

Avv. Pietro Quinto

Studio Legale Associato

73100 Lecce

Via Garibaldi 43 - tel. 0832.245026 - telefax 0832.277974

00186 Roma

Via dei Giubbonari 47 - tel. 06.68807281

e-mail: studioglealequinto@libero.it

pec: pietroquinto@pec.it

Lecce, 10 dicembre 2014

**Egr. Sig.
Dirigente
dell'Ufficio Tecnico Comunale
del Comune di Porto Cesareo**

Oggetto: parere pro veritate.

Riscontro Vs. specifica richiesta di parere legale in merito alla possibilità di assentire sotto il profilo urbanistico-edilizio modifiche di progetto agli stabilimenti balneari già esistenti o comunque già autorizzati negli anni precedenti e di autorizzarne di nuovi in aree private alla luce delle disposizioni del vigente P.U.G..

Come noto, in contemplazione della indubbia vocazione turistico-balneare del territorio per come consolidatasi nel tempo, il P.U.G. ha giustamente proceduto ad una ricognizione di tutti gli insediamenti già esistenti (indipendentemente dal fatto che gli stessi siano stati assentiti in passato come strutture stabilmente montate sulla costa ovvero che si tratti di attrezzature solo stagionali), riportandoli graficamente su apposite tavole (tav. 7.3 a e b), tavole che pertanto costituiscono il quadro di riferimento per l'attuazione della disciplina urbanistica di Piano.

Avv. Pietro Quinto

Studio Legale Associato

73100 Lecce

Via Garibaldi 43 - tel. 0832.245026 - telefax 0832.277974

00186 Roma

Via dei Giubbonari 47 - tel. 06.68807281

e-mail: studiologicalequinto@libero.it

pec: piestroquinto@pec.it

E' stato, al contempo, previsto all'art. 2.5.1.3 delle NTA del P.U.G., contenente una regolamentazione di carattere generale proprio con riferimento alle strutture balneari (indipendentemente dalla relativa localizzazione nelle singole zone omogenee), che il Comune predisporrà un ulteriore studio ricognitivo delle attività esistenti, esteso anche alle aree contigue al demanio, preordinato a:

- censire ed individuare le strutture esistenti;
- definire i criteri ai fini dell'adeguamento di dette strutture a idonei standard qualitativi e igienico-sanitari;
- individuare la fascia costiera a rischio di inondazione da mare e gli interventi opportuni per la sua salvaguardia.

Nella medesima disposizione si è, inoltre, stabilito:

- al comma 3, che la disciplina delle attività di nuovo impianto è demandata al PCC da redigersi unitamente ad un piano esecutivo di iniziativa pubblica riguardante le aree contigue al demanio;
- al comma 4, che, *"nelle more dell'approvazione dei piani di cui al precedente punto 3, per le attività esistenti autorizzate, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento funzionale per motivi igienico sanitari"*.

Quest'ultima disposizione trova ulteriore conferma per le strutture ricadenti in zona tipizzata come Contesto Urbano di Recupero in area di interesse paesaggistico (PIRT) nel comma 5 dell'art. 2.5.2.8.8.

Da tale complessiva regolamentazione sembra doversi concludere che, in mancanza del piano esecutivo relativo alle aree contigue al demanio

Avv. Pietro Quinto

Studio Legale Associato

73100 Lecce

Via Garibaldi 43 - tel. 0832.245026 - telefax 0832.277974

00186 Roma

Via dei Giubbonari 47 - tel. 06.68807281

e-mail: studiologicalequinto@libero.it

pec: pietroquinto@pec.it

(e del PCC), sarebbe sostanzialmente inibita all'Amministrazione la possibilità di assentire modifiche strutturali agli stabilimenti considerati già esistenti (ulteriori rispetto agli interventi di adeguamento funzionale per motivi igienico sanitari) e di autorizzare nuovi chioschi e/o attrezzature balneari.

In realtà, alla luce dei principi espressi dalla giurisprudenza amministrativa (anche nei confronti di Codesta Amministrazione), una tale preclusione non sembra del tutto condivisibile, soprattutto tenuto conto del fatto che sono ormai trascorsi oltre due anni dall'entrata in vigore del P.U.G..

Il riferimento è alle decisioni con le quali, sia pure sulla diversa questione della possibilità di rilasciare nuove concessioni demaniali in assenza di PCC, il TAR Lecce e il Consiglio di Stato hanno evidenziato che l'attività concessoria è pienamente consentita *"e appare anzi doverosa esplicazione della naturale obbligatorietà dell'azione amministrativa"*.

E' quindi *ius receptum* che l'Amministrazione non può accampare motivi ostativi di carattere procedimentale derivanti da strumenti di programmazione comunale non ancora adottati, e quindi non esistenti.

Tra l'altro, è significativo che, proprio con riferimento alla questione della possibilità di assentire sotto il profilo edilizio dei chioschi ad uso turistico-balneare in zone di proprietà privata sul territorio del Comune di Porto Cesareo successivamente all'entrata in vigore del P.U.G. (e segnatamente in zone classificate come PIRT), con due diverse decisioni (n. 2249/2014 e n. 1358/2012) il TAR Puglia Sez. III Lecce ha

Avv. Pietro Quinto

Studio Legale Associato

73100 Lecce

Via Garibaldi 43 - tel. 0832.245026 - telefax 0832.277974

00186 Roma

Via dei Giubbonari 47 - tel. 06.68807281

e-mail: studiologicalequinto@libero.it

pec: pietroquinto@pec.it

censurato la posizione contraria assunta da Codesta Amministrazione sotto il profilo urbanistico.

E' bene peraltro precisare che, in tali decisioni, i Giudici Amministrativi hanno accolto il ricorso presentato dagli interessati esclusivamente sul presupposto del carattere solo "precario ed amovibile dell'intervento, caratterizzato da permanenza limitata alla sola stagione estiva" ed avente superficie coperta complessiva molto ridotta, sicché non può ritenersi ravvisabile una qualche "trasformazione urbanistica ed edilizia definitiva del territorio circostante".

Su tali presupposti, è quindi ragionevole concludere che le istanze di modifica strutturale agli stabilimenti già esistenti e le domande di installazione di nuovi chioschi e/o attrezzature possano essere legittimamente istruite e valutate alla luce delle singole previsioni di zona rivenienti dalle NTA del P.U.G. e delle prescrizioni rivenienti dagli altri strumenti attualmente vigenti, naturalmente previo conseguimento delle autorizzazioni rivenienti dalle Autorità preposte alla gestione dei vincoli gravanti sulle aree interessate. E' altresì ragionevole che ogni eventuale ulteriore assenso edilizio venga accompagnato da una clausola di salvezza delle eventuali previsioni difformi che dovessero derivare dallo strumento ricognitivo ed esecutivo di cui si è detto.

In tal senso il parere richiesto, mentre mi dichiaro a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Avv. Antonio Quinto

