

ORDINE DEL GIORNO N. 66
Consiglio del Municipio Roma X
Seduta del 26 gennaio 2023

Oggetto: Progetto di valorizzazione turistica del Pontile di Ostia.

Visti

Le linee programmatiche del Presidente Dott. Mario Falconi, approvate con Deliberazione del Consiglio del Municipio X n. 53/2021, così dispongono:

"1. Restituire a Roma la sua porta sul Mare

Progetti da avviare/realizzare nel breve periodo (entro 12 mesi)

- Iniziative inequivocabili e immediate a favore del mare, 'Mare di Roma' e principale risorsa di questo territorio, tese a rimuovere il cosiddetto 'lungomuro' che da anni vincola il suo pieno godimento da parte dei turisti e della cittadinanza tutta, attraverso un adeguato ampliamento delle spiagge libere (smart beach), nonché dell'arco di fruibilità degli arenili;"

Le norme del Codice della Navigazione, le quali dispongono:

-all'art. 42: "Le concessioni di durata non superiore al quadriennio e che non importino impianti di difficile sgombero sono revocabili in tutto o in parte a giudizio discrezionale dell'amministrazione marittima. Le concessioni di durata superiore al quadriennio o che comunque importino impianti di difficile sgombero sono revocabili per specifici motivi inerenti al pubblico uso del mare o per altre ragioni di pubblico interesse, a giudizio discrezionale dell'amministrazione marittima. [...]"

- all'art. 47: "L'amministrazione può dichiarare la decadenza del concessionario:

a . per mancata esecuzione delle opere prescritte nell'atto di concessione, o per mancato inizio della gestione, nei termini assegnati;

•per non uso continuato durante il periodo fissato a questo effetto nell'atto di concessione, o per cattivo uso;

b . per mutamento sostanziale non autorizzato dello scopo per il quale è stata fatta la concessione;

c . per omesso pagamento del canone per il numero di rate fissato a questo effetto dall'atto di concessione;

d. per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione;

e . per inadempienza degli obblighi derivanti dalla concessione, o imposti da norme di leggi o di regolamenti.

Nel caso di cui alle lettere a) e b) l'amministrazione può accordare una proroga al concessionario. Prima di dichiarare la decadenza, l'amministrazione fissa un termine entro il quale l'interessato può presentare le sue deduzioni. Al concessionario decaduto non spetta alcun rimborso per opere eseguite né per spese sostenute";

-all'art. 48 - "La revoca e la decadenza della concessione sono dichiarate, con le formalità stabilite dal regolamento, dall'autorità che ha fatto la concessione";

-all'art. 49 - "Salvo che sia diversamente stabilito nell'atto di concessione, quando venga a cessare la concessione, le opere non amovibili, costruite sulla zona demaniale, restano acquisite allo Stato, senza alcun compenso o rimborso, salva la facoltà dell'autorità concedente di ordinarne la demolizione con la restituzione del bene demaniale nel pristino stato. In quest'ultimo caso, l'amministrazione, ove il concessionario non esegua l'ordine di demolizione, può provvedervi a termini dell'articolo 54";

il PRG di Roma Capitale, Titolo II Sistema insediativo, Art. 43. Ambiti di valorizzazione della Città storica Tipologia D1 Ostia Lido, nel quale vengono programmate opere di ridefinizione, riqualificazione, ridisegno e razionalizzazione del lungomare, delle attività balneari e degli arenili, in particolare:

"L'area comprende l'arenile e l'affaccio al mare relativo ai tre Lungomare Duca degli Abruzzi, P. Toscanelli e Duilio e i tessuti interni a ridosso dei Lungomare stessi, tra via del Sommergebile e viale delle Sirene, via G. da Sangallo e via D. Aldobrandini, via Anco Marzio e piazza Sirio. La parte di Ostia Ponente,

presenta problemi di degrado fisico degli edifici e degrado ambientale dell'arenile, ed è interessata, in aree esterne all'ambito di valorizzazione, da un Programma di Recupero Urbano (art. 2 L. 179/93); la parte di Ostia Levante presenta problemi minori, in relazione alla risistemazione del lungomare.

Obiettivi:

a) Ridefinizione architettonica degli spazi aperti con l'obiettivo di una maggiore continuità della fruizione pedonale, integrata con il tessuto esistente, con eventuali nuove attrezzature e alberghi con nuovi attraversamenti per l'accesso all'arenile.

b) Riqualficazione architettonica del fronte verso il mare e valorizzazione degli edifici di qualità.

c) Ridisegno del lungomare e relativa risistemazione della sede stradale e dei parcheggi.

d) Razionalizzazione delle attività balneari con l'obiettivo di una maggiore permeabilità percettiva e d'uso.

e) Riqualficazione ambientale e risanamento dell'arenile."

Il PUA attualmente in approvazione che nell'allegato "11-unità minime di intervento", prevede ai lati del pontile tratti di arenile da destinare alla pubblica fruibilità;

l'Ordine del Giorno n. 16 del 29/09/2022 che al punto 5 del dispositivo impegna il Presidente del Municipio "a rappresentare al Sindaco di Roma che la nuova pianificazione del Litorale preveda anche la contemporanea e immediata demolizione di cubature indipendentemente dalla natura illegittima o abusiva delle medesime in accordo all'art. 49 e all'art. 42 del Codice della Navigazione";

il Regolamento Speciale del Decentramento amministrativo nel Municipio X, come approvato dalla DAC n. 18 del 18/19 aprile 2011 che all'art. 13 disciplina l'attribuzione di competenze in materia di demanio e litorale in capo all'amministrazione municipale.

Premesso che

Le aree in concessione degli stabilimenti balneari "Elmi" e "Battistini" hanno subito, nel corso degli anni, una serie di ampliamenti e superfetazioni delle strutture inamovibili non autorizzati con titoli edilizi abilitativi o spazi utilizzati in difformità rispetto alla destinazione d'uso prevista, come risultante dalle attività ispettive condotte dall'Agenzia del Demanio, alla presenza di personale della Capitaneria di Porto di Roma e del Municipio X di Roma Capitale, rispettivamente:

- in data 9 aprile 2019 presso lo stabilimento balneare "Battistini", Verbale di Ispezione 1 del 17.9.2019 prot. 2019/9848/DRC-ST2 dell'Agenzia del Demanio — Direzione Roma Capitale;

- in data 25 giugno 2014 presso lo stabilimento "Elmi", Verbale di Ispezione 2/2014 del 7.7.2014 prot. 2014/14497/DR-ST-TERc dell'Agenzia del Demanio — Direzione Regionale Lazio;

le superfici occupate dalle due concessioni, inoltre, sono aumentate considerevolmente dopo l'anno 2000 a seguito di un ripascimento morbido protetto con barriere soffolte nella zona di mare prospiciente, eseguito con fondi pubblici della Regione Lazio.

Nel caso dell'area occupata dallo stabilimento "Battistini" a fronte di una superficie concessa di 4.300 mq lo stabilimento ha occupato, e occupa tuttora, una superficie di almeno 11.500 mq, come evidenziato nel Verbale di Ispezione dell'Agenzia del Demanio sopracitato;

Nel caso dello stabilimento "Elmi", la superficie concessa risulta di 5.000 mq, mentre quella occupata risulta di circa 10.000 mq. La planimetria allegata ad una determinazione dirigenziale di proroga ex lege della concessione (DD CO/846/2014 del 24.3.2014 dell'allora Unità Organizzativa Ambiente e Litorale del Municipio X) riporta una superficie di 9.182 mq, ma poiché la proroga stessa non consente una variazione della consistenza della concessione, tale aumento di superficie non è legittimo.

Entrambi gli stabilimenti occupano quindi, con strutture parzialmente prive di titoli edilizi o utilizzate in difformità, aree di spiaggia in eccesso rispetto alle rispettive concessioni.

Considerato che

Si ritiene, in parallelo all'approvazione definitiva del PUA e in accordo con quanto disposto dall'Ordine del Giorno n. 16/2022, sia doveroso avviare i procedimenti necessari all'applicazione degli strumenti

urbanistici succitati e alla modificazione del fronte mare nel rispetto dei nuovi e preminenti interessi ambientali e turistici;

il Municipio X e in particolare il territorio di Ostia, vanta come sua primaria risorsa ambientale e turistica il mare, che questa amministrazione intende rendere più visibile e accessibile a cittadini e turisti;

la potenzialità turistica del mare di Roma è ancor maggiore nei tratti centrali del litorale romano, in prossimità di Piazza Anco Marzio e Piazza dei Ravennati, luoghi simbolo del Municipio;

la presenza di strutture degradate impedisce di avere quell'apertura panoramica che restituirebbe alla Capitale d'Italia l'affaccio sul mare, specie da Piazza Anco Marzio, luogo di importanza fondamentale per cittadini e turisti, valorizzandone l'identità;

gli stabilimenti noti come "Elmi" e "Battistini" sorgono proprio davanti alla parte centrale di Ostia, in cui è necessaria una rigenerazione urbana in linea con i principi di accessibilità, visibilità e fruibilità del mare; la riduzione di cubatura dell'edificato attuale, oltre a garantire una maggiore fruibilità dell'arenile, permetterebbe il recupero di Superficie utile lorda (SUL) per un successivo aumento di servizi sulle spiagge libere di tutto il litorale;

l'urgenza del contrasto agli effetti dei cambiamenti climatici richiede l'adozione preliminare di criteri di tutela ambientale in tutte le azioni di settore, in particolare con una trasformazione dei territori coerente con le strategie di adattamento agli effetti del riscaldamento globale, come le mareggiate e i forti venti che sempre più spesso impattano sui litorali. Pertanto, le Amministrazioni sono chiamate a scelte di uso dei suoli, in particolare di risorse sempre più scarse, come le spiagge, a vantaggio degli usi collettivi anche per aumentare la loro resilienza all'intensità dei rischi climatici.

La già menzionata urgenza si fa ancora più palese prendendo atto che allo stato attuale vengono spesi milioni di euro di fondi pubblici ogni anno per indennizzi destinati a compensare i danni alle strutture causate dalle mareggiate;

quanto su esposto impone un nuovo bilanciamento di interessi in accordo con la necessità di un risparmio sul lungo termine per le pubbliche amministrazioni oltreché con i nuovi e preminenti valori ambientali e turistici.

Tutto ciò visto, premesso e considerato,

IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO ROMA X risolve

di impegnare il Presidente e la Giunta ad attuare tutti i passaggi e gli atti necessari al fine di:

- progettare la riqualificazione omogenea dei due tratti di arenile, come azione preliminare da estendere progressivamente a tutta la porzione di arenile del tratto urbano del Municipio X, secondo le seguenti linee di indirizzo:

- assicurare la pubblica fruibilità dell'arenile con l'aggiunta di ulteriori discese a mare;
- prevedere la realizzazione di strutture rimovibili e in materiale ecocompatibile sui tratti di arenile ai lati del pontile, strumentali all'offerta di servizi igienici e di deposito delle attrezzature balneari;
- garantire il più possibile la libera visuale del mare prevedendo, eventualmente, anche la creazione di terrazze panoramiche lungo la passeggiata;
- garantire l'accessibilità dell'arenile e dei servizi alle persone diversamente abili.

E conseguentemente:

- dichiarare il pubblico interesse per motivi ambientali e turistici dei tratti di arenile corrispondenti alle concessioni demaniali marittime attualmente in concessione degli stabilimenti ai lati del Pontile e di tutti gli stabilimenti balneari del litorale che si trovino nella medesima situazione;

- procedere alla revoca delle concessioni demaniali degli stabilimenti di cui al precedente punto per motivi legati al pubblico interesse, ai sensi dell'art. 42 del Codice della Navigazione;

- ove dalle attività istruttorie risulti che gli abusi denunciati dai verbali d'ispezione dell'Agenzia del Demanio sopracitati siano certi, procedere, contestualmente alla revoca, alla decadenza delle

concessioni degli stabilimenti ai lati del Pontile ai sensi dell'art. 47 del Codice della navigazione e di tutti gli stabilimenti balneari del litorale che si trovino nella medesima situazione;

- esercitare la facoltà di cui all'art. 49 del Codice della Navigazione, ordinando ai concessionari uscenti la demolizione di tutti gli impianti di facile e difficile rimozione e, in caso di inerzia, provvedervi direttamente ai sensi dell'art. 54 del Codice della Navigazione;

- provvedere nelle forme e nei modi previsti dalla legge alla demolizione di tutte le strutture che insistono sulle concessioni demaniali degli stabilimenti ai lati del Pontile, in mancanza dei presupposti oggettivi per l'esercizio dei poteri di cui al precedente punto;

- procedere, analogamente e nei modi previsti dalla Legge, alla demolizione degli abusi edilizi accertati negli stabilimenti balneari del litorale;

- modificare la tipologia di utilizzazione di entrambe le aree demaniali, trasformandole da "Stabilimenti balneari" di cui all'art. 3 comma 1 lett. a in "Spiagge libere con servizi" di cui all'art. 3 comma 1 lett. b del Regolamento della Regione Lazio 19/2016;

A procedere per la realizzazione di tutti gli atti di cui al punto precedente, coinvolgendo tutte le amministrazioni che hanno competenza in materia e, precisamente, la Regione Lazio, il Comune di Roma, l'Agenzia del Demanio, l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli e la Guardia Costiera.

f.to la Presidente del Consiglio
Giampaola Pau

f.to Il Segretario
Francesca Boria

Presentato dai Conss. Biondo, Possanzini, Welyam Mosaad Ghebryal, Fiorucci, De Bartolomeo, Facchinelli. Emendato dai Conss. Biondo, Ieva, Di Pillo, Paoletti.