Guida alle concessioni demaniali marittime: gare 2027, indennizzo, durata e canone

IN SINTESI

- Le concessioni demaniali marittime turistico-ricreative si assegnano con procedure selettive: i titoli in essere restano efficaci al massimo fino al 30 settembre 2027 e le gare vanno avviate entro il 30 giugno 2027.
- La gara si costruisce sui lotti del piano delle spiagge previsto dalla legge regionale, che deve essere efficace prima del bando.
- La nuova concessione dura da 5 a 20 anni, in base agli investimenti previsti nel piano economico-finanziario.
- L'indennizzo al concessionario uscente non è automatico: si basa su una perizia asseverata acquisita prima del bando ed è pagato dal subentrante.
- Il decreto sui criteri dell'indennizzo e il bando tipo nazionale non sono ancora operativi: il Comune procede con atti propri, motivati.

IL QUADRO NORMATIVO: DALLA DIRETTIVA SERVIZI ALLE GARE DEL 2027

Riferimento	Cosa stabilisce
Dir. 2006/123/CE, art. 12	Selezione imparziale e trasparente per l'uso di risorse naturali scarse
Cons. Stato, Ad. Plen. 17 e 18/2021	Disapplicazione delle proroghe generalizzate
L. 118/2022, artt. 3 e 4, come modificati dal D.L. 131/2024 (L. 166/2024)	Efficacia dei titoli, procedure selettive, contenuti dell'avviso, durata, criteri, indennizzo all'uscente
D.L. 32/2026, art. 8	Schema di bando tipo nazionale, da sottoporre alla Conferenza unificata
Codice della navigazione, artt. 36 e 49	Concessione dei beni demaniali e destino delle opere non amovibili alla scadenza
D.L. 104/2020, art. 100	Canone annuo minimo, aggiornato ogni anno
Leggi regionali sul demanio marittimo	Piani delle spiagge, quote di spiaggia libera, procedure locali

LE SCADENZE

Data	Cosa succede
30 giugno 2027	Termine per avviare le procedure di affidamento (prima applicazione)
30 settembre 2027	Cessano di efficacia le concessioni in essere
31 marzo 2028	Termine ultimo, solo con atto motivato per ragioni oggettive, ad esempio un contenzioso
In qualsiasi momento	Se la gara è conclusa, il Comune può affidare prima della scadenza (Cons. Stato, sez. VII, 6539/2026)

CHI FA COSA

Soggetto	Ruolo
Comune	Ente concedente nelle regioni che hanno delegato le funzioni: ricognizione, lotti, avviso, aggiudicazione, nuovo titolo
Regione	Legge e piano regionale delle coste, assenso sui piani comunali, indirizzi sulle procedure
Ministero (MIT)	Bando tipo nazionale, decreto sui criteri dell'indennizzo, aggiornamento del canone minimo, sistema

Soggetto	Ruolo
	informativo del demanio (SID)
Perito	Perizia asseverata sugli investimenti da indennizzare, scelto dall'ente tra cinque nominativi indicati dal C.N.D.C.E.C.
Concessionario uscente	Prova degli investimenti realizzati; spese della perizia a suo carico
Aggiudicatario	Offerta e piano economico-finanziario; pagamento dell'indennizzo all'uscente

L'INDENNIZZO AL CONCESSIONARIO USCENTE

- Perizia asseverata acquisita dall'ente prima del bando, redatta da un professionista scelto tra cinque nominativi indicati dal C.N.D.C.E.C.; spese a carico dell'uscente.
- Beni già ammortizzati: secondo le linee guida C.N.D.C.E.C. (informativa 121/2026) possono rientrare se ancora utilizzati e utili al subentrante: l'ammortamento si intende in senso tecnico-economico, non solo contabile.
- Cosa rientra: cabine inamovibili, piscine, impianti sportivi, pedane per l'accessibilità e manutenzioni straordinarie su questi beni. Cosa resta fuori: lettini, ombrelloni, cabine amovibili e dotazioni amovibili di bar e cucina, salvo diversa previsione del bando, e le opere con ordine di demolizione.
- Pagamento: a carico del subentrante, che ne versa almeno il 20% prima del perfezionamento del nuovo titolo, pena la decadenza.

AVVISO, CRITERI E AGGIUDICAZIONE

- qualità del servizio e accessibilità, anche per le persone con disabilità;
- qualità degli impianti e servizi integrati con il territorio;
- obiettivi ambientali e sociali;
- esperienza tecnica e impegno ad assumere il personale del concessionario uscente.

CHECKLIST PER IL COMUNE

- ☐ Nominare il RUP e costituire un gruppo di lavoro demanio, tecnico, ragioneria e legale.
- ☐ Completare la ricognizione delle concessioni su SID e GIS.
- ☐ 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 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

Entro quando il Comune deve avviare le gare per le concessioni demaniali marittime?
In prima applicazione entro il 30 giugno 2027. I titoli in essere restano efficaci al massimo fino al 30 settembre 2027, con possibile differimento motivato non oltre il 31 marzo 2028.

Il Comune deve aspettare il bando tipo nazionale?
No. Il bando tipo previsto dall'art. 8 del D.L. 32/2026 non è ancora operativo e la legge non sospende i termini: il Comune procede con atti propri, motivando criteri e parametri economici, e verifica lo stato del bando tipo prima dell'approvazione.

Quanto dura la nuova concessione?
Da 5 a 20 anni, in misura pari al tempo necessario ad ammortizzare e remunerare gli investimenti previsti nel piano economico-finanziario.

Chi paga l’indennizzo al concessionario uscente?
Il subentrante, che ne versa almeno il 20% prima del perfezionamento del nuovo titolo. L’importo si basa sulla perizia asseverata acquisita dall’ente prima del bando.

Approfondimento completo e aggiornamenti

https://smartengin.it/guida-concessioni-demaniali-marittime/

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