

2022

# **BALNEARI, VIA LIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI ALLE NUOVE NORME SULLE CONCESSIONI DEMANIALI**

## **LE PRINCIPALI NOVITÀ**

## Balneari, via libera del Consiglio dei Ministri alle nuove norme sulle concessioni demaniali

---

In data 15 febbraio 2022 il Consiglio dei Ministri ha approvato all'unanimità una proposta emendativa al Disegno di legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021 (c.d. Ddl Concorrenza 2021) in materia di **concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per l'esercizio delle attività turistico-ricreative**.

La proposta di modifica - che dovrà poi essere recepita dalle Camere in sede di approvazione del citato Ddl - mira a migliorare la qualità dei servizi, a valorizzare i beni demaniali e, al contempo, a dare certezze agli operatori del settore.

Ecco le **principali novità** contenute negli emendamenti al Ddl Concorrenza 2021 che introducono la riforma delle concessioni balneari a cui il Consiglio dei ministri ha dato il via libera.

## Efficacia delle concessioni balneari

---

Sulla scorta di quanto affermato dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato (sentenze n. 17 e n. 18 del 9 novembre 2021) **continuano ad avere efficacia fino al 31 dicembre 2023**, se in essere alla data di entrata in vigore della legge sulla base di proroghe o rinnovi:

- le concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per l'esercizio delle attività turistico ricreative, quelle gestite dalle società sportive iscritte al registro CONI e quelle per la realizzazione e la gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto, inclusi i punti d'ormeggio;
- i rapporti aventi ad oggetto la gestione di strutture turistico ricreative in aree ricadenti nel demanio marittimo per effetto di provvedimenti successivi all'inizio dell'utilizzazione.

## Efficacia delle concessioni balneari

---

Inoltre, si legge nel testo approvato, continuano ad avere efficacia sino al termine previsto dal relativo titolo - e comunque fino al 31 dicembre 2023 se il termine previsto è anteriore a tale data - le concessioni ed i rapporti individuati con atto dell'Ente concedente che siano stati affidati o rinnovati mediante procedura selettiva con adeguate garanzie di imparzialità e di trasparenza e, in particolare, con adeguata pubblicità dell'avvio della procedura e del suo svolgimento e completamento.

## Maggiore concorrenza

---

**L'emendamento in esame**, inoltre - al dichiarato fine di assicurare un più razionale e sostenibile utilizzo del demanio marittimo, favorirne la pubblica fruizione e promuovere, in coerenza con la normativa europea, un maggiore dinamismo concorrenziale nel settore - **prevede una delega al Governo ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge, uno o più decreti legislativi** recanti:

- una nuova disciplina volta a riordinare e semplificare le vigenti disposizioni in materia di concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per finalità turistico-ricreative;
- una normativa organica in materia di concessioni per la realizzazione e la gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto, ivi inclusi i punti d'ormeggio.

## Litorali liberi

---

La normativa di riordino delle concessioni demaniali marittime ed i provvedimenti amministrativi concernenti **le nuove assegnazioni delle medesime concessioni dovranno, poi, anche tenere conto della necessità di garantire adeguati spazi liberi negli arenili**, sia per quanto concerne gli accessi sia relativamente alle aree di sosta.

Il testo approvato dal Governo prevede, infatti, la necessità di individuare un «**adeguato equilibrio tra le aree demaniali in concessione e le aree libere o libere attrezzate**» nonché quella di garantire una «**costante presenza di varchi per il libero e gratuito accesso e transito**» alle spiagge.

# Principi cardine delle future gare per le concessioni balneari

---

Il predetto emendamento indica, poi - quale criterio direttivo che dovrà guidare il Governo nell'adozione dei su citati decreti legislativi - **la necessità che le procedure selettive ivi previste per l'individuazione dei futuri concessionari si svolgano nel rispetto dei principi di imparzialità, parità di trattamento, massima partecipazione, trasparenza e adeguata pubblicità**, e siano avviate con adeguato anticipo rispetto alla scadenza delle concessioni demaniali attualmente vigenti.

A tal fine, quindi, il Governo dovrà definire «**i presupposti e i casi per l'eventuale frazionamento in piccoli lotti**» delle attuali concessioni ed individuare un «**numero massimo di concessioni**» di cui i singoli soggetti potranno essere titolari, e ciò allo scopo di favorire l'accesso al mercato da parte delle microimprese, delle piccole imprese e degli enti del terzo settore.

# Principi cardine delle future gare per le concessioni balneari

---

I medesimi decreti legislativi dovranno prevedere, poi, **l'obbligo di tenere in adeguata considerazione, in sede di affidamento delle future concessioni, gli investimenti** realizzati dal concessionario uscente, il **valore aziendale** dell'impresa e dei beni materiali e immateriali ivi previsti nonché la **professionalità acquisita dagli operatori del settore**.

Nel medesimo emendamento viene, poi, precisata la necessità di procedere ad una **congrua valorizzazione** degli obiettivi di politica sociale, della salute e della sicurezza dei lavoratori, della protezione dell'ambiente e della salvaguardia del patrimonio culturale.



# Criteri per l'affidamento delle concessioni balneari

---

Le procedure selettive di affidamento delle concessioni - in base a quanto previsto nel precitato emendamento - dovranno avvenire sulla base dei seguenti **criteri direttivi**:

- 1) individuazione di **requisiti di ammissione** che favoriscano la massima partecipazione di imprese, anche di piccole dimensioni, e di enti del terzo settore;
- 2) previsione di **termini per la ricezione delle domande** di partecipazione non inferiori a trenta giorni;
- 3) **adeguata considerazione**, ai fini della scelta del concessionario, **della qualità e delle condizioni del servizio offerto agli utenti**, alla luce del programma di interventi indicati dall'offerente per migliorare l'accessibilità e la fruibilità del demanio, anche da parte dei soggetti con disabilità, e della idoneità di tali interventi ad assicurare il minimo impatto sul paesaggio, sull'ambiente e sull'ecosistema, con preferenza del programma di interventi che preveda attrezzature non fisse e completamente amovibili;

# Criteri per l'affidamento delle concessioni balneari

---

4) **valorizzazione**, ai fini della scelta del concessionario:

4.1) **dell'esperienza tecnica e professionale già acquisita** in relazione all'attività oggetto di concessione o ad analoghe attività di gestione di beni pubblici, secondo criteri di proporzionalità e di adeguatezza e, comunque, in maniera tale da non precludere l'accesso al settore di nuovi operatori;

4.2) **della posizione dei soggetti che**, nei cinque anni antecedenti l'avvio della procedura selettiva, **hanno utilizzato la concessione** quale prevalente fonte di reddito per sé e per il proprio nucleo familiare, nei limiti definiti anche tenendo conto della titolarità, alla data di avvio della procedura selettiva, in via diretta o indiretta, di altra concessione o di altre di attività d'impresa o di tipo professionale;

## Criteri per l'affidamento delle concessioni balneari

---

4.3) previsione di **clausole sociali** volte a promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato nell'attività del concessionario uscente, nel rispetto dei principi dell'Unione europea e nel quadro della promozione e garanzia degli obiettivi di politica sociale connessi alla tutela dell'occupazione;

4.4) previsione della **durata della concessione** per un periodo non superiore a quanto necessario per garantire al concessionario l'ammortamento e l'equa remunerazione degli investimenti autorizzati dall'ente concedente in sede di assegnazione della concessione e comunque da determinarsi in ragione dell'entità e della rilevanza economica delle opere da realizzare con divieto espresso di proroghe e rinnovi anche automatici.

## Revisione canoni annui

---

I decreti legislativi che adotterà il Governo dovranno, altresì, prevedere **criteri uniformi per la quantificazione di canoni concessori annui** che tengano conto del pregio naturale e dell'effettiva redditività delle aree demaniali da affidare in concessione, nonché dell'utilizzo di tali aree per attività sportive, ricreative e legate alle tradizioni locali, svolte in forma singola o associata senza scopo di lucro, ovvero per finalità di interesse pubblico.

In tale sede dovrà essere, inoltre, precisato che una quota del canone annuo sarà riservata all'ente concedente e che tale quota dovrà essere destinata alla realizzazione di interventi di difesa delle coste e di miglioramento della fruibilità delle aree demaniali libere.

## Indennizzi al concessionario uscente

---

L'emendamento prevede anche che il Governo, in sede di predisposizione dei relativi decreti legislativi, dovrà individuare dei **criteri uniformi per la quantificazione dell'indennizzo da riconoscere al concessionario uscente - da porre a carico del concessionario subentrante** - da parametrare rispetto al mancato ammortamento degli investimenti realizzati nel corso del rapporto concessorio e autorizzati dall'ente concedente nonché alla perdita dell'avviamento connesso ad attività commerciali o di interesse turistico previste nell'area in concessione.

## Limite al numero di concessioni

---

**Al fine di favorire l'accesso delle microimprese e delle piccole imprese alle attività connesse alle concessioni demaniali per finalità turistico-ricreative** - nel rispetto dei principi di adeguatezza e proporzionalità - i su citati decreti legislativi dovranno, infine, **stabilire il numero massimo di concessioni di cui uno stesso concessionario può essere titolare**, in via diretta o indiretta, a livello comunale, provinciale, regionale o nazionale, prevedendo altresì adeguati obblighi informativi in capo all'ente concedente in relazione alle concessioni affidate, al fine di verificare il rispetto di tale limite massimo.

# I nostri professionisti

---



**Avv. Lorenzo Aureli**  
lorenzo.aureli@mdstudiolegale.it



**Avv. Franco Coccoli**  
franco.coccoli@mdstudiolegale.it



**Avv. Marco Di Lullo**  
marco.dilullo@mdstudiolegale.it



[www.mdstudiolegale.it](http://www.mdstudiolegale.it)



[info@mdstudiolegale.it](mailto:info@mdstudiolegale.it)



[facebook.com/mdstudiolegale](https://facebook.com/mdstudiolegale)



[linkedin.com/company/md-studio-legale](https://linkedin.com/company/md-studio-legale)



[instagram.com/mdstudiolegale](https://instagram.com/mdstudiolegale)



[youtube.com/channel/UC43wNCAgj00rqTp\\_RDwyl2w](https://youtube.com/channel/UC43wNCAgj00rqTp_RDwyl2w)

Via Michele Mercati 51  
00197 Roma  
Tel. 06 3212296