

## STABILIMENTI BALNEARI La sfida delle gare di aggiudicazione del 2027

L'avvicinarsi del 2027 pone il settore balneare italiano di fronte a un complesso dilemma normativo e operativo. Le principali criticità riguardano l'assenza di un quadro chiaro per l'assegnazione delle concessioni e la frammentazione dei bandi locali, generando incertezze, burocrazia e minacciando la stabilità delle imprese e la qualità dei servizi.

### Esigenza di un disciplinare unico, chiaro e calato nel contesto nazionale.

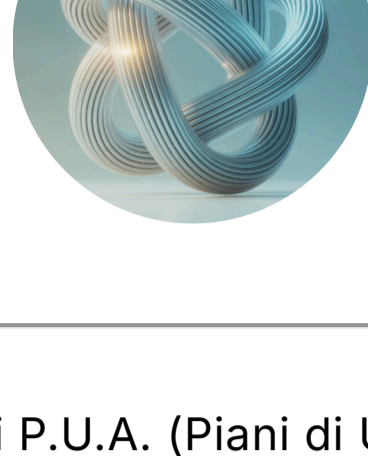
In un contesto di grande incertezza legislativa, aggravata dall'assenza di una normativa tecnico-legislativa unica a livello nazionale, molti Comuni italiani hanno emanato con urgenza bandi di gara frammentati. Questo approccio, spesso dettato dall'urgenza di rispettare le scadenze europee, ha portato a requisiti difficilmente realizzabili e numerosi contenziosi. La mancanza di uniformità compromette la trasparenza e una concorrenza equa.

È fondamentale un disciplinare di gara uniforme a livello centrale per la gestione del demanio marittimo. Tale disciplina dovrebbe definire caratteristiche tecniche, procedure di valutazione standardizzate e requisiti di partecipazione chiari, garantendo parità di condizioni e maggiore certezza giuridica.

È imperativo garantire indennizzi certi, rapidi e dignitosi per gli operatori uscenti che hanno effettuato investimenti considerevoli. L'assenza di un meccanismo di indennizzo chiaro rischia di compromettere la fiducia nel sistema. Per i nuovi gestori, è indispensabile che le offerte tecniche ed economiche siano delineate da un disciplinare unico e chiaro, che definisca in modo trasparente le aspettative e le condizioni, promuovendo una concorrenza competitiva e inappellabile. Le fidejussioni richieste dovrebbero essere proporzionate agli investimenti previsti e alle dimensioni dello stabilimento, fungendo da garanzia.



Una vera riforma dovrebbe prevedere procedure di gara che garantiscano effettiva concorrenza e piena trasparenza, assicurando al contempo la continuità dei servizi e un costante miglioramento della qualità per l'utenza. L'attuale frammentazione e la fretta nell'emanazione dei bandi locali aumentano solamente il caos e la confusione. L'Italia dovrebbe rispondere con una legge attuativa unica e ben ponderata, capace di temperare le direttive europee con le specificità del proprio territorio.



### Controllo dei P.U.A. (Piani di Utilizzazione degli Arenili)

Un aspetto cruciale è il controllo prioritario e l'aggiornamento dei Piani di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.). Questi strumenti urbanistici sono spesso obsoleti, risalendo talvolta agli anni '90, e non conformi alle reali esigenze del territorio moderno. È indispensabile che tali piani attuativi siano verificati, aggiornati con una cadenza massima di 5/10 anni e validati prima dell'emanazione di qualsiasi bando di gara per le concessioni. Solo così si può evitare che i bandi siano basati su presupposti non allineati con la realtà o con le normative di riferimento.

### Impatto sugli investimenti

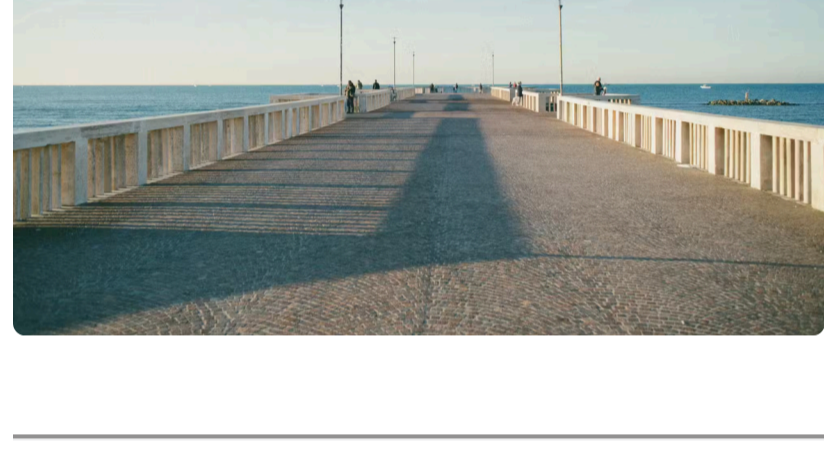
La combinazione di concessioni troppo brevi, l'incertezza sulla validità futura dei bandi e la presenza di regole complesse e spesso inattuabili, rende gli investimenti nel settore balneare estremamente rischiosi. Ciò si traduce in un grave danno per la qualità dei servizi offerti agli utenti finali. Gli operatori, non avendo garanzie a lungo termine, sono disincentivati a effettuare la manutenzione straordinaria e ad apportare miglioramenti, comportando una progressiva degradazione degli stabilimenti e delle infrastrutture marittime. L'assenza di prospettive a lungo termine soffoca l'innovazione e la modernizzazione del comparto.



### Il caso di Roma Capitale

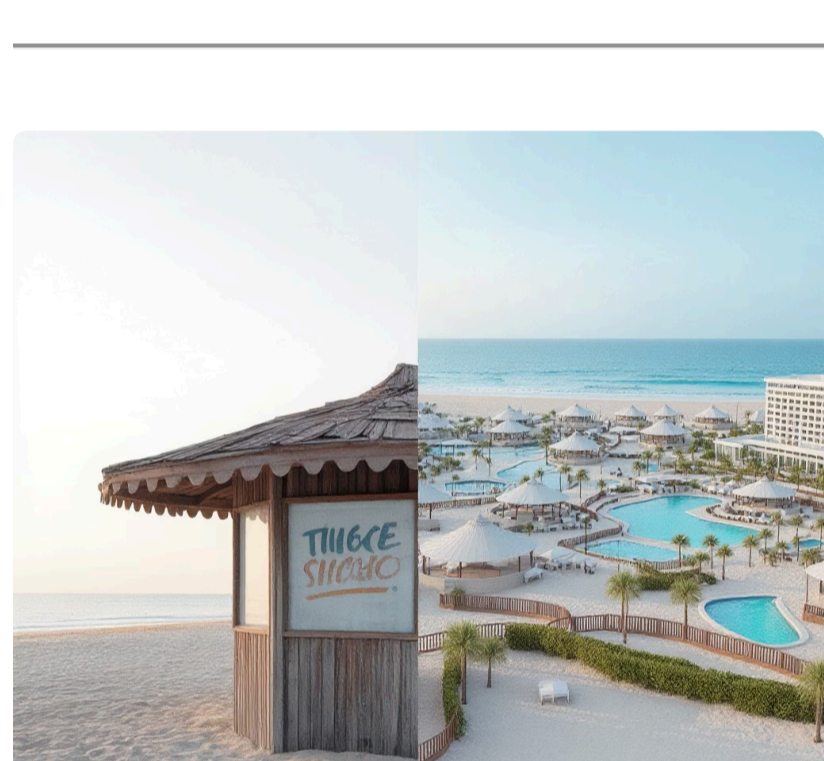
Il caso di Roma Capitale è emblematico delle criticità nazionali. Bandi specifici e frammentati, con requisiti irrisori e tempistiche impossibili, hanno generato una valanga di ricorsi al TAR e al Consiglio di Stato. Questa situazione si ripete in diversi settori che cercano di recepire le direttive europee. Leggi poco chiare e situazioni frammentate, prive di norme tecniche di attuazione nazionali o non corredate da regole che tengano conto dei vincoli paesaggistici, artistici e culturali, stanno paralizzando lo sviluppo.

La sentenza del Consiglio di Stato potrebbe ridefinire le carte, ma il "modus operandi" pre-Europa viene abolito senza una valida alternativa. Questo vuoto normativo sta bloccando attività produttive, tutti in attesa di norme tecniche nazionali più chiare e operative. L'accumulo di leggi contraddittorie ostacola una ripresa economica dinamica e un rilancio del settore turistico, mentre il timore di modifiche repentine sta irrigidendo gli Enti garanti della tutela, portando a posizioni conservative e rallentamenti burocratici.



### L'Italia al limite del cambiamento epocale in ragione della gestione costiera.

L'Italia deve prepararsi a questo cambiamento con una profonda riflessione sulla propria storia normativa, per poi guardare al futuro nell'applicazione delle direttive europee. La domanda cruciale è se verrà varata una legge attuativa nazionale che regoli le gare con un disciplinare unico. Attualmente, i servizi per i villeggianti sono ridotti, gli investimenti interrotti e i gestori operano nell'incertezza, con proroghe dell'ultimo minuto. I Comuni richiedono miglioramenti significativi in tempi ristretti, senza considerare le lunghe procedure autorizzative.



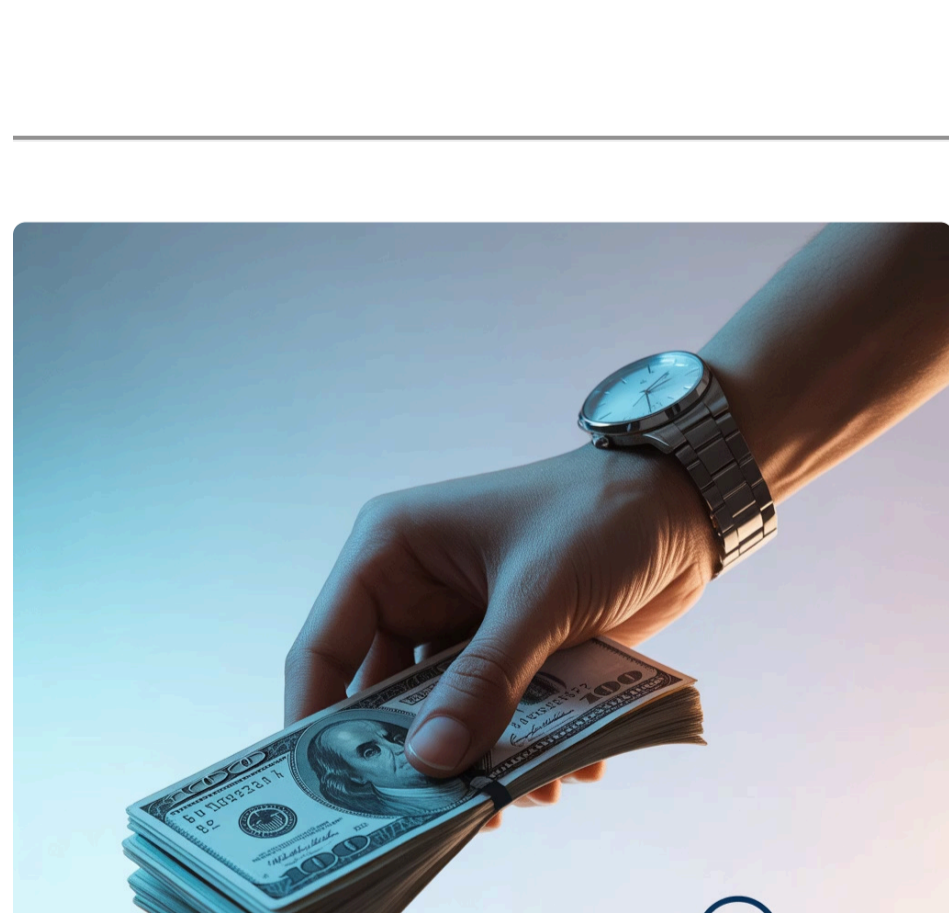
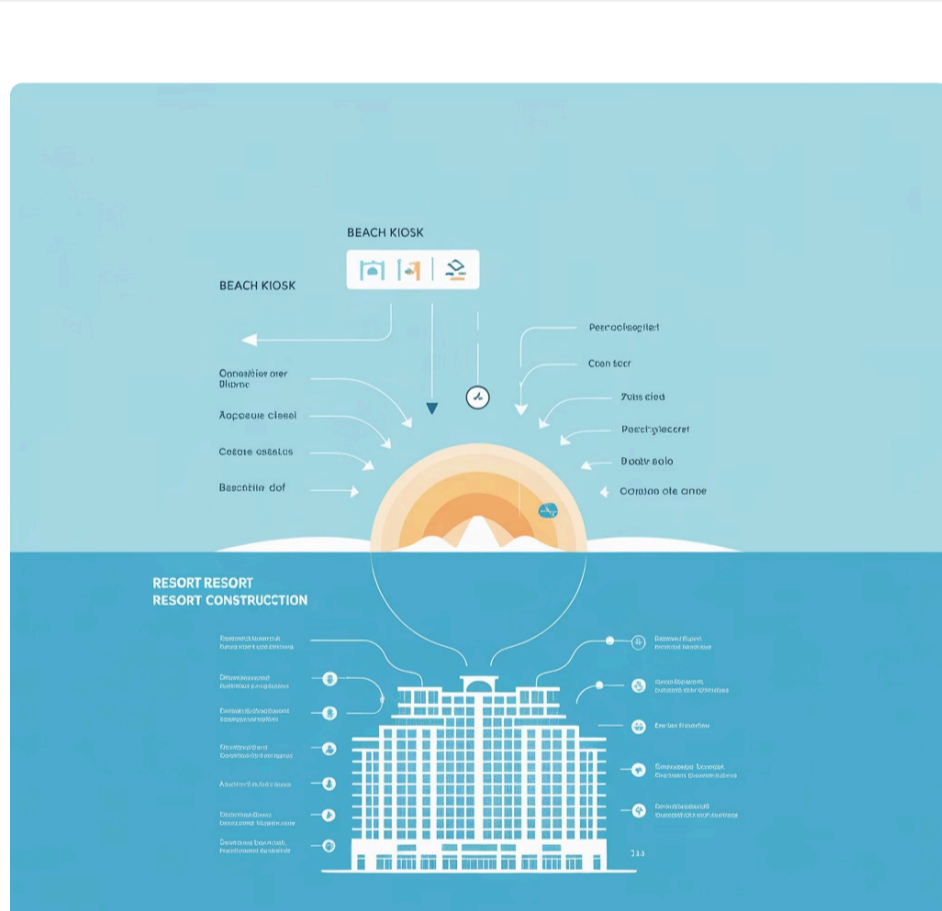
### Possibile categorizzazione degli stabilimenti per servizi e per estensione

Per affrontare la complessità del settore balneare, potrebbe essere opportuno suddividere gli stabilimenti in diverse categorie con criteri oggettivi. Si potrebbe pensare a una prima categoria di spiagge attrezzate che offrono esclusivamente servizi primari (es. noleggio ombrelloni, chioschi), con strutture semplici o amovibili. Un'altra categoria, più complessa, potrebbe comprendere chalet e stabilimenti di grandi dimensioni, con una vasta gamma di servizi come bar, ristoranti, piscine e aree ricreative. Questa differenziazione consentirebbe di applicare normative, tempi e procedure più appropriate a ciascuna tipologia.

### Semplificazione delle procedure per piccole realtà, maggiore attenzione e tempi più lunghi per grandi complessi

La differenziazione degli stabilimenti si rifletterebbe anche nelle procedure edilizio-urbanistiche. Per interventi semplici, basterebbe una SCIA con autorizzazione rapida. Al contrario, per progetti di trasformazione o costruzione di strutture complesse, sarebbe necessario un team di professionisti specializzati e tempi lunghi per l'ottenimento delle autorizzazioni. Occorre prestare molta attenzione ai tempi di procedura e alla fattibilità reale dei progetti di demolizione e riqualificazione, che non sempre sono facilmente realizzabili in determinate aree, soprattutto con vincoli paesaggistici o storici.

Molti siti coinvolgono numerosi Enti che dovrebbero essere coinvolti in fase preliminare per evitare dinieghi che complicherebbero enormemente la gestione provvisoria. Questa epoca di rapidi cambiamenti normativi e interpretativi potrebbe favorire un progettista e l'imprenditore si trovano di fronte al rischio concreto di vedersi revocata una concessione o bloccata un'opera a lavori già iniziati, con un cash flow negativo. Questa incertezza operativa e finanziaria rende estremamente difficile la pianificazione a lungo termine e scoraggia qualsiasi investimento significativo.



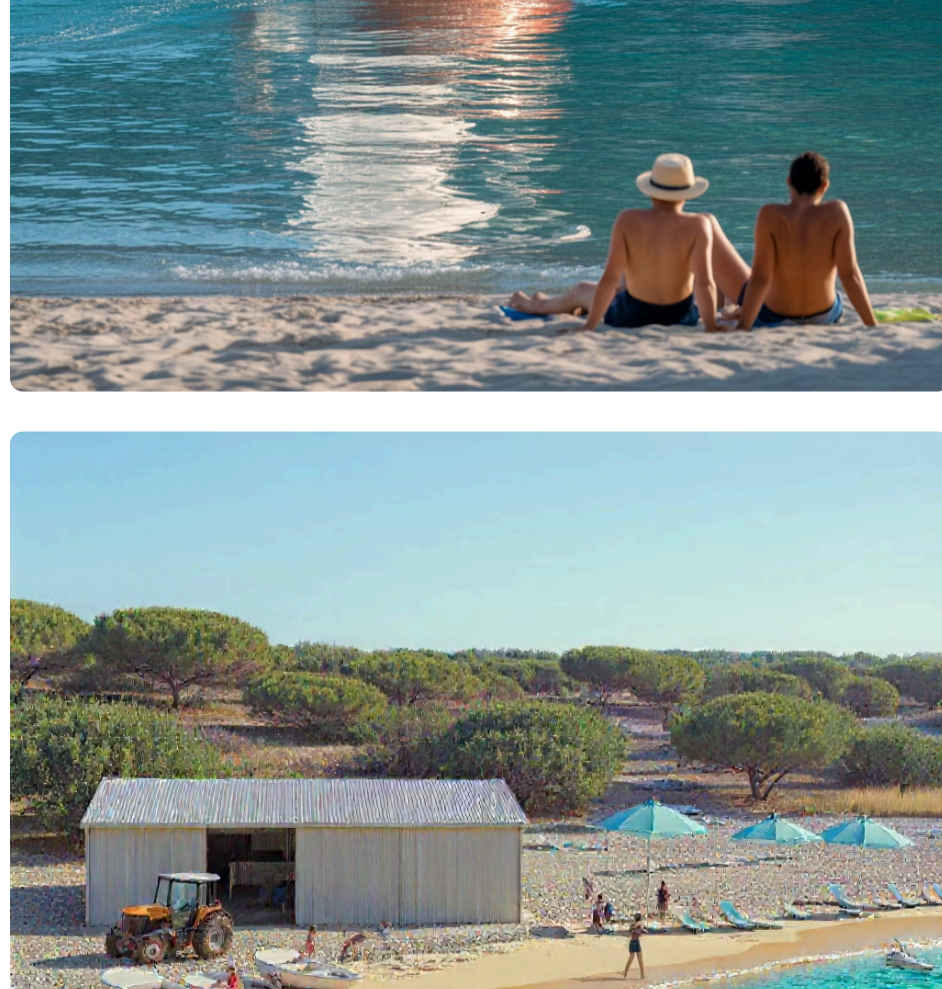
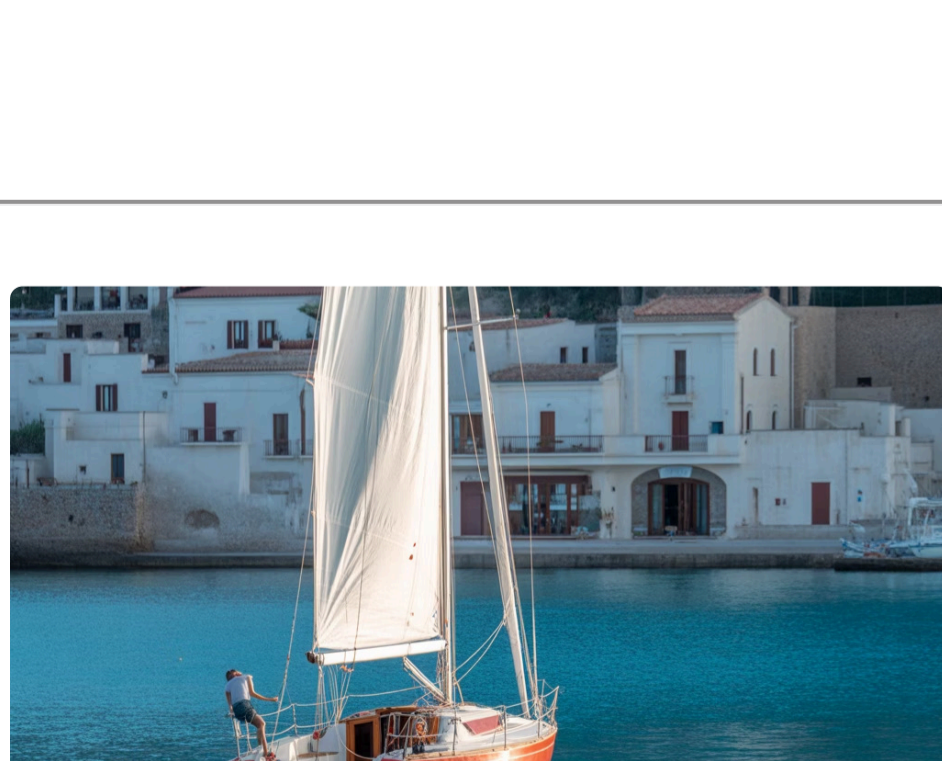
### La valutazione dell'indennizzo all'imprenditore uscente (D.L. 131/2024)

Il Decreto Legge 131/2024 tenta di disciplinare la questione degli indennizzi per gli imprenditori uscenti, coprendo investimenti in opere eseguite o attrezzature acquistate negli ultimi cinque anni. Sorge la questione della garanzia di tutela per l'imprenditore uscente se il nuovo aggiudicatario non versa la quota. Inoltre, le opere non amovibili, ovvero strutture fisse e manutenzioni straordinarie, sono escluse dalla stima, pur essendo soggette a costante erosione e richiedendo significativo impegno economico e umano per la manutenzione. L'esclusione di tali opere dall'indennizzo mina la certezza degli operatori e rischia di deperire il valore creato.

### Le aree balneari del Sud Italia - la coesistenza di spiagge e cantieri navali

In molte aree costiere del Sud Italia, la spiaggia include anche operazioni di alaggio e varo di imbarcazioni, creando una commistione di usi non sempre gestita adeguatamente dai P.U.A. Il Sud Italia è fucina di innovazione nautica, con il varo in mare condotte su queste spiagge adiacenti ai cantieri. Queste attività generano un indotto vitale di circa 500 milioni di euro annui per le imprese nautiche. Spesso, le amministrazioni locali non hanno distinto dettagliatamente le aree destinate alle prove nautiche da quelle esclusivamente per la balneazione.

La domanda cruciale è: cosa succederebbe se i P.U.A. non tenessero adeguatamente conto di questi casi specifici, privando i cantieri navali dell'accesso al fronte mare a favore di nuove concessioni? Quanto dovrebbe essere l'indennizzo per questi cantieri? E con quali requisiti e competenze specifiche un bagnino o un aspirante gestore dovrebbe supervisionare il varo di un'imbarcazione? Siamo disposti a far fallire i cantieri da diporto, eccellenza del Made in Italy, per un'applicazione rigida e miope di una normativa carente? Questa è una questione che necessita di una chiara e rapida definizione per evitare conseguenze socio-economiche disastrose.



### Conclusioni

È necessario riflettere seriamente su tutte le lacune e complessità che affliggono il settore balneare. Solo dopo un'analisi approfondita si potrà emanare una norma tecnica chiara, concisa e omnicomprensiva, che possa considerare tutte le situazioni presenti sulle nostre coste. A tale norma gli Enti Locali delegati dovranno attenersi senza indugio per l'emanazione dei bandi, garantendo uniformità e prevedibilità, riducendo i margini di interpretazione soggettiva.

Si spera che la situazione venga chiarita e pianificata per tutto il territorio nazionale, suddiviso per tipologie di stabilimento e tenendo conto di tutti i suoi aspetti peculiari, prima di dover affidare, come purtroppo accade spesso in Italia, le singole questioni ai Tribunali. Si auspica che il governo e le commissioni di esperti multidisciplinari verifichino con attenzione la situazione, analizzando le storicità positive esistenti nel Sud (coesistenza spiagge/cantieri) e le specificità del Nord, per progettare ed emanare una Norma tecnica nazionale che preveda tutti i casi particolari e ricorrenti delle coste italiane. Solo così si potrà garantire un futuro sostenibile di stabilità e sviluppo per un comparto strategico per il turismo e l'economia del Paese.

