrenza devono essere presentate entro le ore 23:59 del giorno 04/09/2026. Detto termine è perentorio e tutte le domande in concorrenza pervenute fuori tale termine saranno ritenute inammissibili.

d) Modalità di presentazione

Le domande in concorrenza devono essere trasmesse esclusivamente in forma digitale all'indirizzo comune.viareggio@postacert.toscana.it. Il messaggio di posta elettronica certificata deve essere messo all'attenzione del Servizio Demanio Marittimo e deve indicare nell'oggetto la seguente dicitura "domanda in concorrenza riferita all'avviso di pubblicazione relativo all'istanza di rilascio atto formale prot. n. 114798 del 30/12/2024".

Non sono ammesse modalità di presentazione della domanda diverse da quanto previsto dal presente avviso.

e) Documenti per la presentazione delle domande in concorrenza

Le istanze in concorrenza devono essere presentate in marca da bollo da € 16,00 e, a pena di irricevibilità, devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- copia documento di identità del richiedente o del legale rappresentante della società istante;
- dichiarazione sostitutiva di certificazione antimafia, resa dal richiedente ai sensi del D.P.R. 445/2000 (Modulo B reperibile sulla pagina web del Comune di Viareggio dedicata all'Ufficio Demanio Marittimo);
- dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti generali e di quelli di capacità tecnico professionale di cui ai precedenti punti a) e b) (Modulo F reperibile sulla pagina web del Comune di Viareggio dedicata all'Ufficio Demanio Marittimo);
- dichiarazione del richiedente di impegno alla gestione diretta dello stabilimento balneare fatta salva la facoltà di affidare in gestione ex art. 45bis C.N. le attività secondarie esercitate nell'ambito della concessione demaniale marittima.

Art. 9 – Sopralluoghi presso l'area

Ai fini della presentazione di una domanda in concorrenza, non è richiesto il sopralluogo obbligatorio sull'area come descritta all'art. 1). Il sopralluogo sull'area può essere effettuato previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Demanio Marittimo inviando una email all'indirizzo [mail demaniomarittimo@comune.viareggio.lu.it](mailto:demaniomarittimo@comune.viareggio.lu.it) almeno entro 5 (cinque) giorni prima della scadenza di presentazione delle domande. Nella email devono essere indicati i dati identificativi dell'impresa e i dati anagrafici comprensivi di recapito telefonico della persona incaricata del sopralluogo. La richiesta deve inoltre specificare l'indirizzo di posta elettronica cui indirizzare la convocazione, se diverso da quello di partenza.

Non si accettano prenotazioni telefoniche.

Art. 10 – Modalità e termini della procedura di affidamento

Nel caso in cui a seguito della pubblicazione del presente avviso siano presentate domande in concorrenza in conformità con quanto disciplinato dal presente avviso, il Comune aprirà una procedura comparativa che coinvolgerà l'operatore economico che ha già proposto domanda in concessione per l'area demaniale in oggetto e gli operatori economici che abbiano presentato domanda in concorrenza di cui sopra.

Nella lettera di invito a presentare offerta sarà precisata la documentazione amministrativa, tecnica ed economica-finanziaria richiesta agli offerenti, fermo che la relativa aggiudicazione avverrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Servizio Demanio Marittimo Turistico

tel. 0584/966786 - 816 fax 0584/966822 C.F. 00274950468

PEC: comune.viareggio@postacert.toscana.it – WEB www.comune.viareggio.lu.it



CITTÀ DI VIAREGGIO

Art. 11 – Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento del presente avviso è il Dr. Fabiano Tazioli (f.tazioli@comune.viareggio.lu.it).

Il presente avviso viene effettuato ai soli fini istruttori, restando impregiudicate le determinazioni in merito all'esito delle eventuali domande in concorrenza presentate, inclusa quella pubblicata in sintesi con il presente atto.

Competente per le procedure di ricorso avverso gli atti relativi alla presente procedura è il Tribunale Amministrativo della Regione Toscana, Via Ricasoli 40, Firenze entro i termini previsti dalla normativa vigente, fermo il rimedio straordinario costituito dal Ricorso al Presidente del Consiglio di Stato.

Il Dirigente

Dr. Fabiano Tazioli

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D. Lgs n. 82/2005 e s.m.i.



CITTÀ DI VIAREGGIO

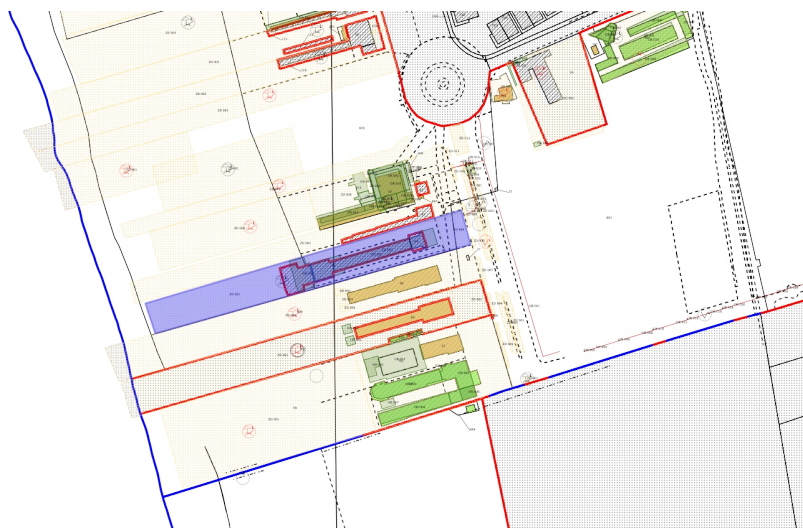
ALLEGATO A

ESTRATTO CARTOGRAFICO SID

STABILIMENTO BALNEARE “ELENA”

UBICAZIONE:

Viale Europa n. 9, Viareggio (LU) località: Marina di Torre del Lago Puccini.



Il Dirigente

Dr. Fabiano Tazioli

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D. Lgs n. 82/2005 e s.m.i.

Servizio Demanio Marittimo Turistico
tel. 0584/966786 - 816 fax 0584/966822 C.F. 00274950468
PEC: comune.viareggio@postacert.toscana.it – WEB www.comune.viareggio.lu.it