

Proposta di deliberazione

OGGETTO: Revoca del Piano di Lottizzazione denominato "GOLF LIGNANO - COMPARTO 1" e revoca parziale del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della "Zona per attrezzature turistiche e sportive specializzate A/ts/go"

VISTO il Piano Regolatore Generale del Comune di Lignano Sabbiadoro approvato con DPGR n.165/Urb del 20/06/1972, al quale sono succedute varianti approvate e vigenti, delle quali la variante generale n° 37 di adeguamento alla Legge Regionale 52/91, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 84 del 09/11/2004 e la cui esecutività è stata parzialmente confermata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 3520 del 21/12/2004, pubblicata per estratto sul BUR n° 4 del 26/01/2005; e vista la variante normativa n. 40 pubblicata per estratto sul BUR n° 32 del 10/08/2011;

PREMESSO che con delibera del Consiglio Comunale n. 434 del 08.10.1990 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della "Zona per attrezzature turistiche e sportive specializzate A/ts/go" per il golf ed attività collaterali, comprendente due comparti denominati "COMPARTO 1" e "COMPARTO 2";

PREMESSO che con delibera del Consiglio Comunale n. 435 del 08.10.1990 è stato approvato il Piano di Lottizzazione denominato "GOLF LIGNANO - COMPARTO 1", compreso nell'ambito del Piano particolareggiato di cui sopra;

VISTO che il 17.07.1991 è stata rilasciata dall'Istituto bancario Credito Italiano SpA, filiale di Venezia, fidejussione n. 1729 – 33, stipulata dalle Società "Golf Lignano s.r.l." ed "Agriver s.r.l." a favore dell'Amministrazione Comunale di Lignano Sabbiadoro, per l'importo di Lire 2.197.000.000 (duemiliardicentonovantasettemilioni), a garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di cui agli artt. 4 e 5 della convenzione e, più precisamente, dei lavori e delle opere relativi alla strada di accesso al campo da golf, pista ciclabile e relative piazzole, allacciamenti acqua, gas, elettrici nonché parcheggi e ciò sino alla loro cessione al Comune oltreché, per l'importo di Lire 800.000.000 (ottocentomilioni), a garanzia del pagamento dell'eventuale penale di cui all'art. 10 della convenzione per il caso di mancata realizzazione, nei termini previsti dallo stesso articolo, del percorso golfistico;

VISTO che in data 30.07.1991 è stato registrato a Latisana, al n. 362 - Vol. 1 - atti pubblici, l'atto di Convenzione stipulato tra l'Amministrazione Comunale di Lignano Sabbiadoro e le Società "Golf Lignano s.r.l." ed "Agriver s.r.l." il 17.07.1991 (rep. n. 14.991 e racc. n. 3.291), a rogito del notaio Guido Spanò di Latisana, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Udine il 07.08.1991 al n. 17.138 d'ordine e 12.761 particolare;

PREMESSO che con delibera del Consiglio comunale n. 37 del 30.05.1997 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano Particolareggiato della "Zona per attrezzature turistiche e sportive specializzate A/ts/go" per il golf ed attività collaterali ed al Piano di Lottizzazione denominato "GOLF LIGNANO - COMPARTO 1";

VISTO che l'Ufficio Urbanistica, a seguito di istanza prot. n. 9602 del 09.03.1998 da parte della Società "Golf Lignano s.r.l.", ha provveduto con prot. n. 18287 del 23.04.1998 a svincolare parzialmente la fidejussione n. 1729 – 33 per l'importo di Lire 800.000.000 (ottocentomilioni), a garanzia del pagamento della eventuale penale di cui all'art. 10 della predetta convenzione per il caso di mancata realizzazione del percorso golfistico, del quale sono stati trasmessi i certificati di regolare esecuzione delle opere di cui alle concessioni edilizie n. 6711/1991 e 6751/1991, rilasciati in data 10.02.1998 dall'arch. Marco Croze di Venezia, in qualità di direttore lavori;

VISTO che il 28.05.1998 è stato registrato a Latisana, al n. 111/1, l'atto di Convenzione

stipulato tra l'Amministrazione Comunale di Lignano Sabbiadoro e la Società "Golf Lignano s.r.l." il 14.05.1998 (rep. n. 30.413 e racc. n. 8.038), rogito del notaio Guido Spanò di Latisana, come atto aggiuntivo e modificativo della convenzione di rep. n. 14.991, racc. n. 3.291 del 17.07.1991;

DATO ATTO che con determina del Capo Sezione Urbanistica ed Edilizia Privata n. 67/URB del 04.11.2002 è stato preso atto dell'avvenuto collaudo amministrativo e acquisizione aree e opere di urbanizzazione pertinenti il Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata denominato "GOLF LIGNANO – COMPARTO 1" del Piano Particolareggiato "Zona per attrezzature turistiche e sportive specializzate A/ts/go";

VISTO che il 03.01.2003 è stato registrato a Latisana, al n. 14 – 2V priv., l'atto di cessione di aree a titolo gratuito, stipulato tra l'Amministrazione Comunale di Lignano Sabbiadoro e le Società "Golf Club Lignano SpA" il 17.12.2002 (rep. n. 51.191 e racc. n. 13.677), rogito del notaio Guido Spanò di Latisana e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Udine il 23.12.2002 al n. 37694 d'ordine e 27686 particolare;

RILEVATO che il 02.05.2003 è stata rilasciata dall'Istituto bancario Unicredit Banca d'Impresa SpA, filiale di Venezia, la fidejussione n. 460830507353, stipulata dalle Società "Golf Lignano s.r.l.", dell'importo di Euro 194.000,00 (centonovantaquattromilaeuro) in sostituzione della fidejussione n. 1729 – 33 del 17.07.1991, a garanzia dell'esatta e completa esecuzione delle opere di completamento del "Parcheggio Nord"; nella nuova convenzione, *"(...) a modifica dell'art. 13, primo comma, dell'originaria convenzione, la fidejussione a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere di cui agli artt. 4 e 5, della manutenzione delle opere e dei valori medesimi sino alla loro cessione al Comune, viene rideterminata in lire 2.197.000, pari all'onere previsto per la realizzazione di tali opere decurtato della parte già eseguita; conseguentemente, e sempre beninteso previo collaudo delle opere eseguite, potrà essere adeguato alla predetta cifra l'importo della fidejussione depositata presso gli Uffici comunali, la quale sarà a sua volta svincolata ad avvenuto collaudo delle opere garantite e ad avvenuto adempimento degli altri obblighi posti a carico della ditta proponente. A modifica dell'art. 13, dell'originaria convenzione, essendosi verificata l'apertura del campo di gioco nei termini previsti, viene altresì stralciato il secondo comma, eliminando così la previsione della corrispondente fidejussione bancaria di lire 800.000.000 (...)"*;

CONSIDERATO che il 26.04.2010 è stata presentata all'Amministrazione comunale istanza prot. n. 15839, avente ad oggetto la richiesta di svincolo fidejussione a garanzia del completamento del parcheggio Nord entro il Piano di Lottizzazione convenzionata "COMPARTO 1" del Piano Particolareggiato "Zona per attrezzature turistiche e sportive specializzate A/ts/go";

VISTO che l'art. 7 della convenzione rep. n. 30.413, racc. n. 8.038 del 14.05.1998 prevede lo svincolo della garanzia fidejussoria *"(...) ad avvenuto collaudo delle opere garantite e ad avvenuto adempimento degli altri obblighi posti a carico della ditta proponente (...)"*;

CONSIDERATO il sopralluogo del 22.07.2010, effettuato dai tecnici del Settore Urbanistica ed Edilizia privata e dal direttore lavori, nel quale è stata rilevata la completa attuazione delle opere in oggetto;

VISTO che con determinazione del responsabile del settore urbanistica – edilizia privata n. 934 del 03.08.2010 è stata svincolata la fideiussione n. 460830507353 del 02.05.2003, a seguito del completamento delle opere previste dal piano;

VISTO quanto previsto dall'art. 2 del PRGC vigente, che in sintesi dispone che il Prp previgente se decaduto di validità può essere revocato motivatamente e dopo la revoca sono applicate le altre previsioni di PRGC, senza necessità di soppressione o modifica del perimetro di Prp previgente nel PRGC. Dopo la revoca il PRGC è comunque attuato, per la zona in oggetto mediante intervento diretto;

CONSIDERATO che il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della "Zona per attrezzature turistiche e sportive specializzate A/ts/go" interessa un ambito più esteso rispetto a quello del Piano di

Lottizzazione denominato "GOLF LIGNANO - COMPARTO 1";

CONSIDERATO che nella suddivisione in zone omogenee del territorio il PRGC vigente individua l'area oggetto della presente prevalentemente come zona S5d "Per servizi e attrezzature collettive, per verde, sport spettacoli e ricreazione – golf" e parzialmente come zona S5i "Per servizi e attrezzature collettive, per verde, sport spettacoli e ricreazione – verde di connettivo e arredo" e come "viabilità prevista", inclusa in perimetro di Piano particolareggiato Previgente;

CONSIDERATO che nelle suddette zone omogenee si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente, in particolare quanto prescritto dall'articolo 20;

CONSIDERATO che in data 08.11.2018 il Golf Club Lignano spa ha presentato al Comune di Lignano Sabbiadoro istanza e relazione esplicativa prot. n. 40368, per la revoca dei PRP previgenti: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Zona per attrezzature turistiche e sportive specializzate A/ts/go", Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto 1" e la relativa variante;

PRESO ATTO che, come espresso nell'istanza prot. 40368, la revoca del PRP e del Piano di Lottizzazione predetti:

- consentirebbe la realizzazione di interventi, utili e opportuni, che attualmente risultano impediti dalle vecchie norme e definizioni: più penalizzanti rispetto a quelle odierne, sia comunali (PRGC) sia regionali (LR 19/2009), con particolare riferimento ai metodi di calcolo e alle definizioni applicabili agli interventi extra ricettivi e per servizi in genere;
- consentirebbe di programmare ed attuare interventi integrativi che si rendono necessari o opportuni per l'aggiornamento della struttura golfistica dopo 5 lustri dalla sua apertura;

VISTA la relazione istruttoria del capo ufficio urbanistica di data 02.04.2019;

VISTO il parere favorevole della Commissione Consiliare Urbanistica espresso in data 28.03.2019;

RITENUTO di fare proprie le considerazioni in merito alle prescrizioni proposte dall'ufficio per quanto attiene la revoca parziale del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e la revoca del Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto 1";

ACCERTATO che la materia in deliberazione rientra nella effettiva competenza del Consiglio Comunale e che sul piano della regolarità tecnico-amministrativa sussistono i presupposti di fatto che legittimano il ricorso ad una tale deliberazione;

Tutto ciò premesso e considerato

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) la revoca parziale, solo per le aree interessate anche dal punto 2 del presente deliberato, del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Zona per attrezzature turistiche e sportive specializzate A/ts/go" approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 434 del 08.10.1990;
- 2) la revoca del Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto 1" approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 435 del 08.10.1990 e della relativa variante approvata con Del. di Consiglio Comunale n. 37 del 30.05.1997 con le seguenti motivazioni:
 - il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comparto 1" e la relativa variante risultano oggi completamente attuati e definiti e con le opere di urbanizzazione collaudate;
 - le previsioni del vigente PRGC (zone "S5d", "S5i" e "viabilità") per le aree interessate dal Piano di Lottizzazione e, quindi, l'applicazione della nuova normativa nelle medesime aree, risultano in linea

generale coerenti con il contesto territoriale interessato e proporzionali al livello delle infrastrutture nel medesimo previste;

- le previsioni del vigente PRGC e della normativa regionale vigente in materia edilizia consentono la realizzazione di interventi che attualmente risultano impediti dalle norme e definizioni dei PRP previgenti, con particolare riferimento ai metodi di calcolo e alle definizioni applicabili agli interventi extra ricettivi e per servizi in genere;

- si consentirebbe la programmazione e l'attuazione di interventi integrativi necessari o opportuni per l'aggiornamento della struttura golfistica;

- 3) di dare atto che a seguito della revoca del Piano di Lottizzazione, nelle aree stesse verrà applicata la disciplina del PRGC vigente, con attuazione diretta del medesimo. In particolare, per le zone S5d "per verde, sport, spettacoli e ricreazione – golf" dovrà essere preso a riferimento quanto riportato nelle NTA di PRGC art. 20, e nello specifico dovrà essere rispettato il mantenimento di quanto previsto alla lett. B) dal comma 2 lett. e) per quanto riguarda l'indice di fabbricabilità: pari a esistente per le destinazioni d'uso residenziale turistica e alberghiera;
- 4) di dare atto che con l'espressione "pari a esistente" riportata alla lett. B) dal comma 2 lett. e) dell'art. 20 delle NTA del PRGC vigente si intende esistente alla data della presente delibera di revoca;
- 5) Infine, in considerazione dell'urgenza di provvedere, si propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e dell'art. 1 comma 19 della L.R. n. 21/2003.

Vista la suesposta proposta di deliberazione, si esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, ai sensi del co. 1, art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

LA RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA — EDILIZIA PRIVATA
arch. Elisa Turco

Vista la su estesa proposta di deliberazione, si esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000. La presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Lignano Sabbiadoro, 03.04.2019

IL CAPO SETTORE FINANZA E TRIBUTI
Dott.ssa Cristina SERANO