



COMUNE DI RIMINI
DIPARTIMENTO CITTÀ DINAMICA ED ATTRATTIVA
SETTORE MARKETING TERRITORIALE WATERFRONT E NUOVO DEMANIO

Determinazione Dirigenziale n. 2147/2026 del 19/08/2026

Oggetto: Approvazione dell'Avviso di consultazione preliminare di mercato, ex art. 77 del D. Lgs. 36/2023, finalizzata all'acquisizione di contributi per la realizzazione di interventi in forma macro-aggregata, ai sensi dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano dell'Arenile.

LA DIRIGENTE

RICHIAMATI

- la delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 23/12/2025, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento unico di programmazione 2026-2028;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 23/12/2025 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- la delibera di G.C. n. 1 dell'8/1/2026 di approvazione del P.E.G. 2026-2028 – Assegnazione Obiettivi e Risorse finanziarie – e la scheda attinente al Centro di Responsabilità n. 35 (CDC 135), riportante gli obiettivi e le risorse assegnate al responsabile del suddetto centro;
- la delibera di G.C. n. 25 del 29/01/2026 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028;
- il regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 24 gennaio 2013 n. 4;

VISTI:

- il Codice della Navigazione, R.D. 30/03/1942, n. 327, di seguito anche denominato come C.d.N.;
- il Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione, D.P.R. 15/02/1952, n. 328;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. recante "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";
- l'art. 1, co. 1, del D.L. n. 400 del 1993 convertito nella L. 04/12/1993 n. 494;
- il D. Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267, e ss.mm.ii., recante: "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", artt. n. 107 e 192;
- la L.R. 9/2002, recante "*Disciplina dell'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e zone del mare territoriale*", che attribuisce ai Comuni le funzioni amministrative inerenti le concessioni demaniali marittime, autorizzazioni sull'arenile, nullasta per l'esercizio del commercio sulle aree demaniali marittime e pulizia degli arenili;
- il trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE), in particolare gli artt. 49 e 56;

- la direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 n. 2006/123/CE (c.d. "direttiva servizi" o direttiva Bolkestein), ed in particolare l'art. 12, il quale dispone che "qualora il numero di autorizzazioni disponibili per una determinata attività sia limitata, gli Stati membri applicano la procedura di selezione tra i candidati potenziali, che presenti garanzie di imparzialità e di trasparenza", e che prevede in particolare un'adeguata pubblicità dell'avvio della procedura e del suo svolgimento e completamento, impone che l'autorizzazione è rilasciata per una durata limitata, vietando il rinnovo automatico;
- le conclusioni delle pronunce dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato (sentenze nn. 17 e 18 del 9/11/2021) che impongono il ricorso alle procedure ad evidenza pubblica per il rilascio di concessioni demaniali marittime per finalità turistico-ricreative, che avranno una durata limitata adeguata e non potranno prevedere la procedura di rinnovo automatico né accordare altri vantaggi al prestatore uscente o a persone che con tale prestatore abbiano particolari legami;
- gli artt. 3 e 4 della Legge 5 agosto 2022, n. 118 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021";
- il D. Lgs. del 31 marzo 2023 n. 36 recante il Codice dei Contratti pubblici che trova applicazione, in forza dell'art. 181, comma 3, con riferimento ai principi dettati dal Titolo I della Parte I del Libro I, nonché agli articoli espressamente richiamati nelle procedure ad evidenza pubblica, così da assicurare maggiormente strumenti e istituti volti a garantire il rispetto dei principi di ordine generale, di trasparenza e par condicio dei concorrenti;
- le modifiche apportate dal D.L. 16 settembre 2024, n. 131, convertito con modificazioni in L. 14 novembre 2024, n. 166, al testo dell'art. 3 della L. n. 118/2022, il quale è stato emendato, tra l'altro, con l'inserimento della seguente modifica: *"Al fine di consentire l'ordinata programmazione delle procedure di affidamento di cui all'articolo 4 e il loro svolgimento nel rispetto del diritto dell'Unione europea e secondo le modalità stabilite dal medesimo articolo 4, continuano ad avere efficacia fino al 30 settembre 2027, (...) a) le concessioni demaniali marittime, (...)"*;
- le segnalazioni dell'ANAC n. 4 del 6 settembre 2022 e dell'AGCM AS2029 del 12 agosto 2024 e AS2144 del 5 febbraio 2026;
- l'art. 8 D.L. 11 marzo 2026, n. 32, convertito con modificazioni dalla L. 8 maggio 2026, n. 71, recante *"Disposizioni urgenti in materia di concessioni demaniali marittime lacuali e fluviali"*;

DATO ATTO che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 504 del 22 dicembre 2023, il Comune di Rimini ha approvato un atto di indirizzo, successivamente aggiornato con deliberazione di Giunta Comunale n. 526 del 30 dicembre 2024, finalizzato a definire le linee generali per l'esperimento delle procedure per l'aggiudicazione delle concessioni demaniali marittime a scopo turistico-ricreativo riguardanti le aree dell'arenile di propria competenza, in un'ottica di riordino della situazione attuale e in ossequio alle indicazioni provenienti dalle norme euro-unitarie e dalla giurisprudenza amministrativa ormai consolidata in materia, nonché dai principi e criteri direttivi sanciti, da ultimo, all'art. 4 della L. n. 118/2022, nel testo allora vigente;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 7 agosto 2025 è stato definitivamente approvato il Piano dell'Arenile, entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna il 10 settembre 2025;
- tale piano è attualmente oggetto di un procedimento di variante, assunta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 6 agosto 2026: con l'assunzione della variante trovano

applicazione le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017;

- gli uffici dell'Ente già da diversi mesi hanno avviato le attività per la predisposizione delle procedure di affidamento delle concessioni demaniali marittime sul litorale riminese. A tal fine, con determinazione dirigenziale n. 1430 del 10 giugno 2026 è stata avviata la procedura di gara aperta per l'affidamento di n. 27 concessioni di beni demaniali marittimi relative alle zone di solo ombreggio, con finalità turistico-ricreative, del litorale nord di Rimini, tuttora in corso di svolgimento;

RILEVATO che risulta necessario procedere in tempi brevi all'approvazione delle procedure di gara per l'affidamento delle restanti concessioni di beni demaniali marittimi insistenti sul litorale riminese, diverse da quelle oggetto della suddetta procedura avviata con determinazione 1430/2026; CONSIDERATO che il Piano dell'Arenile prevede tre modalità attuative, elencate in ordine crescente di aggregazione e di interesse pubblico perseguito:

- Intervento Singolo (tavola D1_Tav.2 e art. 16 delle NTA);
- Intervento Micro-aggregato (tavola D1_Tav.3 e artt. 17, 17.1 e 17.2 delle NTA);
- Intervento Macro-aggregato, per il quale il Piano dell'arenile definisce le norme tecniche di attuazione all'art. 18 delle NTA, senza stabilirne le perimetrazioni dei comparti.

RILEVATO che, al fine di favorire una definizione dei lotti che tenga conto delle effettive dinamiche di mercato e delle capacità organizzative e imprenditoriali espresse dal territorio, appare necessario acquisire preventivamente dal mercato elementi conoscitivi in ordine all'interesse alla realizzazione di interventi in forma macro-aggregata ai sensi del citato art. 18 delle NTA.

RITENUTO pertanto opportuno ricorrere all'istituto previsto dall'art. 77 del D.Lgs. 36/2023, pubblicando un avviso di consultazione preliminare di mercato, al fine di attuare un'ordinata programmazione delle procedure di affidamento in menzione, nel rispetto dell'interesse pubblico, ma garantendo al contempo la massima trasparenza e concorrenza nella futura gestione dell'arenile; PRECISATO, in particolare, che la consultazione preliminare di mercato oggetto del presente atto è finalizzata ad avviare un confronto qualificato e costruttivo con tutti i soggetti interessati alla realizzazione di interventi in forma macro-aggregata previsti dall'art. 18 delle NTA del Piano dell'Arenile, al fine di acquisire proposte idonee a promuovere la valorizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo dell'arenile del Comune di Rimini, e di offrire all'Amministrazione contributi utili alla definizione dei lotti di arenile da porre successivamente a gara per la realizzazione di tale modalità di intervento, fermo restando che l'Amministrazione mantiene piena ed esclusiva discrezionalità nella definizione finale dei lotti e potrà recepire, modificare o non recepire le proposte formulate dai soggetti interessati;

PRECISATO, altresì, che verranno valutate solo le proposte di macro-aggregazione pervenute nei termini indicati nell'avviso oggetto del presente atto, pertanto, coloro che eventualmente abbiano già trasmesso all'Amministrazione una proposta in merito, prima della pubblicazione del presente atto, dovranno presentare nuovamente il proprio contributo secondo le modalità indicate nell'avviso allegato;

DATO ATTO che la consultazione di mercato è finalizzata alla raccolta di contributi da parte di soggetti interessati e non comporta né diritti di prelazione o preferenze, né impegno o vincoli di qualsiasi natura sia per i soggetti interessati che per l'Amministrazione procedente;

VISTO l'unito "Avviso di consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 77 D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento di concessioni demaniali marittime nell'ambito del Comune di Rimini", nonché il modello per la presentazione dei contributi (Allegato A e Allegato 1, parti integranti del presente provvedimento);

ATTESO CHE il suddetto avviso verrà pubblicato sull'Albo pretorio dell'Ente e nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet del Comune di Rimini;

Per quanto espresso in narrativa

- 1 di approvare l'“Avviso di consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 77 D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento di concessioni demaniali marittime nell'ambito del Comune di Rimini”, nonché il modello per la presentazione dei contributi (Allegato A e Allegato 1, parti integranti del presente provvedimento);
- 2 di precisare che verranno esaminate solo le proposte di macro-aggregazione pervenute entro il termine, con le modalità e i contenuti indicati nell'avviso di cui al punto 1). Ne consegue che coloro che eventualmente abbiano già trasmesso all'Amministrazione una proposta in merito, prima della pubblicazione del presente avviso, dovranno presentare nuovamente il proprio contributo secondo le modalità indicate nell'avviso allegato;
- 3 di dare atto che i contributi coerenti con il Piano dell'Arenile e valutati di interesse pubblico potranno essere utilizzati per la preparazione dei successivi bandi di affidamento delle concessioni, tenendo conto degli elementi contenuti nell'avviso;
- 4 di dare mandato di pubblicare il presente provvedimento all'Albo pretorio dell'Ente e nell'apposita sezione “Amministrazione trasparente” del sito internet del Comune di Rimini;
- 5 di dare atto che il responsabile del procedimento è, per competenza d'ufficio, la Dirigente del Settore Marketing Territoriale, Waterfront e Nuovo Demanio, Dott.ssa Catia Caprili.

4