LE NORME DELLA LEGGE FINANZIARIA PER IL 2007 SULLA GESTIONE DEL DEMANIO MARITTIMO E SUI RELATIVI CANONI DI CONCESSIONE

§ 1) Le norme sulla gestione del demanio marittimo contenute nella Legge n° 296 del 2006 (Legge Finanziaria per l'anno 2007).

La Legge Finanziaria per l'anno 2007 (Legge n° 296 del 2006), ai commi da 249 a 256 del suo primo ed unico articolo, ha ridefinito sia i canoni di concessione che una serie di regole sulla gestione del demanio marittimo dato in concessione ai privati per finalità turistico – ricreative (essenzialmente, per gli stabilimenti balneari). Queste norme modificano la disciplina precedente contenuta nel Decreto Legge n° 400 del 1993, convertito nella Legge n° 494 sempre del 1993. Si tenga presente, inoltre, che la gestione del demanio marittimo rientra, ai sensi del comma 3 dell'articolo 117 della Costituzione riformato nel 2001, nella materia "governo del territorio" di legislazione concorrente fra Stato e Regioni, per cui tocca allo Stato la determinazione dei principi fondamentali di essa ed alle Regioni la legislazione di dettaglio, attuativa di questi principi.

Prima di esaminare le novità sui canoni vediamo quelle sulle regole di gestione delle aree date in concessione. La novità più importante è quella contenuta dalla lettera e) del comma 250 della Legge 296/2006 che prescrive l'obbligo, per i titolari delle concessioni demaniali marittime di "consentire il libero e gratuito accesso e transito, per il raggiungimento della battigia antistante l'area ricompresa nella concessione, anche al fine di balneazione". Questa norma mette fine, in senso positivo, alla disputa sulla possibilità di attraversare non solo la battigia in senso orizzontale, ma anche l'area demaniale concessa ad uno stabilimento balneare in senso verticale per giungere alla battigia e di poter fare il bagno anche nella zona di mare di fronte alla battigia corrispondente allo stabilimento[1], portando con sé solo gli effetti personali necessari (per esempio, uno zainetto con asciugamano, il portafogli e le chiavi dell'auto), visto che la norma in esame non prevede, anche e per esempio, la possibilità di stendersi sulla sabbia a prendere il sole.

Il comma 253, prevede che "le Regioni […] devono individuare le modalità e la collocazione dei varchi necessari al fine di consentire il libero e gratuito accesso e transito, per il

[1] Diritto, almeno quest'ultimo, riconosciuto da diverse sentenze della Corte di Cassazione, soprattutto dalla n° 611 del 16 Febbraio 2001 (in "Rivista Giuridica dell'Ambiente", 201, 5, 621, con nota di A. Montagna) secondo la quale si rende colpevole del reato previsto dall'art. 1161 del Codice della Navigazione, cioè dell'impedimento dell'uso pubblico di un bene del demanio marittimo o delle zone portuali, colui che, anche senza occupare direttamente una zona demaniale, ne impedisca l'uso pubblico mediante l'esecuzione sulla propria proprietà (o sull'area datagli in concessione) di opere, quali sbarramenti, recinzioni, cancelli e simili, che di fatto ostacolino l'esercizio della facoltà di raggiungere la zona demaniale e di usufruirne secondo la destinazione che gli è propria, sottraendola così alla generalità degli aventi diritto e riservandola a soggetti determinati, come, per esempio, i clienti di uno stabilimento balneare.

raggiungimento della battigia antistante l'area ricompresa nella concessione, anche al fine di balneazione". Per fare un esempio di legislazione regionale in materia, questa modalità, in Puglia, è stata prevista dalla lettera e) del 1° comma dell'art. 11 della Legge Regionale n° 17 del 2006 sulla tutela e l'uso della costa che stabilisce che il concessionario deve garantire il transito libero e gratuito al pubblico per l'accesso alla battigia ed al mare territoriale solo qualora non esistano accessi alternativi in un ambito superiore a metri 150. A nostro parere, in casi come questo la nuova norma statale può e deve essere interpretata in senso favorevole al soggetto debole, vale a dire il consumatore – turista, nel senso che essa vuol dire che ogni stabilimento balneare deve avere almeno una zona di passaggio per permettere alle persone diverse dai clienti di raggiungere la battigia anche al fine della balneazione. Ricordiamo, infine, che la norma regionale citata riguarda solo l'attraversamento in senso verticale dell'area dello stabilimento verso la battigia e non quello in senso orizzontale della battigia stessa che è stato sempre consentito dalle Ordinanze Regionali sulla stagione balneare emanate ogni anno, di solito nei primi giorni del mese di Aprile in Puglia ed in tutte le altre Regioni italiane.

Oltre a quanto detto sopra il comma 253 prevede anche che "le Regioni […] devono altresì individuare un corretto equilibrio tra le aree concesse a soggetti privati e gli arenili liberamente fruibili", confermando in tal modo, per esempio, le norme di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 16 della Legge Regionale pugliese citata che stabiliscono che una quota non inferiore al 60% del territorio demaniale marittimo di ogni singolo comune costiero della regione è riservata all'uso pubblico ed alla libera balneazione e che tale valore è determinato in metri lineari, con riferimento alla linea di costa ed al netto della porzione di costa inutilizzabile e non fruibile ai fini della balneazione, quindi, essenzialmente, della costa alta, di quella rocciosa e di quella portuale.

Il comma 252 stabilisce poi che le concessioni demaniali marittime possono avere durata superiore a sei anni, com'è stato finora, ma non superiore a venti se ciò è giustificato in ragione della rilevanza economica delle opere da realizzare e sulla base dei piani di utilizzazione del demanio marittimo predisposti dalle Regioni (per esempio, in Puglia il Piano regionale delle Coste – PRC, disciplinato dall'art. 3 della citata Legge Regionale 17/2006). Ricordiamo che questi piani regionali di utilizzazione del demanio marittimo furono introdotti già dal DL 400/1993, ma quasi tutte le regioni, compresa la Puglia, sono state finora inadempienti.

Altre novità sono la revoca obbligatoria della concessione qualora il concessionario sia responsabile di gravi violazioni edilizie che costituiscono inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione ai sensi del 1° comma dell'art. 5 del DPR n° 296 del 2005 sui criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione di beni immobili dello Stato, dichiarata dalla filiale dell'Agenzia del Demanio competente per territorio entro 60 giorni dall'accertamento dell'inadempimento, e l'obbligo di indennizzo (oltre all'applicazione delle misure sanzionatorie vigenti, compreso il ripristino dello stato dei luoghi) quando vengano realizzate sulle aree demaniali delle opere inamovibili in difetto assoluto di titolo abilitativo (cioè dell'attuale permesso di costruire, che prima si chiamava concessione edilizia) o se questo ha un contenuto incompatibile con la destinazione e la disciplina del bene demaniale. L'indennizzo dovuto dal privato è commisurato al valore di mercato dell'opera realizzata (commi 249 e 256).

Ricordiamo, inoltre, che l'Agenzia del Demanio, ai sensi del 2° e del 4° comma dell'art. 5 del DPR 296/2005, deve effettuare accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni, previste dall'atto di concessione e dalla legge, concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure

previste dal DPR n° 367 del 1998[2] e che essa, dando un termine di preavviso di sei mesi al concessionario, può procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, salvo il rimborso per le eventuali migliorie del bene preventivamente concordate col ed apportate dal concessionario.

§ 2) La quantificazione dei canoni delle concessioni demaniali marittime.

Veniamo ora alla quantificazione dei canoni annui delle concessioni demaniali marittime, contenuta nel comma 250 della Finanziaria 2007, le cui disposizioni sostituiscono l'aumento del 300% degli stessi canoni, previsto dai commi 21, 22 e 23 dell'art. 32 del Decreto Legge n° 269 del 2003, convertito nella Legge n° 326 del 2003, che vengono abrogati dal comma 255 sempre della Finanziaria 2007[3]. Le somme relative a questo aumento che non sono state pagate negli anni 2004, 2005 e 2006 vengono condonate, dichiarando operativi per quegli anni solo i canoni in vigore in precedenza all'aumento previsti dal DL 400/1993. Gli importi eventualmente pagati in più rispetto ai canoni previsti dal DL 400/1993 sono compensabili con quelli relativi ai canoni annuali da pagare dal 2007 in poi (comma 254).

La prima novità riguarda la classificazione dei beni demaniali marittimi, vale a dire delle aree, manufatti, pertinenze demaniali marittime e specchi acquei dati in concessione, che sono distinti solo in due categorie: la categoria "A" per le utilizzazioni "ad alta valenza turistica" e la categoria "B" per le utilizzazioni "a normale valenza turistica". Ricordiamo che prima le categorie previste dal DL 400/1993 erano quattro, la "A", la "B", la "C" e la "D".

La definizione dei requisiti di alta e normale valenza turistica è demandata alle Regioni e nelle more del provvedimento regionale la categoria di riferimento è la "B". Ovviamente, c'è il rischio che nessuna delle Regioni italiane, come è successo in relazione all'identica previsione del DL 400/1993, emani questo provvedimento in modo da applicare sempre e soltanto i canoni più bassi, così privilegiando di fatto, soprattutto i titolari delle concessioni nelle zone a maggior affluenza turistica e privando lo Stato di un gettito abbastanza consistente. Meglio sarebbe stato, per costringere le Regioni ad adottare questi provvedimenti, prendere l'attuale categoria "A" come quella di immediata applicazione e per la quale sono previsti i canoni più elevati. A poco serve, infatti, la previsione che il 10% del maggior gettito ottenuto dai provvedimenti regionali citati (non necessariamente una legge od un regolamento regionale, ma anche una semplice delibera della Giunta o del Consiglio Regionale con successiva determina dirigenziale, visto che

---

[2] Il comma 3° dell'art. 3 del DPR 367/1998 sul "procedimento di presa in consegna di immobili e compiti di sorveglianza sugli immobili demaniali" prevede che, nell'espletamento dell'attività di vigilanza, gli incaricati della stessa possono accedere ai fondi rustici ed alle altre proprietà immobiliari dello Stato e disporre su questi tutti gli accertamenti che ritengono opportuni.
Gli incaricati della vigilanza possono essere i dipendenti dell'Agenzia del Demanio, quelli degli Uffici del Territorio e, per gli immobili del demanio marittimo, anche i dipendenti dell'autorità marittima, vale a dire delle Capitanerie di Porto, come prevede il 2° comma dell'art. 1° del DPR 367/1998, che richiama gli artt. 30, 34 e 698 del Codice della Navigazione.

[3] Ricordiamo che, prima dell'abrogazione dell'aumento del canone di concessione previsto dal comma 255 della Legge Finanziaria per il 2007, il termine iniziale per l'applicazione di esso, originariamente previsto per il 1° Gennaio 2004 dal comma 22 dell'art. 32 del DL 269/2003, era stato differito dapprima al 31 Ottobre 2005 dal 1° comma dell'art. 14 – *quinquies* della Legge n° 168 del 2005 e poi al 30 settembre 2006 dall'art. 2 del Decreto Legge n° 206 del 2006.

il comma 250 parla di "provvedimento" e non, specificamente, di legge o di regolamento regionale) sia devoluto alle Regioni[4].

Gli importi di base dei canoni di concessione che sono stati pagati a partire dall'anno 2007 sono identici a quelli che furono previsti 13 anni prima dall'art. 3 del DL 400/1993 per le categorie "A" e "B" dei beni demaniali concessi. L'aumento dei canoni di concessione deriva dal fatto che fino al 31 Dicembre 2006 si applicava in tutta Italia, a causa dell'inerzia delle Regioni, il canone previsto per la categoria "C" dei beni demaniali marittimi, quelli c.d. "a minore valenza turistica", dall'art. 3 del DL 400/1993, il cui 1° comma è sostituito dal comma 250 della Legge Finanziaria per il 2007.

Esaminiamo ora i valori dei canoni di concessione ed i relativi aumenti previsti dal comma 250 della Legge 296/2006:

1) per le aree scoperte i canoni restano di 1,86 Euro a metro quadrato (mq) per la categoria "A" e di 0,93 Euro a mq per la categoria "B", ma prima si applicava il canone previsto per la soppressa categoria "C", pari a 0,72 Euro a mq, per cui l'aumento da calcolarsi rispetto alla categoria "B" di riferimento a partire dall'anno 2007 è del 29,2 %;
2) per le aree occupate con impianti di facile rimozione i canoni sono di 3,10 Euro a mq per la categoria "A" e di 1,55 Euro per la categoria "B", ma prima si applicava il canone previsto per la soppressa categoria "C", pari a 1,03 Euro a mq, per cui l'aumento da calcolarsi rispetto alla categoria "B" di riferimento a partire dall'anno 2007 è del 50,5 %;
3) per le aree occupate con impianti di difficile rimozione i canoni sono di 4,13 Euro a mq per la categoria "A" e di 2,65 Euro per la categoria "B", ma prima si applicava il canone previsto per la soppressa categoria "C", pari a 1,03 Euro a mq, per cui l'aumento da calcolarsi rispetto alla categoria "B" di riferimento a partire dall'anno 2007 è del 157,3 %. L'aumento più consistente dei canoni di concessione demaniale marittima riguarda quindi le aree occupate con impianti di difficile rimozione che sono quelli a maggior impatto ambientale e paesaggistico;
4) per le aree degli specchi acquei di mare territoriale concessi non ci sono variazioni dei canoni di concessione previsti dal DL 400/1993 che erano pari a 0,72 Euro a mq per specchi acquei entro 100 metri dalla costa, a 0,52 Euro a mq per specchi acquei da 100 a 300 metri dalla costa ed a 0,41 Euro per specchi acquei oltre 300 metri dalla costa. In questo caso si sarebbe potuto prevedere un aumento od, almeno, un adeguamento all'inflazione del periodo 1994 – 2006[5].

I canoni di concessione sopra riportati devono, inoltre, a partire dal 2007, essere aumentati in base all'indice ISTAT del costo della vita[6] maturato dal 1994 al 2006 (circa, quindi, del 37%[7]) ed essere poi aggiornati annualmente sempre in base allo stesso indice ISTAT. La rivalutazione era già prevista dal 1° comma dell'art. 4 del DL 400/1993, ma i decreti del Ministro della Marina Mercantile con cui si doveva procedere annualmente a questo aggiornamento (2° comma) non

[4] Su questo argomento dobbiamo segnalare che alcune Regioni hanno istituito una sovratassa od imposta regionale aggiuntiva sul canone di concessione demaniale marittima previsto dalle leggi statali citate. Per esempio, la Regione Puglia, con l'art. 18 della sua Legge Regionale 17/2006, ne ha istituita una pari al 10% del canone di concessione vigente.

[5] Che è stata, nel periodo 1994 – 2006, pari al 37% (Fonte: ISTAT, sul sito: www.istat.it).

[6] Per la precisione l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (c.d. "indice FOI").

[7] Dato reperibile sul sito: www.istat.it .

sono mai stati emanati, motivo per cui i canoni previsti dal Decreto Legge citato sono rimasti fermi per 13 anni.

Purtroppo, però, l'applicazione della rivalutazione monetaria dei canoni di concessione da parte dell'Agenzia del Demanio a partire dal 2007 ha provocato una serie di proteste, di controversie giudiziarie fra le associazioni dei gestori degli stabilimenti balneari e le Regioni, da una parte, ed il Governo e l'Agenzia del Demanio che aveva calcolato tale adeguamento, dall'altra. Dopo una serie di polemiche, di errori di calcolo e di marce indietro dell'Agenzia, si è giunti, nel mese di Novembre 2008, ad un protocollo di intesa fra associazioni, Regioni e Governo sui canoni demaniali marittimi che ad oggi (Gennaio 2010) deve essere ancora convertito in legge.

In ogni caso, la misura di questi aumenti rappresenta, a nostro giudizio, un fatto molto positivo per la categoria dei gestori degli stabilimenti balneari che, tutto sommato, si vedono mediamente solo aggiornato all'inflazione ed aumentato, ma non in modo rilevante,[8] un canone che già nel 1993 era molto contenuto e che, come abbiamo spiegato prima, è stato sempre applicato avendo come riferimento quello previsto per la categoria di beni demaniali marittimi più bassa, data l'inerzia di tutte le Regioni italiane. Sarebbe stato più giusto, a nostro parere, se proprio si voleva, come si è voluto, prendere come categoria di riferimento la vecchia categoria "B" dei beni demaniali marittimi, comprendere direttamente nei valori riportati nella Legge 296/2006 anche l'aggiornamento dei canoni di concessione per essa previsti all'inflazione del periodo 1994 – 2006 (circa il 37%[9], come abbiamo detto), al fine di evitare ogni dubbio o controversia e di far pagare ai beneficiari delle concessioni demaniali marittime dei canoni minimamente adeguati al pregio ed al valore delle aree oggetto delle concessioni stesse. Non riusciamo infatti a comprendere perché questo criterio debba valere, almeno di fatto, per i canoni, per esempio, delle abitazioni di proprietà dello Stato o degli Enti Pubblici date in locazione ai privati che, per quanto quasi sempre agevolati, non si discostano enormemente dal canone di mercato e non per quelli relativi ad aree uniche od, almeno, di grande valore paesaggistico, ambientale ed, in ultima analisi, economico come le spiagge italiane, che vengono, in tal modo, davvero concesse (ma sarebbe da dire svendute) a valori vili o, almeno, bassi.

L'aumento del 300% dei canoni di concessione, previsto dai commi 21, 22 e 23 dell'art. 32 del DL 269/2003 non era, in realtà, enorme ed insostenibile, come dicevano i gestori degli stabilimenti balneari, proprio perché incideva su dei canoni bassi in partenza, fermi al 1993 e mai aggiornati all'inflazione. Questo discorso, ovviamente, valeva in riferimento ai canoni per la categoria "C" dei beni demaniali marittimi applicati fino al 2006, mentre aveva qualche ragione (ma non del tutto) se si prendevano in considerazione i canoni più elevati delle le categorie "B" ed "A" degli stessi beni allora previsti dal DL 400/1993.

Il comma 250 della Legge 296/2006 prevede anche una serie di casi di riduzioni del canone del 25% per le imprese turistico - ricettive all'aria aperta (i campeggi ed i villaggi turistici), del 50% per eventi dannosi di eccezionale gravità che comportino una minore

---

[8] Eccetto che per le aree occupate da impianti di difficile rimozione per cui l'aumento è consistente, ma la base di partenza per il calcolo di esso, anche in questo caso, è il canone molto contenuto fissato nel 1993. Queste aree, inoltre, sono quelle di gran lunga minoritarie negli spazi occupati dagli stabilimenti balneari. E' chiarissimo, quindi, l'obbiettivo del legislatore di favorire le strutture che utilizzano impianti di facile rimozione che non hanno od hanno un bassissimo impatto ambientale e paesaggistico.

[9] Alla data in cui scriviamo (inizio 2010) l'aggiornamento dei canoni di concessione all'inflazione del periodo 1994 – 2009 dovrebbe essere di circa il 42% (fonte: ISTAT).

utilizzazione dei beni demaniali concessi e per i beni demaniali dati in concessione alle società sportive dilettantistiche senza scopo di lucro affiliate alle Federazioni sportive nazionali e del 90% per le concessioni indicate dal 2° comma dell'art. 39 del Codice della Navigazione, vale a dire di quelle ad enti pubblici o privati (in questo secondo caso enti *nonprofit*, cioè senza scopo di lucro: associazioni, fondazioni, ecc.) per fini di beneficenza o per altri fini di pubblico interesse. Possiamo notare che i casi di riduzione del canone di concessione sono ridotti quasi alla metà rispetto ai sette previsti dall'art. 3 del DL 400/1993.

Infine, l'ultima novità prevista dal comma 250 rispetto al DL 400/1993 consiste nel fatto che per le pertinenze demaniali marittime di cui all'art. 29 del Codice della Navigazione, vale a dire per le costruzioni e le altre opere appartenenti allo Stato, che esistono entro i limiti del demanio marittimo e del mare territoriale e che sono considerate pertinenze[10] del demanio stesso, destinate ad attività commerciali, terziario - direzionali e di produzione di beni e servizi, il canone di concessione annuale è determinato moltiplicando la superficie complessiva del manufatto per la media dei valori unitari minimi e massimi dei canoni mensili di affitto indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona di riferimento. L'importo ottenuto è moltiplicato per un coefficiente pari a 6,5 e, dato che si tratta di un canone annuale per un bene utilizzato quasi sempre solo per i pochi mesi della stagione balneare, esso è ridotto delle seguenti percentuali, da applicare per scaglioni progressivi di superficie del manufatto:

- fino a 200 mq, dello 0% (zero per cento);
- oltre 200 mq e fino a 500 mq, del 20%;
- oltre 500 mq e fino a 1.000 mq, del 40%;
- oltre 1.000 mq, del 60%.

Qualora i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al capoverso precedente non siano disponibili per la zona in cui è ubicato l'immobile, si fa riferimento a quelli del più vicino comune costiero rispetto alla tipologia del manufatto nell'ambito territoriale della medesima regione.

Anche questo non può non essere definito un regime molto favorevole ai concessionari di questa ultima tipologia di beni demaniali marittimi.

---

[10] La definizione di "pertinenze", contenuta nell'art. 817 del Codice Civile, è quella di "cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa". Tale destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale (per esempio, usufrutto, uso, abitazione, ecc.) sulla medesima.
Gli atti ed i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto, ma le pertinenze possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici. La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi che abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale e questo anche se i terzi non erano di buona fede, cioè se sapevano che il precedente proprietario intendeva cambiare, dopo la vendita, la destinazione di quella pertinenza (art. 818 c.c.).
La destinazione di una cosa a servizio o ad ornamento di un'altra non pregiudica i diritti preesistenti su di essa a favore dei terzi. Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede che acquistano diritti sulla cosa principale (cioè che non conoscevano l'esistenza di essi) se non risultano da atto scritto avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile registrato (art. 819 c.c.).

La tabella successiva riepiloga i valori e gli aumenti dei canoni delle concessioni demaniali marittime per tipologia di bene demaniale che abbiamo esposto in questo articolo senza l'aggiornamento sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita (c.d. "indice FOI").

Tabella 1) I canoni minimi delle concessioni demaniali marittime previsti dal DL 400/1993 modificato dalla Legge 296/2006 (valori in Euro per metro quadrato) senza l'aggiornamento sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita

TIPOLOGIA DEL BENE DEMANIALE	Canone previsto dal DL 400/1993 per la Categoria "C" di questi beni	Canone previsto dalla Legge 296/2006 per la Categoria "B" di questi beni	AUMENTO %
AREE SCOPERTE	0,72 €	0,93 €	29,2 %
AREE OCCUPATE CON IMPIANTI DI FACILE RIMOZIONE	1,03 €	1,55 €	50,5 %
AREE OCCUPATE CON IMPIANTI DI DIFFICILE RIMOZIONE	1,03 €	2,65 €	157,3%
MARE TERRITORIALE DA 0 A 100 METRI	0,72 €	0,72 €	=
MARE TERRITORIALE DA 100 A 300 METRI	0,52 €	0,52 €	=
MARE TERRITORIALE OLTRE 300 METRI	0,41 €	0,41 €	=

Ai nuovi canoni si concessione va applicata, come abbiamo detto, la rivalutazione monetaria a partire dal 1994 (prevista dal numero 1 del comma 1° dell'art. 3 del DL 400/1993 così come sostituito dal comma 251 della Legge 296/2006) o, comunque, dalla data o nella misura che sarà decisa dal Governo e dal Parlamento.

Nella tabella successiva calcoliamo, come esempio, l'aggiornamento dei canoni di concessione all'inflazione del periodo 1994 – 2009 che è di circa il 42% (fonte: ISTAT)..

Tabella 2) I canoni minimi delle concessioni demaniali marittime previsti dal DL 400/1993 modificato dalla Legge 296/2006 (valori in Euro per metro quadrato) con l'aggiornamento sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita dal 1994 al 2009

TIPOLOGIA DEL BENE DEMANIALE	Canone previsto dal DL 400/1993 per la Categoria "C" di questi beni	Canone previsto dalla Legge 296/2006 per la Categoria "B" di questi beni	AUMENTO %
AREE SCOPERTE	**0,72 €**	**1,32 €**	**83,3 %**
AREE OCCUPATE CON IMPIANTI DI FACILE RIMOZIONE	**1,03 €**	**2,20 €**	**113,6 %**
AREE OCCUPATE CON IMPIANTI DI DIFFICILE RIMOZIONE	**1,03 €**	**3,76 €**	**265,0%**
MARE TERRITORIALE DA 0 A 100 METRI	**0,72 €**	**1,02 €**	**42,0%**
MARE TERRITORIALE DA 100 A 300 METRI	**0,52 €**	**0,74 €**	**42,0%**
MARE TERRITORIALE OLTRE 300 METRI	**0,41 €**	**0,58 €**	**42,0%**

Dai dati esposti nella seconda tabella si nota che, anche nel caso di aggiornamento dei canoni di concessione all'aumento del costo della vita del periodo 1994 – 2009 e tenendo presente che essi sono rimasti bloccati su valori molto bassi per ben 13 anni, questi canoni non aumentano in una misura che si possa dire spropositata e che non possa essere coperta facilmente dagli introiti di uno stabilimento balneare con una gestione di livello appena efficiente.

Del resto, uno stabilimento con un'area occupata da una struttura in muratura, quindi di difficile rimozione, di 500 metri quadri (grande per una struttura balneare) pagherebbe per essa, nella nostra ipotesi di rivalutazione piena del canone, 1.880 Euro all'anno, mentre per un'area di 1.000 metri quadri occupata da impianti di facile rimozione pagherebbe 2.200 Euro e per un'area scoperta di 5.000 metri quadri 6.600 Euro annui.

Queste non ci sembrano davvero cifre spropositate, anzi, semmai esse sono poco adeguate al valore reale o, meglio, alla potenzialità o capacità di generare fatturato e reddito di tutte o quasi tutte le aree demaniali marittime date in concessione ad imprese private.

Gianfranco Visconti

Consulente di direzione aziendale