



CITTÀ DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valore Civile

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Unità di Progetto Patrimonio e Demanio Marittimo - Settore Demanio Marittimo

N. 1809 del 20/08/2026

OGGETTO: Procedure comparative per l'affidamento di concessioni demaniali marittime con finalità turistico-ricreative indette con Det. UdP n. 1160/2026 – Approvazione del nuovo testo dell'avviso di gara coordinato a seguito di approfondimento tecnico, rimodulazione di lotti, inserimento nuovo lotto e chiarimenti d'ufficio – Sostituzione integrale del precedente avviso e determinazione in ordine alla decorrenza dei termini.

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- con Det. UdP n. 1160 del 05/06/2026 è stata indetta una procedura competitiva per l'assegnazione di concessioni demaniali marittime con finalità turistico ricreative, suddivisa originariamente in n. 86 lotti;
- il relativo avviso di gara è oggetto di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI), sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL) e all'Albo Pretorio di questo Comune;
- il citato avviso disponeva espressamente che i termini perentori per la presentazione delle domande di partecipazione e delle offerte avrebbero iniziato a decorrere, a tutti gli effetti di legge, dalla data di effettiva pubblicazione e attivazione della procedura sulla piattaforma telematica di approvvigionamento digitale (e-procurement) in uso all'Ente;
- alla data odierna, la procedura non è ancora stata attivata né pubblicata sulla piattaforma telematica Tuttogare, con la conseguenza che il termine per la presentazione delle offerte non è ancora iniziato a decorrere e nessun operatore economico ha potuto formulare o inoltrare alcuna istanza;

CONSIDERATO CHE:

- prima dell'attivazione della procedura telematica, questa Unità di Progetto ha proceduto a un mirato e approfondito riesame tecnico-giuridico dei lotti già individuati nell'atto di indizione, al fine di verificarne la perfetta rispondenza e conformità con gli strumenti di pianificazione demaniale vigenti e con le specifiche caratteristiche dei luoghi;
- all'esito di tale approfondimento, agli atti di questo Ufficio, è emersa l'assoluta necessità di procedere a una rimodulazione dell'oggetto della procedura basata su criteri oggettivi e differenziati, ed in particolare:
 - a) l'eliminazione dalla presente procedura dei lotti n. 01 tipologia B, n. 01 – 08 – 09 – 11 – 12 tipologia C, n. 05 – 06 – 07 – 08 – 09 tipologia D e n. 01 – 02 tipologia E, in quanto i relativi compendi demaniali risultano ricompresi all'interno del perimetro dell'area portuale ovvero non direttamente ubicate in prossimità dell'arenile o di specchio acqueo e, pertanto, soggetti a una differente disciplina e programmazione settoriale che ne impone lo stralcio, al

fine di destinarli a una successiva e separata procedura competitiva specificamente calibrata sulla natura ed ubicazione dei beni;

b) la conferma nella procedura competitiva dei lotti insistenti sull'arenile (spiaggia) e sui canali, i quali non presentano profili di interferenza procedimentale e risultano immediatamente affidabili;

c) l'inserimento del nuovo lotto n. 060 tipologia A, emerso nell'ambito del medesimo approfondimento tecnico, avente una tipologia d'uso particolare e specifica che, per ragioni di efficacia e di corretta gestione demaniale, deve essere necessariamente integrato nella presente azione di evidenza pubblica;

- è emersa l'opportunità di procedere, contestualmente, a rettifiche d'ufficio e all'adeguamento documentale in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, non compatibili con la disciplina dettata dal codice della navigazione, nonché di recepire nel testo talune specificazioni rispetto a dubbi interpretativi e redigendo, pertanto, un nuovo testo dell'avviso di gara completamente coordinato, chiaro e aggiornato;

- per effetto del riscontro ad una specifica e puntuale richiesta di parere ANAC si è reso necessario, di conseguenza, integrare la procedura gestita dalla piattaforma telematica Tuttogare con le particolari regole imposte dalle norme speciali applicabili, nonché dall'esigenza di assicurare, comunque, la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136/2010 che impone, alla speciale categoria delle concessioni demaniali marittime con finalità turistico ricreative assimilabili all'ipotesi di "concessionari di finanziamenti pubblici anche europei a qualsiasi titolo interessati ai lavori, ai servizi e alle forniture pubbliche", l'esclusione dall'applicazione del D.Lgs. n. 36/2023 fermo l'assoggettamento alla normativa in materia di tracciabilità;

- sono giunte a questo Ufficio diverse segnalazioni circa oggettive difficoltà in ordine alla redazione delle perizie di cui all'art. 20.3 dell'Avviso pubblico che necessitano di essere integrate attraverso una rimodulazione dei termini della redazione delle perizie;

CONSIDERATO quanto sopra, pertanto, si rende necessario disporre la sostituzione integrale e il superamento del precedente avviso di gara con il nuovo testo coordinato, approvato con il presente provvedimento, garantendo certezza del diritto e univocità delle regole di gara;

RILEVATO CHE:

- poiché il termine per la presentazione delle offerte non è ancora decorso, la pubblicazione del testo dell'avviso coordinato e integrato con la nuova configurazione dei lotti non lede in alcun modo il principio della *par condicio* dei concorrenti, né penalizza l'affidamento di potenziali partecipanti, ai quali sarà garantito il godimento integrale dei termini minimi di legge a partire dall'imminente pubblicazione sulla piattaforma digitale;

- si rende tuttavia necessario, per ragioni di trasparenza e simmetria delle forme, dare adeguata pubblicità al nuovo testo dell'avviso coordinato e alla rimodulazione dei lotti attraverso i medesimi canali pubblicitari (GURI, BUR Lazio e Albo Pretorio);

VISTO

- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

- l'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990;

- il D.Lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;

- il R.D. n. 327/1942 di approvazione del Codice della navigazione e ss.mm.ii.;

- il D.P.R. n. 328/1952 "Approvazione del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione" e ss.mm.ii.;

- il D.L. n. 400/1993, "Disposizioni per la determinazione dei canoni relativi a concessioni demaniali marittime" così come convertito con modificazioni dalla L. n. 494/1993 e ss.mm.ii.;

- la D.G.R. Lazio n. 2816/1999 "Sub delega di compiti e funzioni amministrative ai comuni in materia di demanio marittimo, ai fini turistici e ricreativi";

- la L.R. Lazio n. 14/1999 "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo" e ss.mm.ii.;

- la Normativa e regolamenti vigenti in materia di beni demaniali marittimi;

- le Ordinanze della Capitaneria di Porto di Terracina n. 30/2025 e l'Ordinanza balneare n. 76/2026;

- il D.Lgs.n. 36/2023;

- la Det. UdP n. 1160/2026;

VISTI:

- il Decreto del Sindaco n. 11 del 02/07/2024 con il quale è stata conferito al dott. Michele Orlando, l'incarico dirigenziale e correlativa responsabilità tecnica gestionale della Direzione dell'Unità di Progetto, Patrimonio e Demanio Marittimo, Settore Demanio Marittimo;
- la Determinazione Dirigenziale n. 2040 del 29/08/2025, con la quale è stato conferito l'incarico di Elevata Qualificazione e Capo Settore Demanio Marittimo all'arch. Maria Palombi;
- l'allegata declaratoria del RUP arch. Maria Palombi, che attesta la completezza e regolarità dell'istruttoria del presente provvedimento, non soggetta a pubblicazione;

DATO ATTO che il Responsabile Unico del Progetto e del presente procedimento è l'arch. Maria Palombi e che non sussiste conflitto di interesse per lo stesso RUP e per il Dirigente dell'UdP in ordine all'oggetto del presente provvedimento e che ai sensi dell'art.6-bis L. n. 241/1990, introdotto dall'art. 1, comma 41 della legge n. 190/2012, è dichiarata l'assenza di vincoli di parentela con i destinatari del provvedimento stesso, ai sensi del combinato disposto dell'art.1 co. 9 lett. e) della L. n.190/2012 e dell'art. 6 DPR n. 62/2013, nonché del Codice di comportamento integrativo dell'Ente;

DETERMINA

1. Le premesse in fatto e in diritto costituiscono motivazione e parte integrante del presente provvedimento, attestando la sussistenza di ragioni d'ufficio e di pubblico interesse alla rimodulazione dell'oggetto delle procedure competitive.
2. Di confermare quanto disposto con la Det. UdP n. 1160/2026, in esecuzione della Del. di G.C. n. 45/2026 e cioè l'indizione delle procedure comparative per tutte le concessioni demaniali marittime per finalità turistico ricreative per l'accesso al mercato libero degli operatori economici nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, parità di trattamento, massima partecipazione e non discriminazione, secondo i principi enunciati dalla normativa euronitaria, nazionale e regionale in materia volti ad individuare i concorrenti che garantiscano un utilizzo delle aree demaniali, in coerenza al vigente PUA;
3. Di disporre, per le motivazioni espresse in narrativa e derivanti dall'approfondimento condotto sui lotti già individuati, la rimodulazione dei lotti della procedura in oggetto, mediante inserimento del Lotto n. 60 tipologia A e la contestuale eliminazione del lotto n. 01 tipologia B, eliminazione dei lotti n. 01 – 08 – 09 – 11 – 12 tipologia C, eliminazione dei lotti n. 05 – 06 – 07 – 08 – 09 tipologia D e eliminazione dei lotti n. 01 – 02 tipologia E, la cui numerazione continua ad essere la medesima già individuata con l'avviso allegato alla Det. UdP n. 1160/2026;
4. Di approvare il nuovo testo dell'avviso di gara coordinato, emendato e integrato a seguito della nuova configurazione dei lotti, di rettifiche d'ufficio e approfondito riesame tecnico-giuridico, il quale sostituisce a tutti gli effetti e supera integralmente il precedente avviso oggetto di pubblicazione in GURI, sul BUR Lazio, all'Albo Pretorio e alla sezione Amministrazione Trasparente sez. Avvisi e Bandi.
5. Di approvare gli allegati:
 1. Schede descrittive dei beni demaniali in affidamento (Allegato 1), così come risultante dalle modifiche ed integrazioni dei lotti;
 2. Schema di concessione (Allegato 2), già approvato con Det. UdP n. 1160/2026;
 3. Modello di domanda di partecipazione (Allegato 3), così come risultante dalle modifiche ed integrazioni dei lotti;
 4. Modello di Offerta economica (Allegato 4), così come risultante dalle modifiche ed integrazioni dei lotti;
 5. Norme tecniche di funzionamento del sistema di e-procurement – Terracina Tuttogare (Allegato 5) già approvato con Det. UdP n. 1160/2026;
 6. Tabella valori indennizzo massimo indicato per ciascuna tipologia di concessione (Allegato 6) così come risultante dalle modifiche ed integrazioni dei lotti;
 7. Modello e istruzioni per la redazione del PEF (Allegato 7) già approvato con Det. UdP n. 1160/2026, nonché di approvare l'estratto dell'Avviso di indizione procedure per pubblicazione su Bollettino Ufficiale Regione Lazio e Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
6. Di dare atto che, non essendo ancora iniziato il decorso del termine di presentazione delle offerte, non si configura alcuna lesione della *par condicio* o dell'affidamento dei concorrenti e che il termine perentorio per la

presentazione delle domande, in esecuzione della richiamata Del. di G.C. n. 45/2026, inizierà a decorrere *ex novo* e per l'intero periodo di legge (pari a giorni 120) dalla data di effettiva pubblicazione della procedura sulla piattaforma telematica di e-procurement dell'Ente;

7. Di dare mandato al RUP di trasmettere un estratto del presente provvedimento e del nuovo avviso coordinato per la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (GURI), sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio (BURL) e all'Albo Pretorio del Comune, nonché di procedere all'immediata attivazione della gara sulla piattaforma telematica Tuttogare, inserendo esclusivamente la documentazione aggiornata;

8. Di dare atto che i Lotti eliminati dall'avviso di cui alla Det. UdP n. 1160/2026 integrata e modificata dal presente provvedimento, saranno oggetto di altra procedura competitiva che tenga conto delle precipue peculiarità delle citate concessioni.

9. Di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

10. Di dare atto che il presente provvedimento:

- potrà essere, unitamente agli atti consequenziali, integrato/rettificato alla luce di eventuali ulteriori necessità, ovvero provvedimenti normativi, qualora emanati dagli organi di Governo o Regionali, nonché di pronunce giurisprudenziali in materia di assegnazione e durata delle concessioni demaniali marittime;

- è esecutivo dal momento dell'apposizione del visto di regolarità tecnica non comportando oneri a carico del bilancio;

- va pubblicato per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio on line del Comune di Terracina e nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale.

Terracina, data della firma digitale

Il Dirigente

Dott. Michele Orlando (*)

(*) il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20, comma 3 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82.