

---

regione autonoma friuli venezia giulia  
**comune di lignano sabbiadoro**

**PAC "Casabianca"**  
piano attuativo comunale  
**zona "G1 RC - turistica, ricettivo-complementare"**

**relazione sulla redditività e gestione dell'intervento**

gennaio 2015 / [aggiornamento febbraio 2017](#)

---

## 1. GESTIONE E REDDITIVITA'

Il Villaggio Turistico Casabianca, di proprietà in quote indivise della Comunione del Compendio Immobiliare Villaggio Turistico Casabianca, viene gestito, dalla stagione 2013, dalla CASABIANCA RESORT srl.

La società svolge la sua attività ricettiva di Villaggio Turistico in forza di un'apposita licenza rilasciata dal Comune di Lignano Sabbiadoro e di un contratto di locazione commerciale stipulato tra l'Organo Amministrativo della Comunione e la società stessa.

Il Villaggio Turistico è localizzato all'interno di un'area di circa 100.000 mq a ridosso dell'argine del fiume Tagliamento ed è, essenzialmente, costituito da unità abitative ad uso turistico, costruite a schiera e raggruppate in fabbricati da due, tre o cinque unità a due piani fuori terra, ciascuna provvista di cucina-soggiorno, una camera, un bagno di servizio e un ampio vano accessorio al piano primo.

Tutte sono completamente arredate e attrezzate per il soggiorno turistico, hanno un ampio spazio esterno coperto, dotato di tavolo e sedie oltre ad una porzione di giardino di pertinenza delimitato da siepi.

Ad oggi delle 102 unità abitative previste in progetto solo 78 sono ultimate e completamente arredate, altre 12 unità sono ultimate ma ancora da arredare, mentre le ultime 12 unità da ultimare sono state costruite ad un grezzo avanzato.

Le infrastrutture, quali strade e viali pedonali e tutte le reti tecnologiche a servizio delle unità abitative finite, sono state realizzate così come gli edifici accessori e tecnici quali la reception, l'infermeria e una piscina.

Si precisa, inoltre, che l'unica opera di urbanizzazione che rimane da consegnare al Comune, è relativa alla piazzola di raccolta rifiuti esterna al Villaggio.

Oltre alla realizzazione delle unità immobiliari e dei sottoservizi previsti dal PRPC decaduto viene proposta, a titolo di beneficio pubblico, la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale sull'argine demaniale.

La società gestrice CASABIANCA RESORT srl, che nelle trascorse stagioni ha aperto al pubblico il Villaggio da Aprile a Ottobre, offre al turista il soggiorno presso la struttura del Villaggio, comprensivo dell'uso delle attrezzature, delle pulizie, dei cambi lenzuola e dell'accesso gratuito alla piscina e l'uso dei lettini prendisole.

Vengono offerti servizi facoltativi e a pagamento per escursioni nel territorio in collaborazione con operatori locali del settore, servizio di noleggio biciclette e servizio di consegna colazioni e cene eventualmente richiesti.

Nel periodo di alta stagione viene organizzata, con idoneo personale, l'animazione durante l'orario di apertura della piscina.

Il prezzo per il soggiorno in un'unità abitativa, con capienza di 3 persone e 1 eventuale letto aggiuntivo, varia da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 1.200,00 a settimana.

Attualmente si possono ospitare giornalmente fino a un massimo di 312 turisti, mentre a Villaggio completato le presenze giornaliere possono arrivare a 408.

Gli esercizi precedenti hanno dato i seguenti risultati:

- stagione 2014: 924 arrivi – 15.009 presenze;
- stagione 2015: 1.542 arrivi – 18.919 presenze;
- stagione 2016: 1.495 arrivi – 19.511 presenze.

La quantificazione degli interventi necessari per il completamento del Villaggio in ogni sua parte, come meglio specificati nei computi metrici allegati alla documentazione presentata, è la seguente:

1. <u>Completamento seconda piscina</u>		
- opere edili di finitura, a corpo	Euro	18.750,00
- impianti ed attrezzature, a corpo	Euro	26.250,00
2. <u>Ristorante interno</u>		
- opere edili compresi impianti tecnologici, a corpo	Euro	100.000,00
- arredi ed attrezzature, a corpo	Euro	48.700,00
3. <u>Completamento unità abitative</u>		
- opere edili, compresi impianti tecnologici di finitura per n.12 unità abitative al grezzo, mc 1.648 x € 293,00	Euro	482.864,00
- arredi e complementi unità n.24 x € 15.500,00	Euro	372.000,00
4. <u>Opere stradali e impiantistiche, a corpo</u>	Euro	263.830,87
- scavi e reinterri, preparazione del fondo stradale		
- conglomerato bituminoso		
- pavimentazione parcheggi e marciapiedi		
- reti e impianti tecnologici		
5. <u>Opere interne alla pineta, a corpo</u>	Euro	290.566,62
- opere di scavo e di preparazione del fondo		
- pavimentazione e opere accessorie		
- reti e impianti tecnologici di servizio		
6. <u>Pista ciclopedonabile sull'argine, a corpo</u>	Euro	138.500,06
7. <u>Costruzione piazzola ecologica, a corpo</u>	Euro	12.650,00
8. <u>Opere a verde, a corpo</u>	Euro	15.352,00
- preparazione e semina prato erboso		
- messa a dimora piante		
9. <u>Oneri di progettazione e accessori, a corpo</u>	Euro	30.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>Euro</b>	<b>1.799.463,40</b>

La spesa complessiva preventivata di Euro 1.799.463,40 sarà completamente sostenuta dai comproprietari con risorse proprie e con il canone di locazione stipulato con la società CASABIANCA RESORT srl che attualmente ammonta, al netto delle spese di gestione, a € 136.500,00/anno, oltre al maggior importo risultante dall'andamento della gestione turistica che negli esercizi trascorsi è stato di circa € 54.000,00 a stagione.

Il completamento delle opere, previsto in circa 3 anni, darà una chiara e migliore immagine complessiva dell'intero Villaggio Turistico e permetterà di avere maggiori introiti con gli ulteriori canoni di locazione percepiti, quantificati prudenzialmente, al netto delle spese di gestione, in € 108.000,00/stagione.

E' intento dei proponenti che tale incremento dei ricavi potrà essere in parte utilizzato per la realizzazione di progetti di miglioramento delle infrastrutture nel loro complesso, di progetti per attività ludiche complementari, di sottoservizi e proposte differenziate per una maggiore e più qualificata offerta turistica.

L'istanza presentata di nuovo PAC prevede, inoltre, in variante allo strumento urbanistico generale, l'eliminazione del vincolo di unitarietà della proprietà della struttura ricettiva, fermo l'obbligo di gestione unitaria.

Questo mutamento dello strumento urbanistico permetterebbe, una volta divisa la proprietà in quote per intero di possesso delle unità immobiliari di:

- a. locare direttamente al soggetto gestore quanto assegnato ai singoli proprietari;
- b. la differenziazione dei canoni di locazione in relazione alle caratteristiche e al quadro di manutenzione delle singole unità, avvantaggiando in tal modo il proprietario ad effettuare le migliorie ritenute idonee e a mantenere efficienti e aggiornate le strutture offerte;
- c. il trasferimento delle numerose ipoteche, che oggi colpiscono indifferentemente le quote millesimali dell'intero Compendio, ai soli soggetti che risulteranno debitori nei confronti delle banche, di EQUITALIA e comunque di terze persone, evitando così il rischio che una eventuale procedura concorsuale avviata a carico di qualcuno comprometta l'intera proprietà della struttura ricettiva;
- d. il pagamento dell'IMU e delle imposte dirette, prendendo a riferimento solo le unità di effettiva proprietà ed i relativi canoni concordati con il soggetto gestore.