



ASSOCIAZIONE  
**AMICI DEL  
LITORALE**  
ONLUS

Via Carbonia nr.12, 00054 Fiumicino (RM) – Loc. Passo Oscuro

Codice Fiscale 97730350580

---

Al Presidente del Consiglio dei Ministri  
On. Giorgia Meloni  
PEC [presidente@pec.governo.it](mailto:presidente@pec.governo.it)

Al Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti  
On. Matteo Salvini  
PEC [segreteria.ministro@pec.mit.gov.it](mailto:segreteria.ministro@pec.mit.gov.it)

Trasmessa in PEC

Illustrissimo Presidente, Pregiatissimo Ministro,

Con la presente siamo a comunicarVi, in qualità di portavoce, di alcune problematiche sollevate e riferite dagli associati e dai residenti del Comune di Fiumicino, afferenti le concessioni demaniali marittime (di seguito CDM) rilasciate per usi abitativi e residenziali nonché per il pagamento delle imposte statali e tributi regionali ad esse riferite.

### **Cenni storici**

Le abitazioni in questione (circa 450 solo sul litorale di Fiumicino) sono di taglio medio-piccolo (circa 45/70 mq.) realizzate negli anni 50-60 in economia dai nonni e padri. Esse furono edificate con titoli autorizzativi del soppresso Ministero della Marina Mercantile su superfici di terreno di circa 250 mq. appartenenti al Demanio Marittimo.

In origine, detti terreni, erano semplici arenili in una "landa desolata" dell'estrema periferia del Comune di Roma e confinavano con i terreni ad uso agricolo di proprietà dell'ex Pio Istituto Santo Spirito, sui quali, negli anni '70

sorsero le prime abitazioni realizzate abusivamente dando vita alla "Borgata spontanea di Passoscuro" che, nell'anno 1992, divenne una frazione del Comune di Fiumicino, nato a seguito di referendum su quella che era la XIV Circoscrizione del Comune di Roma.

Le aree in argomento nel frattempo sono divenute parte del centro urbano di Passoscuro e sostanzialmente hanno perso, tra virgolette, anche la funzionalità demaniale.

### **Riferimenti normativi**

Le concessioni delle abitazioni sopra menzionate, tutte attribuite **con finalità turistico-ricreative**, sono state rinnovate utilizzando il combinato disposto del cd. "*diritto di insistenza*" previsto dall'art. 37 Codice Navigazione fino al 2009 e del D.L. 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, con L. 4 dicembre 1993, n. 494.

Pertanto le ultime CDM per le case hanno cessato la loro validità tra il 2012 ed il 31/12/ 2013. Nel frattempo, una serie di decreti legge ( art. 1 comma 18 del D.L. 30/12/2009 n.194, convertito dalla legge 26/02/2010 n.25 e articolo 34-duodecies del D.L. 18/10/2012 n.179, convertito con modificazioni, dalla legge 17/12/2012 n.221) hanno prorogato la validità delle stesse prima fino al 2015 e poi fino al 31/12/2020.

In questa situazione già poco stabile, interviene il D.L. 19 giugno 2015 n. 78, convertito dalla legge 6 agosto 2015 n. 125, che all'art.7 comma 9-duodevices stabilendo che per le CDM con **finalità diverse dal turistico-ricreativo** in essere al 31 dicembre 2013, sono state concesse proroghe fino al 31/12/2017.

Nel 2016, purtroppo, si inserisce la Regione Lazio con l'art. 3 (*Tipologie di utilizzazione delle aree demaniali marittime per finalità turistiche e ricreative*) del Regolamento Regione Lazio 12/08/2016, n. 19 pubblicato sul B.U.R.L. il 16 agosto 2016, n. 65, dove si evince che, nel Lazio, **le strutture ad uso abitativo e residenziale non sono comprese nel turistico-ricreativo;**

De quo, le abitazioni nel Lazio non sono più coperte da proroga nazionale e quindi i concessionari sono senza titolo a partire dal 01/01/2018 e pertanto considerati "Abusivi".

Tutto sembrava essere risolto con L. 30/12/2018, n. 145 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019), che, al comma 684 dell'art. Unico, prevedeva l'estensione della proroga delle concessioni delle aree di demanio marittimo per finalità residenziali e abitative, già oggetto di proroga ai sensi del D.L. 19 giugno 2015 n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2015 n. 125, per una durata di 15 anni dall'entrata in vigore della suddetta legge di bilancio (01/01/2019), ovvero fino al 2033.

Sfortunatamente, con l'avvicinarsi della scadenza delle proroghe per gli stabilimenti balneari e simili (2020), con il fragore del corretto utilizzo della

“**Direttiva Bolkestein**” (che, per assunto, non riguarda le abitazioni), con il susseguirsi di sentenze T.A.R. Lazio e non solo, nonché per le sentenze del Consiglio di Stato fino a quella in adunanza plenaria del 09/11/2021, n.18, le concessioni non sono mai state prorogate nonostante il comma 684 sia l'unico non abrogato dalla legge 05/08/2022 n.118 in materia di CDM.

### **Imposte statali e tributi regionali**

La determinazione (o meglio l'aggiornamento) dell'importo da corrispondere allo Stato per le CDM degli ultimi anni avviene tramite pubblicazione di Decreto Ministeriale (corredato di tabelle con prezzi €/mq per aree coperte e scoperte ed indicando anche la misura minima del canone oltre il quale non scendere anche nel caso in cui il prodotto del calcolo delle superfici predette assegnate al concessionario risultasse minore) dell'odierno Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in attuazione delle disposizioni della legge 5 maggio 1989, n. 160, con la quale sono stati introdotti nuovi criteri per la determinazione dei canoni relativi alle CDM rilasciate con decorrenza successiva al 1° gennaio 1989. Successivamente con legge 4 dicembre 1993, n. 494 è stato introdotto l'incremento/decremento dell'indice Istat ( sulla base della media degli indici determinati dall'ISTAT per i prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) e per i corrispondenti valori degli indici dei prezzi alla produzione dei prodotti industriali (totale)) calcolato sul canone del precedente anno.

Questo sistema impositivo, oltre ad essere adeguato “nel quantum”, era anche proporzionato ovvero seguiva il concetto di chi ha la casa più grande deve pagare di più (€/mq) ed è stato in vigore fino al 2020 fissando la misura minima in quell'anno ad **euro 361,90**.

Sfortunatamente l'anno 2020 è quello segnato dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 ed in uno dei tanti Decreti Emergenziali è stato anche deciso l'importo della misura minima dei canoni. Dettagliatamente si parla dell'articolo 100 comma 4 del Decreto Legge del 14/08/2020 n. 104 e successiva Legge di conversione del 13/10/2020 n. 126, che ha disposto a partire dal 1° gennaio 2021, che l'importo annuo del canone dovuto quale corrispettivo nell'utilizzazione di area e pertinenze demaniali marittime con qualunque finalità non può, comunque, essere inferiore a **euro 2.500,00**. Ad oggi, con l'aumento degli indici istat del 7,95% e del 25,15% rispettivamente per gli anni 2022 e 2023, la misura minima dell'importo dovuto è salita a **euro 3,377,50**.

Questo criterio, oltre che sproporzionato nell'aumento (in un sol colpo del 700% - 2021) ed ad oggi del 933%, risulta anche iniquo poiché colpisce indiscriminatamente tutti azzerando completamente la nozione del valore al mq.. Infatti, se si ha in concessione una casa di 40, 90, 150, 300 metri

quadrati ed oltre o semplicemente un garage di 15 mq., pagano tutti euro 3.377,50. Assurdo!

Per quanto riguarda la Regione Lazio, con Legge regionale 29 aprile 2013, n. 2 – art.6 - (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2013) ha istituito l' imposta regionale sulle concessioni statali dei beni del demanio marittimo, a decorrere dal 1 gennaio 2014, quale tributo proprio regionale.

La misura dell'imposta è pari al **15 per cento** della base imponibile costituita dai canoni sulle concessioni statali (es. nel 2023 è uguale a euro 506,63), ivi comprese quelle rilasciate e gestite dalle autorità portuali, nonché dalle somme corrisposte a titolo di indennizzo per le utilizzazioni senza titolo di beni demaniali marittimi, di zone di mare territoriale e delle pertinenze del demanio marittimo, ovvero per le utilizzazioni difformi dal titolo concessorio.

Vogliamo ricordare che la Regione Lazio, durante l'emergenza COVID-19, ha favorito i concessionari rinunciando ad incassare l'imposta regionale sulle concessioni statali dei beni del demanio marittimo (ex art.6 Legge regionale 29 aprile 2013, n. 2) a norma del c. 6 dell'art.2 della Legge regionale 30 dicembre 2020, n.25 (Legge di stabilità regionale 2021).

## **Riflessioni**

A questo punto della narrazione è lecito porre degli interrogativi su alcuni aspetti fondamentali:

- come è possibile che una legge regionale abbia inciso pesantemente su una materia che è di competenza statale, scavalcando la legge di natura nazionale? Perché a parità di fattispecie sul territorio nazionale vi è una disparità di trattamento nella regione Lazio, abolendo, di fatto, la proroga delle CDM fino al 2020?;
- quando è stato deciso l'aumento *tout court* del canone passando da € 361,00 ad € 2.500,00 si è considerato un aumento dei canoni così sproporzionato ed iniquo per le CDM ad uso abitativo? E' stato inoltre considerato che l'aggiornamento dei canoni per gli anni successivi sarebbe stato calcolato con un indice di molto (nel 2023 pari al 25%) superiore al FOI?
- come si è potuto creare questa precarietà abitativa per chi vive da anni in case realizzate su aree demaniali a causa del continuo mutamento del quadro normativo e giurisprudenziale che di fatto ha paralizzato gli enti preposti al rilascio delle CDM?

## **Aspetti sociali**

Alla luce di quanto sopra, numerose famiglie composte da pensionati, operai, impiegati e talune ospitano anche persone con disabilità che abitano su aree demaniali marittime, nel giro di alcuni anni si ritrovano a pagare un canone

spropositato (**nel 2024**, ipotizzando lo stesso indice istat del 2023, il canone sarà di € 4.221,87 ed il tributo regionale di € 633,28 per **complessivi € 4.855,15**) rispetto anche all'esigua superficie utilizzata.

Contestualmente si trovano a non avere alcun atto formale per il mancato rinnovo della CDM da oltre 10 anni (ultimo rinnovo scadente il 31/12/2013), a ricevere ogni anno richieste di denaro per il canone/indennizzo ed essere considerati "abusivi" (ripetiamo, abusivi per il solo mutamento normativo) nonostante la legittima detenzione del bene da oltre 50 anni di regolare concessione.

Tale situazione ha portato i cittadini a non avere la giusta fiducia nelle istituzioni preposte a seguito del venir meno del vincolo contrattuale da parte dello Stato che, negli ultimi due anni ha completamente stravolto il sodalizio sia in termini economici sia in termini di garanzia nel rapporto giuridico.

Concludendo, intendiamo mettere a conoscenza le SS.LL. dell'attuale situazione di disagio che stanno vivendo circa 450 famiglie solo nel Comune di Fiumicino che, moltiplicato per gli oltre 8.000 Km di coste, diventano molte migliaia.

Nella convinzione di un Vostro intervento teso alla risoluzione della problematica rappresentata ci è gradita l'occasione per inviare cordiali saluti.

Fiumicino, 29 dicembre 2023

Il Presidente  
Fulvio Calciolari