

**ALLE COMMISSIONI RIUNITE DELLA CAMERA DEI DEPUTATI**

**- II^ GIUSTIZIA**  
**- VI^ FINANZE**

**AGLI ILL.MI ON. COMPONENTI**

Oggetto: contributo all'esame del disegno di legge di conversione del D.L n. 131/24

Nell'interesse del **Coordinamento dei Concessionari Demaniali Pertinenziali Italiani** in persona del suo legale rappresentante sig. Walter Galli, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Bartolo Ravenna Pec: [ravenna.bartolo@ordavvle.legalmail.it](mailto:ravenna.bartolo@ordavvle.legalmail.it) – Mail: [segreteria@bartoloravenna.it](mailto:segreteria@bartoloravenna.it) , si espone quanto segue.

\*

I concessionari pertinenziali gestiscono immobili demaniali, costruzioni in muratura e perciò inamovibili, edificate su area demaniale e di cui lo Stato, alla scadenza del titolo, non avendone ordinato l'abbattimento, ha acquisito automaticamente la proprietà ai sensi dell'art. 49 C.N.

Il concessionario di pertinenza demaniale è assimilabile al conduttore di un immobile in locazione (di un bene statale), differenziandosi così da coloro che gestiscono aree demaniali con strutture amovibili.

Già in passato le concessioni di pertinenze sono state pesantemente incise dall'introduzione dei canoni di mercato (c.d. omi) con un incremento a volte anche superiore al 1000% in virtù della L. 296/2007 (norma emanata senza considerare la peculiare condizione dei concessionari di strutture pertinenziali) e, poi, infatti, abrogata con decorrenza 1/1/2021 dopo che, purtroppo, numerose aziende, per lo più familiari, avevano perso la concessione per morosità anche a causa dell'altrettanto esoso regime fiscale e manutentorio.

A mero titolo esemplificativo, si riporta un grafico riproducente l'entità degli oneri cui la categoria è esposta rispetto agli altri concessionari di beni non incamerati:

**Avv. BARTOLO RAVENNA**

CORSO del RINASCIMENTO, 11 00186 ROMA  
 VIA AUGUSTO IMPERATORE, 16 73100 LECCE  
 CORSO ROMA, 211 73014 GALLIPOLI

STIMA COSTI ANNUI CONCESSIONE AREA DEMANIALE CON EVENTUALI STRUTTURE PRECARI			STIMA COSTI ANNUI CONCESSIONE BENE IMMOBILE PERTINENZIALE			LOCAZIONE		
SI	CANONE	In media inferiore a € 3.000,00	SI	CANONE	da € 25.000,00 a € 100.000,00	SI	CANONE	Libera contrattazione tra le parti
NO	IMU	Nulla o estremamente ridotta	SI	IMU su manufatti che non sono in proprietà	da € 7.000,00 a € 50.000,00	NO	IMU	Spetta al proprietario
SI	MANUTENZION E ORDINARIA	Manutenzione della eventuale struttura precaria e suo eventuale smontaggio e rimontaggio stagionale	SI	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	da € 40.000,00 a € 150.000,00	NO	MANUTENZION E STRAORDINARI A	Spetta al proprietario
SI	TARSU	In media inferiore a € 3.000,00 / € 5.000,00	SI	TARSU	da € 25.000,00 a € 100.000,00	SI	TARSU	Di esigua entità e comunque calcolata sulla base della specificità del rapporto locatizio

- IVA al 22% (a fronte del 10% di quella delle altre spese turistiche)
- Oneri calcolati sull'intera superficie del bene in concessione e per tutto l'anno a prescindere dall'effettivo utilizzo del bene per il solo periodo estivo.

I rilievi che precedono provano che la categoria dei pertinenziali è connotata da profondi tratti di diversità rispetto agli altri concessionari, benché tenuta a “custodire” beni di proprietà pubblica, con l'obbligo di eseguire a proprie spese -pena il venir meno del titolo- la manutenzione ordinaria e straordinaria, a ricostruirli nel caso di danneggiamento da marosi, a pagare l'imu, la tassa rifiuti e i canoni di concessione in entità di gran lunga superiore rispetto ai concessionari di aree demaniali, pena la decadenza dalla concessione.

Tutto questo, espone il pertinenziale ad un rischio d'impresa elevatissimo anche a causa della pressione economico-fiscale che ne erode la redditività la quale, a volte, giunge ad essere inferiore a quella delle mere aree demaniali attrezzate che svolgono attività simili.

\*

Ciononostante, il D.L 131/2024 ha previsto un'unica disciplina per tutti, assimilando i pertinenziali a tutti gli altri concessionari.

Tanto in evidente violazione ad un criterio di omogeneità sostanziale e, soprattutto, in spregio al principio costituzionale dell'eguaglianza di cui all'art. 3 Cost. Rep. - così come applicato nella costante giurisprudenza della Corte Costituzionale - secondo cui **situazioni diverse devono essere trattate in modo differente.**

In particolare, all'art. 1 punto 9) in riferimento ai criteri di determinazione dell'indennizzo a seguito di rilascio della concessione in favore di nuovo concessionario sono state previste regole uniformi per tutti i concessionari, così che, nel caso di rilascio del titolo a favore di un nuovo concessionario, l'uscente avrebbe diritto ad un indennizzo pari al valore degli investimenti effettuati e non ancora ammortizzati al termine della concessione... nonché pari a quanto necessario per garantire un'equa remunerazione sugli investimenti effettuati negli ultimi 5 anni.

Trattasi di norma fortemente penalizzante per i pertinenziali poiché riduce drasticamente il valore dell'indennizzo escludendo dal calcolo, sol perché ammortizzati, tutti gli investimenti spesso anteriori ai 5 anni nonostante che il periodo di emergenza epidemiologica e le incertezze sul rinnovo delle concessioni abbiano obbligato (in una logica imprenditoriale di sopravvivenza) molti gestori a limitare gli investimenti proprio negli ultimi anni.

E, quindi, la scelta adottata dal legislatore omette di considerare che un investimento, benché ammortizzato, ha accresciuto sia il valore dell'immobile in proprietà dello Stato, sia quello del complesso aziendale e rischia di svuotare di valore la quota già ammortizzata se la procedura è ancora in corso di guisa che collegare l'indennizzo solo agli investimenti effettuati negli ultimi 5 anni potrebbe renderlo sostanzialmente nullo.

La scelta è ancor più censurabile ove si consideri che un bene attivo costituisce un arricchimento in sé per un bene statale che, in conseguenza dell'investimento, è sempre in

grado di produrre reddito maggiore e non esaurisce la sua utilità pluriennale per il sol fatto di essere stato ammortizzato, prevedendo la normativa civilistica e fiscale convenzionalmente una ripartizione pluriennale del costo del medesimo che non riflette la sua utilità effettiva nel tempo.

Pertanto, la mancata valorizzazione di tale capacità si traduce in un indebito arricchimento per lo Stato, ma anche del concessionario subentrante a discapito di chi ha realizzato l'investimento, in alcuni casi finanziariamente ancora impattante sulla produttività dell'impresa anche perché spesso attuato ricorrendo al credito bancario.

Sicché nel riscrivere le regole, il legislatore non potrà ignorare tali peculiarità che dovranno condurre alla introduzione di disposizioni dedicate alla categoria dei pertinenziali e, più nello specifico, stabilire meccanismi di premialità, anche fiscale, sia rispetto al pagamento degli oneri (IMU, TARI, ecc...) e sia, in nome degli investimenti certificati, della condotta tenuta, della professionalità ed esperienza maturata anche in relazione al tempo di gestione del bene e della sua storicità aziendale.

Tale diversificazione non potrà non passare attraverso una rimodulazione e temperamento sia del canone, sia degli ulteriori esborsi fiscali (tari, imu, canone, ecc ...), tenendo conto dei vantaggi e della redditualità effettiva che ciascun pertinenziale ricava nella gestione del bene dello Stato.

Indispensabile, poi, è un intervento adeguato sulla disposizione di cui all'art. 1 punto 9 del Decreto Legge 131/2024 idonea a garantire un effettivo indennizzo per gli investimenti effettuati e un adeguato ristoro per gli esborsi sopportati a fronte di un oggettivo arricchimento del bene statale.

E ciò per evitare che, chi eroga un servizio (ristorazione, sdraio, lettini ...) custodendo un immobile in muratura di proprietà dello Stato debba essere trattato allo stesso modo di chi eroga gli stessi servizi ma presso un'area demaniale in concessione.

Un intervento normativo in tal senso, oltre a garantire tutela ad una classe imprenditoriale che lavora anche per il miglioramento del patrimonio statale e che perciò solo merita una disciplina dedicata, consentirà di garantire un virtuoso ritorno economico per i molteplici settori lavorativi che fisiologicamente dipendono dalle strutture pertinenziali (operai, imprese edili, artigiani, oltre a camerieri bagnini ...) con un complessivo riconoscimento

**Avv. BARTOLO RAVENNA**  
CORSO del RINASCIMENTO, 11 00186 ROMA  
VIA AUGUSTO IMPERATORE, 16 73100 LECCE  
CORSO ROMA, 211 73014 GALLIPOLI

dell'importanza della categoria sul territorio, che va ben oltre l'interesse del singolo e che, in difetto, rimarrebbe inevitabilmente compromesso anche in termini di qualità dell'offerta turistico-ricettiva.

Con osservanza.

Rimini/Roma, 27/9/2023

Avv. Bartolo Ravenna



Sig. Walter Galli

