

Pescara, 19/01/2026

OGGETTO: DETERMINA N. 210 DEL 06/11/2025 - ASSISTENZA AL RUP IN ORDINE ALLA PREDISPOSIZIONE DI UN BANDO PER LE GARE SUL DEMANIO MARITTIMO OLTRE AGLI ATTI PREORDINATI E CONSEGUENZIALI. QUESITO CIRCA L'ULTRATTIVITA' DELLE DISPOSIZIONI EX ART. 21 COMMA 2 DELLE NTA DEL VIGENTE PIANO COMUNALE SPIAGGIA ALLE NUOVE CONCESSIONI DEMANIALI DA RILASCIARSI A SEGUITO DI GARA.

Nell'ambito dell'incarico affidatomi, giusta determinazione n. 210/25, in ordine all'assistenza al RUP per la predisposizione di un bando di gara per l'affidamento delle nuove concessioni demaniali marittime nel Comune di Soverato, mi si pone il seguente quesito:

Se il bando di gara (le nuove proposte di concessione demaniale) deve imporre (devono rispettare) i limiti dimensionali riportati nell'art. 21 comma 2 delle NTA del vigente piano Comunale di Spiaggia approvato dalla Provincia di Catanzaro con DD n. 1182 del 17/06/2020.

La disposizione in questione recita: *“Le strutture balneari esistenti ambito uno, due e tre, che intendono adeguarsi immediatamente o entro la prima stagione utile, ai contenuti delle presenti norme, dovranno rispettare che:*

a) la Superficie Coperta dello stabilimento, escluse le cabine, potrà essere al massimo di 150 mq. Con un rapporto max di copertura dell'area in concessione pari al 25%. ..omissis .. ;

b) gli ambienti destinati a ristoro, direzione e servizi, dovranno avere un'altezza utile minima di m 3,00, ..omissis .. ”;

c) il corpo centrale può avere una struttura a tetto a falda o curva. L'altezza massima al colmo potrà essere di 4,50 mt. dal tavolato. ..omissis .. ”;

..omissis ... ”.

L'articolo in questione è rubricato: *“aree già concesse con finalità turistico ricreative”*.

Dalla chiara e piana lettura dell'articolo, sia in rubrica che in dispositivo, emergono le seguenti evidenze che depongono nell'inapplicabilità delle disposizioni in sede di nuovi affidamenti:

1. L'articolo nella sua interezza si riferisce ad aree *“già concesse”* e quindi non a quelle oggetto di nuova concessione.
2. Il comma 2 si aggancia esplicitamente ad un elemento volitivo *“Le strutture balneari che intendono adeguarsi ..”* ed ad uno temporale *“... immediatamente o entro la prima stagione utile”* entrambi mancanti all'attualità. Il bando, difatti, promana dal Comune e non dal concessionario uscente e la prima stagione utile dopo l'approvazione del PCS (2021) è ampiamente spirata.

E non che la cosa desti qualche preoccupazione visto che non vi è da temere alcun vuoto dispositivo.

Lo stesso PCS, infatti, all'art. 1 comma 1, recita: *“Il presente Piano Comunale di Spiaggia, di seguito denominato PCS, equivalente a Piano Particolareggiato (art. 24 della L.R. 19/2002 e s.m.i.) di utilizzazione delle aree di Demanio Marittimo, si propone di favorire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale, la migliore funzionalità e produttività delle attività turistiche che si svolgono sul Demanio Marittimo”* e all'art. 15 comma 2 *“norme di salvaguardia”* rimarca: *“Per quanto non disposto dalla presente normativa tecnica, si osservano le norme contenute nella Leg. Reg. 17/2005, nel PIR, nel Codice della navigazione e relativo Regolamento di esecuzione”*. Per cui i limiti tipologico - dimensionali da rispettare saranno – al netto di quelli comunque riportati negli altri articoli del PCS – quelli emergenti dal compendio normativo - pianificatorio generale che regola l'urbanizzazione sul territorio comunale.

IL DEMANIALISTA

