

Oggetto : osservazioni relative all'adozione del Piano Comunale delle Coste adottato con delibera di giunta n.8 del 23-01-2026

Con la presente lo scrivente Cioccoloni Pietro nato a Castelraimondo il 22.11.1938,nella qualità di proprietario e gestore di un attività turistico ricreativa di un area adiacente al demanio marittimo interessata dalla pianificazione in oggetto, espone le seguenti osservazioni.

1) Il Piano comunale delle Coste è in violazione dell'art.2. e dell'art.4 delle nt.a. del P.R.C.Delle Istruzioni operative Regionali n.405 del 6 Dicembre 2011 A1.6 /A1.10/A1.11/A1.12/A1.12 /B.3.1.Del piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 102/95 , e della delibera n. 55/1999.Della sentenza del Consiglio di stato N. 4719/2023 .Delle norme richiamate con il presente punto

Le norma richiamata prevede la verifica attuale dello stato giuridico del demanio marittimo.In base a tale norma il piano comunale delle coste identifica come esistente e legittima la concessione , l'accesso ed le opere poste sul demanio relative allo SB1.

Osservazione1).Tuttavia il piano omette di considerare che il ponte la cui strada termina sul demanio marittimo utilizzata per la gestione dello stabilimento balenare,è illegittimo per effetto :

1a).Dell'ordinanza di demolizione comunale prot.n.0023307 del 03.07.2025 ,perchè è stato realizzato in violazione del titolo edilizio .

1b).Delle delibere C.U.R. Adunanza del 21.05.1999 parere n.23/199 e del 02.07.1999 di approvazione Piano di lottizzazione e dell'art.23 delle N.t.a. del P.R.G. ,che escludono la possibilità di edificare nella fascia di rispetto dei 200 metri dal lago salinella ,stabilendo solo la possibilità di realizzare opere provvisorie

1c).Dell'art. 23 e 39 delle N.T.A. del P.R.G. ,che prevedono l'inedificabilità nella fascia di rispetto dal bosco di metri 100

1d).Della V.I.A n. 264 del 14/12/2001 ,che invece ha previsto l'accesso/ponte sud alla Tav.1/4 del piano di lottizzazione approvato;del resto l'ordinanza demolizione non riporta che il ponte sia assistito da alcuna V.I.A. pur essendo indispensabile

1e).Della Convenzione di lottizzazione del 9.12.1999 relativa al piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 102/95 , e della delibera n. 55/1999,che prevede l'obbligo di realizzare e cedere l'accesso al mare ,a Torre mattoni e Lago salinella alla Tav.1/4 del preesistente ponte sud dello scrivente.E' per le fasce di rispetto di cui al capo c); d) ;e) ,che Il lottizzante ha stipulato la convenzione di lottizzazione ,ed è per questa ragione che lo stabilimento balenare non poteva essere realizzato sul fronte del lottizzante,ma era previsto sul fronte dello scrivente.Come si dirà nel proseguo, a seguito di false asseverazioni contenute nella V.I.N.C.A,violative della convenzione ,della predetta VIA e prescrizioni richimate,lo stabilimento balneare,è stato spostato sul fronte del lottizzante senza mai una concessione demaniale marittima

1f).Dell'art.23 del P.R.G.,perchè il ponte è realizzato in violazione dei confini,in adiacenza alla proprietà dello scrivente

1g).Della Sentenza del Consiglio di Stato N. 4719/2023, che ha annullato l'atto ricognitivo,stabilendo la necessità di una variante al piano di lottizzazione

1h).Dell' Art. 67 del D.P.R. 380/2001, in quanto il ponte è privo di collaudo statico.Come accertato dalla nota prot.14665 del 14.07.2025 del Dirigente ufficio urbanistica comunale

1i).Dell' Art. 83 e 94 del D.P.R. 380/2001, in quanto il ponte,intervento rilevante ,è privo di autorizzazione sismica preventiva

1l).Della Concessioni del Genio Civile del 9.06.2006 prot.n.2731, perchè l'atto subordinava il rilascio della medesima alla necessità del permesso a costruire in zona sismica

1m).Dell'Art. 75 del D.P.R. 380/2001 ,perché le violazioni strutturali quali l'assenza di collaudo statico e autorizzazione sismica preventiva, comportano l'obbligo del Dirigente di impedire l'utilizzo del ponte e ne impongono la chiusura ,costituendo reato penale in caso di omissione

Il ponte la cui strada realizzata dal lottizzante, composta da materiale stabilizzato con allacci idrici ed elettrici che si estende sul demanio marittimo per circa 200 metri terminando con un ponte/scavalcadune,ancor oggi occupa abusivamente il demanio marittimo non esiste più,e non è mai esistita sia per effetto delle violazioni di cui sopra , sia per effetto :

1n).Della Sentenza del Tar Lecce n.01656/2025 del 31.12.2025, che ha annullando l'assegnazione diretta dello stabilimento balneare, ha accertato la violazione del giudicato della Sentenza del Consiglio di Stato n.4480/2024.

1p).Della Determina Comunale n.2619 del 11-11-2025, che ha chiesto la rimozione delle opere che insistono sul demanio marittimo relative alla strada/allacci/pontescavalcadune,opere che per metri 200 insistono sul demanio marittimo.Rimozione non avvenuta.

1q).Delle fasce di rispetto richiamate

1r).Del titolo edilizio, perchè realizzata con semplice Denuncia di inizio attività in luogo del necessario permesso costruire

1s).Della V.I.NCA.prot.12758/2006 del 30 ottobre 2006,in sua assenza.IL provvedimento è stato rilasciato in base ad un presupposto non veritiero contenuto nel provvedimento.Nell'atto si legge: *".....sia l'accesso che quindi l'utilizzo della spiaggia erano previsti dalla studio di VIA conclusosi favorevolmente con determina n.264 del 31/12/2006".*Tuttavia la V.I.A. citata dal Dirigente non è mai esistita, la V.I.A. relativa all' accesso ponte sud di cui alla TAV.1/4 della lottizzazione approvata nel 1999 su cui si è espresso il Dirigente è quella n.264 del 14/12/2001,tanto che il lottizzante ha stipulato la convenzione di lottizzazione per l'accesso al mare/torremattoni/lago salinella.Un refuso utilizzato per nascondere un falso,con date peraltro contenute nel provvedimento di V.I.N.C.A non veritiere,che ha consentito ,dopo la realizzazione del ponte,di realizzare anche lo stabilimento balneare spostandolo dall'accesso/ponte Tav.1/4 fronte dello scrivente all'accesso/ponte fronte mare del lottizzante

1t) Sempre con riferimento allo stato giuridico attuale ,ai sensi dell'art.4 delle n.t.a. del PRC ,la progettista avrebbe dovuto individuare la fascia di rispetto dei 200 metri prevista dall'art.23 delle n.t.a del P.R.G. ,dalle delibere C.U.R. Adunanza del 21.05.1999 parere n.23/199 e del 02.07.1999 relative al piano di lottizzazione che riguarda anche il demanio marittimo e prevede solo interventi provvisori.La sua rappresentazione invece viene omessa.

2 .La pianificazione di progetto viola l'art.4 e 5.3 del P.R.C.e le istruzioni operative Regionali n.405 del 6 Dicembre 2011/B.1.3/1.8 .IL piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 102/95 , e della delibera n. 55/1999 della Sentenza del Consiglio di Stato N. 4719/2023 .L V.A.S del P.C.C. viola la V.I.A.prot.12758/2006 del 30 ottobre 2006 del piano di lottizzazione

La norma richiamata prevede che esistano o siano indentificati degli accessi pubblici anche affinché si possano prevedere degli Stabilimenti balneari. Si legge nella relazione di V.A.S. che l'accesso al mare realizzato dal lottizzante costituisce un opera carrabile e pedonale idonea per raggiungere lo SB1 lo SB2 che ritornano sul fronte dello scrivente.

Osservazione 2a). Tuttavia il ponte che attraversa il demanio idrico e la strada che termina sul demanio marittimo realizzati dal lottizzante sono illegittimi in considerazione delle violazioni di cui al punto 1), pertanto l'accesso al mare non può essere considerato utile per l'individuazione/gestione degli stabilimenti balneari. Il ponte che la pianificazione costiera deve individuare e che invece considera chiuso, è quello di cui al ponte sud della Tav. 1/4 del piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 102/95, e della delibera n. 55/1999 e tuttora vigente per effetto della sentenza del Consiglio Stato N. 4719/2023. Pur nella piena consapevolezza della sua illegittimità, l'Amministrazione adotta il piano individuando come legittimo l'accesso del lottizzante e utile per la gestione degli stabilimenti balneari. A differenza di altri contesti dove in base alla norma richiamata è possibile solo prevedere l'accesso pubblico al mare e poi imporlo al concessionario vincitore del bando come prevede l'art. 6 b) dell'ordinanza balneare, nel caso in questione, l'accesso pubblico deve essere preventivamente realizzato, individuato e ceduto ai fini della gestione degli stabilimenti balneari perché oggetto di piano di lottizzazione.

Il piano comunale delle coste prevede che l'accesso illegittimo della lottizzante sia l'opera di urbanizzazione primaria prevista dalla variante al piano di lottizzazione adottato.

Osservazione 2b). Tuttavia la strada/le opere che insiste sul demanio marittimo, non sono illegittime per i motivi di cui sopra, ma anche qualora fossero per assurdo legittime, non può essere annoverata come opera di urbanizzazione primaria perché rientrerebbe in una concessione turistica ricreativa che deve essere rimossa al momento della scadenza della concessione. Non è pertanto un'opera infrastrutturale che segue un iter autorizzativo completamente diverso.

Il piano comunale delle coste prevede, sulla base della variante al piano di lottizzazione adottato, che il ponte/accesso illegittimo del lottizzante diventi una servitù pedonale solo per il pubblico e carrabile solo per il lottizzante, in luogo dell'obbligo di cessione previsto dal piano di lottizzazione vigente.

Osservazione 2c) La servitù pedonale per il pubblico e carrabile per il lottizzante determina a favore del lottizzante multipli illegittimi vantaggi, quelli derivanti dalla mancata realizzazione e cessione dell'opera pubblica, e quelli di fatto derivanti dalla gestione esclusiva dell'accesso per fini commerciali, non essendo pensabile che un altro soggetto possa utilizzare una servitù pedonale per gestire uno stabilimento balneare.

Osservazione 2c). L'area a parcheggio privata utilizzabile solo dai clienti del villaggio turistico è considerata utile ai fini della gestione dello SB1 e SB2. Senza nemmeno considerare che è illegittima sia perché è stata realizzata senza valida variante al piano di lottizzazione, sia perché le vaste tettoie su cui è stato installato illegittimamente l'impianto fotovoltaico sono prive di valido titolo edilizio. Invece i parcheggi pubblici a servizio del demanio marittimo che il lottizzante ha illegittimamente ceduto all'Amministrazione senza realizzarli, trasferendo il costo della loro realizzazione fuori dal comparto edificatorio, non vengono rappresentati.

3) IL Piano delle Coste e relativa V.A.S. è in violazione dell'art. 5.3 del P.R.C. e delle istruzioni operative Regionali n. 405 del 6 Dicembre 2011 sotto altro profilo.

La norma richiama e prevede che una volta definita l'area di interesse turistico ricreativo la costa venga divisa in base alla tipologia di utilizzo in SB/SLS/SL. Il piano classifica l'area demaniale dal Galasso al Lago Salinella come turistico ricreativo, e divide la costa in base alla tipologia di utilizzo in SB/SLS/SL.

Osservazione 3a). Il piano comunale delle coste, eccetto due SLS, identifica l'area dal Galasso al Lago Salinella non oggetto di stabilimenti balneari, si desume quindi che l'area sia stata conteggiata nell'ambito della quota obbligatoria di Spiaggia Libera. Tuttavia, come prevede la norma, senza l'accesso pubblico la quota conteggiata come Spiaggia Libera non può essere presa in considerazione.

Osservazione 3b). Gli unici ulteriori lotti sono posti a distanza di diversi chilometri dal fronte dello scrivente in direzione Galaso. Tra l'altro il percorso per arrivare a questi lotti è definito come esistente, ma non è mai esistito se non come campo abusivo di motocross per circa 1.5 km all'interno di un sistema dunale in violazione delle normative di pianificazione ed ambientali

4) IL Piano Comunale delle Coste è in violazione dell'art.14 della Legge Regionale n.17 20015 e dell'art. 4 e 5.2 delle N.T.A. del P.R.C. Dell'art.23 delle N.T.A. del P.R.G.; Delle delibere C.U.R. Adunanza del 21.05.1999 parere n.23/199 e del 02.07.1999 di approvazione del predetto piano e della V.I.A 2001 n. 264 del 14/12/2001

La pianificazione costiera regionale in base all'art.14 della Legge Regionale n.17 20015 e dell'art. 4 e 5.2 delle N.T.A. del P.R.C prevede una fascia di rispetto in cui è vietato prevedere concessioni demaniali. In funzione della norma richiamata, la progettista individua la fascia di rispetto e sposta lo stabilimento abusivo dal fronte del lottizzante al fronte dello scrivente, (provando le violazioni di cui sopra esistenti sin dall'origine), e individua due Stabilimenti Balneari della medesima superficie del precedente stabilimento

Osservazione 4a). Tuttavia la progettista prevede una fascia di rispetto dei 150 metri richiamando l'art.4 del P.R.C. che si applica solo in ipotesi residuali, ovvero quando non sia prevista una fascia di rispetto. Mentre ai sensi dell'art.5 del P.R.C., per l'area in oggetto, l'art.23 del P.R.G., le delibere del C.U.R. del Piano di lottizzazione e la VIA n. 264 del 14/12/2001, prevedono già una fascia di rispetto che è quella dei 200 metri dal Lago.

Del resto la progettista omette finanche di rappresentarla sugli elaborati grafici del piano coste, nonostante che la stessa comunque disciplini anche gli interventi sul demanio marittimo stabilendo la possibilità di realizzare solo interventi provvisori al suo interno. La norma quindi esclude interventi permanenti e stagionali come uno stabilimento o una strada in concessione, che invece vengono salvaguardati grazie all'applicazione illegittima della fascia di rispetto dei 150mt.

E' noto che il Piano Comunale delle coste deve essere compatibile con il Piano Regolatore non può essere redatto in violazione di esso. Quando il Piano Regolatore prevede una fascia di rispetto più restrittiva si applica quest'ultima

Osservazioni 4b). La maggiore differenza tra la quota concedibile e quella con divieto assoluto di concessione deve essere esclusa nel conteggio complessivo della Spiaggia Libera secondo le norme di pianificazione costiera.

5) Il Piano Comunale delle coste è in violazione dell'art.8.11 del P.R.C.; Delle istruzioni operative Regionali n.405 del 6 Dicembre 2011 e Ordinanza Balneare n.405 del 6 Dicembre 2011

Secondo le norme di pianificazione costiera ed ambientale, gli stabilimenti balneari devono essere progettati in base a percorsi perpendicolari alla battigia a garanzia di un più facile accesso al mare anche dei disabili, che per poter evitare un maggior impatto ambientale sul demanio, si pensi alla necessità di opere edili/utenze tecnologiche necessarie per lo stabilimento balneare.

Osservazione 5a). In violazione dei principi richiamati invece il progetto prevede che gli stabilimenti sono collocati lateralmente agli accessi. La scelta non corrisponde ai criteri razionali di pianificazione, specie se si considera che esiste la possibilità/obbligo di rispettare la norma, prevedendo gli stabilimenti balneari perpendicolarmente rispetto agli accessi dello scrivente.

Osservazioni 5b). Gli stabilimenti non solo non vengono collocati perpendicolarmente rispetto all'accesso dello scrivente, ma vengono previsti anche più distanti da quello che nel progetto viene indicato come unico accesso ponte nord dello scrivente e più vicini all'accesso abusivamente realizzato dal lottizzante. Questo è un ulteriore "premio pianificatorio" a favore del lottizzante, poichè comporta che il ponte/accesso sud dello scrivente è idoneo per concorrere ad un bando per gli stabilimenti balneari solo sulla carta, infatti per raggiungere gli stabilimenti balneari si dovranno prevedere maggiori opere edilizie/tecnologiche lungo il demanio marittimo rispetto quelle del lottizzante che invece ne dovrà realizzare molte meno, considerato che l'accesso abusivo viene previsto più vicino agli stabilimenti balneari

Questo nonostante entrambi gli stabilimenti balneari siano posti sul fronte mare della proprietà dell'istante dove lo scrivente esercita attività turistico ricettiva, e considerato che, nonostante il vasto fronte mare non siano previsti altri stabilimenti balneari a quelli che sono casualmente dimensionati proprio per la lottizzazione abusiva.

Osservazione 5c). Anche sotto questo profilo si evidenzia che le illegittimità di cui al presente punto derivano dalle violazioni del piano di lottizzazione e del piano regolatorie

6) IL mancato corretto raffronto tra lo stato giuridico attuale e quello di progetto consente di nascondere che lo stabilimento è sempre stato illegittimo

Osservazione 6a) La progettista avrebbe dovuto rappresentare la fascia di rispetto di cui al piano regolatore sia sugli elaborati grafici relativi allo stato giuridico sia sugli elaborati di progetto, anche sotto questo profilo si sarebbe compreso che lo stabilimento della lottizzante era da sempre illegittimo. Ad ogni modo anche dalla applicazione illegittima della fascia di rispetto che ha comportato lo spostamento parziale dello stabilimento balenare dal fronte del lottizzante a quello dello scrivente, si ricava che non poteva essere vero quanto contenuto nell'atto concessorio 2006 e poi rinnovato nel 2007 e nella V.I.N.C.A. prot. 12758/2006 del 30 ottobre 2006 ovvero che *"... sia l'accesso che quindi l'utilizzo della spiaggia erano previsti dalla studio di VIA conclusosi favorevolmente con determina n. 264 del 31/12/2006"*, poiché sul fronte del lottizzante era presente sin dall'origine la fascia di rispetto. Infatti sia l'accesso che l'utilizzo della spiaggia erano e sono previsti dalla Tav. 1/4 del piano di lottizzazione approvato e vigente su cui è stata stipulata la convenzione di lottizzazione con le obbligazioni di garantire l'accesso al mare, a Torre Mattoni, al Lago Salinella. Le false asseverazioni, unitamente alle violazioni di cui sopra, hanno consentito, in violazione della convenzione richiamata, lo spostamento dello stabilimento dal fronte mare dello scrivente al fronte mare del lottizzante in assenza di concessione demaniale marittima in realtà rilasciata sul fronte dello scrivente.

7) L'affidamento dell'incarico della V.A.S. del Piano Comunale delle coste

L'Amministrazione civica ha affidato l'incarico della progettazione della V.A.S. del P.C.C. alla stessa persona che ha asseverato con perizia giurata del 03.06.2006, agli atti dell'Amministrazione, la legittimità dell'accesso della lottizzante, poi riconosciuto come illegittimo. Eppure risultava impensabile sin dall'origine che tale figura, nella duplice veste di progettista del comune e progettista della lottizzante, ammettesse gli abusi descritti disconoscendo la perizia giurata in favore del lottizzante. Dopodiché anche dopo l'ordinanza di demolizione del ponte/accesso l'Amministrazione non solo ha ritenuto di affidare l'incarico ad altro progettista al fine di adeguare gli elaborati di progetti agli accertamenti dell'Ufficio Tecnico, ma anzi, ha deciso di adottare il Piano comunale delle coste in violazione della sua stessa determinazione.

Osservazione 7). Da tale condotta si rilevano i seguenti profili.

7a). La falsità ideologica della perizia asseverata della progettista.

7b). L'incompatibilità e conflitto di interesse ai sensi dell'art. 42 dlgs 36/2023 e la violazione dell'art 7 del dpr 62/2013 perchè si è affidato e accettato l'incarico in conflitto di interesse anche solo potenziale.

7c). La Violazione del principio di imparzialità della pubblica amministrazione.

7d). La Violazione deontologica per la mancata imparzialità e trasparenza esercitata dal tecnico che ha accettato l'incarico del comune.

7e). La violazione del principio di legalità dell'art. 21 L. 241/90

Evidenziato che,

ai fini dei provvedimenti sanzionatori il ponte attraversa il demanio idrico e la strada con relative opere insiste per 200 metri sul demanio marittimo. Sul punto si rinvia anche alla Diffida del 27.12.2025 che ,insieme alle osservazioni alla variante ,è da intendersi quale parte integrante alla presente,

Considerato pertanto che,

L'adozione del Piano comunale delle coste ,fornisce la prova della illegittimità originaria del piano di lottizzazione che non prevedeva lo stabilimento balneare sul fronte della lottizzante, ciononostante risulta finalizzato a legittimare l'accesso al mare realizzato dal lottizzante e al fine di consentire di perpetrare le attività illecite relative alla gestione degli stabilimenti balneari

Tutto ciò permesso con la presente chiede che,

vengano accolte le osservazioni e che si proceda alla revoca del provvedimento di adozione, all'assegnazione del incarico di redazione del piano comunale delle coste ad altro progettista , alla redazione del Piano Comunale Costiero in conformità alle norme vigenti.

Marina di Ginosa 27 Gennaio 2026

Pietro Cioccoloni

