

LEGAL MEMO

30 SEPTEMBER 2024

DISCIPLINA DELLE CONCESSIONI DEMANIALI POST DL. n. 131/2024

La disciplina delle concessioni demaniali deve essere necessariamente rivista alla luce del recentissimo decreto-legge n. 131, pubblicato lo scorso 16 settembre 2024 (e pertanto in attesa di conversione).

PREMESSA

La durata delle concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per l'esercizio delle attività turistico ricreative e sportive, nonché per la realizzazione e gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto, è disciplinata in Italia dalla **Legge n. 118 del 05.08.2022**.

Come noto, in seguito all'adozione del decreto-legge n. 198 del 29 dicembre 2023 la durata delle concessioni demaniali *marittime, lacuali e fluviali* – inizialmente prevista fino al 31.12.2023 - veniva prorogata al 31.12.2024 e, in presenza di oggettive e motivate ragioni, quali a titolo di esempio la definizione delle procedure di affidamento in corso, al 31 dicembre 2025.

Tuttavia, il Consiglio di Stato – coerentemente con quanto statuito in precedenza - non ha esitato a dichiarare le proroghe introdotte **distorsive della libera concorrenza e contrastanti con diritto comunitario**,¹ in quanto impediscono, di fatto, l'accesso ad una fetta di mercato ad altri potenziali operatori economici.

Per ciò, con più di una pronuncia², il massimo giudice amministrativo ha concluso per la non applicabilità delle proroghe introdotte sia da parte dei giudici che da parte degli Enti Locali.

Ne è derivata la *riviviscenza* della disciplina antecedente al decreto n. 198 del 2023, per cui **le concessioni in parola sarebbero state efficaci fino al 31.12.2023, quale termine ordinario, e fino al 31.12.2024, in presenza di particolari ragioni, da motivare adeguatamente.**

¹ In particolare, con l'art. 12 della c.d. direttiva Bolkestein

² Consiglio di Stato n.3940, sez. VII, 30/04/2024; Consiglio di Stato n.4480, sez. VII, 20/05/2024,



DECRETO LEGGE N.131.

In questo peculiare clima arriva il **Decreto-Legge n. 131 del 16.09.2024**, il quale, all'art. 1 – rubricato non a caso “*disposizioni urgenti in materia di concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per finalità turistico-ricreative e sportive*” – tenta di mettere ordine tra le norme nonché, viene da dire, pace tra giudici e parlamento.

Di seguito, si riportano le principali novità introdotte dal suddetto decreto:

1. **Proroga fino al 2027:** per permettere *una gestione più ordinata delle procedure di affidamento nel rispetto del diritto europeo, la durata delle concessioni viene estesa fino al 30 settembre del 2027* e, in presenza di ragioni oggettive che impediscono la conclusione della procedura selettiva entro tale data, **non oltre il 31 marzo 2028**.
2. **Avvio delle procedure:** le procedure per l'assegnazione delle concessioni devono essere avviate almeno sei mesi prima della scadenza e, in sede di prima applicazione, **entro e non oltre il 30 giugno 2027**.
3. **Istanza di parte:** l'ente concedente potrà avviare la procedura di affidamento anche su istanza di parte.
4. **Scadenza del titolo concessorio:** alla scadenza del titolo concessorio, l'ente concedente non dispone la prosecuzione del precedente rapporto concessorio.
5. **Principi comunitari:** le nuove norme sottolineano l'importanza di rispettare i principi sanciti dall'Unione Europea, quali la trasparenza, la non discriminazione e la massima partecipazione.
6. **Pubblicazione degli atti:** gli atti di gara devono essere pubblicati per almeno trenta giorni sul sito istituzionale dell'ente concedente (nella sezione “Amministrazione trasparente”), sull'albo pretorio online del Comune, sul bollettino Ufficiale Regionale e sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea per le concessioni di lunga durata o di interesse transfrontaliero.
7. **Indennizzo per il concessionario uscente:** il bando deve includere il valore dell'indennizzo per gli investimenti fatti dal concessionario uscente e non ancora ammortizzati. Tale importo verrà stabilito tramite una perizia ufficiale svolta da un professionista nominato dall'ente concedente.
8. **Durata della concessione:** la durata della concessione non è inferiore ai cinque anni e non è superiore ai venti anni ed è pari al tempo necessario per garantire l'ammortamento e l'equa remunerazione degli investimenti.



9. **Importo del canone annuo:** l'ente concedente determinerà l'importo del canone annuo tenendo 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 sociali legate alle tradizioni locali.

Con l'auspicio di una quantomeno *tendenziale* certezza del diritto, specie nell'interesse di chi fa impresa, ci auguriamo che questo ultimo assetto normativo superi la legge di conversione e venga recepito favorevolmente dalla giurisprudenza nazionale ed europea.

Avv. Antonella Marchese

Dott. Eduardo Morace

* * * * *

E.MORACE&CO.

Via San Maurilio, 19
20123 – Milano (Italy)
Tel.: +39 02 38 31 9 232

Via Guantai Nuovi, 11
80133 – Napoli (Italy)
Tel.: +39 081 420 61 06