

Spiagge a fine concessione: gare a scadenza ravvicinata

Filippo Di Mauro Guglielmo Saporito

I giudici amministrativi fanno rotta sulle concessioni balneari, in particolare su quelle scadute che dovrebbero essere messe a gara con procedure competitive applicando la direttiva Bolkestein (2006/123). I più recenti contributi vengono dai Tar di Genova (sentenza 183/2025, per tre aree a Zoagli) e di Napoli (sentenza 365/2025, su decine di concessioni a Bacoli), che negano ai concessionari decaduti una proroga al 2027, ma confermano le incertezze su contenuto, canoni e indennizzi ai gestori uscenti.

Le sentenze confermano la necessità di procedure competitive per assegnare aree demaniali (adeguandosi alla sentenza del Consiglio di Stato, in Adunanza plenaria, n. 18/ 2021), ma danno peso alla possibilità di giungere in modo uniforme al 30 settembre 2027, data individuata dal Dl 131/2024 per attuare il sistema delle gare. Le concessioni scadute vanno infatti assegnate in modo competitivo, ma non necessariamente subito per periodi lunghi, di più decenni, perché occorre tener presenti, ad esempio, le esigenze della pianificazione delle aree demaniali. Nell'ottica di procedure uniformi, entro il settembre 2027, si stempera quindi la rigidità della sentenza del Tar ligure che ritiene non applicabile il Dl 131/2024 e il termine posto (settembre 2027) come limite massimo tollerabile per effettuare gare.

Pochi giorni dopo la sentenza ligure, la Commissione UE, che aveva innescato la procedura (4778/2231) di infrazione sulle proroghe, lancia infatti un informale segno di distensione, confermando (si veda il Sole 24 Ore del 22 febbraio) che la procedura di infrazione sulle concessioni demaniali turistiche si chiuderebbe qualora lo Stato riformasse ed avviasse, entro il settembre 2027, le procedure di assegnazione.

Alla Commissione UE non sembrano quindi interessare le concessioni scadute (delle quali si discute oggi nei tribunali), bensì l'attivazione, dal settembre 2027 in poi, di tutte le gare. Un segnale uniforme a tale orientamento, viene anche dalle procedure da poco concluse per 27 aree disponibili a Ostia: gli stabilimenti e le aree sono stati infatti aggiudicati solo per un anno (rinnovabile e prorogabile una sola volta), confermando la rilevanza dell'uniformità che opererà dal settembre 2027. Quindi, le proroghe generiche vanno escluse, ma ciò non sembra escludere proroghe tecniche, in analogia a quelle previste dal Codice dei contratti pubblici (articolo 120 del Dlgs 36/2023), per ritardi di procedura (ad esempio, su un contratto di pulizia già scaduto).

Per le aree demaniali, i motivi tecnici di rinvio delle gare al settembre 2027 possono derivare (come sottolinea il Tar di Napoli) una puntuale ricognizione dei luoghi, degli usi e delle strutture realizzate. E' cioè necessario un Puad (piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime, Dl 400/1993), e un Pad (piano delle coste), che a sua volta va inserito nel piano urbanistico comunale (Puc), il quale deve coordinarsi con il piano paesistico. L'attesa di una pianificazione di dettaglio, secondo il Tar di Napoli, è indispensabile perché incide sull'individuazione dei lotti funzionali da porre a base di gara: si pensi ai servizi alla balneazione, ad attrezzature, parcheggi, opere accessorie, pubblici esercizi, elementi che incidono sull'importo dell'offerta da formulare. Secondo i giudici non sono possibili proroghe generiche, tutte scadute nel dicembre 2023, ma rimane aperta la «proroga tecnica» per esigenze di pianificazione e di uniformità delle gare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA