

REGISTRO GENERALE DETERMINAZIONI	
N. 1281	del 11-03-2026

COPIA



CITTA' DI FIUMICINO

(CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE)

UNITA' DI PROGETTO DEMANIO E PATRIMONIO

N. 32	OGGETTO: CONCESSIONI DEMANIALI AD USO ABITATIVO - ADEMPIMENTI CONSEQUENTI ALL'ART. 1 COMMA 684, LEGGE 30 DICEMBRE 2018, N. 145 DISPOSTI CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 173 DEL 25.09.2025. - AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ESTENSIONE DI VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI
Del 11-03-2026	

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il D.Lgs. n. 118/2011, come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 126/2014;

Visto il D.Lgs. n. 165/2001;

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Visto il regolamento comunale di contabilità;

Visto il regolamento comunale dei contratti;

Visto il regolamento comunale sui controlli interni;

Visto il Decreto del Sindaco n. 18 del 02/05/2025 di conferimento dell'incarico di dirigente dell'Unità di Progetto Demanio e Patrimonio;

Visto il R.D. 30/03/1942 n. 327- Codice della Navigazione ed il suo Regolamento di Attuazione;

Visto il D.L. 5.10.1993 n. 400, convertito con modificazioni dall'art.1, comma 1, della legge n. 494 del 4.12.1993 e successive modifiche ed integrazioni, nonché i successivi D.M. di attuazione;

Premesso che

- con il D.L. 5.10.1993 n. 400, convertito con modificazioni dall'art.1, comma 1, della legge n. 494 del 4.12.1993 e successive modifiche ed integrazioni, nonché i successivi D.M. di attuazione sono stati individuati i beni appartenenti al demanio marittimo suscettibili di Concessione a terzi stabilendo: «*La Concessione dei beni demaniali marittimi può essere rilasciata, oltre che per servizi pubblici e per servizi e attività portuali e produttive, per l'esercizio delle seguenti attività:*
 - gestione di stabilimenti balneari;*
 - esercizi di ristorazione e somministrazione di bevande, cibi precotti e generi di monopolio;*
 - noleggio di imbarcazioni e natanti in genere;*
 - gestione di strutture ricettive ed attività ricreative e sportive;*
 - esercizi commerciali;*
 - servizi di altra natura e conduzione di strutture ad uso abitativo, compatibilmente con le esigenze di utilizzazione di cui alle precedenti categorie di utilizzazione [...]*»;
- Con l'art. 105, comma 2, lett. l) del D.Lgs. n. 112/98, sono state completate il definitivo e generale conferimento alle Regioni e agli Enti locali di tutte le funzioni relative al rilascio di concessioni di beni del demanio marittimo;
- Con la Circolare del Ministero dei Trasporti e della Navigazione n. 120 del 24.05.2001 è stato istituito il

“Sistema Informativo del Demanio marittimo - S.I.D. - Centro Operativo Nazionale - C.O.N. - Delega funzioni amministrative conferite alle Regioni - articolo 59 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 - Legge 15 marzo 1997, n. 59 - Articoli 104 e 105 del decreto legislativo n. 112 del 31 marzo 1998 (c.d. pacchetto Bassanini)”;

- Con l’art. 10, comma 1, della l. regionale 11 dicembre 1998, n. 53 (Organizzazione regionale della difesa del suolo in applicazione della legge 18 maggio 1989, n. 183), come modificato dalla l. regionale 27 febbraio 2020, n. 1 (Misure per lo sviluppo economico, l’attrattività degli investimenti e la semplificazione) al punto 2 quater dopo il numero 2 ter della lettera a), sono state delegate ai Comuni “il rilascio delle concessioni dei beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale per finalità diverse da quelle di approvvigionamento di fonti di energia, ivi compresi i porti turistici, gli approdi turistici ed i punti di ormeggio, fatte salve le concessioni riservate allo Stato ai sensi della normativa vigente, nonché le funzioni e i compiti amministrativi delegati ai comuni relativi alle aree del demanio marittimo per finalità turistico e ricreative, il rilascio delle concessioni di cui al presente comma avviene nel rispetto di quanto stabilito dal PUA (Piano di utilizzazione degli arenili) regionale e dai rispettivi PUA comunali. Il Comune può determinare oneri istruttori per i procedimenti relativi all’esercizio delle funzioni ad esso attribuite”;
- a seguito della Delega di funzioni di cui alla l.r. 1/2020, con nota prot. 141102/2020 sono stati trasferiti al Comune di Fiumicino circa 457 fascicoli per uso abitativo-residenziale e misto aventi ad oggetto la detenzione autorizzata di immobili insistenti sul demanio marittimo da parte di persone fisiche, allo scopo di adibirli a propria dimora;
- le Concessioni demaniali in parola non hanno mai avuto una compiuta regolamentazione a livello legislativo eppure, di fatto, esistono da oltre un ventennio;
- nella specie, tutti i titoli di detenzione rilasciati dai precedenti enti gestori sono stati trasferiti al Comune di Fiumicino già scaduti;
- con nota prot. 254565/2024 il Dirigente dell’Area Demanio, ha comunicato al Sindaco la necessità di disapplicare la Delibera di Giunta Comunale n. 101/2023, con cui la precedente Amministrazione aveva ritenuto indistintamente prorogate al 2033, tutte le concessioni demaniali marittime ad uso abitativo insistenti sul territorio comunale, posto che esse si contrapponevano con quanto statuito dal Giudice Amministrativo e dall’Agenzia del Demanio;
- in virtù di ciò, il Dirigente al Demanio ha constatato come la proroga alle concessioni scadute raffigurasse un danno erariale nei termini in cui *“L’applicazione della delibera in oggetto produrrebbe in capo all’erario un danno di ca. 8.000.000 euro, pari alla differenza tra il dovuto a titolo di indennizzo per occupazione senza titolo dell’area demaniale e la minor somma esigibile a titolo di canone concessorio. Per tale motivo non si ritiene di poter dar seguito alla DGC 101/2023 e si richiederanno ai concessionari gli importi effettivamente dovuti a titolo di indennizzo per occupazione senza titolo nonché ad ordinare la liberazione del bene da persone e cose”*;
- su tale presupposto, gli uffici comunali hanno provveduto ad una ricognizione puntuale dei fascicoli trasmessi dalla Regione Lazio in esito alla quale è emerso che su 457 posizioni trasferite 339 afferivano a concessioni demaniali marittime scadute e 118 ad occupazioni ab origine senza titolo, suddividendole in tre sub-categorie (A, B e Abusivi) distinte rispetto alla scadenza originaria della Concessione o alla totale assenza del titolo.

Considerando

- l’urgenza di gestire una situazione che, in ragione della dimensione e delle tematiche coinvolte, rappresenta un’assoluta priorità per l’Amministrazione, anche in considerazione del fatto che gli attuali occupanti senza titolo si sono visti triplicare il canone e, in quanto privi di titolo di detenzione, sono passibili di sgombero;

Ritenuto che

- è necessario dar seguito a quanto richiesto dall’Agenzia del Demanio nella nota già citata lì dove ha

espressamente invitato (tra gli altri) il Comune di Fiumicino “*alla puntuale verifica della scadenza dei titoli rilasciati a suo tempo per tali tipologie di Concessione, procedendo, nel caso, alla riassegnazione con le procedure di evidenza pubblica, ferma restando la necessaria verifica della regolarità urbanistico-edilizia, in mancanza della quale si dovrà procedere all’ordinanza di demolizione dei manufatti e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi*”;

Tenuto conto che

- l’attuale situazione dei nuclei abitativi insistenti sull’area demaniale marittima in gestione al Comune di Fiumicino si è determinata soprattutto in ragione del vuoto normativo che caratterizza la materia e della discontinuità gestionale; terminata la fase ricognitiva è oggi necessario approvare dei criteri direttivi di riassegnazione delle concessioni secondo le procedure del Codice della Navigazione ovvero del codice degli appalti oppure concedere proroghe in virtù dell’analisi della normativa tuttora vigente secondo un quadro prospettico delineato dalla Delibera di Giunta Comunale n.173 del 25/09/2025 che attiene, allo stato, alla ricognizione dei fascicoli trasmessi dalla Regione Lazio in esito alla quale è risultato che su 457 posizioni trasferite, circa 339 erano relative a concessioni demaniali marittime scadute e circa 118 ad occupazioni *ab origine* senza titolo, onde la classificazione in tre sub-categorie (A, B e Abusivi) distinta rispetto alla scadenza originaria della concessione o alla totale assenza del titolo prospettata dalla Delibera di Giunta Comunale n. 173 del 25/09/2025. La suddetta ripartizione, in ogni caso, non rappresenta un numero chiuso ma è soggetta a modifiche e/o variazioni conseguenti a diverse interpretazioni normative o provvedimenti giurisdizionali, intervenuti successivamente alla sua pubblicazione o conseguenti a provvedimenti di revoca, estinzione anticipata o di decadenza, anche per motivi di interesse pubblico, qualora ciò sia imposto da norme imperative ed inderogabili verificate all’esito della suddetta procedura di riassegnazione.

Vista

- la Delibera della Giunta Comunale 172 del 15-11-2024, con la quale è stato conferito mandato al Dirigente dell’UDP Demanio, conclusa la verifica puntuale sulla scadenza dei titoli concessori rilasciati a suo tempo dai precedenti enti gestori per le concessioni demaniali ad uso abitativo-residenziale, di procedere alla riassegnazione delle concessioni scadute con adeguate procedure di evidenza pubblica, stabilendo criteri premiali a favore dei soggetti, già concessionari, che abbiano perso senza colpa lo *status* di Concessionario;
- la Delibera della Giunta Comunale 173 del 25/09/2025, con la quale è stato conferito mandato al Dirigente dell’UDP Demanio, conclusa la verifica puntuale sulla scadenza dei titoli concessori rilasciati a suo tempo dai precedenti enti gestori per le concessioni demaniali ad uso abitativo-residenziale, di introitare la procedura finalizzata a rilasciare l’estensione della durata della Concessione sino al 2033, ai titoli ad uso abitativo rientranti sotto il Gruppo “A” della delibera stessa.
- Ritenuto che l’asseveramento dell’estensione della durata delle concessioni demaniali marittime di competenza del Comune di Fiumicino, al fine di garantire una procedura pubblica e trasparente possa essere formalizzata con l’adozione di un provvedimento di natura ricognitiva/dichiarativa, ai sensi dell’articolo 24 del Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione (Atto o licenza suppletiva) mediante l’acquisizione, accertamento ed espletamento delle sotto elencate formalità:
 - acquisizione della manifestazione della volontà da parte del Concessionario ad accedere all’estensione della validità della propria Concessione come disposto dell’art. 684 dalla Legge 30.12.2018, n.145, con pagamento diritti istruttori;
 - accertamento regolarità urbanistica mediante acquisizione di perizia asseverata o giurata.
 - accertamento della permanenza dei requisiti soggettivi del Concessionario e la regolarità amministrativa, contabile e tecnica per il prosieguo del rapporto concessorio con la Pubblica Amministrazione (validità del titolo, assenza di morosità per canoni e imposte regionali, assenza di procedimenti di revoca o decadenza in corso, assenza di procedimenti per innovazioni *sine titolo* accertate sugli ambiti oggetto della Concessione);
 - determinazione della misura del canone annuale e dell’importo complessivo relativo al periodo di

estensione, ai fini del calcolo e del versamento dell'imposta di registro.

- pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e sul sito istituzionale, nei tempi e modi previsti dall'art. 18 del Regolamento del Codice della Navigazione, delle richieste che perverranno dai soggetti detentori di un titolo concessorio con scadenza al 31.12.2013 - rientranti nel Gruppo "A" di cui alla Delibera della Giunta 173 del 25.09.2025 come indicati nell'Allegato "E", - dove chiunque potrà presentare osservazioni e/o opposizioni che saranno valutate dandone conto nel provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento;

Dato atto che il presente atto non comporta impegno di spesa.

Verificato che non sussiste obbligo di astensione per il sottoscritto e per il responsabile del procedimento nel caso di specie e, dunque, di non trovarsi in posizione di conflitto di interesse e/o di incompatibilità di cui alla sezione 2.3 "Rischi corruttivi e trasparenza" del PIAO, adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 39/2025 e preso atto delle misure specifiche individuate per il processo in oggetto.

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

- di prendere Atto della Delibera della Giunta 173 del 25.09.2025, con nota esplicativa allegata e parte integrante e sostanziale della stessa Delibera, con cui sono state fornite le prime indicazioni operative per l'attuazione delle disposizioni di legge in materia di concessioni demaniali marittime ad uso abitativo con particolare riferimento all'estensione della validità delle stesse al 31/12/2033;
- di procedere con l'Avvio del procedimento per l'asseveramento dell'estensione della durata delle concessioni demaniali marittime ad uso abitativo di competenza del Comune di Fiumicino, al fine di garantire una procedura pubblica e trasparente, mediante l'acquisizione, delle manifestazioni d'interesse di cui all'Allegato 1 e Allegati 2,3,4, da far pervenire in unico plico, **entro il termine di 120 giorni dalla pubblicazione della presente determinazione**, all'Ufficio Protocollo del Comune di Fiumicino, al seguente indirizzo: Comune di Fiumicino - Unità di Progetto Demanio e Patrimonio - P.zza Gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa, 78 – 00054 – Fiumicino (RM) secondo le seguenti modalità:
 - mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o posta celere, e nel caso farà fede il timbro postale di ricevimento;
 - a mano, anche mediante corrieri privati o agenzie di recapito. In tal caso, sarà possibile consegnare la busta a mano.
- di approvare che oggetto della presente procedura, siano unicamente i beni demaniali marittimi ubicati nel Comune di Fiumicino, rappresentati nel Gruppo "A", di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n.173/2025 del 25.09.2025, come descritti nell'Allegato "E" della presente Determinazione dirigenziale che, in ogni caso, non rappresenta un numero chiuso ma è soggetta a modifiche e/o variazioni conseguenti a diverse interpretazioni normative o provvedimenti giurisdizionali, intervenuti successivamente alla pubblicazione o conseguenti a provvedimenti di revoca, estinzione anticipata o di decadenza, anche per motivi di interesse pubblico, qualora ciò sia imposto da norme imperative ed inderogabili verificate all'esito della suddetta procedura di riassegnazione;
- di approvare lo Schema (Allegato 1) di manifestazione d'interesse da parte del Concessionario ad accedere all'estensione della validità della propria Concessione come disposto dall'art. 684, Legge 30.12.2018, n. 145, con pagamenti diritti istruttori;
- di approvare lo Schema di Avviso "*Pubblicazione Richieste pervenute dai Soggetti Detentori di Concessione Gruppo "A" Dgc 173/25*" (Allegato 2) da pubblicare sull'Albo Pretorio Comunale, nei tempi e modi previsti dall'art. 18 del Regolamento del Codice della Navigazione, delle richieste che perverranno dai concessionari, dove chiunque potrà presentare osservazioni e/o opposizioni che saranno valutate dandone conto nel provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento;

- di approvare lo Schema di autocertificazione (Allegato 3) a valere quale accertamento della permanenza dei requisiti soggettivi dell'attuale occupante ex Concessionario e la regolarità amministrativa, contabile e tecnica per il prosieguo del rapporto concessorio con la Pubblica Amministrazione (validità del titolo, assenza di morosità per canoni e imposte regionali, assenza di procedimenti di revoca o decadenza in corso, assenza di procedimenti per innovazioni sine titolo accertate sugli ambiti oggetto della Concessione);
- di approvare che all'esito dell'istruttoria d'Ufficio, gli atti di estensione della validità delle concessioni demaniali marittime ad uso abitativo, ai sensi dell'art. 684, Legge 30.12.2018, n. 145, saranno formalizzati con l'adozione di provvedimenti di natura ricognitiva/dichiarativa, ai sensi dell'articolo 24 del Regolamento di esecuzione del Codice della Navigazione (Atto o licenza), fatto sempre salvo il potere di revoca anticipata o di decadenza, senza indennizzo, ai sensi del vigente Codice di Navigazione, il potere di revoca anticipata o decadenza per motivi di interesse pubblico, il diritto di cessazione anticipata dell'estensione in argomento laddove ciò sia imposto da norme imperative ed inderogabili;
- di approvare lo schema di Concessione (Allegato 4) ex art. 24 Codice della Navigazione con la determinazione della misura del canone annuale e dell'importo complessivo relativo al periodo di estensione, ai fini del calcolo e del versamento dell'imposta di registro;
- di approvare che il Concessionario richiedente il rinnovo dovrà dimostrare di essere in regola con il versamento di tributi ed imposte comunali (IMU, TARI, COSAP) per tutte le annualità non prescritte, ovvero di aver aderito ad un piano di rientro concordato con il Comune.
- di approvare che il Concessionario richiedente il rinnovo dovrà dimostrare di essere in regola con i pagamenti dei canoni pregressi e non prescritti, ovvero di aver aderito ad un piano di rientro concordato con l'agenzia del Demanio, fino a far data della annualità di stipula della nuova Concessione.
- di approvare che il Concessionario richiedente dovrà allegare Asseverazione giurata di tecnico abilitato che l'immobile non contiene opere edilizie in contrasto con strumenti urbanistici ed edilizi.
- di dare atto che i diritti di istruttoria afferenti le competenze in materia di concessioni demaniali marittime, previsti dalla deliberazione di Giunta Comunale n°22 del 18/02/2021, vengono applicati alle manifestazioni d'interesse della presente determinazione;
- di trasmettere il presente provvedimento all'Agenzia del Demanio, alla Regione Lazio, all'Agenzia delle Dogane e al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Capitaneria di Porto di Fiumicino;
- di pubblicare il presente Atto e relativi allegati all'Albo pretorio comunale per 120 gg;
- di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
- di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento, non comporta impegno di spesa e pertanto non sarà sottoposto al controllo contabile da parte del Responsabile del servizio finanziario, da rendersi mediante apposizione del visto di regolarità contabile e dell'attestazione di copertura finanziaria;
- di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al d.Lgs. n. 33/2013;
- di dare atto che non sussiste obbligo di astensione per il sottoscritto e per il responsabile del procedimento nel caso di specie e, dunque, di non trovarsi in posizione di conflitto di interesse e/o di incompatibilità di cui alla sezione 2.3 "Rischi corruttivi e trasparenza" del PIAO, adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 39/2025 e preso atto delle misure specifiche individuate per il processo in oggetto;
- di rendere noto ai sensi dell'art. 5 della legge n° 241/1990 che il responsabile del procedimento è l'Ing. Bartolomeo Bove, dirigente dell'Unità di Progetto Demanio e Patrimonio del Comune di Fiumicino, il cui domicilio digitale è: protocollo.generale@pec.comune.fiumicino.rm.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al TAR del Lazio nel termine di 30 gg., decorrente dalla data di pubblicazione della presente determinazione.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DOTT. BARTOLOMEO BOVE

IL DIRIGENTE
UNITA' DI PROGETTO DEMANIO E
PATRIMONIO

F.TO DOTT. BOVE BARTOLOMEO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune dal 11-03-2026 al 26-03-2026 (art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

IL DIRIGENTE
UNITA' DI PROGETTO DEMANIO E PATRIMONIO
F.TO DOTT. BOVE BARTOLOMEO

*****COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE*****

IL DIRIGENTE
UNITA' DI PROGETTO DEMANIO E PATRIMONIO
DOTT. BOVE BARTOLOMEO

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005