

ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI ROMA

e, per quanto di competenza
AL SEGRETARIATO DELLA PRESIDENZA DELLA REPUBBLICA

ALL'AGENZIA DEL DEMANIO

ALL'AGENZIA DELLE DOGANE

ALLA GUARDIA DI FINANZA

ESPOSTO

Oggetto: Castel Porziano – C.D.M. n. 1/2023 – variazione dell'intestazione della concessione – affidamenti ex art. 45-bis Cod. nav. – prosecuzione delle attività oltre il termine della stagione balneare 2026 – richiesta di accertamenti in ordine alla regolarità degli atti e delle procedure, nonché alle ipotesi di turbata libertà degli incanti/procedimento di scelta del contraente, falsità in atti e omissione di atti d'ufficio.

Il sottoscritto dr. ing. Andrea Schiavone, nella qualità di Presidente p.t. di LabUr – Laboratorio di Urbanistica, espone quanto segue.

1. La concessione statale di Castel Porziano

L'arenile di Castel Porziano costituisce una fattispecie distinta rispetto alle ordinarie concessioni demaniali marittime del litorale romano.

La disponibilità dell'area trae origine dalla convenzione del 1965, mediante la quale il litorale di Castel Porziano veniva destinato alla libera fruizione pubblica attraverso concessione marittima al Comune di Roma.

L'attuale titolo è costituito dalla C.D.M. n. 1/2023 – Rep. n. 101/2023, rilasciata dall'Autorità marittima «al Presidente del Municipio X, per conto di Roma Capitale», per complessivi mq 385.884 e per finalità di pubblica balneazione e attività ad essa strettamente funzionali. La stessa concessione precisa inoltre che essa non rientra tra i beni trasferiti alla gestione della Regione Lazio e dei Comuni costieri delegati.

Roma Capitale, pertanto, relativamente a Castel Porziano, non opera quale Autorità marittima concedente, bensì quale concessionario di un titolo rilasciato dall'Amministrazione statale competente.

La C.D.M. n. 1/2023 risulta intestata al Presidente del Municipio Roma X, per conto di Roma Capitale, all'epoca e ancora oggi Mario Falconi.

2. La variazione dell'intestazione della concessione

Successivamente Roma Capitale ha avviato un procedimento volto alla modificazione dell'intestazione del titolo.

Dalla documentazione acquisita risulta che, in data 8 maggio 2024, la Capitaneria di Porto di Roma avviava il procedimento denominato «Ampliamento e sviluppo del rapporto concessorio con Roma Capitale», chiedendo agli enti interessati di esprimersi, tra l'altro, sulla variazione della C.D.M. n. 1/2023 dal Presidente del Municipio X al Sindaco di Roma Capitale, conseguente alla ridefinizione interna delle competenze amministrative.

Tale operazione risulta ricondotta all'art. 24 del D.P.R. 15 febbraio 1952 n. 328, Regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione. La disposizione disciplina le variazioni al contenuto della

concessione; la sostituzione del concessionario trova invece autonoma disciplina nell'art. 46 Cod. nav., relativo al subingresso.

Si rende pertanto necessario acquisire il provvedimento conclusivo adottato dall'Autorità marittima e verificare che cosa sia stato effettivamente modificato: se il mero organo rappresentativo di Roma Capitale, mantenendo immutato il concessionario, oppure la titolarità o l'esercizio della posizione concessoria. La questione è sostanziale, poiché gli atti successivi vengono adottati da strutture e dirigenti capitolini diversi dal soggetto indicato nella C.D.M.

3. La posizione del Direttore Carlo Mazzei

Il dott. Carlo Mazzei è stato nominato con Ordinanza del Sindaco n. 176 del 17 dicembre 2025 Direttore della Direzione Rigenerazione del Litorale e Grandi Progetti, con incarico correlato alla U.O. Gestione e Progettazione del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative.

Tale incarico dirigenziale è documentalmente esistente. Ciò che, invece, allo stato degli atti acquisiti non risulta, è uno specifico provvedimento amministrativo con il quale sia stato attribuito al Direttore Mazzei il potere di rappresentare il concessionario della C.D.M. n. 1/2023 nei rapporti concessori con la Capitaneria di Porto di Roma e, in particolare, di esercitare le facoltà proprie del concessionario ai fini dell'art. 45-bis Cod. nav.

Si chiede pertanto di acquisire ogni eventuale delega, determinazione, ordine di servizio o altro provvedimento attributivo di tale specifico potere.

4. Il termine della stagione balneare: 30 settembre 2026

L'Ordinanza Sindacale n. 63 del 30 aprile 2026, recante la disciplina della stagione balneare 2026 sul litorale di Roma Capitale, stabilisce che la stagione balneare termina il 30 settembre 2026. La medesima disciplina contempla espressamente Castel Porziano.

Per Castel Porziano il dato assume particolare rilevanza perché la C.D.M. n. 1/2023 è funzionalmente destinata all'uso balneare e le attività affidate ai privati sono esercitate attraverso autorizzazioni ai sensi dell'art. 45-bis Cod. nav.

La convenzione predisposta da Roma Capitale stabilisce espressamente che l'affidamento ha durata di «una stagione balneare» e contempla la possibilità di riassegnazione per «una ulteriore stagione balneare».

Gli operatori dei chioschi di Castel Porziano non sono pertanto concessionari demaniali autonomi: sono soggetti ai quali Roma Capitale, concessionario, affida determinate attività nell'ambito della propria concessione, previa autorizzazione dell'Autorità marittima ex art. 45-bis Cod. nav. Alla cessazione della stagione balneare 2026 veniva quindi meno il presupposto temporale sul quale risulta costruito l'affidamento stagionale.

5. La destagionalizzazione e la prosecuzione dei gestori di Castel Porziano

Con Ordinanza Sindacale n. 127 del 29 settembre 2026, Roma Capitale ha disciplinato la destagionalizzazione delle attività turistico-ricreative sul demanio marittimo.

Tale ordinanza trova il proprio fondamento nella disciplina regionale e nelle funzioni amministrative esercitate da Roma Capitale relativamente al demanio marittimo trasferito o delegato. Castel Porziano costituisce tuttavia una fattispecie distinta, perché la stessa C.D.M. n. 1/2023 esclude espressamente il compendio dal regime dei beni trasferiti alla gestione della Regione Lazio e dei Comuni costieri delegati. Roma Capitale è qui concessionario, mentre l'Autorità concedente resta statale.

Nonostante ciò, risulta avviato un procedimento volto a consentire la prosecuzione oltre il 30 settembre delle attività dei soggetti già affidatari ex art. 45-bis.

In particolare, con nota prot. QC/2026/0108123 del 30 settembre 2026 – della quale si chiede l’acquisizione integrale – il Direttore Carlo Mazzei ha interessato la Capitaneria di Porto di Roma chiedendo il nulla osta demaniale marittimo per la destagionalizzazione delle attività presso il lotto C1 di Castel Porziano, nell’ambito della C.D.M. n. 1/2023.

La prosecuzione viene così richiesta in favore del medesimo soggetto già individuato per la stagione balneare, mentre l’affidamento originario ex art. 45-bis era temporalmente parametrato alla stagione balneare. Occorre pertanto accertare se per l’utilizzazione fuori stagione fosse necessaria una nuova procedura comparativa specificamente riferita a tale periodo e alle relative attività come pacificamente richiesto dalla normativa vigente.

6. La successiva comunicazione di “estensione della stagione balneare”

È stata inoltre acquisita una comunicazione sottoscritta dal Direttore Mazzei (Nota prot. QC/2026/0108650 del 1 ottobre 2026) avente ad oggetto «Comunicazione estensione della stagione balneare 2026 presso la spiaggia libera fruizione di Castel Porziano – concessione demaniale marittima n. 1/2023», con la quale viene comunicata «l’estensione della stagione balneare al 30 ottobre 2026, ai sensi dell’Ordinanza del Sindaco n. 63 del 30/04/2026».

L’atto non dispone tuttavia l’estensione: la comunica come fatto già intervenuto, senza indicare quale provvedimento l’abbia disposta, quale Autorità lo abbia adottato, il relativo numero di protocollo o repertorio, la norma attributiva del potere e gli estremi dell’eventuale autorizzazione dell’Autorità marittima.

La questione assume particolare rilevanza poiché l’O.S. n. 63/2026 individua nel 30 settembre il termine della stagione balneare, distinguendo tale termine dalla possibilità, sino al 30 ottobre, di attivare i servizi di assistenza alla balneazione previa comunicazione.

Si chiede pertanto di accertare l’esistenza del provvedimento presupposto alla comunicazione e, qualora esso non esista, la natura e gli effetti della rappresentazione contenuta nell’atto sottoscritto dal Direttore Mazzei, anche sotto il profilo delle eventuali fattispecie di falsità in atto pubblico.

7. Profili relativi alla procedura di affidamento

La sequenza descritta presenta profili che richiedono specifici accertamenti in relazione alla tutela della concorrenza e della libertà delle procedure di scelta.

I gestori di Castel Porziano disponevano di un affidamento ex art. 45-bis limitato alla stagione balneare. La prosecuzione fuori stagione costituisce pertanto un’utilizzazione temporalmente ulteriore rispetto all’affidamento originario.

Qualora tale prosecuzione sia stata attribuita direttamente agli stessi operatori senza nuova procedura comparativa, occorre accertare se la costruzione amministrativa utilizzata – destagionalizzazione, richiesta di nulla osta e successiva rappresentazione dell’estensione della stagione balneare – abbia avuto l’effetto di sottrarre alla concorrenza un periodo di gestione non ricompreso nell’originario affidamento.

Si chiede pertanto alla Procura di valutare i fatti anche in relazione alle fattispecie previste dagli artt. 353 e 353-bis c.p., ove ne ricorrano tutti gli elementi costitutivi.

8. Interlocuzioni antecedenti agli atti amministrativi

La documentazione acquisita da LabUr da fonti interne indica inoltre l’esistenza di interlocuzioni tra esponenti dell’amministrazione capitolina, dell’Autorità marittima e soggetti interessati alla prosecuzione delle attività, antecedenti o comunque connesse alla successiva produzione degli atti.

In particolare, risulta acquisita documentazione attribuita al **Comandante della Delegazione di Spiaggia di Ostia, Francesco Babusci**, della quale si chiede l’acquisizione dell’originale e la verifica forense, che

assume particolare rilievo anche per la sequenza delle interlocuzioni in essa rappresentate. Il Comandante, dopo avere sostanzialmente manifestato la disponibilità dell'ufficio marittimo a **tollerare la prosecuzione delle attività**, pur dando atto dell'esistenza di una disciplina ministeriale diversa da quella richiamata dall'ordinanza comunale, riferisce infatti di avere successivamente **parlato con il Dott. Carlo Mazzei** e prospetta come soluzione che sia quest'ultimo, quale esponente del Comune ritenuto concessionario, a provvedere direttamente alla prosecuzione/proroga. Dalla medesima documentazione si evince inoltre **in maniera inconfutabile** il suggerimento di Babusci di non formulare espressamente alla stessa Autorità marittima una richiesta formale di parere o di nulla osta, evidenziando che, **ove tale richiesta fosse stata presentata, sarebbe risultato difficile ottenere un pronunciamento favorevole**. La documentazione rappresenta pertanto una successione di circostanze meritevole di specifico accertamento: **la preventiva consapevolezza, all'interno dell'ufficio marittimo territorialmente competente, dell'esistenza di un ostacolo normativo; la manifestata disponibilità a consentire comunque la prosecuzione delle attività; il successivo confronto tra Babusci e Mazzei; e, infine, l'indicazione della soluzione consistente nel far procedere direttamente il Comune/concessionario evitando di provocare un formale pronunciamento dell'Autorità marittima che avrebbe potuto essere sfavorevole**. Si chiede pertanto di accertare contenuto, data e oggetto delle interlocuzioni effettivamente intercorse tra Francesco Babusci e Carlo Mazzei, nonché di verificare se e in quale misura tali interlocuzioni abbiano preceduto, orientato o comunque trovato successiva corrispondenza negli atti amministrativi adottati per consentire la prosecuzione delle attività dei gestori di Castel Porziano oltre il termine della stagione balneare.

9. Soggetti a conoscenza dei fatti

Dalla documentazione e dalle informazioni acquisite da LabUr risultano, a diverso titolo, a conoscenza di aspetti della vicenda: Francesco Babusci, Comandante della Delegazione di Spiaggia di Ostia; Carlo Mazzei, Direttore della Direzione Rigenerazione del Litorale e Grandi Progetti; nonché Antonio Corrado, Giovanni Zannola e Andrea Tobia Zevi, relativamente ai profili e alle interlocuzioni che l'Autorità Giudiziaria potrà specificamente accertare.

L'indicazione dei predetti soggetti è effettuata quali persone potenzialmente informate sui fatti, senza attribuzione, per ciò solo, di responsabilità penali.

10. Richiesta di accertamenti

Alla luce della concatenazione degli atti sopra descritta, LabUr chiede alla Procura della Repubblica di Roma di acquisire integralmente il fascicolo amministrativo relativo alla C.D.M. n. 1/2023 e di procedere agli accertamenti ritenuti opportuni.

1. il provvedimento conclusivo del procedimento ex art. 24 D.P.R. n. 328/1952 relativo alla variazione dell'intestazione della concessione;
2. ogni atto che attribuisca a Carlo Mazzei il potere di rappresentare Roma Capitale quale concessionario della C.D.M. n. 1/2023;
3. tutti gli affidamenti, convenzioni, richieste e autorizzazioni ex art. 45-bis relativi alle stagioni 2025 e 2026;
4. la nota prot. QC/2026/0108123 del 30 settembre 2026 e l'intero relativo procedimento;
5. l'eventuale provvedimento della Capitaneria di Porto di Roma adottato sulla predetta richiesta;
6. il provvedimento che avrebbe disposto l'asserita estensione della stagione balneare di Castel Porziano al 30 ottobre 2026;
7. le PEC, e-mail istituzionali, protocolli e comunicazioni pertinenti intercorse tra Roma Capitale, Capitaneria di Porto di Roma, Delegazione di Spiaggia di Ostia e soggetti affidatari ex art. 45-bis;

8. la documentazione originale relativa alle interlocuzioni sopra richiamate.

Si chiede altresì di accertare **se siano state omesse, ritardate o eluse attività doverose da parte delle Autorità e degli uffici competenti**, valutandone l'eventuale rilevanza ai sensi dell'art. 328 c.p., nonché di verificare ogni ulteriore fattispecie penalmente rilevante emergente dagli accertamenti, con particolare riferimento alla regolarità della procedura di affidamento e alla veridicità degli atti formati.

La presente segnalazione muove dalla successione di atti amministrativi che appare aver consentito la continuità dei medesimi affidatari oltre il limite temporale dell'affidamento stagionale, attraverso l'applicazione a Castel Porziano di una disciplina di destagionalizzazione rispetto alla quale Roma Capitale non riveste la posizione di Autorità concedente.

Si chiede pertanto che i fatti siano oggetto di tempestivo accertamento e che venga preservata e acquisita la relativa documentazione amministrativa e informatica.

Riferimenti documentali essenziali

- C.D.M. n. 1/2023 – Rep. n. 101/2023 – Castel Porziano.
- Convenzione del 1965 richiamata nella C.D.M. n. 1/2023.
- Procedimento della Capitaneria di Porto di Roma dell'8 maggio 2024, «Ampliamento e sviluppo del rapporto concessorio con Roma Capitale».
- Ordinanza del Sindaco di Roma Capitale n. 63 del 30 aprile 2026.
- Ordinanza del Sindaco di Roma Capitale n. 127 del 29 settembre 2026.
- Schema/convenzione relativa agli affidamenti ex art. 45-bis Cod. nav. di Castel Porziano.
- Nota prot. QC/2026/0108123 del 30 settembre 2026.
- Comunicazione del Direttore Carlo Mazzei relativa all'asserita estensione della stagione balneare al 30 ottobre 2026 - Nota prot. QC/2026/0108650 del 1 ottobre 2026
- Documentazione prodotta e attribuita da/al Comandante della Delegazione di Spiaggia di Ostia Francesco Babusci, da sottoporre a verifica dell'Autorità procedente.

Roma, 2 ottobre 2026

dr. ing. Andrea Schiavone
Presidente p.t.
LabUr – Laboratorio di Urbanistica