

## OSSERVAZIONI COMPENDIO Z "ATTIVITA' LUDICO-DIPIORTISTICHE"

██████████ a seguito della pubblicazione del compendio Z "attività ludico-dipiortistiche" presenta le seguenti osservazioni, premettendo che non intende ostacolare l'insediamento e lo sviluppo delle attività ludico diportistiche, né ostacolare l'esercizio dell'attività già nel corso della stagione balneare 2024.

██████████ ritiene tuttavia indispensabile chiarire alcuni aspetti al fine porre le basi per una convivenza improntata sullo spirito di rispetto delle regole e sulla collaborazione reciproca, al fine di prevenire spiacevoli dissidi futuri, in particolare in merito a temi già trattati negli anni e che ora, a seguito della riorganizzazione derivante dallo svolgimento delle procedure selettive, si auspica possano trovare una risposta idonea a contemperare gli interessi di tutte le parti coinvolte.

A tal fine ██████████ ritiene opportuno che, nelle more di un parziale ripensamento delle regole della procedura, tenendo conto delle osservazioni che seguono, auspicabilmente tramite un'integrazione della scheda del compendio Z già pubblicata mediante l'inserimento delle necessarie prescrizioni e/o condizioni, l'iter venga temporaneamente sospeso.

Nello spirito di collaborazione tra operatori e Comune si segnala l'opportunità che le prescrizioni e/o condizioni necessarie a garantire la proficua convivenza delle diverse attività economiche nell'arenile vengano riprodotte nei disciplinari delle future concessioni per attività ludico-dipiortistiche.

- 1- Diversi lotti destinati ad attività ludico-dipiortistiche ricadono all'interno dell'area di cui ██████████ è concessionaria in forza della concessione demaniale marittima di durata ventennale n. 3/2016. Non si ritiene possibile che, senza il consenso della scrivente e senza una modifica dell'estensione della sua concessione, una porzione di essa venga di fatto sottratta alla sua disponibilità per essere affidata in concessione a terzi. In assenza di una previa concertazione con codesto Comune e di una precisa regolamentazione, valevole nei confronti di qualsiasi operatore economico che possa divenire titolare di concessione per attività ludico-dipiortistiche, la scrivente ██████████ comunica formalmente di non dare il proprio assenso a che terzi esercitino attività ludico-dipiortistiche all'interno dell'area di cui è concessionaria.
  - 2- In senso analogo, alcuni lotti ricadono all'interno di aree in relazione alle quali sono in corso procedure comparative ai fini della selezione del nuovo concessionario (██████████ compendio A "fronte Colonia Pio XII", compendio B "lido del Faro" e compendio J "fronte Villaggio turistico internazionale"). Tali compendi sono stati pubblicati senza la previsione, al loro interno, di aree destinate a concessioni per finalità ludico-dipiortistiche.  
Si evidenzia pertanto l'evidente contrasto tra la presente procedura selettiva e le altre procedure selettive in corso.
  - 3- Si segnala che, in molti casi, una possibile soluzione alla problematica di cui sopra potrebbe essere rinvenuta nella traslazione dei lotti per collocarli in prossimità
-

dell'arenile di libero transito nelle aree libere, come peraltro già previsto per alcuni lotti. Tale soluzione sarebbe compatibile con il p.p.a.: l'art. 8, comma 6, definisce le aree libere come aree destinate alla balneazione e disponibili liberamente e gratuitamente, che non possono essere attrezzate stabilmente con ombrelloni e/o concessionate a tal fine. Nulla vieta che vengano (in minima parte) concessionate al fine di insediarvi attività ludico-diportistiche, che non ostacolano in alcun modo la libera e gratuita fruizione dell'arenile da parte dei turisti. L'eventuale collocazione delle postazioni in area libera consentirebbe loro quella flessibilità che altrove non è possibile in ragione dell'esistenza delle concessioni turistico-ricreative.

- 4- Le planimetrie pubblicate riportano una forma dell'area chiesta in concessione difforme rispetto a quella, tendenzialmente quadrata, del p.p.a., e modellata sulla base dell'allestimento (del tutto transitorio e comunque concordato con ██████████) realizzato nel 2023 a seguito della mareggiata: tale posizionamento delle attività ludico-diportistiche è estremamente pregiudizievole per il concessionario dell'arenile, in quanto copre in alcuni casi anche tutto il fronte del settore in concessione, con ogni eventuale disagio a ciò connesso. In aggiunta, non necessariamente esso è compatibile con l'allestimento che, anno per anno, ██████████ intende realizzare per conformarsi allo stato dell'arenile e rispondere al meglio alle esigenze della propria utenza. Si chiede pertanto che sia previsto e specificato l'obbligo di concertazione, anno per anno, con il concessionario dell'arenile quanto a esatta definizione degli spazi. In ogni caso la suddivisione di una postazione in due tronconi (attualmente proposta in diversi lotti) dovrebbe essere una soluzione residuale ed eccezionale.
  - 5- Le ordinanze emanate sino ad ora per regolamentare le attività ludico-diportistiche riportavano superfici inferiori a quelle oggi previste dal compendio, standardizzate e differenziate per tipologia di attività esercitata, garantendo così uniformità e prevedibilità. Tutto ciò non viene ora previsto, con la conseguenza che non è dato comprendere che tipologia di attività verrà esercitata in ciascun lotto, con conseguente pregiudizio per il concessionario retrostante.  
Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 9, comma 2, n.t.a. del p.p.a. le strutture mobili localizzate entro gli spazi attrezzati di supporto alle attività turistico-ricreative non possono avere altezza superiore a 1m.
  - 6- Gli attuali lotti non contengono indicazioni quanto alla tipologia di attività ludico- diportistica che vi verrà esercitata, né tanto meno quanto alla quantità e tipologia di attrezzature che possono trovarvi collocazione. Si chiede che vengano fornite indicazioni su tali punti, e che in generale vengano regolamentate in modo uniforme per tutti le condizioni di esercizio di tali attività, tenendo conto del fatto che secondo le ordinanze annuali sulla balneazione i natanti dovrebbero essere collocati in acqua a partire dalle 9.30.
  - 7- Si chiede se l'area dei lotti potrà essere occupata nella sua interezza dalle strutture di supporto alle attività turistico-ricreative o se sono previste delle prescrizioni per cui
-

all'interno della superficie indicata è già calcolata anche la fascia di rispetto dagli ombrelloni. Qualora all'area del lotto, in tesi interamente occupabile dalle strutture di supporto alle attività turistico-ricreative, dovesse sommarsi la fascia di rispetto dagli ombrelloni la concessione di [REDACTED] (all'interno della quale i lotti sono stati illegittimamente posizionati) risulterebbe pesantemente pregiudicata in termini di spazio da sacrificare, al punto che la società potrebbe trovarsi nella condizione di non riuscire a far fronte alle richieste degli operatori in quanto costretta a eliminare un numero consistente di posti spiaggia.

- 8- L'art. 5, comma 2, del Regolamento comunale per l'uso del demanio marittimo dispone che quando in uno stesso settore sono rilasciate più concessioni, tutti i concessionari sono tenuti ad assicurare pro quota i servizi di uso comune. Il seguente comma 3 aggiunge che, in assenza di accordo, i criteri per la ripartizione degli oneri per i servizi di uso comune sono stabiliti con deliberazione della Giunta comunale e improntati al principio solidaristico di equa ripartizione, anche in ragione degli scopi delle concessioni, di oneri e vantaggi. È evidente che il rilascio delle concessioni per attività ludico-diportistiche determinerà il verificarsi di situazioni di coesistenza di diverse concessioni all'interno del medesimo settore: si chiede pertanto che venga reso noto ai richiedenti la concessione che, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento, essi saranno tenuti a partecipare al costo dei servizi comuni ordinariamente sostenuto da [REDACTED], quali spianamento, pulizia dell'arenile, pulizia dei servizi igienici di uso comune e ripristino della battigia. In aggiunta a ciò, si segnala il tema del ripascimento: senza interventi di ripascimento, alcune delle aree destinate a concessioni per attività ludico-diportistiche sarebbero inevitabilmente destinate a finire, nel giro di pochissimo tempo, in acqua. Anzi, qualora collocate nella posizione attualmente indicata dal p.p.a., esse sarebbero già oggi in acqua. Il ripascimento è dunque un intervento indispensabile alla sopravvivenza in primis proprio delle aree destinate ad attività ludico-diportistiche, i cui concessionari dovrebbero pertanto - nel loro primario interesse - concorrere a sostenerne i costi. Si segnala altresì l'opportunità che la percentuale di partecipazione ai servizi di uso comune dei concessionari di aree ludico-diportistiche venga stabilita, ai sensi dell'art. 5, comma 3, del Regolamento, prima dell'assegnazione delle relative concessioni in quanto i futuri concessionari potrebbero non aver preventivato tali esborsi tra le spese future (non essendo essi riportati nella scheda relativa al compendio), trovandosi così in difficoltà.
- 9- La situazione di futura eventuale coesistenza di più concessioni all'interno del medesimo settore rende necessario che venga chiarito cosa accadrebbe nel caso in cui, durante la stagione estiva, si dovessero verificare mareggiate tali da erodere l'area in concessione alle attività ludico diportistiche, che verrebbero così a trovarsi in acqua. L'art. 9, comma 2, n.t.a. del p.p.a. prevede la *possibilità* che in relazione a fenomeni erosivi gli "spazi attrezzati di supporto alle attività turistico-ricreative", posti in prossimità dell'arenile di libero transito, possano subire rimodulazioni interessando la retrostante fascia funzionale di soggiorno all'ombra. Sennonché la retrostante fascia funzionale di soggiorno all'ombra sarebbe sempre oggetto di concessione altrui: si chiede come, in assenza di un preventivo accordo con
-

il concessionario della retrostante fascia di soggiorno all'ombra, e senza una regolamentazione di carattere generale, sia possibile prevedere la possibilità di rimodulazione degli spazi attrezzati a scapito dei concessionari retrostanti.

Concessionari retrostanti che in tal modo perderebbero la disponibilità delle prime file (come noto più redditizie), in molti casi senza avere a loro volta la possibilità di rimodulare la propria concessione o di arretrare la fascia di soggiorno all'ombra (ad esempio qualora sul retro vi siano aree degli habitat o comunque non vi sia spazio a sufficienza).

Si evidenzia pertanto la necessità di evitare che l'eventuale rimodulazione degli spazi attrezzati di supporto alle attività turistico-ricreative vada a pregiudizio dei concessionari retrostanti, che perderebbero area destinata al soggiorno all'ombra (e oltretutto area di soggiorno all'ombra messa sul mercato a un prezzo più elevato, trattandosi delle prime file): a tal fine è indispensabile prevedere, già nelle regole della procedura selettiva, e auspicabilmente nel disciplinare di concessione, l'obbligo di concertazione periodico con i concessionari retrostanti.

10- Nel caso in cui il ripascimento naturale o il ripascimento eseguito dai concessionari creino la possibilità di avanzare, è necessario specificare l'obbligo di spostamento verso il mare anche delle aree per attività ludico-diportistiche, ferma restando la metratura concessa, affinché si crei una migliore distribuzione degli spazi.

11- Con specifico riferimento al Lotto 27, fronte via del mare, di 303 mq di estensione si rileva che tale postazione risulta scoperta da anni. Come ben noto l'area è soggetta ad erosione e risulta l'area più compromessa dell'intero litorale; nonostante l'impegno costante [REDACTED] per il ripascimento attualmente non si è ancora riusciti a stabilizzare una linea di battigia consona alle esigenze degli operatori. In quest'area è ubicato l'unico stabilimento balneare attrezzato per cani che regolarmente durante la stagione è soggetto a variare il proprio allestimento a causa delle mareggiate. Inoltre, il punto di ubicazione della postazione coincide con lo spazio lasciato per il transito dei mezzi della scrivente che ogni mattina transitano sull'arenile per le operazioni di pulizia.

Il tratto in concessione risulta di rilevante importanza per far fronte alle esigenze degli operatori e dei turisti che gravitano nella zona di Lido dei Pini e già allo stato attuale i posti spiaggia non sono sufficienti a soddisfare le richieste.

Si chiede pertanto che in relazione a tale area, inutilizzata da anni e per la quale non sono pervenute richieste, non venga pubblicato un bando da codesto Comune.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]