

**COMITATO COORDINAMENTO
CONCESSIONARI DEMANIALI PERTINENZIALI ITALIANI
TAVOLO TECNICO MINISTERIALE DEL 9/6/2023**

I concessionari demaniali pertinenziali gestiscono beni in muratura incamerati dallo Stato. La legge finanziaria 296/2007, con l'introduzione dei canoni di mercato, ha generato un esponenziale incremento dei canoni di concessione per i soli beni pertinenziali che ha raggiunto anche il 1000%.

La norma è stata abrogata con la legge 126/2020 a far data 1/1/2021 ma in tanti, per lo più aziende familiari, non hanno retto al peso di tali oneri che, sommati agli altri di cui si parlerà, hanno esposto in molti a procedure di decadenza dalla concessione dopo sacrifici di una vita.

*

SUI CRITERI PER INDIVIDUARE LA SCARSITÀ DELLA RISORSA

Preliminarmente va considerato che il Consiglio di Stato con ordinanza 15.9.2022 n. 8010 ha rimesso *“in via pregiudiziale alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la questione se gli artt. 49 e 56 t.f.u.e. ed i principi desumibili dalla sentenza Laezza, ove ritenuti applicabili, ostino all'interpretazione di una disposizione nazionale quale l'art. 49 cod. nav. nel senso di determinare la cessione a titolo non oneroso e senza indennizzo da parte del concessionario alla scadenza della concessione quando questa venga rinnovata, senza soluzione di continuità, pure in forza di un nuovo provvedimento, delle opere edilizie realizzate sull'area demaniale facenti parte del complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa balneare, potendo configurare tale effetto di immediato incameramento una restrizione eccedente quanto necessario al conseguimento dell'obiettivo effettivamente perseguito dal legislatore nazionale e dunque sproporzionato allo scopo”*.

Tenuto conto del rilevante impatto che potrebbe avere la pronuncia della Giustizia Europea sulla regolamentazione delle concessioni di pertinenze demaniali, sarebbe quanto mai opportuno, **nelle more della decisione**, **stralciare le problematiche relative ai pertinenziali**, esposti a pesantissimi oneri gestori e fiscali e, allo stato, senza alcun diritto ad avviamento e indennizzi alla scadenza dei titoli nonostante la profonda diversità che li distingue da quelli di mere aree demaniali.

*

La scarsità della risorsa naturale, come stabilito dalla recente sentenza 23/4/2023 della Corte di Giustizia UE assurge a presupposto per l'operatività dell'art. art. 12 della direttiva
e-mail: studiolegalebravenna@libero.it pec: ravenna.bartolo@ordavvle.legalmail.it

2006/123/CE e con essa è stato riconosciuto agli Stati membri “un certo margine di discrezionalità nella scelta dei criteri applicabili” alla sua valutazione, con ciò affidando al legislatore interno il compito di individuarli con il limite che dovranno essere “*obiettivi, non discriminatori, trasparenti e proporzionati*”.

E' noto che il rapporto tra spiagge libere e spiagge concedibili è fissato e gestito a livello regionale; e ciò -unitamente alla storia delle diverse regioni italiane- ha fatto sì che in alcune di esse non vi siano più spazi assentibili mentre in altre la risorsa naturale non è assolutamente scarsa.

In considerazione di ciò, la ricognizione dei litorali e la mappatura delle concessioni non potrà prescindere dal ruolo fondamentale dei comuni costieri e delle relative Regioni di riferimento al fine di individuare in modo analitico e capillare l'esistente, la conformazione costiera e la disponibilità della risorsa, tenendo conto della popolazione del luogo che può fruirne e del flusso turistico che tipizza ogni realtà territoriale.

Il tutto sotto una regia nazionale che tirerà le somme circa la “risorsa” dell'intero paese, per poi interagire con l'Europa ai fini dell'applicabilità della direttiva, ma senza però interferire sulle prerogative concessorie di ciascuna specifica realtà, non essendo ragionevole che gli spazi liberi di una Regione d'Italia vengano “posti al servizio di altre” per consentire il rilascio di concessioni dove la risorsa è pressoché inesistente.

A tal fine dovranno considerarsi, sia i tratti di litorale assoggettati a erosione (potendo essere questi ripristinati attraverso mirati programmi di ripascimento cui potrebbe farsi carico anche l'aspirante concessionario), sia quelli rocciosi; non è infatti dubitabile che gli ampi spazi di scogliera possano essere affidati in concessione turistico-ricreativa per appoggiarvi piattaforme in legno totalmente amovibili come già accade in numerose realtà italiane così, da un lato, incrementando l'economia del paese e, dall'altro, valorizzando chilometri e chilometri di costa che, diversamente, rimarrebbero inutilizzati.

2

PECULIARITÀ DELLE CONCESSIONI PERTINENZIALI IN MURATURA

Il rapporto concessorio di beni in muratura si differenzia profondamente da quello di mere aree demaniali che un po' riprende la simmetrica figura civilistica del conduttore di un rapporto locatizio.

Nel primo, il concessionario, si vede esposto ad oneri ingentissimi che elevano esponenzialmente il rischio di impresa, senza certezza alcuna, né in ordine alla durata/stabilità

e-mail: studiolegalebravenna@libero.it

pec: ravenna.bartolo@ordavvle.legalmail.it

tel/fax 0833263855- 0833262863

SI RICEVE PER APPUNTAMENTO

Avv. BARTOLO RAVENNA

CORSO del RINASCIMENTO, 11 00186 ROMA
 VIA AUGUSTO IMPERATORE, 16 73100 LECCE
 CORSO ROMA, 211 73014 GALLIPOLI

del rapporto, né in ordine al diritto all'avviamento e indennizzo di fine rapporto che l'art. 49 CN espressamente esclude.

A titolo esemplificativo, di seguito si riporta un grafico descrittivo delle maggiori oggettive differenziazioni:

STIMA COSTI ANNUI CONCESSIONE AREA DEMANIALE CON EVENTUALI STRUTTURE PRECARIE			STIMA COSTI ANNUI CONCESSIONE BENE PERTINENZIALE - IN MURATURA			LOCAZIONE		
SI	CANONE	In media inferiore a € 3.000,00	SI	CANONE	da € 25.000,00 a € 100.000,00	SI	CANONE	Libera contrattazione tra le parti
NO	IMU	Nulla o estremamente ridotta	SI	IMU su manufatti che non sono in proprietà	da € 7.000,00 a € 50.000,00	NO	IMU	Spetta al proprietario
SI	MANUTENZIONE ORDINARIA	Manutenzione della eventuale struttura precaria e suo eventuale smontaggio e rimontaggio stagionale	SI	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	da € 40.000,00 a € 150.000,00	NO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	Spetta al proprietario
SI	TARSU	In media inferiore a € 3.000,00 / € 5.000,00	SI	TARSU	da € 25.000,00 a € 100.000,00	SI	TARSU	Di esiguità e comunque calcolata sulla base della specificità del rapporto locatizio

- IVA al 22% (a fronte del 10% di quella delle altre spese turistiche)
- Oneri calcolati sull'intera superficie del bene in concessione e per tutto l'anno, a prescindere dall'utilizzo stagionale del bene

Gli schematici rilievi che precedono, agevolmente riscontrabili, confermano che la categoria dei concessionari pertinenziali sia connotata da profondi tratti di diversità rispetto alle "mere aree" demaniali assegnate in concessione; e però i primi, quasi a mo' di premio per il delicato

e-mail: studiolegalebravenna@libero.it

pec: ravenna.bartolo@ordavvle.legalmail.it

tel/fax 0833263855- 0833262863

SI RICEVE PER APPUNTAMENTO

compito di “inquilini dello Stato”, sono tenuti a custodire beni in muratura, con l’impegno ad eseguire a proprie spese -pena il venir meno del titolo- la manutenzione ordinaria e straordinaria, a ricostruire il bene nel caso di danneggiamento da marosi, a pagare l’imu, la tassa rifiuti, gli ingenti canoni di concessione per tutto l’anno ed a prescindere dall’effettivo utilizzo stagionale del bene..., mentre i secondi erogano i medesimi servizi gestendo un pezzo di spiaggia sempre in riva al mare, ma con un rischio d’impresa nemmeno lontanamente paragonabile.

E però, nonostante il delicatissimo compito di “custode di un bene in muratura” il concessionario si vede esposto ad una pressione economica-fiscale e ad un rischio d’impresa elevatissimo e sproporzionato, senza alcuna certezza *vera* circa la durata del rapporto che si conclude con la semplice “consegna delle chiavi” ed a prescindere dalla redditualità del bene che di fatto rimane simile o addirittura inferiore a quelle delle mere aree demaniali attrezzate che svolgono analoga attività.

Tanto si pone in contrasto con generali principi costituzionali, primi tra tutti quelli di uguaglianza e razionalità sanciti dall’art. 3 Cost. Rep. secondo cui situazioni uguali devono essere trattate allo stesso modo e situazioni diverse devono essere trattate in modo differente. Nel riscrivere le regole, quindi, il legislatore non potrà ignorare tali profili che dovranno condurre, da un lato, a temperare con equilibrio e razionalità gli ingenti oneri cui i concessionari pertinenziali sono esposti e, dall’altro, a tutelare con adeguatezza l’affidamento di questi, riconoscendo certezze sulla durata del rapporto oltre che un dignitoso ristoro per gli esborsi sopportati anche per preservare il bene pubblico, all’uopo prevedendo meccanismi di premialità, anche fiscale, in nome degli investimenti certificati, della condotta tenuta, della professionalità ed esperienza maturata anche in relazione al tempo di gestione del bene.

Insomma non può continuarsi a trattare allo stesso modo, chi vende lettini, sdraio, ombrelloni, caffè... gestendo strutture in muratura e chi li vende su aree libere in concessione; e il legislatore ha il dovere di chiedersi: i costi di gestione del rapporto di concessione sono uguali per tutti?

Mentre scriviamo, l’unica certezza è che se non si vuole essere tagliati fuori dal mercato, il costo al pubblico di quel caffè o di quel lettino deve rimanere uguale per entrambi.

Rimini/Roma, 9/6/2023

AVV. BARTOLO RAVENNA

e-mail: studiolegalebravenna@libero.it

pec: ravenna.bartolo@ordavvle.legalmail.it

tel/fax 0833263855- 0833262863

SI RICEVE PER APPUNTAMENTO