Concessioni balneari: cosa deve fare il Comune prima del 30 settembre 2027

IN SINTESI

- Le concessioni balneari in essere restano efficaci al massimo fino al 30 settembre 2027; le procedure di gara vanno avviate entro il 30 giugno 2027.
- Il Consiglio di Stato (sent. 6539/2026) ha chiarito che il 2027 è un limite massimo: se la gara si chiude prima, il Comune può affidare subito.
- Prima del bando serve una perizia asseverata sugli investimenti del concessionario uscente: è la base dell'indennizzo al concessionario uscente, che non è automatico.

LE DATE DA SEGNARE

Data	Cosa succede	Fonte
30 giugno 2027	Termine per avviare le procedure di affidamento (prima applicazione)	L. 118/2022, art. 3, come modificato dal D.L. 131/2024
30 settembre 2027	Cessano di efficacia le concessioni in essere	L. 118/2022, art. 3
31 marzo 2028	Termine ultimo, solo con atto motivato per ragioni oggettive (es. contenzioso)	L. 118/2022, art. 3
In qualsiasi momento	Se la gara è conclusa, il Comune può affidare prima della scadenza	Cons. Stato, sez. VII, 6539/2026

IL PERCORSO DELLA GARA, IN SEI PASSAGGI

1. Ricognizione del demanio. Elenco delle concessioni, superfici, opere amovibili e non amovibili, canoni pagati e scadenze, verificati su SID e base GIS.
2. Pianificazione. Lotti da mettere a gara, quota di spiaggia libera, coerenza con il piano delle spiagge previsto dalla legge regionale.
3. Perizia sull'indennizzo. Per ogni concessione con investimenti da indennizzare, perizia asseverata acquisita prima del bando, redatta da un professionista scelto dall'ente tra cinque nominativi indicati dal C.N.D.C.E.C.; le spese sono a carico dell'uscente.
4. Piano economico-finanziario e durata. La nuova concessione dura da 5 a 20 anni, il tempo necessario ad ammortizzare gli investimenti previsti: senza un PEF di riferimento la durata non è motivata.
5. Avviso pubblico. Pubblicazione per almeno 30 giorni su sito istituzionale e albo pretorio (e BUR, GU o GUUE nei casi previsti), con i contenuti minimi di legge: oggetto, durata, canone, indennizzo, requisiti, criteri e schema di disciplinare.
6. Aggiudicazione e subentro. L'indennizzo è a carico del subentrante, che ne versa almeno il 20% prima del perfezionamento del nuovo titolo, pena la decadenza.

IL PIANO DEVE ESSERE EFFICACE

Non basta una delibera di approvazione: il piano comunale deve essere efficace. Il TAR Lecce (sez. I, sent. 23 ottobre 2026, n. 1270) ha ritenuto non ancora in vigore un piano comunale delle coste approvato dalla Regione a condizione di modifiche sostanziali mai recepite dal Comune, anche se il Consiglio comunale lo aveva poi approvato in via definitiva. Su un piano in queste condizioni non si costruiscono i lotti di gara.

COSA CONVIENE FARE ADESSO: CHECKLIST PER IL COMUNE

- ☐ Nominare il RUP e costituire un gruppo di lavoro demanio, tecnico, ragioneria e legale.
- ☐ Completare la ricognizione delle concessioni entro l'inverno.
- ☐ Chiedere ai concessionari la documentazione sugli investimenti (fatture, titoli edilizi, piani di ammortamento).
- ☐ Avviare le perizie sugli investimenti da indennizzare.
- ☐ Verificare che il piano delle spiagge sia efficace (assenso regionale, prescrizioni recepite, pubblicazione) o aggiornarlo, e definire i lotti.
- ☐ Costruire PEF di riferimento, durata e canone per ciascun lotto.
- ☐ Approvare avviso e disciplinare in tempo per pubblicarli prima del 30 giugno 2027.

DOMANDE FREQUENTI

Il Comune può fare la gara prima del 2027?

Sì. Il Consiglio di Stato (sent. 6539/2026) ha chiarito che il 30 settembre 2027 è un limite massimo: se la procedura è conclusa, il Comune può affidare subito al vincitore.

Si può fare la gara se il piano comunale delle coste non è ancora efficace?

È sconsigliabile. I lotti, le superfici e la quota di spiaggia libera discendono dal piano: se il procedimento di approvazione non è concluso, ad esempio perché la Regione ha posto prescrizioni non ancora recepite, gli atti di gara basati su quel piano sono esposti all'annullamento (TAR Lecce, sent. 1270/2026).

Si indennizzano anche i beni già ammortizzati?

Sì, se sono ancora utilizzati e conservano un'utilità economica anche per il subentrante: le linee guida C.N.D.C.E.C. (informativa 121/2026) intendono l'ammortamento in senso tecnico-economico, non solo contabile. Restano esclusi i beni amovibili, come lettini, ombrelloni e cabine amovibili, salvo diversa previsione del bando.

Approfondimento completo e aggiornamenti

https://smartengin.it/2026/11/08/concessioni-balneari-cosa-deve-fare-il-comune-entro-2027/

Inquadra il QR code · Iscriviti alla newsletter mensile su smartengin.it
Assistenza ai Comuni: 0836 312211 · info@smartengin.it