



PRINCIPI GIURIDICI

PER LA SDEMANIALIZZAZIONE DEI TERRENI DEL DEMANIO MARITTIMO ITALIANO
E ATTRIBUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CON POSSIBILITÀ DI RISCATTO
AGLI ATTUALI CONCESSIONARI E CONDUTTORI

Ufficio Tecnico Legislativo
Associazione ITB ITALIA

Relazione Introduttiva

Con la presente proposta si va a disciplinare l'utilizzo dei beni del demanio marittimo, lacuale, fluviale, idrico per finalità turistico-ricreative, mediante negozi di diritto privato costitutivi di diritti reali di godimento su cosa altrui, in luogo dello strumento concessorio.

Tale norma vuole assicurare immediate e cospicue entrate per lo Stato.

Inoltre, i detti strumenti privatistici, a fronte dell'offerta, crea disponibilità a terzi dei beni pubblici in argomento, assicurando correlativamente il contestuale incasso di un corrispettivo determinato in base al loro valore di corrispettivo.

Va evidenziato anche che la concessione di un uso eccezionale sul bene demaniale, come quella "*ad aedificandum*" è costitutiva di diritti soggettivi perfetti assimilabili a quelli reali di godimento su cosa altrui, non ostandovi la natura demaniale del bene.

Ma, rispetto allo strumento di diritto privato, non è altrettanto remunerativa, né offre la duttilità e la flessibilità propria dell'autonomia negoziale privata, certamente più rispondente alle moderne logiche di mercato ed alle esigenze imprenditoriali.

Con la trasformazione del titolo concessorio in Diritto di Superficie delle sole aree dove sono regolarmente realizzati i manufatti e le aree a monte non più utilizzate a fini di balneazione, e con il successivo acquisto da parte del concessionario di tale diritto, anche sulle pertinenze, con strumenti finanziari di sostegno stabiliti con accordi vincolanti per il sistema bancario, verrà garantito all'erario italiano un ingente introito, tale da aiutare lo Stato Italiano ad affrontare l'attuale emergenza economico-finanziaria.

Fatti salvi gli attuali Concessionari e Conduttori, per tutti gli altri tratti del Demanio Marittimo Nazionale attualmente liberi e disponibili, si potrà procedere alla loro assegnazione nel rispetto dei piani regolatori delle Amministrazioni, garantendo così il diritto di concorrenza, di libertà di stabilimento, la libertà di prestazione di servizi nell'UE, rafforzare i diritti del destinatario dei servizi in quanto utenti di tali servizi, promuovere la qualità dei servizi, stabilendo una cooperazione amministrativa effettiva tra gli Stati membri.

Inoltre, così come richiesto dalle associazioni ambientaliste, si vuole assicurare il rispetto del corretto utilizzo della spiaggia come pertinenza, mantenendola esclusa da qualsiasi diritto reale.

• • •

PROPOSTA ITB ITALIA
DENOMINATA "LIMPIDA"

**ATTRIBUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CON POSSIBILITÀ DI RISCATTO
AGLI ATTUALI CONCESSIONARI E CONDUTTORI DI TERRENI
DEL DEMANIO MARITTIMO ITALIANO**

Articolo 1 - Le aree ricomprese del demanio marittimo, oggetto di concessione dove già insistono i manufatti stabili, le pertinenze fisse ed amovibili, opere fisse e opere mobili costituenti volumetrie autorizzate esistenti già regolamentate e conformi alle norme demaniali, edilizie e ambientali, che insistono su aree del demanio, e quelle destinate a stabilimenti balneari; le concessioni del demanio marittimo con finalità turistico-ricreative; le concessioni del demanio con finalità di attività fluviali, lacuali e portuali; le concessioni del demanio con finalità sportive; le aree ricomprese del demanio marittimo oggetto di concessione di cui all'art. 01 Legge 4.12.1993 n.494; sono escluse dall'applicazione della Direttiva 2006/123/CE ed inserite all'articolo 7 del decreto legislativo 59/2010.

Articolo 2 - Le aree del demanio marittimo dove già insistono i manufatti stabili, le pertinenze fisse ed amovibili, opere fisse e opere mobili costituenti volumetrie autorizzate, conformi alle norme demaniali, edilizie e ambientali, indipendentemente dalla natura o dal tipo degli impianti previsti, sui quali sono costruite ed esercitate anche attività, mediante la costruzione di opere a carattere permanente, compatibilmente con le esigenze di pubblico interesse e con il diritto di libera fruibilità del mare e della battigia, sono venduti o attribuiti con diritto di superficie per 99 anni, agli attuali concessionari e conduttori in ossequio dei legittimi affidamenti maturati nel tempo secondo quanto disciplina il principio del fluire del tempo¹, riconoscendo la trasformazione del titolo concessorio, equiparato al diritto di superficie, in diritto reale, fatti quindi salvi i diritti legittimamente acquisiti nel tempo che hanno maturato gli effetti equiparati per quanto dettato dal comma 64 dell'art 3 della legge 23/12/1996 n.64 come modificato dall'art 1 della legge 12/12/2002 n.273.

Articolo 3 - Le aree occupate da strutture e attrezzature alle medesime asservite, sono individuate con atto ricognitivo dirigenziale dall'Agenzia del Demanio ed escluse dal demanio marittimo in quanto non più utilizzate per i pubblici usi del mare, con decreto del ministro delle infrastrutture e dei trasporti in concerto con quello dell'economia e finanze.

L'inclusione nel decreto produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile.

Il prezzo di acquisto del terreno e delle eventuali pertinenze, dovrà essere pagato entro 180 giorni dalla promulgazione della presente legge in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto di vendita o nel momento che l'istituto bancario avrà dato disposizioni al pagamento.

Le aree individuate dalla presente Legge sono trasferite al patrimonio disponibile, con la sospensione di tutti i procedimenti pendenti di acquisizione nel pubblico demanio delle strutture presenti nelle stesse aree e destinate alla patrimonializzazione.

Articolo 4 - Il corrispettivo sul totale del trasferimento delle aree vendute, per il versamento dell'importo, dovrà avvenire al prezzo che verrà comunicato da apposito decreto del Ministero

¹ Ordinanza Corte Costituzionale 400/2007

dell'Economia e Finanze, determinato secondo i parametri fissati e per altre destinazioni assimilabili alle attività indicate al secondo comma, nell'Elenco 3 allegato alla Legge 311/04 articolo 1 comma 434, (vedi allegato) e recepito dalla presente Legge.

Il calcolo degli interessi saranno calcolati dal giorno della promulgazione in Gazzetta ufficiale della presente Legge.

Viene estesa alla presente Legge l'applicazione della legge 311/04 secondo quanto disposto dal comma 435 al fine di eliminare tutte le liti pendenti o in corso, con il trasferimento delle aree secondo quanto dettato dal comma 2) della presente Legge; si estinguono i giudizi pendenti o in corso, promossi dall'amministrazione demaniale e comunque preordinati alla liberazione delle aree, restano compensate fra le parti le spese di lite.

Il decreto inoltre autorizzerà l'Agenzia del Demanio, di stabilire la tipologia delle nuove costruzioni in nuovi ambiti territoriali del demanio nazionale, garantendo così il diritto di concorrenza, di libertà di stabilimento, la libertà di prestazione di servizi nell'UE, i diritti del destinatario dei servizi in quanto utenti di tali servizi, la qualità dei servizi, la cooperazione amministrativa effettiva tra gli Stati membri.

Articolo 5 - Il prezzo di acquisto del terreno e delle eventuali pertinenze, dovrà essere pagato in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto di vendita o nel momento che l'istituto bancario avrà dato disposizioni al pagamento, oppure potrà essere pagato con versamento annuale rateizzato con interessi a valore legale.

Articolo 6 - Stante la realtà dei beni incamerati, dove è avvenuta l'accessione dei beni costruiti sopra il terreno demaniale, nei casi in cui il conduttore attuale del bene incamerato non è legittimato per ricorrere in giudizio per annullare l'incameramento secondo l'art 49 cod. nav. che alla data di promulgazione della presente legge è dichiarato abrogato, verrà valutato il bene complessivo dei manufatti pertinenziali dall'Agenzia del Territorio competente per area, al costo iniziale della pertinenza scontando dalla valutazione, i costi delle manutenzioni e dell'usura dei beni e posto in vendita all'attuale conduttore.

La valutazione finale sarà trasmessa all'agenzia del demanio competente per area per la stipula dei contratti di vendita all'attuale conduttore.

I canoni dovuti per effetto della legge 296/2006 sono rivalutati secondo la legge 494/93. Il punto 2.1) lettera b) Art 1, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 è abrogato retroattivamente.

Quanto versato in eccesso è scalato dalla valutazione della pertinenza posta in vendita.

Articolo 7 - Per le Concessioni di Beni Demaniali Marittimi ad uso turistico ricreativo di stabilimento balneare, il diritto reale sul terreno demaniale avrà come limite della sua estensione l'area destinata alla posa degli ombrelloni ed attrezzatura similare.

Tale area sarà quindi definita spiaggia.

La spiaggia definita come «area destinata alla sola posa ombrelloni ed attrezzatura similare» è riconosciuta come pertinenza, derogando alla norma della proprietà sulla medesima ex art 817 C.C e s.s, ed è destinata in modo durevole a servizio del bene realizzato sul terreno soggetto del diritto reale e sottoposta ad un canone concessorio annuale.

Tale nuova definizione della spiaggia come parte del demanio necessario del Territorio Nazionale non può essere sottoposta a strumenti di diritto privato.

La spiaggia così definita sarà soggetta annualmente al pagamento del solo corrispettivo individuato dall'Agenzia del Demanio secondo i parametri indicati dalla legge 494/93, parametri che non comportino comunque maggiorazioni oltre l'incremento ISTAT aggiornato

annualmente con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in misura pari alla media degli indici nazionali generali.

Indicando al fine della valutazione del corrispettivo del canone concessorio della spiaggia posa ombrelloni e strutture similari, ambiti territoriali a valenza turistica:

- a) ad alta valenza;
- b) media valenza.
- c) normale valenza.
- d) bassa valenza.

Considerando come aree valutate con un canone ricognitorio al 10% nella valutazione complessiva del canone concessorio annuale le aree scoperte dove insistono anche con impianti a struttura leggera parcheggi, zone adibite a parco giochi o attività sportive, giardini, il cui uso ed accesso sia libero e gratuito e comunque tutte le aree il cui accesso sia libero e gratuito ed i servizi offerti gratuitamente, aree non riconducibili ad un utilizzo di posa ombrelloni o strutture similari a stretto fine di un utilizzo economico per l'azienda.

Il vincolo di destinazione delle aree soggette al canone ricognitorio è indicato dal titolare del bene trasferito in proprietà e può essere sempre modificato previa comunicazione all'ufficio del demanio.

La distinzione tra manufatti di facile o difficile rimozione stante la realtà della tecnica è soppressa, ogni manufatto si intende di facile rimozione.

Le aree scoperte dove insistono impianti a struttura leggera, soggette al canone ricognitorio, possono permanere o essere liberate nel periodo invernale e l'area liberata rimane ugualmente soggetta a valutazione con canone ricognitorio.

Per le concessioni di beni demaniali marittimi ai fini turistico ricreativi, il diritto di proprietà o di diritto di superficie sul terreno demaniale avrà i seguenti limiti:

- a monte, a sinistra e a destra rispetto all'accesso principale a monte, dalla linea di confine della concessione attuale;
- a mare, dalla linea retta congiungente i punti di massimo oggetto verso mare dei manufatti esistenti autorizzati, immobili e/o amovibili, gli impianti a struttura leggera.

Articolo 8 - Lo Stato Italiano al fine di garantire il rilancio degli investimenti nel settore del turismo provvederà nel termine di 30 giorni dall'emanazione della presente legge a stipulare accordi vincolanti ed obbligatori presso il sistema bancario per la rinegoziazione dei mutui e di ogni forma di garanzia in essere, contratti dalle attuali aziende per investimenti ed interventi inerenti l'attività e per l'erogazione di nuovi mutui agevolati alle aziende che intendano esercitare la volontà di acquisto del terreno demaniale o prevedano inoltre un piano di nuovi investimenti.

Articolo 9 - Nell'art 45 bis del Codice della Navigazione le parole *"in casi eccezionali e per periodi determinati"* e *"secondarie"* sono soppresse.

Articolo 10 - L'occupazione e l'uso dei beni pubblici secondo quanto dettato dal comma 1) anche già oggetto di concessione amministrativa, di cui alla data di entrata in vigore della presente legge sia cessata l'efficacia, e comunque alla scadenza del termine stabilito dal detto titolo o dalla legge, le spiagge libere attrezzate, pontili mobili, al fine di garantire l'ammortamento degli investimenti effettuati ed i livelli occupazionali, garantendo la migliore utilizzazione accertata dalla conduzione nel tempo, sono attribuiti al precedente concessionario, gestore, mediante la prosecuzione del rapporto nella forma privatistica a loro attribuita in forza e nei modi indicati

nella presente legge.

Articolo 11 - I concessionari possono mantenere installati i manufatti amovibili di cui alla lettera e.5) del comma 1, dell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, realizzati legittimamente e in conformità della concessione, senza necessità di nuova istanza.

Articolo 12 - I beni appartenenti al demanio marittimo permangono di competenza dello Stato ai sensi dell'articolo 56 bis, comma 1, del dl 21.06.2013, n. 69 – decreto del fare – convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, dal combinato disposto dell'articolo 56 bis, comma 1, e del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, articolo 5, comma 1, lettera a) (i beni appartenenti al demanio marittimo e relative pertinenze, come definiti dall'articolo 822 del codice civile e dall'articolo 28 del codice della navigazione, con esclusione di quelli direttamente utilizzati dalle amministrazioni statali).

La presente Legge disponendo una nuova organizzazione amministrativa dello Stato, opera con legislazione esclusiva (art. 117, secondo comma, lettera g) Cost.).

Alla data di entrata in vigore della presente legge, le Regioni e i Comuni conformano alla presente disposizione i piani di utilizzazione degli arenili e gli strumenti urbanistici vigenti in materia di utilizzazione delle aree di demanio nazionale, marittimo e degli arenili.

Articolo 13 - Al concessionario o ai conduttori che non intendano acquistare la proprietà delle pertinenze e rinunciare anche al riconoscimento del diritto di superficie o all'acquisto del terreno passato al patrimonio disponibile, è riconosciuto un indennizzo riguardante tutti gli investimenti realizzati per la costruzione dei manufatti legittimamente esistenti e tutti i valori materiali e immateriali commerciali conseguiti, con le modalità stabilite con apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

Articolo 14 - Ogni forma di tassazione del recupero rifiuti riguardanti la spiaggia è considerata non esigibile, stante l'obbligo di compensazione con i servizi prestati per la sicurezza della balneazione a totale carico della struttura che esercita l'uso della pertinenza spiaggia.

Articolo 15 - Alla data di entrata in vigore della presente legge, è abrogata ogni altra disposizione contraria o incompatibile con la presente legge.

ELENCO 3
(Articolo 1, comma 434)

1. Valori unitari delle aree opere urbanizzazione primaria⁽¹⁾ (euro/mq)

Classi dimensionali dei comuni	Valori unitari delle aree destinate a urbanizzazione primaria (euro/mq)
< 10.000	9,00
10.001-100.000	18,00
100.001-300.000	38,00
> 300.000	58,00

2. Valori unitari delle aree opere urbanizzazione secondaria⁽²⁾ (euro/mq)

Classi dimensionali dei comuni	Valori unitari delle opere di urbanizzazione secondaria (euro/mq)
< 10.000	12,00
10.001-100.000	24,00
100.001-300.000	48,00
> 300.000	72,00

3. Coefficienti correttivi per zone territoriali omogenee

Zone territoriali omogenee				
A	B	C	D	E
1,20	0,90	0,70	0,90	0,20

Il valore dell'indennizzo per anno è pari a un terzo del valore al mq, calcolato in base all'applicazione del presente Elenco.

(1) Come definite nei commi 7 e 7-bis dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e per altre destinazioni assimilabili.

(2) Come definite nel comma 8 dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e per altre destinazioni assimilabili.