RATIO
R-EVOLUZIONE

Sommario n. 10/2026

Nuove aree di sviluppo

Concessioni balneari: la perizia asseverata apre un nuovo incarico e un nuovo servizio per lo studio 4

Le nuove regole per l'e-commerce nella riforma doganale europea 7

Primo piano

Tassonomia UE e nuove metriche del credito: ruolo del commercialista nell'era dei "green loan" 10

Certificazione contabile iperammortamento: opportunità professionale per il commercialista revisore 14

Successioni e coacervo dopo il D.Lgs. 148/2026: cosa cambia in vista del Testo Unico 2027 e come trasformarlo in consulenza 18

Consulenza strategica

Controllo di gestione: intelligenza artificiale, la finestra competitiva per gli studi 22

Holding industriali e soggetti assimilati: il nuovo income test 26

Transizione digitale

PowerToys per lo studio: 6 strumenti gratuiti per rinominare, ritrovare e organizzare i documenti 30

Sviluppo commerciale e marketing

Pesca nell'oceano blu: l'analisi PESTEL 34

Marketing per i non addetti ai lavori: la regola 3-3-3 37

Concessioni balneari: la perizia asseverata apre un nuovo incarico e un nuovo servizio per lo studio

Vantaggi per lo studio

Nuovo incarico peritale: candidatevi all'elenco CNDCEC per le perizie asseverate sulle concessioni demaniali marittime: un'attività che il commercialista già sa fare - valutare investimenti e piani di ammortamento - remunerata secondo l'art. 2233 c.c. e garantita per almeno il 50% da polizza fideiussoria. Consulenza preventiva al cliente concessionario: prima ancora del sorteggio, offrite ai clienti balneari la costruzione di un fascicolo probatorio (Data Room) su cespiti, titoli edilizi e contributi, indispensabile - lo ha chiarito il Consiglio di Stato - per ottenere l'indennizzo dal subentrante. Standardizzazione del servizio: una metodologia di audit replicabile su tutto il portafoglio clienti balneari, fatturabile a parcella indipendentemente dall'esito della candidatura a perito.

Con l'Informativa 5.08.2026, n. 107, integrata dall'Informativa 4.09.2026, n. 109, il CNDCEC ha reso operativa la procedura telematica per la formazione dell'elenco dei professionisti disponibili a redigere le **perizie asseverate** previste dall'art. 4, c. 9 L. 118/2022, nel testo sostituito dall'art. 1 D.L. 131/2024 (citato dal CNDCEC come "art. 1, c. 9"), conv. in L. 14.11.2024, n. 166, ai fini della determinazione dell'indennizzo dovuto al concessionario uscente nelle procedure di riassegnazione delle concessioni demaniali marittime. Il presente contributo illustra l'*iter* di candidatura, lo stato della riforma e le più recenti pronunce del Consiglio di Stato sull'onere della prova, per poi tradurre l'opportunità in un servizio strutturato di *audit* documentale e *Data Room* probatoria rivolto ai clienti operatori balneari, con relativa *check-list* operativa.

NUOVO INCARICO PROFESSIONALE	⇨	Elenco CNDCEC dei periti disponibili per le perizie asseverate sulle concessioni demaniali marittime (Informativa CNDCEC n. 107/2026 e n. 109/2026).
	⇨	Candidatura online su commercialisti.it, accesso SPID/CIE, percorso Servizi per gli Iscritti - Istanze Online.
SELEZIONE E COMPENSO	⇨	Elenco nazionale articolato su base regionale, non vincolante e non graduatoria; il CNDCEC può sorteggiare le "cinquine" su richiesta dell'ente concedente (garantita, ove possibile, la presenza di almeno un iscritto *under* 43).
	⇨	Professionista nominato dall'ente concedente tra i 5 nominativi indicati dal Presidente CNDCEC; spese a carico del concessionario uscente (art. 4, c. 9 L. 118/2022); secondo l'Informativa n. 107/2026 l'incarico è conferito dal concessionario uscente con indicazione del compenso (art. 2233 c.c.) e con almeno il 50% dell'onorario ricompreso nella polizza fideiussoria (indicazione tecnico-professionale non vincolante).
RUOLI DISTINTI	⇨	Professionista incaricato della perizia (nominato nella cinquina CNDCEC, tenuto a indipendenza e obiettività) ≠ *advisor* del concessionario (commercialista fiduciario che prepara il fascicolo probatorio).
NUOVO SERVIZIO DI STUDIO	⇨	*Audit* documentale e Data Room probatoria su 4 aree: cespiti e contabilità, titoli edilizi, contributi pubblici, stato di fatto
NODI ANCORA APERTI	⇨	Decreto MIT-MEF sui criteri di quantificazione dell'indennizzo (termine 31.03.2025) non risulta adottato (l'art. 4, c. 9 precisa che la mancata adozione non giustifica il mancato avvio delle gare); bando-tipo nazionale previsto dall'art. 8 D.L. 32/2026, in definizione con il MIT secondo l'Informativa n. 107/2026.
	⇨	Cons. Stato Sez. VII 21.05.2026, n. 4121: (sentenza non definitiva) l'indennizzo non è automatico, l'onere della prova sugli investimenti non ammortizzati è del concessionario uscente.
SCADENZE CHIAVE	⇨	Gare da avviare entro il 30.06.2027 - proroga delle concessioni in essere fino al 30.09.2027, salvo estensione tecnica motivata fino al 31.03.2028.

LA RIFORMA DELLE CONCESSIONI BALNEARI, DALLE PROROGHE ALLE GARE

La legge sulla concorrenza ha posto fine al regime delle proroghe automatiche delle concessioni demaniali marittime a uso turistico-ricreativo, allineando l'ordinamento italiano ai principi europei in materia di libera prestazione dei servizi. Il quadro vigente stabilisce che le concessioni in essere restano efficaci fino al **30.09.2027**, che gli enti concedenti devono avviare le procedure selettive entro il **30.06.2027** e che, in presenza di difficoltà oggettive, la scadenza può essere differita con atto motivato per il solo tempo necessario, comunque non oltre il **31.03.2028**. La proroga ha quindi natura tecnica: serve a consentire l'ordinata programmazione delle gare e non autorizza i Comuni a rinviarle.

Il legislatore ha poi disciplinato la posizione del concessionario uscente, al quale il nuovo gestore deve riconoscere un indennizzo pari al valore degli investimenti non ancora ammortizzati, aumentato di una equa remunerazione sugli investimenti degli ultimi 5 anni e ridotto dei contributi pubblici non rimborsati. La quantificazione è affidata a una perizia asseverata, acquisita dall'ente concedente prima della pubblicazione del bando e redatta da un professionista scelto tra 5 nominativi indicati dal Consiglio nazionale dei commercialisti, con spese a carico dell'uscente. Il decreto ministeriale sui criteri di calcolo non risulta ancora adottato e il bando-tipo nazionale è in corso di definizione, ma la giurisprudenza ha chiarito che tali ritardi non sospendono le gare. Ne discende che l'indennizzo non è automatico: spetta al concessionario dimostrare gli investimenti effettuati, ed è su questa **prova documentale** che si apre lo spazio per l'attività dello studio, sia come perito sia come *advisor* del cliente.

COSA CAMBIA CON LE ULTIME PRONUNCE DEL CONSIGLIO DI STATO

Con la sentenza non definitiva Cons. Stato Sez. VII 21.05.2026, n. 4121, i giudici amministrativi hanno fissato 3 principi che incidono direttamente sulla posizione del concessionario uscente. Il primo riguarda i tempi: il termine del **30.09.2027** costituisce un limite massimo e non un diritto alla prosecuzione, per cui i Comuni sono tenuti a bandire le gare senza indugio, almeno 6 mesi prima della scadenza del titolo e in ogni caso entro il **30.06.2027**, e possono assegnare le nuove concessioni anche prima, disponendo la cessazione anticipata dei rapporti prorogati. Il secondo riguarda i decreti attuativi: la mancata adozione del decreto sui criteri di calcolo dell'indennizzo non giustifica il ritardo nell'avvio delle procedure né la revoca di quelle già avviate, e l'ente non è tenuto a prevedere nel bando criteri di indennizzo in assenza della disciplina nazionale.

Il terzo principio è il più rilevante per lo studio: l'indennizzo non è un diritto automatico, ma subordinato all'esistenza di investimenti effettuati e non ancora ammortizzati, la cui prova ricade sul concessionario uscente. In mancanza di tale prova, il Comune non è obbligato ad attivare la procedura di perizia. Ne discende che l'impresa balneare non può attendere la pubblicazione del bando per tutelarsi: la ricostruzione ordinata di fatture, cespiti e piani di ammortamento va predisposta **prima della gara**, ed è esattamente il tipo di attività che il commercialista è in grado di presidiare.

COME CANDIDARSI ALL'ELENCO CNDCEC

La procedura, attivata con l'Informativa n. 109/2026 dopo le prime indicazioni dell'Informativa n. 107/2026, si presenta online nell'area riservata del portale commercialisti.it (accesso SPID o CIE), percorso Servizi per gli Iscritti - Istanze Online. L'elenco è nazionale e articolato su base regionale, non costituisce graduatoria né attribuisce alcun diritto automatico all'incarico, ed è revocabile in qualsiasi momento. Su richiesta dell'ente concedente, il Consiglio nazionale può sorteggiare una "cinquina" di nominativi (garantendo, ove possibile, la presenza di almeno un iscritto under 43): il professionista è nominato dall'ente concedente tra i 5 nominativi della cinquina, la perizia è acquisita prima della pubblicazione del bando e le spese sono a carico del concessionario uscente. Per il compenso il CNDCEC indica, con raccomandazione non vincolante, di procedere ai sensi dell'art. 2233 c.c. (proporzionalità e adeguatezza, riferimento alle consulenze tecniche), con incarico conferito dal concessionario uscente e almeno il 50% dell'onorario ricompreso nella polizza fideiussoria a garanzia del pagamento. Le richieste degli enti dovrebbero riferirsi a singole concessioni, o a gruppi di concessioni omogenee con indicazione di quante ne sono assegnate a ciascun professionista. L'applicabilità dell'equo compenso va valutata caso per caso.

SCADENZE E ADEMPIMENTI CHIAVE	
Data	**Adempimento**
Da settembre 2026	Candidature aperte su commercialisti.it (Informativa CNDCEC 109/2026).
30.06.2027	Termine per gli enti concedenti per avviare le gare.
30.09.2027	Scadenza massima della proroga delle concessioni in essere.
30.09.2028	Possibile estensione tecnica, in presenza di ostacoli oggettivi o contenziosi.

ESEMPIO
Concessionario balneare che nel 2022 ha investito € 80.000,00 in strutture non amovibili, ammortizzate al 40% al momento della gara: il valore residuo da documentare ai fini dell'indennizzo è pari a € 48.000,00, al netto di eventuali contributi pubblici a fondo perduto percepiti, a cui si aggiunge l'equa remunerazione degli investimenti degli ultimi 5 anni. *Esempio illustrativo: i criteri di calcolo definitivi restano subordinati al decreto MIT-MEF, non ancora adottato.*

PERITO TERZO E CONSULENTE DI PARTE: RUOLI DISTINTI

Prima di proporre il nuovo servizio è opportuno chiarire il confine deontologico tra i due ruoli che la riforma mette in campo. Il perito asseveratore terzo è l'ausiliario tecnico imparziale sorteggiato dall'elenco CNDCEC, soggetto ai doveri di terzietà e alle cause di astensione previste dal Codice Deontologico e dall'art. 51 c.p.c.: non può quindi asseverare la perizia per un proprio cliente. Il consulente tecnico di parte, invece, è il commercialista fiduciario dell'impresa balneare, che cura la contabilità e il bilancio del cliente uscente e predispone il fascicolo probatorio da sottoporre all'asseveratore terzo. Le due funzioni sono incompatibili sullo stesso cliente, ma perfettamente complementari sul portafoglio dello studio: chi cura un cliente balneare come consulente di parte può comunque candidarsi all'elenco CNDCEC per essere sorteggiato su pratiche di altri concessionari.

SCADENZE E ADEMPIMENTI CHIAVE

Data	Adempimento
Da settembre 2026	Candidature aperte su commercialisti.it (Informativa CNDCEC n. 109/2026).
30.06.2027	Termine per gli enti concedenti per avviare le gare.
30.09.2027	Scadenza massima della proroga delle concessioni in essere.
31.03.2028	Possibile estensione tecnica, in presenza di ostacoli oggettivi o contenziosi.

ESEMPIO

Concessionario balneare che nel 2022 ha investito € 80.000,00 in opere amovibili, ipotizzando di averle ammortizzate al 40% alla data di cessazione della concessione: il valore residuo da documentare ai fini dell'indennizzo è pari a € 48.000,00, al netto di eventuali contributi pubblici a fondo perduto percepiti (da sottrarre una sola volta: o dal costo del cespite o dal valore residuo), a cui si aggiunge l'equa remunerazione degli investimenti degli ultimi 5 anni.
Le opere non amovibili sono di regola acquisite dallo Stato senza indennizzo (art. 49 cod. nav.): l'esempio vale solo per beni indennizzabili. Esempio illustrativo: i criteri di calcolo definitivi restano subordinati al decreto MIT-MEF, che alla data del 01.10.2026 non risulta adottato.

UN NUOVO SERVIZIO: L'ASSISTENZA DOCUMENTALE "ANTE PERIZIA"

Anche per gli studi che non ottengono un incarico diretto come periti, la materia apre una linea di servizio autonoma: aiutare il cliente concessionario a costruire, prima ancora della gara, un dossier ordinato di investimenti, fatture e piani di ammortamento coerente con quanto richiesto dalla giurisprudenza più recente. È un lavoro che rientra nelle competenze ordinarie di uno studio di commercialisti e che, arrivando prima della richiesta del cliente, consolida il rapporto di fiducia meglio di una risposta *last minute* a gara già pubblicata. Il fascicolo probatorio degli investimenti è una proposta di servizio dello studio, non una prestazione prevista dalle informative CNDCEC. Si organizza su 4 aree di verifica.

CHECK-LIST PER L'AUDIT DOCUMENTALE DEL CLIENTE BALNEARE

Area di verifica	Documenti da reperire	Criticità da presidiare
1. Cespiti e contabilità	• Registro cespiti ammortizzabili aggiornato. • Fatture elettroniche d'acquisto (XML). • Pagamenti tracciabili (bonifici con causale che richiami fattura e opera), riconciliati con gli estratti conto.	Assenza di tracciabilità tra bonifico e fattura; beni già ammortizzati o spesati come manutenzioni.
2. Titoli edilizi e concessori	• Titoli autorizzativi (CILA, SCIA, PdC). • Autorizzazioni paesaggistiche e demaniali. • Collaudi e agibilità (da confermare con un tecnico).	Opere prive di titolo o difformi: escluse da qualunque indennizzo.
3. Contributi pubblici	• Provvedimenti di concessione contributi. • Visure RNA (Visura Aiuti, De Minimis, Deggendorf): dicitura da verificare su rna.gov.it.	L'indennizzo va calcolato al netto degli aiuti pubblici non rimborsati; l'omessa rettifica può compromettere l'attendibilità della perizia.
4. Stato di fatto	• Rilievi geometrici e computi *as-built*. • Fascicolo fotografico georeferenziato (buona prassi; data certa tramite PEC o marca temporale).	Difformità tra planimetrie catastali e consistenza reale al momento della gara.

CONCLUSIONI

La riforma delle concessioni balneari resta un cantiere aperto - mancano ancora il decreto sui criteri di indennizzo e il bando-tipo nazionale - ma la finestra di candidatura all'elenco dei periti è già attiva, e la giurisprudenza ha già fissato la regola pratica che conta di più: senza prova documentale degli investimenti, l'indennizzo non si ottiene. Lo studio può presidiare la trasformazione su 2 livelli complementari: da un lato la candidatura CNDCEC come professionista incaricato della perizia, per farsi trovare pronti alla formazione delle cinquine; dall'altro il servizio di audit e Data Room per i clienti balneari a portafoglio, standardizzabile e fatturabile a parcella indipendentemente dall'esito delle nomine. Chi si organizza subito su entrambi i fronti intercetta un mercato professionale che sta nascendo ora, prima che diventi una prassi consolidata e quindi meno remunerativa.