



CITTA' DI LIGNANO SABBIAADORO
PROVINCIA DI UDINE

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Adozione variante al PRGC n. 61, di livello comunale, relativa alla rimozione del vincolo alberghiero dall'edificio denominato "Ex Eurotel" in zona omogenea B0b a Lignano Riviera.

L'anno duemilaventi il giorno **ventidue** del mese di **luglio**, alle ore 19:00 nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con avviso scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri, si riunisce il Consiglio Comunale in sessione straordinaria e seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

		presente	assente
1) FANOTTO	Luca	X	
2) CIUBEJ	Paolo	X	
3) BENINATI	Anna Maria	X	
4) BRINI	Massimo	X	
5) SCIUTO	Alfio	X	
6) BIDIN	Marina	X	
7) MAROSA	Alessandro	X	
8) VIGNANDO	Manuel	X	
9) IURI	Ada	X	
10) CODOGNOTTO	Davide	X	
11) POLETTO	Mattia	X	
12) TRABALZA	Stefano	X	
13) IERMANO	Giovanni	X	
14) TEGHIL	Carlo	X	
15) BARBERIS	Giovanni	X	
16) PASQUIN	Donatella	X	
17) CODROMAZ	Alessio		X
Totale n.		16	1

Partecipa il Segretario Generale *Dott. Francesco LENARDI*.

Assume la presidenza l'Avv. *Luca FANOTTO*, nella sua qualità di Sindaco, il quale constatato il numero legale degli intervenuti espone l'oggetto.

OGGETTO: Adozione variante al PRGC n. 61, di livello comunale, relativa alla rimozione del vincolo alberghiero dall'edificio denominato "Ex Eurotel" in zona omogenea B0b a Lignano Riviera.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione allegata a far parte integrante e sostanziale del presente atto;

ILLUSTRA il SINDACO;

INTERVIENE il Consigliere TRABALZA;

REPLICA il SINDACO;

INTERVIENE il Consigliere TEGHIL;

REPLICA il SINDACO;

SENTITI gli interventi dei Consiglieri Comunali registrati su supporto informatico, conservato presso l'ufficio del Segretario Generale, così come previsto dall'art. 53 del Regolamento interno delle sedute del Consiglio Comunale;

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTO lo Statuto del Comune;

Presenti n. 16

Votanti n. 11

Astenuti n. 5 (*Trabalza, Iermano, Teghil, Barberis, Pasquin*)

Contrari n. 0

con n. 11 voti favorevoli, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- di approvare la proposta di deliberazione allegata a far parte integrante e sostanziale della presente.-

ALTRESI, con separata votazione

Presenti n. 16

Votanti n. 11

Astenuti n. 5 (*Trabalza, Iermano, Teghil, Barberis, Pasquin*)

Contrari n. 0

con n. 11 voti favorevoli, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 17 – comma 12 – della L.R. n. 17/2004.

-

OGGETTO: Adozione variante al PRGC n. 61, di livello comunale, relativa alla rimozione del vincolo alberghiero dall'edificio denominato "Ex Eurotel" in zona omogenea B0b a Lignano Riviera.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.P.G.R. n. 165/Urb. del 20.06.1972, nonché le successive Varianti, delle quali la Variante Generale n. 37 al PRGC, di adeguamento alla L.R. 52/1991 e ss.mm.ii., approvata con delibera del Consiglio comunale n. 84 del 09.11.2004, la cui esecutività è stata parzialmente confermata con Delibera della Giunta Regionale n. 3520 del 21.12.2004, pubblicata per estratto sul B.U.R. n. 4 del 26.01.2005; la Variante Generale n. 40 al PRGC, approvata con delibera del Consiglio comunale n. 27 del 24.03.2011 la cui esecutività è stata confermata con Delibera della Giunta Regionale n. 1400 del 22.07.2011 e pubblicata per estratto sul B.U.R. del 10.08.2011; e le successive Varianti approvate;

VISTA la proposta di variante puntuale pervenuta dalla Società "Steva sas" nella persona del legale rappresentante sig. Stefano Vanzo e acquisita agli atti in data 03/05/2018, prot. 16003 integrata in data 03.07.2020 prot. 18338 e 18464, finalizzata alla rimozione del "vincolo di destinazione alberghiera" dal edificio denominato "Eurotel" ricadente in zona omogenea B0b sito a Lignano Riviera in Calle Mendelssohn (f. 59 map. 301) con conseguente facoltà di attribuzione di tutte le destinazioni funzionali ammesse per la zona "B0b" (art. 6 quater delle N.d.a);

RICORDATO che:

- il complesso "ex Eurotel" è stato costruito con nullavota n. 2368 del 23 luglio 1968 e variante del 1969 come "nuovo fabbricato ad uso albergo" dalla EUL – Eurotel geom. Riccardo de Eccher s.a.s., sfruttando l'indice di 3mc/mq assegnato alle costruzioni alberghiere del Comparto Sud di Lignano dal PRG del 1961, all'epoca peraltro solo adottato con delibera consiliare 7 ottobre 1961, n. 74 (e in seguito mai approvato), che nella stessa zona ammetteva anche altri usi fra cui il residenziale;
- il progetto, già in origine, era concepito per la vendita frazionata delle unità come altrettanti subalterni di un condominio, accatastate come residenze, in categoria A2, con la costituzione tuttavia di una gestione effettivamente alberghiera su di esse, affidata alla Organizzazione Eurotel Italia quale amministratore di "condominio atipico";
- per la contraddittoria regolamentazione interna, alcuni proprietari hanno potuto negli anni contestare con successo dinanzi al Tribunale di Udine, Sezione di Palmanova, il vincolo contrattuale alla permanenza della affiliazione alberghiera, le pronunce del tribunale hanno fatto in modo che il numero di unità svincolatesi dall'uso alberghiero – cioè utilizzate dai soli proprietari – è aumentato a scapito di quelle "in catena";
- la società Steva s.a.s., subentrata nella proprietà delle porzioni immobiliari già di Organizzazione Eurotel Italia s.r.l. a causa della continua riduzione delle camere date in gestione e del relativo progressivo deterioramento della situazione economica della società, nel 2003 ha rinunciato al "mandato" amministrativo con contenuti alberghieri, e nel 2007 ha cessato anche formalmente l'abilitazione amministrativa all'esercizio dell'attività alberghiera e di somministrazione (2007).

CONSIDERATA la controversa vicenda relativa al mutamento di destinazione d'uso non consentito dallo strumento urbanistico e la relativa sanzionabilità degli abusi che riguarda ora l'intero complesso denominato Euroresidence (già l'Eurotel), l'Amministrazione ha ritenuto necessario richiedere un parere legale al fine di ottenere un'esauritiva analisi della condizione urbanistico-edilizia attuale del complesso edilizio per la più opportuna assunzione dei provvedimenti conseguenti;

VISTO il parere legale reso dall'avv. Emilio Caucci dello studio BM&A studio legale associato di san Vendemiano (TV), pervenuto in data 10.09.2019 prot. n. 32766;

CONSIDERATO che il succitato parere conclude ritenendo che il "procedimento penale sugli abusi del passato e la scelta comunale di variare la destinazione urbanistica sono giuridicamente irrilevanti l'una verso l'altro. L'abuso resta tale, e la scelta di pianificazione resta discrezionale" e che inoltre "Gli abusi (passati e futuri) vanno trattati ora in base all'art. 15, comma 6-bis, della l.r. n. 19/2009, la cui

interpretazione preferibile è nel senso della esclusione di “sanzioni edilizie” in senso tecnico anche per il passato (che sarebbero, in ipotesi, quelle dell’art. 45, comma 2, l.r. n. 19/2009 cit.)”.

VISTA il comma 6-bis introdotto nell’art. 15 della l.r. n. 19/2009 dalla l.r. n. 6/2019 che prevede “È altresì ammesso, e non comporta modifica di destinazione d’uso, l’utilizzo in via esclusiva da parte dei proprietari o dei loro aventi causa degli immobili destinati a residenza turistica o alberghiera a titolo di abitazione ordinaria. Comporta, invece, modifica della destinazione d’uso il trasferimento del diritto reale di godimento dell’immobile per atto tra vivi che preveda l’uso residenziale proprio, con conseguente assoggettamento al conguaglio degli oneri di cui all’articolo 29 e restituzione di eventuali contributi con finalità turistiche a qualunque titolo percepiti, in caso di violazione dell’obbligo di mantenimento del vincolo di destinazione dei beni contribuiti”;

CONSIDERATA l’attuale destinazione generale di zona che ammette anche altre funzioni e la stessa destinazione residenziale, e più in generale la condizione urbanistica del sito sotto il profilo degli standard, dei parcheggi, del verde e della viabilità, nonché delle infrastrutture.

RITENUTO quindi di fare propria la proposta di Variante dalla Società “Steva sas” considerata l’estinzione della gestione alberghiera per motivi economici; l’impossibilità pratica di ripristinare il “vincolo” alberghiero, la buona fede di alcuni proprietari, fondata anche sulle decisioni del Tribunale di Palmanova, la situazione consolidata dalla introduzione e abrogazione di norme di legge che hanno per anni reso indifferente l’uso residenziale o alberghiero;

VISTI gli elaborati di Variante predisposti dall’arch. Oscar Rizzatti iscritto con il n. 841 all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Udine, conformemente a quanto indicato dall’art. 63 sexies della L.R. 5/2007, composti da un fascicolo contenente:

- Relazione illustrativa _Variante PRGC,
- Zonizzazione vigente e di variante - scala 1:2.000,
- Rapporto Preliminare VAS (art.12)

CONSIDERATO che la Variante di cui all’oggetto rientra tra quelle definite dall’art. 63 sexies (*disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici*) della L.R. 5/2007, rispetta gli "obiettivi e strategie" del vigente strumento urbanistico comunale, rientra nella fattispecie nel comma 1, lettera c), del succitato articolo, “*le norme di attuazione, l’individuazione grafica dell’area di applicazione o disapplicazione di norme di attuazione specifiche, la correzione di errori materiali di elaborati o la sostituzione della base cartografica in tutti i casi in cui sia necessaria la pubblicazione degli elaborati, senza incrementi dell’indice di edificabilità territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura*”, e che i contenuti e la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali sono definiti dallo stesso articolo 63 sexies della sopracitata Legge Regionale;

VISTA l’asseverazione dal progettista della proposta di Variante con la quale si dichiara le la variante rispetta le fattispecie di cui al comma 1 dell’articolo 63 sexies della legge regionale 5/2007 e s.m.i.;

DATO ATTO che l’area di intervento della Variante non interessa beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico, di cui alla Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., e non interessa complessi storici monumentali e archeologici sottoposti al vincolo della Parte II del decreto medesimo, come dichiarato dalla progettista della proposta di Variante;

DATO ATTO che con deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 09.07.2020 è stato disposto l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e individuazione dei soggetti competenti della variante al P.R.G.C. n. 56;

DATO ATTO che la Variante in oggetto non comporta incidenze significative sui Siti Natura 2000 presenti nel territorio del Comune di Lignano Sabbiadoro, come certificato della verifica della significatività di incidenza allegata alla proposta di Variante;

DATO ATTO che la Variante non interessa immobili appartenenti al demanio dello Stato;

PRESO ATTO dell’asseverazione della non necessità del parere geologico prodotta dal progettista della proposta di Variante, essendo che in sede di PRGC - variante 37 è stato reso il parere di Direzione regionale dell’ambiente, Servizio geologico, n. 53/03 dd. 03.10.2003;

VISTA l’istruttoria redatta dall’ufficio Urbanistica in data 03.07.2020;

DATO ATTO che la proposta è stata sottoposta all'attenzione della Commissione Urbanistica in data 09.07.2020, e ha ottenuto parere favorevole;

VISTO lo Statuto Comunale in vigore;

VISTA la L. n. 1150/1942 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. n. 5/2007 e ss.mm.ii.;

VISTO la L.R. n. 16/2008;

VISTA la L.R. n. 19/2009 e ss.mm.ii.;

VISTO il P.P.R. approvato con D.P.Regione n. 111/2018;

VISTO il D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

SI PROPONE

1. di adottare la Variante 61 al PRGC, comunale al PRGC relativa alla rimozione del vincolo alberghiero dall'edificio denominato "Ex Eurotel" in zona omogenea B0b a Lignano Riviera, ai sensi di quanto previsto dall'art. 63 sexies (*disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici*) della L.R. 5/2007 e s.m.i.;
2. di riconoscere quali elementi costitutivi della Variante in argomento e quale parte integrante del presente atto gli elaborati citati in premessa a firma dell'arch. Oscar Rizzatti, iscritto all'Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Udine al n. 841;
3. di dare atto che la suddetta Variante per la sua approvazione dovrà seguire le procedure disciplinate dall'art. 63 sexies della L.R. 5/2007 concernenti le disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici;
4. di dare atto che la suddetta Variante prima dell'approvazione dovrà positivamente concludere la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, avviata con delibera di Giunta Comunale n. 134 del 09.07.2020;
5. di incaricare i Responsabili degli Uffici competenti di sovrintendere all'espletamento delle procedure necessarie all'approvazione della presente Variante, oltre che al compimento di ogni atto connesso e conseguente.
6. 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.

Lignano Sabbiadoro, 16.07.2020

LA RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA — EDILIZIA PRIVATA
arch. Cristina Driusso

documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs..82/2005

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Avv. Luca FANOTTO

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco LENARDI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 28/07/2020 al 12/08/2020

Lignano Sabbiadoro, 28/07/2020

L'IMPIEGATA RESPONSABILE
Dott.ssa Natascia RINALDI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio;
- Ai sensi dell'art. 1, comma 19, della L.R. n. 21/2003, come sostituito dall'art. 17 – comma 12 - della L.R. 17/2004, è divenuta esecutiva:

il _____22/07/2020_____ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile;

il _____, giorno successivo al termine della pubblicazione.

Lignano Sabbiadoro, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Lenardi