



Servizi in ambito Concessioni Demaniali Balneari

ASSISTENZA ALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI / ENTI CONCEDENTI



Questo documento è la base per una presentazione orale, senza la quale ha quindi limitata significatività e può dar luogo a fraintendimenti

© Copyright 2026 Sinloc ▪ Sistema Iniziative Locali SpA

Sono proibite riproduzioni, anche parziali, del contenuto di questo documento



Sinloc è un Gruppo di consulenza e investimento. Promuove lo sviluppo locale attraverso realizzazione di infrastrutture, assistenza tecnica, studi di fattibilità e investimenti. La capogruppo, Sinloc, è partecipata da 12 Fondazioni di Origine Bancaria

Il Gruppo riunisce:

- **società strumentali**, focalizzate su specifici comparti di mercato
- **società di progetto** che realizzano e gestiscono iniziative in PPP in cui Sinloc ha investito

Società Strumentali di Advisory

SINLOC MC

Mediazione Creditizia

CIBUSALUS

Cibo e Salute sostenibili

SINLOC Moving Energy

Decarbonizzazione dei territori e filiere produttive

SINLOC CUBE Sicilia&Calabria

Sviluppo locale Sicilia

OPEN IMPACT

Valutazioni d'impatto e CSRD

AS&P

Servizi di advisory strategica

Sinloc SpA

Capogruppo

Società Strumentali di Investimento

SINLOC Investimenti Sgr

Investimenti e gestione fondi

STEP

Engineering per l'efficiamento energetico

Partecipazioni non core

FRIULIA

Finanziaria regionale FVG

FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI

Finanziaria regionale Piemonte

GEPAFIN

Finanziaria regionale Umbria

CITTÀ DEGLI STUDI

Formazione e Ricerca Piemonte



Società controllate consolidate



Società partecipate non consolidate



COSA FACCIAMO

Investimenti

- Investiamo, prevalentemente tramite i Fondi della SGR del Gruppo, nella realizzazione di iniziative locali ad impatto sui territori
- Attiviamo fondi di investimento, con focus sui settori della transizione energetica, delle infrastrutture e dell'immobiliare sociale
- Affianchiamo, come advisor tecnico, le Istituzioni Finanziarie nella creazione e gestione di strumenti di investimento territoriali o settoriali
- Sosteniamo l'investimento in tutte le sue fasi: dalla strutturazione iniziale, alla realizzazione e finanziamento, per lo più con schemi di PPPP, fino alla gestione

Advisory

- Lavoriamo al fianco di Amministrazioni Pubbliche, Imprese e Organizzazioni Non Profit nella strutturazione di iniziative di sviluppo locale e nella ricerca di risorse finanziarie per realizzarle
- Definiamo strategie di intervento che massimizzino gli impatti economici, sociali e ambientali
- Verifichiamo la sostenibilità e fattibilità dei progetti e ci occupiamo del monitoraggio e della rendicontazione

I nostri servizi sono rivolti a Enti Locali e Pubbliche Amministrazioni, Imprese, Fondazioni e altre Istituzioni *Non Profit* e Istituzioni Finanziarie in **8 principali settori di attività**



Transizione
energetica



Reti e
public utilities



Rigenerazione
urbana



Sanità e
welfare



Formazione
e innovazione



Mobilità
e logistica



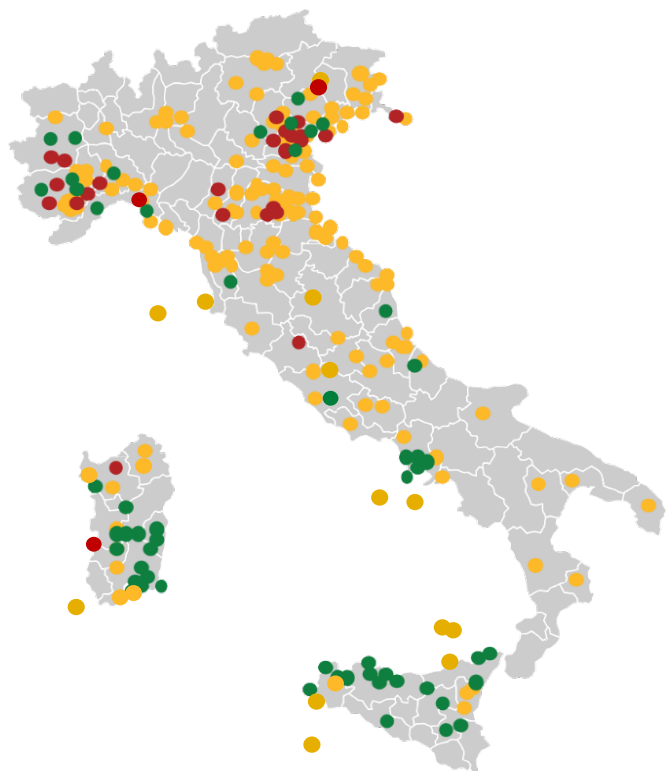
Arte, cultura
e turismo



Alimentazione
e salute

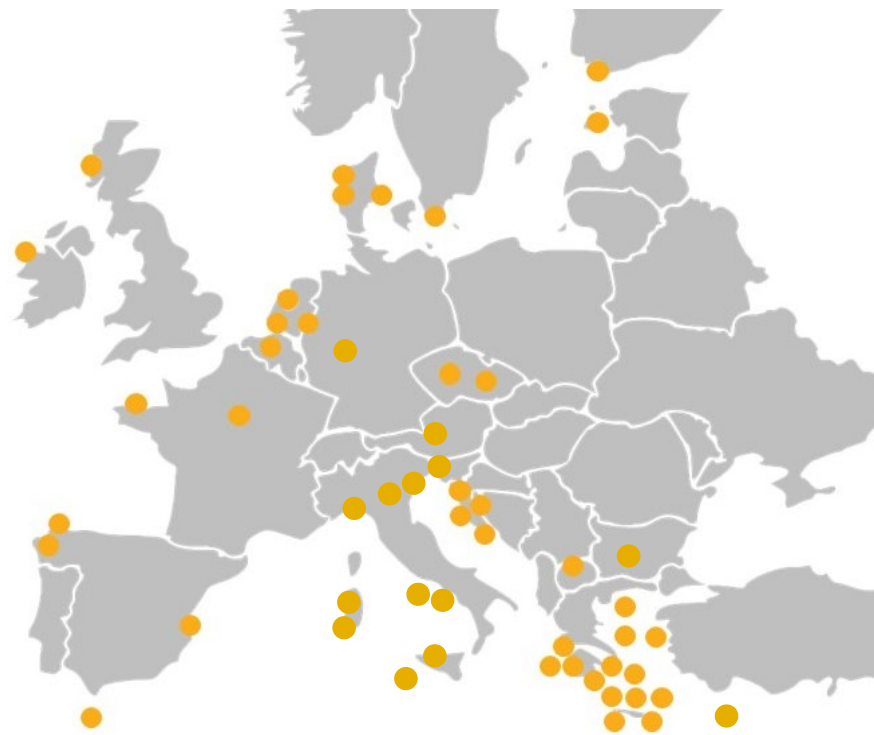


Dal 2006 Sinloc ha sviluppato oltre 1.350 progetti in tutta Italia e in 20 paesi europei con più di 80 partner internazionali



Progetti sviluppati dal 2006

- Investimenti diretti
- Servizi di *Advisory*
- *Fund Management*



Progetti Europei

- | | | | |
|-------------|---------------|--------------|------------|
| ▪ Nesoi | ▪ Super-Heero | ▪ STEP- Wise | ▪ Refinee |
| ▪ Hestia | ▪ Greenroad | ▪ EnerCmed | ▪ Renova |
| ▪ Padovafit | ▪ PowerUp | ▪ Awaster | ▪ Leonardo |
| ▪ Eenvest | ▪ Spirit | ▪ Beyond | ▪ Nesoi+ |



Dopo 20 anni di crescita Sinloc ha consolidato un Gruppo leader nel supporto allo sviluppo locale, capace di accompagnare progetti di impatto, sia con servizi di advisory che con investimenti



18+ Mln€

di ricavi consolidati
attesi a fine 2025 di
cui oltre 1/3 da
attività di advisory
prevalentemente a
enti e imprese
locali



350+ Mln€

capex generati da
19 investimenti
diretti in energia e
infrastrutture,
attraverso società
di progetto



1350+
progetti di
consulenza

che hanno generato
centinaia di milioni
di euro di
investimenti in Italia
e in Europa



Circa **100**
i professionisti del
Gruppo lavorano
insieme ad una
rete di esperti
esterni altamente
specializzati



circa **1,4 Mld€**
di investimenti
attivati
da 13 fondi pubblici
e strumenti
finanziari co-gestiti



Riusciamo a concretizzare progetti complessi di sviluppo locale perché possiamo contare sulle competenze multidisciplinari del team (ambito economico-finanziario, ambientale, pianificazione urbanistica, welfare sociale) e su investimenti continui sui nostri asset metodologici: innovazione, sostenibilità e impatto sociale

VISION

TEMI

 impatto

Coinvolgimento degli **stakeholder rilevanti** per il progetto e percorsi di **co-progettazione** per garantire il maggior impatto per comunità e territorio

 sostenibilità

Soluzioni sostenibili valutate per **impatti economici, ambientali e sociali (ESG, SDGs)**, sulla base di un *track record* di oltre 1200 progetti

 innovazione

Servizi innovativi allineati ai più recenti *trend* grazie alla partecipazione a iniziative internazionali per la **transizione climatica, energetica e digitale (12+ progetti UE)**



Promuoviamo percorsi di **rigenerazione urbana**



Facilitiamo iniziative di **Partenariato Pubblico-Privato**



Acceleriamo la **transizione energetica**



Facilitiamo l'**accesso e la gestione di strumenti di finanziamento**



Da 20 anni affianchiamo Pubbliche Amministrazioni e Imprese nell'attuazione di concessioni demaniali e di servizi pubblici, anche in un contesto normativo in continua evoluzione e con livelli di complessità sempre crescenti

Servizi di supporto alle Pubbliche Amministrazioni

- **Studi di fattibilità** per progetti di investimento
- **Pianificazione strategica** di programmi integrati, in particolare per interventi complessi di rigenerazione urbana e sviluppo del territorio
- **Accesso a strumenti di finanziamento**, strutturando istruttorie di valutazione dei progetti e dossier per la candidatura degli stessi a bandi regionali o nazionali o per la presentazione degli stessi a banche istituzionali di sviluppo (es. BEI e CEB)
- **Assistenza tecnica procedurale** per l'attuazione e lo sviluppo dei progetti, mediante supporto operativo alla strutturazione delle procedure di gara e assistenza continuativa fino alla sottoscrizione e all'avvio del contratto (in particolare per concessioni/PPP)
- **Rendicontazione** della spesa per gli interventi finanziati
- **Monitoraggio dei contratti di concessione** nel corso del tempo, supportando il DEC nella verifica dell'adempimento delle prestazioni contrattuali da parte del concessionario

Supporto alle Imprese

- **Candidatura e partecipazione a bandi di gara e/o di finanziamento**, strutturando istruttorie di presentazione dei progetti in modo efficace e mirato con l'obiettivo di ottenere il massimo dei punteggi
- **Assistenza per la presentazione di proposte di concessione/PPP** mediante costruzione per Piano Economico Finanziario, del capitolato, dello schema di contratto e della matrice dei rischi secondo quanto previsto dalla normativa
- **Assistenza nei procedimenti di riequilibrio di concessioni in essere**, aggiornando il PEF per la quantificazione della perdita subita e per la definizione delle possibili modalità di ripristino delle condizioni iniziali di redditività
- **Due diligence per investimenti o acquisizione di società**, supportando la parte acquirente o venditrice nel processo di determinazione del valore dell'azienda e nello svolgimento del processo di transazione
- **Attività di mediazione creditizia** (mediante Sinloc MC)



Nonostante il Consiglio di Stato si sia più volte pronunciato a favore dell'applicazione immediata della direttiva «Bolkestein», il Governo non ha ancora adottato i provvedimenti attuativi per permettere alle Autorità Locali di procedere con le gare

Legge concorrenza n.118/2022

- Abroga le norme illegittime relative alle proroghe
- Sancisce scadenza concessioni al 31/12/2023 salvo proroghe al 31/12/2024 in caso di oggettiva impossibilità
- Fissa principi generali delle gare
- Delega al governo a definire una disciplina uniforme delle procedure selettive di affidamento delle concessioni



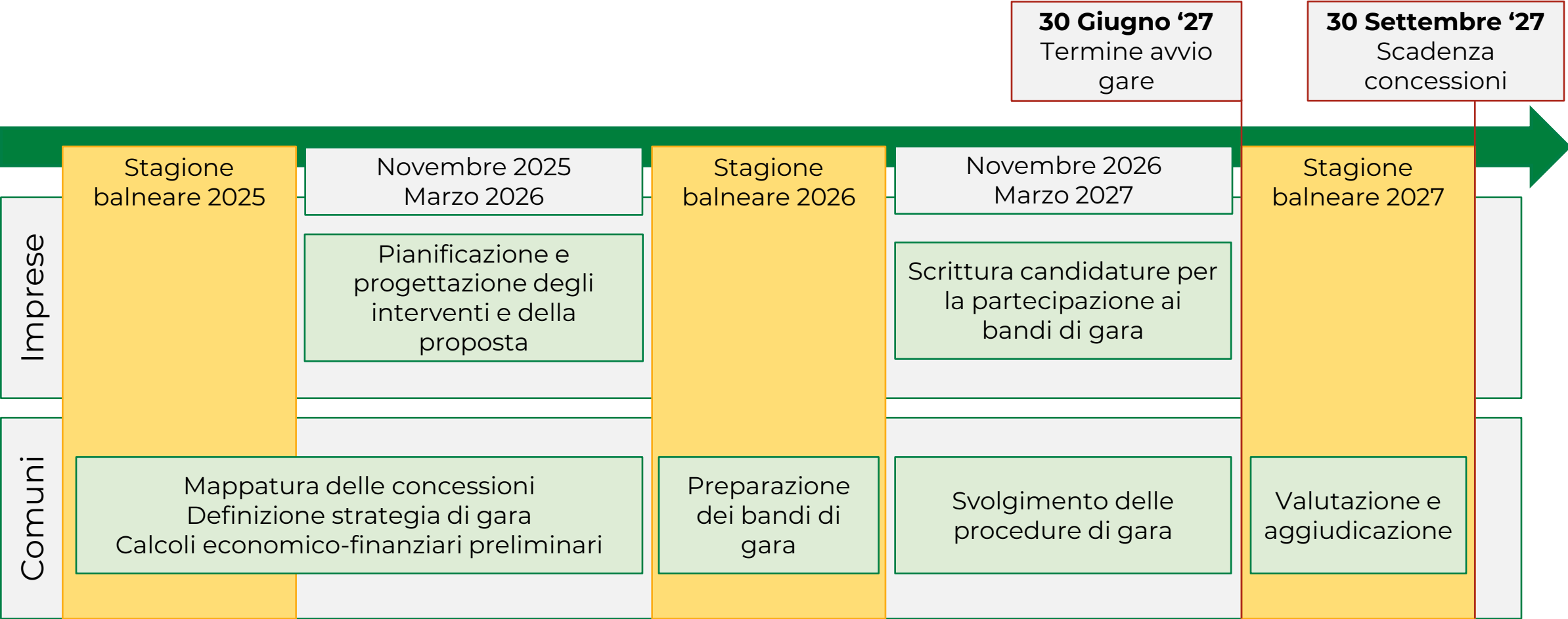
Decreto Legge 16 settembre 2024 n.131

«Disposizioni urgenti in materia di concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per finalità turistico-ricreative e sportive»

- Le attuali concessioni rimangono efficaci fino al massimo al 30 settembre 2027, con obbligo per i Comuni di indire le procedure e **facoltà di anticipare tale scadenza**
- Vengono stabiliti nuovi criteri per l'avvio e la gestione delle procedure di gara (conformi a diritto EU e a principi di concorrenza e trasparenza) e per l'aggiudicazione delle stesse
- Viene specificato che il concessionario uscente avrà diritto a ricevere un **indennizzo** pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione, certificati da perizia, ma si rimanda a successivo Decreto Ministeriale da adottarsi entro il 31 marzo 2025 la disciplina del calcolo dell'indennizzo



Considerando il termine per l'avvio delle gare il 30 giugno 2027, ritenendo poco realistico lo svolgimento delle procedure di gara in piena stagione balneare, è opportuno considerare che la finestra temporale più idonea per le gare sarà il periodo invernale 2026-2027



Gli Enti hanno comunque facoltà di anticipare le tempistiche



OPPORTUNITÀ DI AZIONE PER GLI ENTI CONCESSORI

La strutturazione delle procedure di gara dovrebbe essere vista come un'occasione per fare pianificazione e programmazione urbanistica, pensando in ottica strategica a fare in modo che i futuri concessionari siano incentivati a riqualificare e potenziare i servizi

Gli **Enti concessori** fino ad oggi hanno avuto **limitato potere di azione** sull'arenile, considerando l'automatismo delle proroghe ai concessionari esistenti

I litorali, i lungomari e gli arenili hanno la **necessità di una revisione e di una nuova regolamentazione dal punto di vista urbanistico**, per rispondere alle più moderne esigenze di sviluppo del territorio

L'avvio delle gare e la previsione dei criteri generali per la loro aggiudicazione è **un'occasione per fare pianificazione e avviare un processo di cambiamento** strutturale dell'offerta

Cosa possono fare oggi gli Enti Concessori

- **Adottare gli strumenti urbanistici** necessari per pianificare e regolamentare gli interventi sulla spiaggia (es. Piano dell'Arenile)
- Eseguire un'accurata **mappatura dell'arenile**, delle concessioni esistenti, dei fabbricati e delle strutture attualmente presenti rispetto a quanto previsto a livello catastale (es. verifica abusi)
- Valutare e adottare una **strategia per la destinazione dei fabbricati esistenti**, considerata la possibilità di richiederne le demolizioni ai concessionari uscenti (art.1 comma 8 DL 131/24)
- Definire i lavori minimi che i nuovi concessionari dovranno eseguire per **l'adattamento dell'arenile ai cambiamenti climatici e la difesa dai fenomeni di inondazione e di erosione costiera** (es. innalzamento costruzioni inamovibili, barriere di protezione, etc.)
- Definire e caratterizzare le **aree da destinare a spiagge libere** secondo quanto previsto dalla normativa
- Ipotizzare quali **servizi di utilità pubblica** per migliorare l'offerta turistica potrebbero essere posti a carico dei nuovi concessionari
- Strutturare un **sistema di criteri di selezione e punteggi premiali** tale da favorire il rinnovamento delle strutture e il potenziamento dei servizi per aumentare dell'attrattività del luogo



ATTIVITÀ DI SUPPORTO PROPOSTA

Sinloc si candida a supportare le pubbliche amministrazioni per la programmazione, la preparazione, l'avvio e la gestione delle procedure ad evidenza pubblica o per la valutazione di eventuali proposte di PPP presentate dagli operatori economici privati

1

Supporto alla fase di programmazione e strutturazione delle gare

- Supporto nell'attività di **mappatura delle spiagge** e dei rapporti concessori in essere (tipologia concessionari, sub-concessioni, affitti di ramo d'azienda, locazione di spazi, etc.)
- **Supporto strategico per la pianificazione** degli interventi sull'arenile, valutando in particolare gli aspetti di **sostenibilità economico-finanziaria**
- Individuazione dei **parametri di sostenibilità** e definizione della **base di gara** (in ottica parametrica complessiva, per gruppi omogenei oppure con dettaglio per singola concessione)
- Supporto per la definizione dei contenuti dei documenti di gara, in particolare per gli **aspetti economico-finanziari, ai requisiti di capacità e ai criteri premiali** per l'aggiudicazione delle procedure (a livello complessivo per tutti i lotti oppure, se del caso, differenziati per singola concessione o per gruppi omogenei)
- **Assistenza** nel corso dello svolgimento della procedura di gara per gli aspetti di natura economico-finanziaria (es. per risposte a quesiti o per supporto alla commissione di gara per la valutazione dei Piani Economico Finanziari presentati dai concorrenti)

2

Supporto al RUP per la valutazione di proposte di PPP

- **Verifica della completezza della proposta** sotto il profilo formale (presenza e completezza dei documenti di PEF, Schema di Contratto, Matrice dei Rischi e Documento di specificazione del servizio)
- **Analisi di dettaglio del PEF** per verificare la congruità delle assunzioni, delle ipotesi tecniche, dei parametri economici sottostanti, verifica della **sostenibilità** e dell'**equilibrio economico finanziario** della concessione
- **Verifica della coerenza** tra i contenuti del PEF, dello Schema di Contratto e del documento di specificazione delle caratteristiche del servizio
- Supporto nella **richiesta** al proponente di eventuali **modifiche o integrazioni necessarie** per l'approvazione del progetto presentato
- Supporto nello **svolgimento della procedura** prevista dall'**art. 193 del Codice dei Contratti**, così come aggiornato a seguito del decreto «correttivo»



DETTAGLIO DELL'ATTIVITÀ DI SUPPORTO

Il supporto proposto da Sinloc entra nel dettaglio operativo dell'analisi dello stato di fatto, della pianificazione strategica degli interventi, del calcolo del valore delle diverse concessioni in gara fino alla strutturazione dei documenti di gara e al supporto in fase di gara

Mappatura delle spiagge e dei rapporti concessori	▪ Verifica dello stato di fatto delle concessioni e delle eventuali criticità rilevate (es. a livello urbanistico) ▪ Verifica degli assetti e dei rapporti tra titolari della concessione ed eventuali gestori (terzi o non) ▪ Verifica del rispetto dei parametri di spiagge libere e delle eventuali ulteriori aree assentibili in concessione
Supporto strategico per la pianificazione degli interventi	▪ Valutazione in merito all'eventuale suddivisione o accorpamento in lotti, anche in funzione del reale stato di fatto delle concessioni (es. più concessioni gestite come unico stabilimento) in ottica di migliore sfruttamento economico e potenzialità di generare economie di scala e proposte di investimento
Individuazione dei parametri di sostenibilità e definizione della base di gara	▪ Valutazione del possibile valore della concessione, simulando i potenziali ricavi e costi associati alla gestione delle attività balneari e di ristorazione ▪ Calcolo del possibile investimento attivabile e sostenibile per il concessionario
Supporto per la definizione dei documenti di gara	▪ Supporto nella definizione del capitolato tecnico dei servizi e della gestione ▪ Costruzione della tabella di criteri e punteggi premiali per l'assegnazione dei punteggi ▪ Definizione delle linee guida per la presentazione dell'offerta tecnica ed economica (incluso il PEF)
Assistenza per lo svolgimento della procedura di gara	▪ Risposta ai quesiti posti dai concorrenti ▪ Assistenza alla commissione di gara per eventuali necessità, in particolare per offerta economica e PEF ▪ Supporto in fase di sottoscrizione del contratto di concessione



PRINCIPALI CRITICITÀ DA GESTIRE IN FASE DI PREPARAZIONE DEI BANDI

Sulla base delle esperienze già maturate e in ambito di concessioni balneari, Sinloc è in grado di anticipare le potenziali criticità da affrontare in vista della preparazione dei bandi, che potranno essere gestite con una adeguata assistenza operativa

Criticità riscontrabili nello stato di fatto

Titolarità delle concessioni: molti titolari di concessioni hanno affidato a terzi la gestione della spiaggia e/o di specifiche attività e potrebbero quindi risultare privi di requisiti di capacità tecnica. Inoltre, gli investimenti potrebbero essere stati sostenuti da entrambi i soggetti, con conseguenti difficoltà nel determinare il valore dell'indennizzo.

Accorpamento «commerciale» di concessioni formalmente separate: imprese titolari di più concessioni contigue hanno nel concreto unificato gli stabilimenti realizzati su aree demaniali non unificate. In questi casi è opportuno valutare attentamente le modalità di riaffidamento delle aree, in considerazione dell'attuale stato di fatto ma anche del potenziale di investimento e sfruttamento futuro.

Abusi edilizi: ai sensi della norma sarà fondamentale identificare le costruzioni non autorizzate, sia ai fini dell'eventuale richiesta di demolizione sia per la verifica del valore dell'indennizzo richiesto dal gestore uscente (che non potrà includere tali beni)

Questioni applicative della Legge 118/2022

Punteggi premiali: i criteri definiti dalla normativa sono molto generici e in alcuni casi di difficile applicazione nel concreto. Dovrà quindi essere strutturato un sistema di punteggi profondamente personalizzato in base alle caratteristiche del contesto territoriale ed economico di riferimento.

Requisiti di partecipazione: la norma speciale fa riferimento ai requisiti di capacità tecnico-professionale previsti dal Codice dei Contratti Pubblici (Dlgs 36/2023). Sarà opportuno calibrare i requisiti in modo tale da garantire il rispetto dei principi generali del Codice ma anche di tutelare gli interessi dell'Ente Concedente nel nuovo affidamento pluriennale.

Suddivisione delle aree da affidare in base al pregio e al potenziale di sfruttamento economico: lungo il litorale di competenza di uno stesso Ente Affidante ci sono aree con attrattività turistica molto maggiore rispetto ad altre (es. aree più contigue al centro cittadino e/o luoghi di attrazione). Sarà importante calibrare requisiti, punteggi e richieste ai concorrenti in funzione dell'appetibilità della singola area.



Sinloc sta già lavorando a progetti complessi relativi sul tema delle riassegnazioni delle concessioni demaniali balneari in scadenza, sia per Enti Pubblici che per imprese private, mettendo a disposizione le proprie competenze specifiche sul tema

REFERENZA



Coop. Bagnini di Cervia

La Coop. Bagnini di Cervia raccoglie i 195 soggetti titolari di Concessioni Demaniali nel territorio del Comune di Cervia

Per supportare le imprese associate in vista dei bandi di gara per la ri-assegnazione delle concessioni, la Cooperativa ha avviato un progetto denominato «Piano Industriale delle Spiagge», che prevede una serie di progettualità comuni volte a favorire la sostenibilità ambientale ed energetica, l'accessibilità e i servizi alle categorie vulnerabili presso gli stabilimenti balneari

Sinloc sta supportando questo procedimento e fornirà assistenza agli associati della Cooperativa per la predisposizione delle candidature



REFERENZA



Comune di Rimini

Il Comune ha avviato il procedimento di redazione del nuovo Piano dell'Arenile, strumento urbanistico che regola la realizzazione di strutture sulla spiaggia

In vista della scadenza delle concessioni, lo strumento sarà necessario a definire gli obiettivi e le modalità di rinnovamento delle strutture da parte degli operatori balneari, in ottica di riqualificazione complessiva, miglioramento dell'offerta turistica e di sostenibilità economico-finanziaria

Sinloc ha supportato il Comune nella valutazione dei risvolti economico-finanziari delle previsioni del Piano per i Concessionari, in particolare con riferimento alla sostenibilità degli investimenti richiesti e dei tempi di rientro nei diversi tratti di spiaggia





Sinloc vanta numerose esperienze nel settore delle concessioni di beni e servizi pubblici, nei diversi settori, supportando lo sviluppo e l'attuazione operativa dei progetti di investimento dallo sviluppo strategico del progetto alla procedura di aggiudicazione

Concessioni di beni pubblici



AdSP del Mare di Sardegna

Supporto al RUP per l'affidamento in gestione dei servizi di interesse generale presso il porto di Olbia Isola Bianca



AdSP dello Stretto

Supporto al RUP per l'affidamento in concessione della costruzione e gestione del nuovo Terminal Crociere del Porto di Messina



Città di Aosta

Affidamento in concessione degli impianti sportivi



Città di Venaria Reale

Concessione di riqualificazione e gestione di impianti sportivi



Città di Torino

Piano di gestione per il Parco dello Sport e dell'educazione ambientale del Meisino



Comune di Vignola

Concessione della gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso

Concessioni di servizi pubblici

Progetti di transizione energetica finanziati dai fondi ELENA della BEI



Provincia di Bergamo

160 edifici pubblici
30.000 punti luce
+25mln€ investimenti



Provincia di Padova

300 edifici pubblici
37.000 punti luce
+40mln€ investimenti



Città Metr. di Venezia

103 edifici pubblici
24.000 punti luce
+30mln€ investimenti



Territori Virtuosi

18 Enti Pubblici
410 edifici pubblici
+100mln€ investimenti



Comune di Ferrara

Concessione di gestione della Cittadella dello Sport



Comune di Castel San Pietro Terme (BO)

Concessione di gestione della Piscina



Comune di Sassari

Riequilibrio della concessione di costruzione e gestione dei parcheggi



Comune di Parma

Riequilibrio della concessione di costruzione e gestione di 2 impianti natatori



Mara Bernardini

Area Manager

mail@marabernardini.it

+39 345 9016616

Gabriele Fregonese

Senior Consultant segmento Public Sector

gabriele.fregonese@sinloc.com

+39 335 7654831

Cristina Boaretto

Responsabile segmento Public Sector

cristina.boaretto@sinloc.com

+39 335 7654831

SINLOC – Sistema Iniziative Locali S.p.A.

Via Gozzi 2/G Padova

info@sinloc.com

Tel 049 8456 911

Fax 049 8456 909



Grazie.
WWW.SINLOC.COM