



Città di Ginosa
(Provincia di Taranto)

Variante al Piano di lottizzazione

**adottato con DCC n. 102 del 23 ottobre 1995 ed approvato con DCC n. 55 del 30 agosto 1999,
convenzionato con rogito rep. n. 177723**

Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023

Elaborato

ET.1 Relazione Tecnica

Società Bluserena S.p.A.
Via Caravaggio, 125
65125 Pescara (PE)
C.F e P.IVA 01695910685

Sindaco
Vito Parisi

Responsabile del VII Settore - Area S.U.A.P. - Patrimonio
arch. Cosimo Venneri

Responsabile del X Settore - Area Pianificazione e Edilizia
arch. Antonio Gallitelli

Elaborazione
Arch. Nicola F. Fuzio (Studio Associato Fuzio)
Collaborazione
Arch. Natalia Corcella – Dr. Francesco Pio Pugliese

Sommario

Premessa	2
1.2. L'elenco elaborati della variante	3
1.3. Sintesi del procedimento di formazione e di attuazione del PdL	4
1.3.1. Sintesi del procedimento di formazione del PdL	4
1.3.2. Sintesi dell'iter di approvazione progetto di ampliamento del villaggio turistico in variante al P.R.G. (art.5 D.P.R. 447/1998 modificato ed integrato dal D.P.R. 440/2000)	5
1.3.3. Approvazione definitiva degli elaborati progettuali ricognitivi e finali.....	5
1.3.4. Provvedimenti autorizzativi di carattere edilizio rilasciati del Comune di Ginosa e dagli altri Enti interessati.	5
1.3.5. Opere di urbanizzazione»	6
1.3.6. Gli oneri versati.....	7
1.4. I percorsi previsti nel Piano di Lottizzazione e le modifiche/integrazioni intervenute nel procedimento .	8
1.4.1. L'atto ricognitivo di cui alla DCC 25/2006	9
1.5. La verifica dello stato dei luoghi ad ottobre 2023	11
1.6. Gli effetti della Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 sul PdL approvato	12
1.7. Il progetto dei collegamenti per Torre Mattoni, per il Lago Salinelle e per il mare	13
1.7.1. La servitù perpetua sui percorsi proposti	16
1.8. La verifica di coerenza del progetto rispetto ai disposti della Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023	16
1.8.1. Il perseguimento interesse pubblico primario e valutazione degli interessi privati coinvolti	16
1.8.2. La tutela, salvaguardia e valorizzazione dell'interesse pubblico e degli altri privati	17

Allegati:

- *Allegato n.1 Stato dei luoghi dei percorsi e delle opere realizzate al 15.11.2023*
- *Allegato n.2 Verbale del tavolo tecnico del 18.07.2023*
- *Allegato n.3 Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023*

Premessa

Il villaggio turistico ricettivo denominato "Torreserena", ubicato a Marina di Ginosa nel Comune di Ginosa, è stato realizzato dalla società Bluserena Spa in esecuzione del piano di lottizzazione adottato ed approvato dal Consiglio comunale di Ginosa, rispettivamente, con le delibere n. 102 del 23 ottobre 1995 e n. 55 del 30 agosto 1999, al quale è stata allegata apposita convenzione per regolare le specifiche obbligazioni assunte dalle parti, mediante atto pubblico rogato in data 9 dicembre 1999.

Oggetto della presente variante al PdL/1999 è l'ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 pubblicata in data 10/05/2023, con cui viene intimato al Comune di Ginosa ed alla società proprietaria contro interessata "*... di consentire l'accesso al mare e al Lago Salinella e di conservare il camminamento per Torre Mattoni*" (punto 13 del dispositivo).

In estrema sintesi, i giudici hanno rilevato vizi formali sull'iter procedurale che ha portato alla approvazione e convenzionamento del PdL e, di conseguenza, hanno rilevato l'esigenza di riapprovare il PdL, di integrare la convenzione urbanistica già sottoscritta e di "ripristinare" il collegamento (percorso) di accesso al sito di Torre Mattoni (ad ovest del villaggio) ed al Lago Salinella ed al mare (ad est del villaggio).

In data 18/07/2023, 2/11/2023 e 10/11/2023 si sono tenuti tre tavoli tecnici (di cui uno quello del 18/07/2023 tenutosi in presenza e verbalizzato), tra Comune di Ginosa e la società Bluserena, in cui sono state presentate (dalla società) le diverse alternative progettuali per ottemperare alla sentenza del Consiglio di Stato.

La proposta progettuale illustrata negli elaborati scritto grafici della variante, risponde pienamente ai rilievi di cui alla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023, come puntualmente riscontrato nel paragrafo 1.8 della presente relazione.

1.2. L'elenco elaborati della variante

La variante al PdL è costituita dai seguenti elaborati scritto grafici:

Elaborati testuali

- ET.1 Relazione tecnica
- ET Norme Tecniche di Attuazione
- Et.3 Schema di Convenzione

Elaborati Grafici

- EG.1 Tavola ricognitiva stato dei luoghi
- EG.2 Stralcio elaborato PdL approvato DCC 55/99
- EG.3 Riporto elaborato PdL allegato DCC 25/06
- EG.4 Tavola ricognizione cessioni PdL
- EG.5 Variante al PdL: individuazione dei percorsi esistenti e di previsione
- EG.6.1 Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione: stato dei luoghi
- EG.6.2 Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione: progetto
- EG.6.3 Percorso Lago Salinelle e mare; tratto di nuova previsione: fotosimulazioni
- EG.7.1 Percorso torre mattoni: stato dei luoghi
- EG.7.2 Percorso torre mattoni: progetto
- EG.7.3 Percorso torre mattoni: fotosimulazioni
- EG.8 Individuazione delle aree da concedere in servitù

Relazioni specialistiche

- Et.4 Rapporto ambientale VAS
- ET.5 Studio di incidenza ambientale VINCA
- ET.6 Relazione di compatibilità paesaggistica PPTR Puglia
- ET.7 Relazione geomorfologica ex. Art. 89 DPR 380/2001

1.3. Sintesi del procedimento di formazione e di attuazione del PdL

Dall'Atto unico di collaudo redatto ai sensi dell'art.9 del D.P.R. 447/1998 come modificato dal D.P.R. 440/2000 e datato 5/06/2006, si evincono i provvedimenti autorizzativi del PdL "Riva di Ugento" e la conformità di quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato.

1.3.1. Sintesi del procedimento di formazione del PdL

1. Il Comune di Ginosa con deliberazioni del Consiglio Comunale n.102/95 e n.5/96, ha adottato il piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Riva di Ugento", presentato dalla Società RIVA D'UGENTO S.P.A. (a cui poi è subentrata Bluserena Spa) data 16/03/1994, n.°6583, per la realizzazione di un villaggio turistico in Marina di Ginosa, Località Torre Mattoni.

2. Il Dirigente dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Taranto, presso l'Assessorato all'Agricoltura, Alimentazione, Foreste, Caccia e Pesca della Regione Puglia, con propria Determinazione n.18 in data 11.12.1998, ha rilasciato, con prescrizioni, il nulla-osta, ai fini del vincolo idrogeologico, alla società "Riva d'Ugento S.p.a." per "*R.D. n.3267/23 — Nulla osta per i movimenti terra per la realizzazione del Piano di lottizzazione Riva d'Ugento in agro di Ginosa (TA) alla loc. Torre Mattoni-Lago Salinella" su terreno ricadente in zona sottopostala vincolo idrogeologico*".

3. Il Comitato Urbanistico Regionale (C.U.R.) della Regione Puglia, con proprio atto n.23/99, in data 21.05.1999, ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, all'approvazione del piano di lottizzazione "Riva d'Ugento S.p.a., Delib. 102/95, 5/96 e 36/97".

4. Presso l'Assessorato Assetto del Territorio - Urbanistica -E.R.P. della Regione Puglia, come risulta dal verbale agli atti, in data 18/06/1999, si è tenuta la conferenza di servizi ad oggetto: "Comune di Ginosa (TA). Piano di lottizzazione convenzionata "Riva di Ugento" S.p.a. in Ginosa Marina. Convocazione conferenza di servizi (prosecuzione conf. Del 08/06/99), ai sensi dell'art. 14/comma 4bis della L.241/90 e succ. mod. ed integ. e della L.r. 3/98 e succ. mod ed integ., con nota prot.12481 in data 09/06/99 dell'Amm.ne Com.le. "*In detta conferenza di servizi, come risulta dal verbale, sono stati espressi i seguenti pareri in merito all'approvazione del P.d.L. che di seguito si riportano:*

- "*Il Sindaco del Comune di Ginosa, ribadendo la volontà già espressa dal Consiglio Comunale come da deliberazioni assunte, esprime parere favorevole in ordine al Piano di Lottizzazione, con riferimento anche alle opere esecutive di urbanizzazione previste.*
- "*L'Arch. Ressa, della Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. di Bari, preso atto di quanto comunicato nella presente sede dall'Assessorato all'Ambiente e ribadita la richiesta di acquisizione dei pareri previsti per legge, ritiene di potere esprimere, per quanto di competenza e sotto l'aspetto paesaggistico, parere favorevole in quanto l'intervento proposto non costituisce negativa incidenza sul sito, fatta eccezione per il previsto campo da golf, ritenuto estraneo alla natura dei luoghi. "*
- "*L'Arch. Malatesta, dell'Assessorato Regionale all'Ambiente, esprime parere come da nota illustrata, riservandosi di produrre la stessa in termini formali. "*
- "*L'Assessorato Regionale all'Urbanistica, Prof.ssa N. Fiorentino, in riferimento al parere favorevole già assunto dal C.U.R nella seduta del 21 maggio u.s., sospeso a seguito delle comunicazioni dell'Assessorato all'Ambiente del 1° e del 3 giugno u.s., ritiene di confermare detto parere del C.U.R., riservandosi di rimettere al C.U.R stesso la nota odierna dell'assessorato all'Ambiente ed il verbale della presente conferenza. "*

5. Il Comune di Ginosa con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30/09/1999, n.55/99, esecutiva nelle forme di legge ha approvato, in via definitiva, il piano di Lottizzazione convenzionato denominato "Riva d'Ugento" e in data 09.12.1999 con atto pubblico, Rep. n. 17723, race. n.9075, a rogito Notaio Prospero "Mobilio, è stata stipulata la convenzione di lottizzazione, tra la ditta esecutrice ed il Comune di Ginosa.

6. Il Dirigente del Settore Ecologia, presso l'Assessorato Ambiente della Regione Puglia con propria determinazione n.264 in data 14.12.2001, ad oggetto: "RIVA DI UGENTO S.p.a., Corso Trieste, 38 ROMA - Villaggio turistico a Ginosa Marina (TA)-Procedure di VIA ", ha espresso parere favorevole alla compatibilità ambientale per l'intervento proposto dalla S.p.a. Riva di Ugento in località "Torre Mattoni - Lago Salinella" nel Comune di Ginosa Marina per tutte le motivazioni e con tutte le prescrizioni espresse nella determinazione stessa.

1.3.2. Sintesi dell'iter di approvazione progetto di ampliamento del villaggio turistico in variante al P.R.G. (art.5 D.P.R. 447/1998 modificato ed integrato dal D.P.R. 440/2000)

1. In seguito all'istanza della ditta BLUSERENA S.p.a., in data 19.12.2005, presso il Comune di Ginosa, si è tenuta la conferenza di servizi (C.d.S.), convocata ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 440/2000, relativo al villaggio turistico "TORRESERENA VILLAGE" in Marina di Ginosa (TA) per l'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico in variante al vigente P.R.G. di Ginosa.
2. Il verbale delle C.d.S. di cui al punto precedente, con esito favorevole all'istanza della ditta BLUSERENA S.p.a., è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ginosa per 20 giorni e precisamente dal 20.12.2005 al 09.01.2006. Sia durante le sedute della C.d.S. e sia durante il periodo di pubblicazione del verbale, come risulta dagli atti conservati presso il Comune di Ginosa, non sono pervenute osservazioni, proposte e opposizioni ai sensi della L. 17.08.1942, n.1150.
3. L'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, con nota in data 06.04.2006, prot.n.3090/2, ha espresso parere favorevole con condizioni, all'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico;
4. L'Assessorato Ecologia della Regione Puglia, con Determinazione del Responsabile n.144 del 20.03.2006, ha espresso parere favorevole con condizioni, all'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico.
5. Parere di conformità del Comando dei W.FF. di Taranto espresso in data 24.11.2005 con nota prot.n.22043.
6. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza di Bari, con missiva in data 14.12.2005, prot. n.116/05, ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico.
7. L'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, con provvedimento in data 14.12.2005, prot.n.4586, ha espresso parere favorevole all'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio turistico.
8. Il Comune di Ginosa, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12.04.2006, n.17, esecutiva nelle forme di legge, ha approvato il progetto di ampliamento del villaggio turistico in variante al P.R.G., ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 447/1998 modificato ed integrato dal D.P.R. 440/2000.

1.3.3. Approvazione definitiva degli elaborati progettuali ricognitivi e finali.

1. Il Comune di Ginosa, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 02.05.2006, n.°25 ad oggetto: ""Villaggio turistico "Bluserena". Presa d'atto prescrizioni e approvazione atto ricognitivo", ha approvato definitivamente gli elaborati progettuali ricognitivi e finali relativi alla realizzazione del villaggio turistico, costituiti dal "relazione tecnica" e "progetto architettonico" depositati dalla ditta al protocollo comunale in data 24.04.2006.

1.3.4. Provvedimenti autorizzativi di carattere edilizio rilasciati del Comune di Ginosa e dagli altri Enti interessati.

1. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa, in data 25/03/2002, prot. 2409 ha rilasciato il nulla-osta ambientale, ai sensi della L.R. n.8 del 24/03/1995, alla Società RIVA DI UGENTO, per la realizzazione di un villaggio turistico in Marina di Ginosa – località Torre Mattoni. Detto nulla-osta, con nota del dirigente U.T.C, di Collaudo unico, ai sensi del D.P.R.440/2000, relativo al villaggio turistico "TORRESERENA VILLAGE" in Marina di Ginosa (TA) Ginosa, in data 25/03/2002, prot.n.°1854/UTC, è stato trasmesso, come prescritto, alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Bari ed alla Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica.
2. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato la Concessione Edilizia n.°28/2002 in data 26/04/2002 ad oggetto: Realizzazione di villaggio turistico in Marina di Ginosa – Località Torre Mattoni.
3. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato l'autorizzazione edilizia n.°33/2002 in data 26/04/2002, ad oggetto: Realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio del PdL "Riva di Ugento" posto in Marina di Ginosa.
4. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica n.°1628 in data 24.03.2003, relativa al progetto di cui alla 1° variante in corso d'opera; il provvedimento è stato trasmesso dagli uffici comunali di Ginosa, come prescritto, alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Bari ed alla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica.
5. Parere favorevole dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Taranto in data 08.05.2003, prot.n.°1159/TEC.1.3, relativo alla 1a variante in corso d'opera.

6. Parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione, servizio Igiene e Sanità Pubblica, Servizio Igiene degli alimenti e della Nutrizione, Unità Operativa di Ginosa in data 09.05.2003, prot.n.°480/03, relativo alla 1a variante in corso d'opera.
7. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato il Permesso di Costruire n.03/2003 in data 23.07.2003 ad oggetto: 1a variante alla concessione edilizia n. 28/2002.
8. Il Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Ginosa ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica n.21675 in data 12.07.2004, relativa alla D.I.A. di cui al punto successivo inerente la 2a variante in corso d'opera; il provvedimento è stato trasmesso dagli uffici preposti del Comune di Ginosa, come prescritto, alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Bari ed alla Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica.
9. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia - Bari, con nota in data 20.07.2004, prot.n.°15013, ha comunicato la mancanza di motivazioni per l'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica di cui al punto precedente;
10. Parere favorevole dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Taranto in data 20.07.2004, prot.n.2487/TEC.1.3, relativo alla 2a variante in corso d'opera, di cui al punto successivo.
11. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 05.07.2004 ad oggetto: 2a variante alla concessione edilizia n. 28/2002.
12. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 03.03.2006 ad oggetto: Installazione di strutture precarie amovibili relative a baby club, tiro con l'arco e piscina per bambini.
13. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 07.04.2006 ad oggetto: Ripristino e realizzazione di una pista di servizio per l'accesso al mare.
14. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 20.04.2006 ad oggetto: Realizzazione di un nuovo ponticello di attraversamento del canale colatore.
15. D.I.A. acquisita al protocollo comunale in data 04.05.2006 ad oggetto; Installazione di strutture precarie amovibili su area demaniale.
16. D.I.A. per variante finale acquisita al protocollo comunale in data 21.04.2006 ad oggetto "Conclusione delle opere necessarie per la messa in esercizio del complesso.
17. Permesso di costruire n.6 in data 11.05.2006 ad oggetto: "Ampliamento del villaggio turistico denominato BLUSERENA, posto in Marina di Ginosa — loc. Torre Mattoni, come da progetto allegato.

Ai fini autorizzativi per la realizzazione del ponticello di attraversamento del canale colatore e della pista per l'accesso al mare sono stati acquisiti i seguenti pareri:

18. Autorizzazione prot. N.2731 del 9 maggio 2006 alla costruzione dell'opera rilasciata dal Genio Civile di Taranto;
19. Determinazione n.653 del 23 maggio 2006 del Dirigente del Settore Foreste Regione Puglia di Nulla Osta idrogeologico per la realizzazione delle opere.

La società Bluserena S.p.a. ha richiesto in data 12.02.2006 al Comune di Ginosa la concessione di un'area demaniale ad uso di lido attrezzato riservato esclusivamente ai clienti del villaggio. Sono stati acquisiti tutti i relativi pareri preposti al rilascio del titolo (Capitaneria di Porto, Dogana, Genio Civile, Forestale) ed in data 29.05.2006 la concessione è stata trasmessa alla Regione Puglia settore demanio per la ratifica finale.

1.3.5. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione a servizio del PdL previste a carico del lottizzante in base alla Convenzione di Lottizzazione del 9.12.1999 Rep.n. 17723 Racc.n.9075 registrata a Taranto il 28.12.1999 al n.5236, sono state approvate dal Comune di Ginosa con apposita Autorizzazione n.33/2002 del 26.04.2002. Tali opere consistevano sinteticamente nella realizzazione di:

- rete idrica e fognaria su via Marinella e relativi allacciamenti al villaggio;
- sottopasso ferroviario;
- viabilità pubblica, parcheggi e pubblica illuminazione a servizio del PdL.

A garanzia della esecuzione delle opere la Bluserena S.p.a. ha prestato verso il Comune di Ginosa due fidejussioni:

- POLIZZA N.998800489 per un importo assicurato pari a lire 436.565.000 per le opere di urbanizzazione primarie;
- POLIZZA N.998800490 per un importo assicurato pari a lire 1.293.435.000 per il sottopasso.

Successivamente l'Amministrazione Comunale di Ginosa ha ravvisato l'esigenza di consentire l'allacciamento alla rete di smaltimento acque nere agli altri insediamenti presenti e futuri della zona ed al fine di predisporre una alimentazione alternativa dell'acqua potabile a servizio dell'abitato di Ginosa Marina (in caso di rottura e/o manutenzione dell'attuale adduzione), e quindi la necessità di realizzare le condotte idriche e fognarie su via Marinella con caratteristiche e dimensioni diverse rispetto a quanto già previsto nel progetto approvato; sistemare via Marinella con asfaltatura e pubblica illuminazione.

La Bluserena S.p.a. ha predisposto il progetto esecutivo che è stato autorizzato dal Comune di Ginosa con Permesso di Costruire n.7 del 16.05.2006.

A garanzia della educazione delle suddette opere la Bluserena S.p.a. ha prestato verso il Comune di Ginosa apposita fideiussione della Banca di Roma del 17.02.2006 per un importo assicurato pari ad euro 412.000,00.

In estrema sintesi in attuazione del PdL e delle obbligazioni da convenzione, ad oggi risultano realizzate le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- Condotta per smaltimento delle acque nere;
- Condotta per adduzione idrica;
- Impianto elettrico a servizio degli impianti meccanici;
- Sistemazione Via Marinella;
- Ampliamento e sistemazione di Via Marinella e realizzazione di marciapiedi sulla viabilità esistente;
- Illuminazione pubblica;
- Sottopasso;
- Sistemazione strada lungo Galaso;
- Attraversamenti pedonali in betonella sul lato nord di Via Marinella;
- Sistemazione del tratto stradale di Via Marinella in corrispondenza del ponte sul Torrente Galaso.

1.3.6. Gli oneri versati

In sede di approvazione del progetto per l'ampliamento del villaggio turistico (Permesso di Costruire n.6 del 11.05.2006) l'ufficio tecnico comunale ha determinato con Provvedimento n.348 del 13.10.2005 gli oneri per le urbanizzazioni in ragione della potenzialità edificatoria dell'intera area di intervento e non della volumetria di progetto (area a destinazione turistica T1 mq 35.904 volumetria ammissibile mc 10.771,20 – volumetria di progetto mc 2.940,32) e la Bluserena si è impegnata a:

- versare al Comune la somma di € 36.655,68;
- cedere al Comune, oltre all'area destinata a viabilità pubblica, un'area di mq 4.440 sita lato ferrovia, di cui mq 1.940 destinati a verde e mq 2.500 sistemati a parcheggio;
- realizzare, a scempe degli oneri connessori primari, ulteriori opere di urbanizzazione per un importo pari ad € 412.000,00;

Le aree, che erano già state realizzate, sono state cedute al Comune di Ginosa con Atto rep. N. 177556 raccolta n. 47220 del 30/10/2020.

In totale sono state realizzate opere di urbanizzazione per un costo complessivo di **1.673.756,24 €** suddivise in:

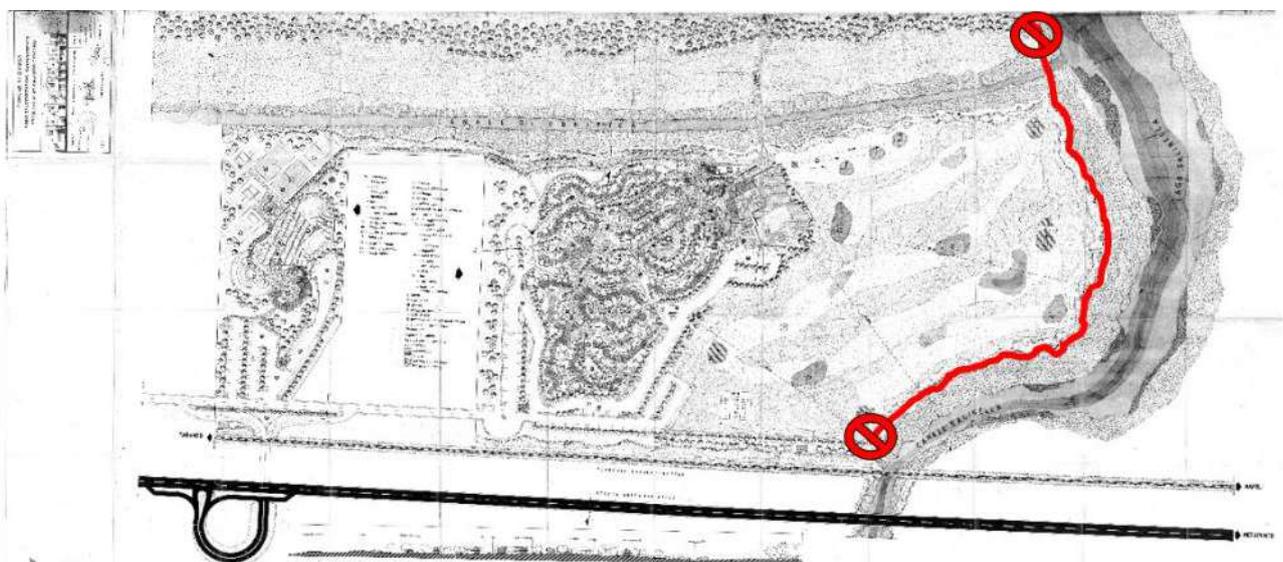
- 411.013,51 € (al netto del ribasso del 25% pari a 308.260,13 €) per reti tecnologiche (scarico fognatura e adduzione idrica, rete telefonica, impianti elettrici a servizio dei precedenti, sistemazione via Marinella: opere stradali e pubblica illuminazione) approvati nella determinazione n. 348 del 13/10/2005;
- 36.655,68 € oneri versati a congruaggio richiesti nella determinazione n. 348 del 13/10/2005;
- 88.639,31 € (al netto del ribasso del 25% pari a 66.479,48 €) per maggiori opere eseguite su Via Marinella) lavori eseguiti riportati nella DGC n. 150 del 02/05/2008;
- 893.470,00 € per il sottopasso ferroviario lavori eseguiti riportati nella DGC n. 150 del 02/05/2008;

- **243.977,74 €** per i lavori relativi ad ampliamento e sistemazione di Via Marinella, attraversamenti pedonali in betonella sul lato nord di Via Marinella, sistemazione strada lungo Galaso approvati con Determinazione n. 142 del 07/07/2010.

1.4. I percorsi previsti nel Piano di Lottizzazione e le modifiche/integrazioni intervenute nel procedimento

Nella stesura originaria del piano adottato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 102 del 23/10/1995, l'accesso a "Torre Mattoni" era garantito da un percorso preesistente esterno al perimetro del PdL; mentre per l'accesso al Lago Salinella ed al mare era previsto uno specifico percorso (vedasi elaborato "EG.2 Stralcio elaborato PdL approvato DCC 55/99" della presente variante).

Nella fase di verifica del piano da parte degli enti, l'Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Taranto con la Determina n. 18 del 11/12/1998, ha stralciato la previsione del viale pedonale pubblico, previsto ai margini del lago e attraversante la pineta all'interno della "zona a verde di riserva naturale" (in rosso sotto).



Planimetria generale del PdL adottato: individuazione del percorso verso il Lago salinelle ed il mare soppresso dalla prescrizione dell'Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Taranto

Con la Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 30/08/1999 viene approvato il Piano di Lottizzazione convenzionato "Riva d'Ugento" e viene sottoscritta la Convenzione di lottizzazione n. 17723 rep n. 9075 del 09/12/1999.

L'art. 3 della Convenzione prevedeva la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e parcheggi pubblici per una superficie complessiva di 3.650 mq di cui 2.700 mq per strade e 950 mq per parcheggi pubblici (ancorchè nella tav. 4 a cui fa riferimento l'articolo 3 i 950 mq erano previsti per i percorsi pedonali). L'art. 4 della Convenzione prevedeva la cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria per una superficie complessiva di 7.000 mq di cui 6.200 mq di parcheggi pubblici e 800 mq di verde pubblico. Quindi, in esecuzione della convenzione la lottizzante cede e trasferisce al Comune complessivi 10.650 mq di superficie (3.650 mq art.3 + 7.000 mq art.4), identificate catastalmente al foglio 143 p.lle 478-488-485-482-480.

Ai sensi dell'art. 5 della convenzione il lottizzante si è obbligato a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- Sistemazione delle strade, dei viali, e degli spazi a parcheggio, nonché dello spianamento delle superfici da destinare a verde;
- Rete fognante nera;
- Rete acqua potabile ed idrica;
- Distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione;

- Realizzazione del sottopasso stradale alla litoranea ed al tracciato ferroviario compresi gli svincoli e la necessaria segnaletica.

Sempre l'art. 5 della Convenzione si conclude con la seguente affermazione: *"La lottizzante dovrà preservare l'esistente camminamento per Torre Mattoni."*

L'art. 5 e 9 della Convenzione prevedono che le opere di urbanizzazione vengano realizzate dal lottizzante previa presentazione di progetti esecutivi presentati e approvati dai competenti organi comunali (U.T.C.).

Le opere di urbanizzazione non realizzate a seguito di prescrizioni degli Enti (ossia il parcheggio e la viabilità previsti in adiacenza alla paleoduna; il percorso pedonale verso il lago; ed alcune sistemazioni ricadenti nella fascia di rispetto ferroviario) sono state sostituite dalle richieste dall'AC.

Complessivamente a fronte di impegni economici previsti nella convenzione sottoscritta di € 893.469,40, sono state realizzate opere complessivamente di € 1.673.756,24 € di cui € 412.000 come da polizza fideiussoria per il progetto di ampliamento del villaggio approvato come da determinazione n. 348 del 13/10/2005.



Planimetria generale del PdL adottato: individuazione delle opere previste non realizzate a seguito delle prescrizioni di cui alla DD 264/2001 del Settore Ecologia regionale

Sempre nella Determina Dirigenziale del dirigente Settore Ecologia regionale n.264 del 14/12/2001, tra le opere di mitigazione/compensazione ambientale viene approvata la realizzazione di un percorso naturalistico e di birdwatching rialzato rispetto al piano di campagna e parallelo al limite destro del villaggio.

1.4.1. L'atto ricognitivo di cui alla DCC 25/2006

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 02/05/2006 avente ad oggetto "Villaggio turistico "Blu Serena". Presa d'atto prescrizioni e approvazione atto ricognitivo", viene chiarito che:

- con delibera di consiglio comunale n. 55 del 30.8.1999 è stato definitivamente approvato il piano di lottizzazione "Riva d'Ugento";
- a seguito della stipula della convenzione n. 17723, avvenuta il 9.12.1999, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 28 del 26.4.2002, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza del PdL;
- con DIA successive sono state proposte e realizzate diverse modifiche in corso d'opera finalizzate al miglioramento dell'organizzazione funzionale del villaggio turistico, nel rispetto sostanziale dell'impianto urbanistico iniziale;
- con delibera di consiglio comunale n. 17 del 12.4.2006 è stata ratificata la CdS relativa all'ampliamento del villaggio turistico

Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023
Variante al Piano di lottizzazione "Villaggio Torre serena"
Relazione Tecnica

- ai fini della ratifica è stato acquisito il parere favorevole della regione Puglia - Settore Ecologia- n. 144 del 20.3.2006 sulla VIA predisposta per l'intero villaggio turistico;
- nei vari e numerosi passaggi contraddistinguenti l'iter attuativo di realizzazione dell'intervento produttivo sono stati comunque acquisiti i diversi pareri degli enti preposti alla tutela dei vincoli e che ogni parere ha condizionato l'intervento con prescrizioni che benché attuate o in corso di attuazione non risultano sugli elaborati di progetto;
- occorre disporre di un elaborato progettuale ricognitivo generale e conforme alle prescrizioni apposte dagli enti di tutela dal quale trarre la composizione conclusiva dell'intero villaggio;
- occorre comunque sia garantita la funzionalità del villaggio anche mediante la realizzazione di opere che garantiscano l'accesso al mare degli ospiti e dei turisti;
- per l'urgenza connessa con l'apertura delle attività turistiche connesse con le attività del villaggio occorre adottare il presente atto senza alcun indugio;

PLANIMETRIA GENERALE FINALE



Elaborato allegato DCC 25/2006. Evidenziato in azzurro il percorso naturalistico prescritto con la DD 264/2001 ed in rosso il percorso di accesso a "Torre Mattoni"; risulta evidente anche lo stralcio del percorso per il Lago Salinelle ed il mare inizialmente previsto nel PdL approvato

e quindi si dispone di:

- Prendere atto di tutte le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli enti preposti alla tutela dei vincoli sugli interventi proposti per l'attuazione del villaggio turistico "Bluserena";
- Approvare definitivamente gli elaborati progettuali ricognitivi e finali costituiti da "Relazione Tecnica" e "Progetto Architettonico" depositati al protocollo il 24.4.2006;

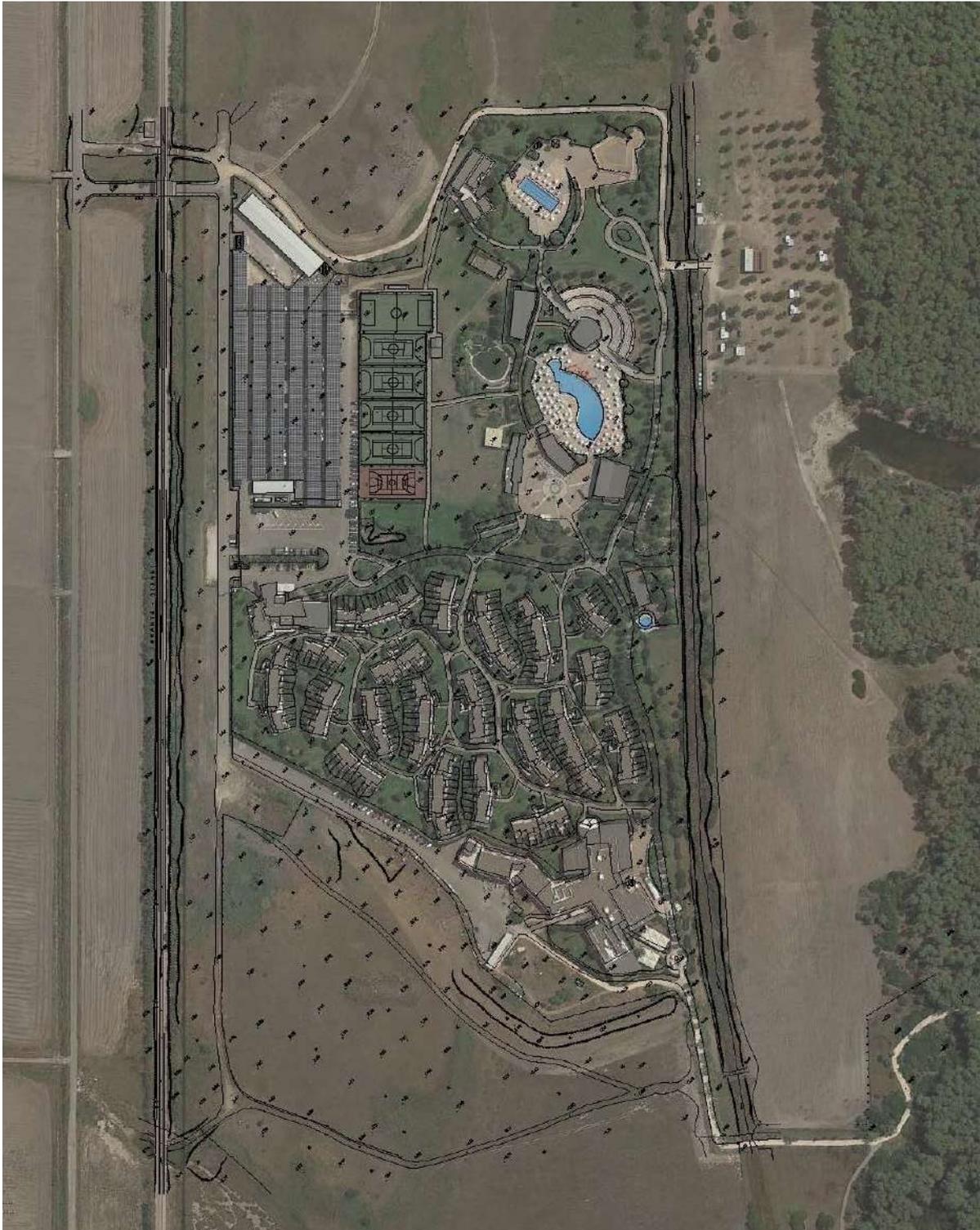
Quindi, con la DCC 25/2006, il Consiglio Comunale di Ginosa ha "preso atto" che:

- il percorso pubblico verso il Lago Salinella ed il mare previsto dal PdL risultava stralciato a seguito di una prescrizione intervenuta nel procedimento;
- il percorso verso "Torre Mattoni" risultava realizzato come da planimetria allegata alla delibera;
- la prescrizione di cui alla DD 264/2001 del Settore Ecologia della Regione Puglia, ha imposto la realizzazione del percorso naturalistico e di birdwatching.

1.5. La verifica dello stato dei luoghi ad ottobre 2023

Come si evince chiaramente dalla sovrapposizione dell'elaborato allegato alla DCC 25/2006 con la ortofotocarta volo 2019 (disponibile sul Sistema Informativo Territoriale della Regione Puglia), il villaggio è stato realizzato conformemente al PdL approvato ed ai titoli edilizi rilasciati.

Per quanto attiene ai percorsi per gli accessi a Torre mattoni ed al Lago Salinella ed al mare, si rinvia al report fotografico allegato alla presente relazione (sopralluogo del 15.11.2023), da cui si evince chiaramente l'attuale stato dei luoghi dei diversi percorsi esistenti o delle opere esistenti (vedi percorso naturalistico e di birdwatching).



Sovrapposizione dell'elaborato allegato alla DCC 25/2006 con la ortofotocarta volo 2019

1.6. Gli effetti della Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023 sul PdL approvato

La sentenza del Consiglio di Stato ha determinato l'annullamento della deliberazione del C.C. di Ginosa n. 25 del 2 maggio 2006 innanzi citata perché il Comune si è limitato a recepire l'indicazione contenuta nella determina dirigenziale della Regione Puglia – Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Taranto n. 18 dell'11.12.1998, volta a tutelare la pineta presente all'interno della lottizzazione. Il Consiglio di Stato ha chiarito che la necessità di garantire la tutela del patrimonio boschivo non poteva costituire una causa di esonero in capo all'Amministrazione Comunale circa l'osservanza delle norme che disciplinano l'emanazione delle varianti ai piani urbanistici ivi compreso il piano di lottizzazione in quanto in nessuna altra sede, se non in quella della variante, potrebbe essere rivalutato l'equilibrio del sinallagma compromesso.

Alla luce di tali considerazioni è stata evidenziata la necessità che *"l'Amministrazione riediti il proprio potere nelle forme tipiche del procedimento di variante, preceduto da apposita pubblicità e coinvolgimento dei privati interessati attraverso le garanzie partecipative previste, e che, verificata la sopravvenienza di una causa oggettiva di impossibilità, anche parziale, di una delle obbligazioni dedotte nella convezione urbanistica, si approvi una variante di contenuto tale da ricondurre ad equità gli obblighi nella stessa assunti, non potendosi tollerare uno squilibrio convenzionale in danno della collettività, laddove, come nel caso di specie, a fronte di vantaggi in capo alla lottizzante, la generalità dei consociati vede invece compromessa la possibilità di fruire del libero accesso al mare e al lago Salinella e del mantenimento delle condizioni per il transito verso Torre Mattoni"*.

In conclusione, il ricorso d'appello è stato dichiaratamente accolto *"limitatamente ai soli profili concernenti le obbligazioni di consentire l'accesso al mare e al lago Salinella e di conservare il camminamento per Torre Mattoni"*.

E nella situazione riveniente da citato dictum giurisdizionale che si inquadra la proposta di variante.

La nuova soluzione progettuale, presentata all'Amministrazione Comunale durante l'ultimo tavolo tecnico del 10/11/2023, in estrema sintesi prevede:

- a. per l'accesso a Torre Mattoni: l'utilizzo del percorso esistente di proprietà della società Bluserena (ma impropriamente utilizzato dagli utenti del campeggio limitrofo al villaggio) opportunamente valorizzato con un modesto intervento di manutenzione ordinaria con opere (percorso realizzato a seguito della DIA prot. 14212 del 24 aprile 2006; ed autorizzato con "Nulla osta" paesaggistico 14212 del 11/05/2006, ratificato dalla Soprintendenza con nota prot. 5810 del 16/06/2006);
- b. il più articolato percorso pubblico per l'accesso al Lago Salinella ed al mare, sarebbe soddisfatto con la messa a sistema di una serie di tratti già esistenti e la realizzazione di modeste opere di collegamento; ovvero con l'utilizzo:
 - del percorso esistente realizzato a seguito della prescrizione VIA n. 264 del 14/12/2001 (mitigazioni ambientali con previsione di percorso naturalistico), opportunamente collegato (con minime opere) con l'area di proprietà pubblica (già ceduta in fregio alla strada pubblica in sede di convenzionamento del PdL);
 - da collegarsi con un tratto del percorso esistente attualmente utilizzato dagli utenti del villaggio;
 - da collegarsi con il percorso esistente realizzato con fondi PSR 2007-2013 che corre lungo il confine di proprietà della scrivente società;
 - fino a congiungersi (in area demaniale), con il percorso già finanziato nel POR Puglia 2014-2020 denominato "Riqualificazione del Paesaggio Costiero di Marina di Ginosa".

Come già detto tutti i percorsi esistenti e/o in progetto sono stati realizzati o sono in fase di realizzazione in forza di titoli edili ed autorizzazioni paesaggistiche ed ambientali puntualmente indicate nell'elaborato "EG.5 Variante al PdL: individuazione dei percorsi esistenti e di previsione" come per le modeste opere preste, e nello specifico:

Percorso per accesso al sito "Torre Mattoni"

- Tipologia di percorso: percorso esistente
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria con opere
- Intervento realizzato a seguito della DIA (di variante finale) prot. 14212 del 24 aprile 2006
- Autorizzato con "Nulla osta" paesaggistico 14212 del 11/05/2006, ratificato dalla Soprintendenza con nota prot. 5810 del 16/06/2006

Percorso per accesso al mare ed al Lago Salinelle

Primo tratto

- Tipologia di percorso: percorso parzialmente esistente da completare
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria con opere e completamento
- Intervento realizzato a seguito di prescrizione VIA n. 264 del 14/12/2001 (mitigazioni ambientali con previsione di percorso naturalistico)

Secondo tratto

- Tipologia di percorso: percorso esistente
- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria
- Percorso realizzato con Dia prot. 13083 del 10/04/2006 ed autorizzato con: determina n. 653 del 23/05/2006 "nulla osta" sul vincolo idrogeologico; autorizzazione paesaggistica prot. 13083 del 11/05/2006 e parere Soprintendenza BAPPSAE prot. 5809 del 07/07/2006; Dia prot. 13083 del 10/04/2006
- Ponticello realizzato con Dia prot. 14042 del 20/04/2006 ed autorizzato con: determina n. 653 del 23/05/2006 "nulla osta" sul vincolo idrogeologico; autorizzazione Regione Puglia Genio Civile prot. 2731 del 09/05/2006; autorizzazione paesaggistica prot. 14042 del 11/05/2006 e parere Soprintendenza BAPPSAE prot. 5193 del 16/06/2006

Terzo tratto

- Tipologia di percorso: percorso esistente

- Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria
- Percorso finanziato con fondi PSR 2007-2013, realizzato con DIA prot. 18247 del 16/06/2011 ed autorizzato con: autorizzazione paesaggistica prot. 18247 del 07/02/2012; determina n. 25900 del 19/10/2011 "nulla osta" sul Vincolo idrogeologico; determinazione sulla valutazione di incidenza prot AOO_089/8956 del 22/09/2011



Stralcio dell'elaborato "EG.5 Variante al PdL individuazione dei percorsi esistenti e di previsione" della variante proposta

Ed infine, nel progetto è stata evidenziata la assoluta coerenza e continuità del percorso previsto verso il Lago Salinelle ed il mare, con il progetto denominato "Riqualificazione del Paesaggio Costiero di Marina di Ginosa"; finanziato con POR Puglia 2014-2020 Asse VI Azione 6.6- Sub Azione 6.6 A ed autorizzato con "Provvedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR) ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i." concluso con Determinazione del Dirigente Sezione Autorizzazioni ambientali del 02/02/2022 n. 30 pubblicato sul BURP n.17.



Stralcio dell'elaborato "EG.6.3 Percorso Torre mattoni: fotosimulazioni" della variante proposta



Stralcio dell'elaborato "EG.6.3 Percorso Lago Salinelle e mare tratto di nuova previsione: fotosimulazioni" della variante proposta

1.7.1. La servitù perpetua sui percorsi proposti

Ai fini dell'attuazione della presente variante si prevede la costituzione di una servitù ad uso pubblico dei percorsi innanzi descritti senza alcun limite di tempo, e quindi in perpetuo.

Ciò al fine di garantire il perseguimento dell'interesse generale alla libera fruizione collettiva dei percorsi stessi.

Con la precisazione che la società proponente garantisce altresì la realizzazione totale a propria cura e spese degli interventi di manutenzione previsti ed ogni futura opera di manutenzione ordinaria.

Tale soluzione, che costituisce ex se un beneficio aggiuntivo e supplementare rispetto a tutte le opere di urbanizzazione già realizzate a spese della proponente per l'attuazione del programma lottizzatorio ed alle cessioni parimente formalizzate, consente di mantenere indenne l'Amministrazione Comunale da ogni futura eventuale spesa legata al necessario mantenimento della fruibilità dei percorsi.

1.8. La verifica di coerenza del progetto rispetto ai disposti della Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023

Si riporta di seguito, una prima verifica di coerenza tra la soluzione progettuale proposta in sede di variante e gli argomenti di natura tecnico/giuridica dalla Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023.

1.8.1. Il perseguimento interesse pubblico primario e valutazione degli interessi privati coinvolti

Percorso verso Torre Mattoni

Il disposto della Sentenza risulta soddisfatto perché è il camminamento esistente, come espressamente richiesto.

Fonti in atti:

- sentenza 13925 del 7.5.2020 Cass Pen che parla di carrareccia esistente e spiega come il Trib. Abbia ben valutato i fatti del giudizio, individuando una servitù pubblica. Valore di Giudicato ex art. 654 cpp per i fatti accertati, così come accertati.
- pagina 12/13 memorie del Comune di Ginosa nel giudizio al CdS a conferma di quale fosse percorso esistente;
- pag. 4-5-6 memoria di replica BS ex art 73;
- Relazione Illustrativa del Comune di Ginosa del 31.8.2020, più volte citata negli atti del giudizio

Percorso verso Lago Salinella e mare

Il disposto della Sentenza risulta soddisfatto perché è esistente; per renderlo funzionale occorrono pochissimi interventi secondari; risulta autorizzato e per buona parte collaudato; ha avuto il nulla osta degli enti quanto ai vincoli paesaggistici e idrogeologici, VIA, etc.

Peraltro era quello originariamente previsto nel PdL e quindi aderirebbe alla sentenza del CdS che in tal caso richiama l'accesso al Lago, essendo unica la strada, il percorso di riferimento.

Fonti in atti:

- Atti richiamati nell'elaborato "EG.5 Variante al PdL individuazione dei percorsi esistenti e di previsione" della presente variante.

1.8.2. La tutela, salvaguardia e valorizzazione dell'interesse pubblico e degli altri privati

La soluzione progettuale prevede la tutela dell'interesse pubblico e la salvaguardia e la valorizzazione degli interessi degli altri privati, con un sacrificio della Società Bluserena spa.

In particolare:

- tutela dell'interesse pubblico e valutazione e salvaguardia dell'interesse degli altri privati
 - a1) si dà garanzia di accesso pubblico a mare, lago e Torre Mattoni con percorsi fruibili, migliorie notevoli con aree abbellite da arredo naturalistico di ottimo impatto estetico lungo i percorsi etc etc.;
 - a2) innumerevoli vantaggi per pubblico e privato rispetto all'alternativo percorso interno al Villaggio, costituiti da:
 - a2.1) rispetto della privacy dei clienti Villaggio consentendo il normale esercizio di una attività economica di primaria importanza per Ginosa; maggiore sicurezza ed incolumità soggetti esterni e clienti Villaggio senza commistioni;
 - a2.2) è l'unica possibilità di accesso al lago diversamente dall'altro percorso;
 - a2.3) il percorso interno al Villaggio imporrebbe una lunga deviazione attraverso percorso tagliafuoco per l'accesso al lago, non autorizzato e nuovo, non esistente, con problemi per autorizzazioni etc.
 - a2.4) alcune aree iniziali del percorso verrebbero abbellite con arredo naturalistico di ottimo impatto estetico, ed aree sosta, come da elaborati, a differenza dell'alternativo percorso interno;
 - a2.5) Nessun vantaggio del percorso interno al Villaggio quanto a vincoli idrogeologici che sono identici;
 - a2.6) La strada interna al Villaggio avrebbe pertanto tempi di realizzazione notevolmente superiori per permessi, autorizzazioni, nulla osta etc.
- salvaguardia e valorizzazione degli interessi privati coinvolti
 - b1) La proprietà limitrofa Cioccoloni avrebbe il vantaggio di non veder passare il percorso a mare nel suo tratto, nonostante si sia sempre passato da lì, sia per mare che per Torre Mattoni.
Fonti in atti:
 - Relazione Illustrativa 31.8.2020 richiamata nelle memorie replica Bluserena a pag. 4,5,6 e Memorie Comune di Ginosa. Sentenza n. 13925 Cass Pen del 7.5.2020.
 - b2) La società Bluserena al contrario sacrificerebbe una sua proprietà per concederla totalmente ad uso pubblico, con realizzazione totale a sue spese e manutenzione ordinaria in aggiunta a tutto quanto già realizzato e ceduto (riportato nel paragrafo 1.3.5. della presente relazione).

1.8.3. Elementi rilevanti ai fini della dimostrazione del perfetto equilibrio contrattuale riveniente dal PdL.

In adempimento delle obbligazioni di cui alla convezione di lottizzazione sono state realizzate le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

1. Condotta per smaltimento delle acque nere;
2. Condotta per adduzione idrica;
3. Impianto elettrico a servizio degli impianti meccanici;
4. Sistemazione Via Marinella;
5. Ampliamento e sistemazione di Via Marinella e realizzazione di marciapiedi sulla viabilità esistente;
6. Illuminazione pubblica;
7. Sottopasso;
8. Sistemazione strada lungo Galaso;
9. Attraversamenti pedonali in betonella sul lato nord di Via Marinella;
10. Sistemazione del tratto stradale di Via Marinella in corrispondenza del ponte sul Torrente Galaso.

A seguito dell'approvazione del progetto di ampliamento del villaggio con permesso di costruire n. 6 dell'11.5.2006 sono state cedute al Comune oltre all'area destinata alla viabilità pubblica, un'area di mq 4.440 sita sul lato ferrovia, di cui mq 1.940 destinati a verde e mq 2.500 sistemati a parcheggio (atto Rep. n. 177556 racc. n. 47220 del 30.10.2020).

Relazione Tecnica

Inoltre sono state realizzate opere di urbanizzazione per un costo complessivo di 1.673.756,24 euro suddivise in:

- 411.013,51 € (al netto del ribasso del 25% pari a 308.260,13 €) per reti tecnologiche (scarico fognatura e adduzione idrica, rete telefonica, impianti elettrici a servizio dei precedenti, sistemazione via Marinella: opere stradali e pubblica illuminazione) approvati nella determinazione n. 348 del 13/10/2005;
- 36.655,68 € oneri versati a conguaglio richiesti nella determinazione n. 348 del 13/10/2005;
- 88.639,31 € (al netto del ribasso del 25% pari a 66.479,48 €) per maggiori opere eseguite su Via Marinella) lavori eseguiti riportati nella DGC n. 150 del 02/05/2008;
- 893.470,00 € per il sottopasso ferroviario lavori eseguiti riportati nella DGC n. 150 del 02/05/2008;
- 243.977,74 € per i lavori relativi ad ampliamento e sistemazione di Via Marinella, attraversamenti pedonali in betonella sul lato nord di Via Marinella, sistemazione strada lungo Galaso approvati con Determinazione n. 142 del 07/07/2010.

Nel complesso si tratta di costi, opere e cessioni a favore dell'Amministrazione che valgono a soddisfare ampiamente gli impegni contrattuali derivanti dalla convenzione di lottizzazione, cui oggi si aggiunge la previsione degli interventi di manutenzione ordinaria a totale carico della società proponente sui percorsi previsti nella variante e la costituzione della servitù di uso pubblico senza limiti temporali.

Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023
Variante al Piano di lottizzazione "Villaggio Torre serena"
Relazione Tecnica

Allegato n.1
Stato dei luoghi dei percorsi e delle opere realizzate al 15.11.2023



Fotografia n.1



Fotografia n.2



Fotografia n.3





Fotografia n.4



Fotografia n.5



Fotografia n.6





Fotografia n.7



Fotografia n.8



Fotografia n.9





Fotografia n.10



Fotografia n.11



Fotografia n.12





Fotografia n.13



Fotografia n.14



Fotografia n.15





Fotografia n.16



Fotografia n.17



Fotografia n.18





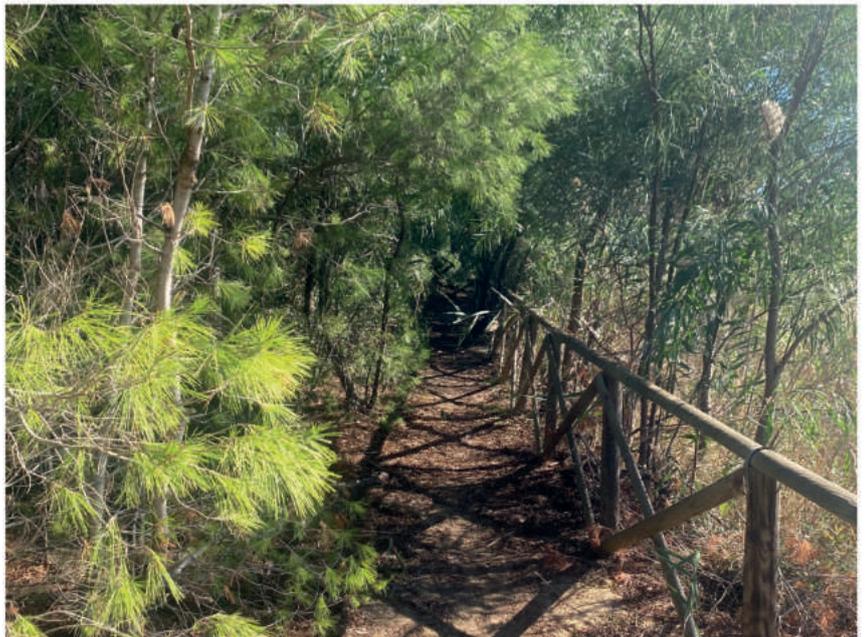
Fotografia n.19



Fotografia n. 20

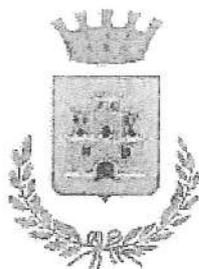


Fotografia n. 21



Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023
Variante al Piano di lottizzazione "Villaggio Torre serena"
Relazione Tecnica

Allegato n.2
Verbale del tavolo tecnico del 18.07.2023



Città di Ginosa

Provincia di Taranto

**X SETTORE
AREA PIANIFICAZIONE ED
EDILIZIA
VII SETTORE
AREA SUAP E PATRIMONIO**

Piazza Marconi, 1 - C.A.P. 74013
Tel. 099 8290262 - Fax.099 8290289
Codice Fiscale: 80007530738
Partita IVA: 00852030733

Oggetto: Esecuzione Sentenza Consiglio di Stato n.06313 del 10/05/2023

Tavolo Tecnico del 18/07/2023 – Proposta di variante al Piano di Lottizzazione rispettivamente adottato ed approvato dal Consiglio Comunale di Ginosa con Delibera n.102 del 23 ottobre 1995 e D.C.C. n. 55 del 30 agosto 1999, a rogito del notaio. Dott. Prospero Mobilio, rep. N. 177723.

VERBALE RIUNIONE TAVOLO TECNICO

Vista la nota di prima convocazione trasmessa alla Soc. Bluserena S.p.A. il 06/07/2023 prot. n. 19939/P a firma congiunta dell'arch. Cosimo Venneri in qualità di Responsabile del VII Settore – Area Suap e Patrimonio e dell'arch. Antonio Gallitelli in qualità di Responsabile del X Settore – Area Pianificazione e edilizia;

Vista la nota di seconda convocazione trasmessa alla Soc. Bluserena S.p.A. il 11/07/2023 prot. n. 20323/R a firma congiunta dei su citati Responsabili;

Il giorno 18.07.2023 si sono riuniti presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica alle ore 10:30 i seguenti partecipanti:

per l'Ente

Il Sindaco Vito Parisi
Arch. Antonio Gallitelli
Arch. Cosimo Venneri
Arch. Rosa Giacomobello
Avvocato Giuseppe Misserini
Geometra Domenico Ribecco

per la Soc. Bluserena S.p.A

Arch. Nicola Fuzio
Head of Hotels & Resort Operations Dott. Alessandro Vacca
Avvocato Antonio Quinto
Hotel Manager Dott. Adolfo Arpaio

Argomenti di confronto:

- Proposta di Variante al piano di Lottizzazione in attuazione a quanto statuito dalla sopra richiamata pronuncia giurisdizionale.
- Ipotesi di ripristino e conservazione del percorso di accesso all'area di Torre Mattoni e al mare e nuova configurazione del percorso al mare e al lago Salinella nell'area di proprietà della società Bluserena Spa.

Intervento Arch. Nicola Fuzio:

Il progettista incaricato dalla società Bluserena Spa, arch. Nicola Fuzio, avanza l'ipotesi di procedere, in alternativa alla Variante al PdL con PDC convenzionato ai sensi dell'art.28-bis del DPR 380/2001.

Inoltre, evidenzia la difficoltà di ripristinare il tracciato originario del percorso di accesso all'area di Torre Mattoni, in quanto la realizzazione di tale percorso ed il conseguente passaggio del pubblico esterno nell'area della struttura alberghiera, andrebbe ad interferire con le attività della stessa arrecando disturbo al soggiorno degli ospiti.

Oltreché il ripristino di tale percorso condurrebbe in ugual modo al Ponticello "1", ove è attualmente presente un cancello che interdice il passaggio libero all'area di Torre Mattoni.

Di conseguenza, il tecnico propone di configurare come percorso ciclo-pedonale pubblico (potrebbe essere ceduto dalla società) il tracciato attualmente utilizzato, anche dai veicoli, che attualmente (ancorché di proprietà della società), è lasciato al libero utilizzo pubblico e che consente di raggiungere il Ponticello "1", comunque interdetto al libero transito poiché riconducibile ad altra proprietà privata.

Il suddetto percorso si configura come il più diretto a Torre Mattoni e all'accesso a mare da Nord Ovest.

A tal proposito la Società Bluserena Spa conferma la propria disponibilità, più volte manifestata, di cessione gratuita al Comune del su descritto percorso.

Relativamente al percorso di accesso al mare verso Sud e al percorso di fruizione dell'area di Lago Salinella, l'ipotesi avanzata dalla Società prevede la realizzazione di un tracciato che fiancheggia la configurazione della *duna* per ricollegarsi al percorso esistente verso il mare e al percorso esistente parallelo al "canale colatore"

Intervento Avvocato Quinto:

Il consulente legale della Bluserena Spa evidenzia che in una doverosa comparazione tra il ripristino del camminamento originario per Torre Mattoni all'interno dell'area del villaggio e il mantenimento del tracciato alternativo attualmente esistente (che peraltro viene regolarmente utilizzato fino al cancello di cui Ponticello "1") con l'eventuale cessione alla mano pubblica della relativa proprietà, è proprio quest'ultima soluzione a garantire maggiormente il soddisfacimento dell'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione perché determina la creazione di una nuova strada pubblica, consente il transito a uomini e mezzi (circostanza non possibile con il vecchio camminamento), e come tale è suscettibile di notevole valorizzazione turistica (anche nella prospettiva di una futura fruizione della Torre). Sicché non si pone in contrasto con la sentenza del Consiglio di Stato, che impone ex se il mantenimento delle condizioni per il transito verso Torre Mattoni, ma non esclude affatto il superamento del vecchio tracciato, naturalmente all'esito di un corretto procedimento di variante al PdL. Quanto, poi, all'accesso al mare e al lago Salinella, la proposta della società di un tracciato che inizialmente fiancheggia la duna e successivamente si ricollega al percorso esistente costituisce una soluzione perfettamente in linea con il dictum giurisdizionale.



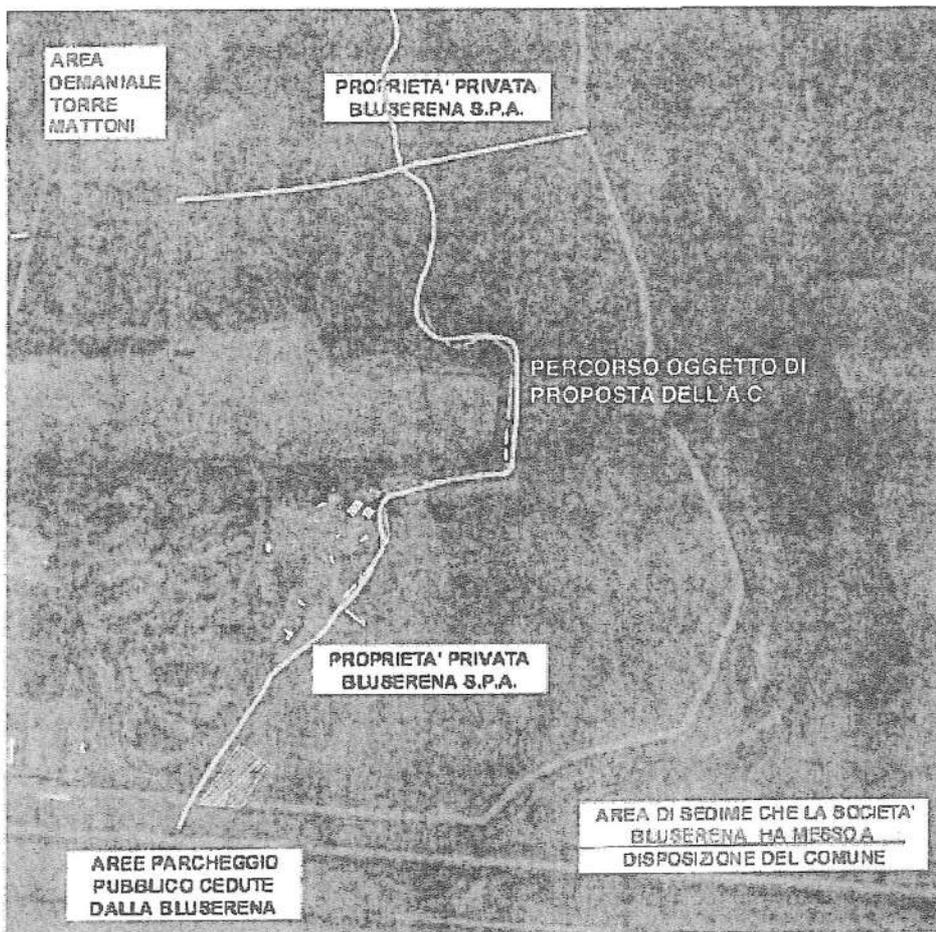
Intervento del Sindaco:

Il Sindaco Vito Parisi ribadisce la necessità di ottemperare alla sentenza del Consiglio di Stato e ripristinare sia il tracciato storico che ha costituito da sempre il principale attraversamento per la Torre Mattoni e sia la libera fruizione agli altri beni pubblici quali: il Bosco, il lago Salinella e il mare, al fine di porre soluzione definitiva alla annosa vicenda Bluserena-Cioccoloni-Comune di Ginosa.

Lo stesso fa rilevare ai presenti che nonostante i suddetti beni siano pubblici e tutelati, i cittadini non posso accedervi liberamente così come previsto. **Infatti, l'accessibilità risulta essere interdetta e/o quantomeno fortemente condizionata dalle proprietà private appartenenti a Bluserena e Cioccoloni.**

Motivo per cui l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno che la proposta deve ripristinare l'accessibilità libera ai suddetti beni attraverso due percorsi che interessano entrambe le proprietà private, così come riportato nello schema planimetrico sottostante:

Percorso 1. Relativamente alla proposta dell'Arch. Fuzio di cessione del tratto di strada compreso dal sottopasso sino al ponticello "1" (confinante con la proprietà "Cioccoloni"), per poter realizzare un percorso ciclopedonale l'Amministrazione Comunale, di concerto con i suoi uffici, si riserva di valutare la fattibilità tecnico giuridica della proposta, visto e considerato che la suddetta sentenza ordina, tra l'altro....omissis "di conservare il camminamento per Torre Mattoni"....omissis;



Percorso 2. In aggiunta al suddetto percorso al fine "di consentire l'accesso al mare e al Lago Salinella", vista e considerata la fattibilità e le tempistiche delle procedure di variante al Piano di Lottizzazione, considerati i vincoli e le tutele esistenti sull'area in oggetto, l'Amministrazione Comunale, chiede che venga sin da subito individuata una soluzione (percorso in arancione) che consenta il libero accesso al Lago Salinella e al mare.

Si ritiene infatti che tale soluzione - promiscua tra pubblico e privato e ad ogni modo ciclo pedonale - abbia dei maggiori margini di fattibilità rispetto a quanto proposto dalla società (percorso di color magenta).

Il sindaco conclude evidenziando altresì la necessità dell'accessibilità pubblica ai su detti beni, al fine di potere dare attuazione al Programma di Valorizzazione della Torre Mattoni (Tad0033), in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 5, comma 5, D.lgs. n. 85/2010 c.d. federalismo culturale.

Intervento dell'avvocato Misserini:

Ribadisce di adottare una soluzione quanto più confacente alla decisione del Consiglio Di Stato e ritiene assolutamente indispensabile perseguire la variante al Piano di Lottizzazione così come disciplinato dall'art. 27 della L.R. 56/80 (Adozione, fase pubblicitica, approvazione definitiva)

L'Ufficio Tecnico condivide l'indirizzo prospettato dal legale dell'Ente invitando la società Bluserena a predisporre ed inoltrare nel più breve tempo possibile (90 gg) l'istanza di variante al PdL di che trattasi, per consentire l'avvio delle procedure di Approvazione nelle forme di legge.

Al termine della riunione la società comunica che avvierà direttamente la redazione della Variante al PdL in coerenza con le soluzioni progettuali prospettate durante il tavolo tecnico e con i contenuti tecnico giuridici idonei al superamento del pronunciamento della Sentenza del Consiglio di Stato.

18.07.2023

Letto e sottoscritto dai presenti

Il Sindaco Vito Parisi

Arch. Antonio Gallitelli

Arch. Cosimo Venneri

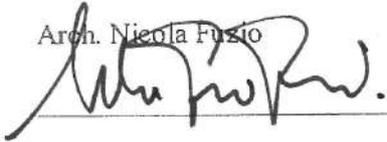
Arch. Rosa Giacomobello



Avvocato Giuseppe Misserini

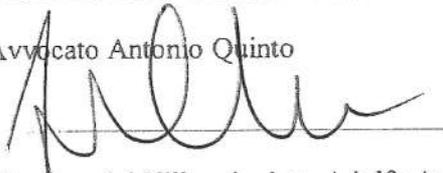
Geometra Domenico Ribecco

Arch. Nicola Fuzio



sig. Alessandro Vacca

Avvocato Antonio Quinto



Direttore del Villaggio dott. Adolfo Arpaio

Esecuzione sentenza Consiglio di Stato n. 4719/2023
Variante al Piano di lottizzazione "Villaggio Torre serena"
Relazione Tecnica

Allegato n.3
Sentenza del Consiglio di Stato n.04719/2023

Publicato il 10/05/2023

N. 04719 /2023 REG.PROV.COLL.
N. 06313/2022 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6313 del 2022, proposto dal signor Pietro Cioccoloni, rappresentato e difeso dall'avvocato Giacomo Valla, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia

contro

Comune di Ginosa, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Giuseppe Misserini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Bluserena S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Tommaso Marchese, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia sezione staccata di Lecce, Sezione Prima, n. 1079/2022

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Ginosa e di Bluserena S.p.A.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 marzo 2023 il Cons. Daniela Di Carlo e uditi per le parti gli avvocati Giacomo Valla, Tommaso Marchese e Giuseppe Misserini;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il signor Pietro Cioccoloni è proprietario nel Comune di Ginosa di una vasta area boscata, destinata in parte ad attività turistica (“parco avventura”) e con accesso diretto al mare.

Tale area è confinante con l’area sulla quale insiste il “Villaggio Torre Serena”, realizzato dalla controinteressata Bluserena S.p.A. in esecuzione del piano di lottizzazione adottato ed approvato dal Consiglio comunale di Ginosa, rispettivamente, con le delibere n. 102 del 23 ottobre 1995 e n. 55 del 30 agosto 1999, al quale è stata allegata apposita convenzione per regolare le specifiche obbligazioni assunte dalle parti, mediante atto pubblico rogato in data 9 dicembre 1999.

2. Il ricorrente sostiene che, nonostante sia integralmente decorso il termine decennale previsto per l’esecuzione del predetto piano, la lottizzante Bluserena si sarebbe resa gravemente inadempiente rispetto agli obblighi convenzionali, con gravissimo danno sia per la collettività, sia per la propria sfera personale e patrimoniale, nei termini che si seguito si illustreranno.

3. Al fine di comprendere meglio i fatti che costituiscono l’odierna materia del contendere, è opportuna una sintetica ricostruzione delle vicende che hanno preceduto l’emanazione degli atti impugnati, e di quelle che sono seguite durante il giudizio di primo grado.

Tutto ha avuto inizio con la diffida presentata dall’odierno ricorrente all’intimato

Comune di Ginosa di porre in essere ogni attività idonea a dare esecuzione alle previsioni del piano di lottizzazione stipulato con l'odierna controinteressata.

Persistendo il silenzio dell'Amministrazione sulla detta diffida, l'odierno ricorrente si è determinato a proporre ricorso davanti al TAR della Puglia, sede di Lecce (n. 1667/2019), chiedendo che fosse dichiarato l'obbligo del Comune di Ginosa di:

- a) ordinare alla Bluserena s.p.a., in qualità di soggetto lottizzante, di realizzare e successivamente cedere al Comune tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano di lottizzazione, fra cui i parcheggi pubblici, e di preservare l'esistente camminamento pubblico per Torre Mattoni.
- b) accertare l'esistenza dei molteplici abusi edilizi commessi dalla società lottizzante, al fine di adottare gli atti di repressione previsti dalla legge, ivi compresa la confisca per lottizzazione abusiva.
- c) dichiarare la società lottizzante decaduta dalla convenzione di lottizzazione per inadempimento alle relative obbligazioni, con ogni connessa determinazione sanzionatoria, ivi compresa la dichiarazione di inagibilità degli esercizi pubblici esercitati negli immobili del villaggio vacanza, per difformità dei relativi titoli edilizi;
- d) dichiarare la società medesima decaduta anche dalla concessione demaniale, per non avere consentito l'accesso pubblico al mare, così come prescritto dall'art. 8.1 delle NTA allegata al Piano Regionale delle Coste;
- e) in ogni caso, ordinare alla società in questione di cedere al Comune di Ginosa l'accesso pubblico al mare e al lago Salinella e relativa area attrezzata, nonché ogni altra opera di urbanizzazione ancora non ceduta.

Nel frattempo, il Comune aveva avviato un procedimento per verificare la sussistenza delle responsabilità denunciate nella succitata diffida.

Con ordinanza interlocutoria del 3 giugno 2020, n. 578, il Tar ha perciò disposto che il Comune di Ginosa chiarisse *“mediante apposita relazione scritta, se e come il procedimento avviato e di cui si è dato atto abbia a oggetto tutti i profili rispetto ai quali lo stesso Comune era investito dalla diffida del 10 giugno”*.

A quel punto, il Comune di Ginosa depositava il provvedimento datato 3 ottobre 2020, prot. n. 26431, in cui dava atto dell'insussistenza delle condizioni per dichiarare la decadenza dalla concessione marittima, disponendo l'archiviazione del relativo procedimento sanzionatorio.

Questo provvedimento è stato impugnato dal ricorrente mediante motivi aggiunti.

La società controinteressata, invece, depositava l'ordinanza datata 5 ottobre 2020, prot. n. 26459, con cui il medesimo Comune le aveva intimato: i) di procedere, entro e non oltre 30 giorni dalla notifica del provvedimento stesso, alla cessione gratuita delle aree per standard urbanistici per una superficie totale di 2.622,60 mq.; ii) di procedere alla demolizione delle opere realizzate senza titolo o in difformità dalle concessioni, permessi, autorizzazioni e assensi comunque denominati, ed in particolare la chiusura perimetrale delle tettoie aperte di pertinenza della sala ristorante, con ripristino dello stato dei luoghi.

Anche questo provvedimento è stato impugnato dal ricorrente, con un secondo atto di motivi aggiunti.

È stato così che il Tar, con una nuova ordinanza interlocutoria (la n. 1124 del 19 ottobre 2020), sollecitava il Comune a prendere definitivamente posizione sulla vicenda.

A quel punto il Comune, con il provvedimento prot. n. 17052 del 9 giugno 2021, confermava le precedenti ordinanze del 3 e del 5 ottobre 2020, rispettivamente, di archiviazione del procedimento volto alla decadenza della concessione del demanio marittimo, e di demolizione e ripristino, rispetto al quale la controinteressata avrebbe già spontaneamente ottemperato.

Anche avverso quest'atto venivano proposti dal ricorrente ulteriori motivi aggiunti.

4. Con la sentenza impugnata, il Tar ha respinto il ricorso introduttivo e i motivi aggiunti, compensando tuttavia le spese del giudizio.

5. Nel censurare la correttezza del ragionamento logico-giuridico seguito dal primo giudice, il ricorrente ha devoluto al giudice di appello tutta l'originaria materia del

contendere, articolando i motivi di ricorso e i motivi aggiunti quali censure specifiche avverso la sentenza.

Più nel dettaglio, l'appellante lamenta:

I) Violazione degli artt. 3 e 6, legge n. 241/90, ed eccesso di potere per i profili sintomatici del difetto di motivazione, dell'erroneità dei presupposti e dello sviamento.

Si sostiene che l'ultimo provvedimento emanato dal Comune di Ginosa (prot. n. 17052 del 9 giugno 2021) avrebbe ignorato del tutto le relazioni istruttorie del RUP e gli esiti degli accertamenti tecnici espletati, giungendo a confermare le precedenti ordinanze del 3 e del 5 ottobre 2020 in totale assenza dei presupposti di fatto, in relazione:

- i) alle opere di mitigazione ambientale previste dalla VIA;
- ii) al ponte in legno;
- iii) alle opere stagionali;
- iv) all'accesso pubblico al mare e al sito di Torre Mattoni;
- v) alle tettoie;
- vi) alla fruizione pubblica dell'area contermina al Lago Salinella;
- vii) alla realizzazione e successiva cessione delle opere di urbanizzazione.

II) Eccesso di potere e violazione del giudicato.

Si sostiene che a seguito della determina dirigenziale della Regione Puglia - Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Taranto, n. 18 dell'11 dicembre 1998, volta a tutelare la pineta presente all'interno della lottizzazione, si è previsto (punto 6) che “... Non potrà essere realizzato il viale pedonale pubblico, previsto ai margini del lago ed attraversante della pineta...” e che questo ha comportato l'autorizzazione (con delibera comunale n. 25 del 2 maggio 2006) di uno spostamento di circa 170 metri nella realizzazione dell'accesso al mare e al lago Salinella, all'interno di un sito di pertinenza del villaggio turistico e quindi sottratto al pubblico transito, in un'area diversa da quella originariamente prevista nella convenzione allegata al piano di lottizzazione (a bordo lago), e mai ceduta al

Comune, né tantomeno aperta all'uso pubblico, con conseguente violazione degli obblighi convenzionalmente assunti dalla lottizzante, fra cui quello di preservare il camminamento per Torre Mattoni verso la particella 71.

Si rappresenta, inoltre, che l'obbligo a carico della società lottizzante di realizzare sul proprio suolo e successivamente cedere al Comune l'area che consente l'accesso al mare, oltre ad essere stato previsto in convenzione, è stato anche oggetto di accertamento giurisdizionale in un pregresso contenzioso svoltosi fra le stesse parti dinanzi al medesimo Tar, avente ad oggetto il ricorso dell'odierno ricorrente avverso gli atti della serie procedimentale volta all'esproprio dei beni di sua proprietà, al fine di realizzare un accesso pubblico al mare alternativo rispetto a quello previsto nel piano di lottizzazione e nell'allegata convenzione.

In particolare, il Tar, con la sentenza n. 601/2011, passata in giudicato, ha annullato, tra gli altri provvedimenti, la delibera di Giunta comunale n. 150 del 2 maggio 2008, *“con la quale il Comune ha preso atto dell'impossibilità di realizzare l'accesso al mare come previsto dalla convenzione di lottizzazione stipulata in data 9.12.1999 e ha modificato detta convenzione autorizzando la società Bluserena a realizzare altra opera pubblica”*, con la conseguenza che, ancora ad avviso del ricorrente, non potrebbe oggi farsi ricadere su di lui e sui suoi beni l'onere o obbligo di consentire l'accesso al mare, dal momento che i propri suoli non fanno parte del pubblico demanio, non sono mai divenuti oggetto di obblighi convenzionali in tal senso e non sono nemmeno mai stati asserviti all'uso pubblico o alla servitù di pubblico transito.

III) *Violazione degli artt. 21 e 27, della L.R. della Puglia n. 56/1980, nella parte in cui disciplinano il procedimento di formazione dei piani di lottizzazione.*

Si sostiene che non è mai stato instaurato e concluso un legittimo procedimento amministrativo di variante al piano di lottizzazione a suo tempo adottato e approvato dal Comune di Ginosa. In particolare, si afferma che: i) è mancata la previa pubblicazione della variante; ii) è mancato l'apporto partecipativo dei privati

nel procedimento di modificazione del piano; iii) la delibera comunale n. 25 del 2 maggio 2006, che ha autorizzato lo spostamento di circa 170 metri nella realizzazione dell'accesso al mare e al lago Salinella successiva definitiva approvazione, non è qualificabile quale efficace atto di variante al piano di lottizzazione rispetto alla localizzazione delle opere di urbanizzazione, ivi compreso il previsto camminamento per Torre Mattoni, trattandosi di un atto atipico; iv) solo la variante al piano può consentire l'efficace verifica circa la corrispondenza quantitativa degli *standard* (ivi comprese le aree destinate a parcheggi pubblici, pari a ben 2.500 mq secondo l'originaria convenzione) rispetto a quelli previsti nella convenzione di lottizzazione e la compatibilità della diversa localizzazione delle opere urbanizzative (compreso il diverso "camminamento" per Torre Mattoni) rispetto alle determinazioni urbanistiche derivanti da altri livelli di pianificazione.

IV) Eccesso di potere per travisamento del fatto e falso presupposto di fatto – Nullità per violazione del giudicato – Violazione dell'art. 23, delle N.T.A del P.R.G.

Si rappresenta che la tavola 4 del piano di lottizzazione individua esattamente il camminamento per Torre Mattoni, interno alla lottizzazione.

Di conseguenza, il camminamento alternativo a cui ci si riferisce nell'impugnato provvedimento datato 5 ottobre 2020, confermato con il provvedimento del 9 giugno 2021, risulta esterno all'area lottizzata e non è rappresentato nelle tavole grafiche della lottizzazione, in quanto attraverso la proprietà del ricorrente, come anche acclarato dalla succitata sentenza del Tar n. 601/2011.

Inoltre, si sostiene che l'aver precluso l'accesso pubblico al Lago Salinella si porrebbe anche in contrasto con l'art. 23, delle N.T.A. allegata al P.R.G., in forza del quale l'area contermina al lago stesso può essere sfruttata a condizione che gli interventi siano diretti al miglioramento ambientale e disciplinati da apposita convenzione che assicurino la fruibilità pubblica dell'area (al riguardo, cfr.

relazione del RUP del 14 maggio 2021, pagine 6 e 7).

Nel caso all'esame, invece, la lottizzante avrebbe realizzato interventi, nell'area contermina al Lago Salinella, la cui volumetria non sarebbe stata computata dal Comune, e che comunque sarebbero stati sottratti all'accesso pubblico.

V) Violazione degli artt. 11 e 12, della L.R. della Puglia n. 17/2006, dell'art. 47, cod. nav., e dell'art. 8.1. delle N.T.A. allegate al Piano Regionale delle Coste, nella parte in cui si fa obbligo al concessionario di consentire l'accesso al mare.

Si rappresenta che il citato art. 11 prevede che *“Al concessionario è fatto obbligo di garantire: ... e) il transito libero e gratuito al pubblico, per l'accesso alla battigia e al mare territoriale, qualora non esistano accessi alternativi in un ambito non superiore a metri 150, fatti salvi i casi particolari indicati nel PCC”* e che l'art. 8.1 dispone che *“Qualora non esistano accessi pubblici a distanza non inferiore a 150 m, il concessionario ha l'obbligo di assicurare il libero accesso alla battigia attraverso appositi corridoi, compatibili con le esigenze dei soggetti diversamente abili, utilizzabili anche nel periodo di chiusura della struttura balneare”*, con la conseguenza che dal mancato rispetto della normativa in questione (in particolare, l'art. 12 cit. richiama l'art. 47 del cod. nav. in riferimento all'applicazione della sanzione amministrativa), è derivata la automatica decadenza del concessionari dalla concessione demaniale.

VI) Violazione dell'art. 4, della L.R. della Puglia n. 11 del 12 aprile 2001, nella parte in cui disciplina le condizioni di assoggettamento a VIA degli impianti fotovoltaici.

Si sostiene che il vasto parco fotovoltaico realizzato dalla lottizzante non sarebbe stato preceduto da VIA, benché ricadente in area naturale protetta.

VII) Violazione degli artt. 3, lett. e), e 31, del d.P.R. n. 380/2001, nella parte in cui si disciplina il rilascio dei titoli edilizi.

Si asserisce che le tettoie realizzate dalla ricorrente sono di grandi dimensioni e, come tali, sono aggettate a rilascio del permesso di costruire, oltre che a nulla osta

paessagistico.

5. Nel costituirsi in resistenza, il Comune di Ginosa ha insistito circa la legittimità del proprio operato e ha chiesto la conferma della sentenza impugnata.

6. Anche la società controinteressata si è costituita in giudizio e, nel contestare partitamente gli avversi motivi di appello, ha insistito a dire di avere legittimamente adempiuto a tutti gli obblighi convenzionali assunti e di avere realizzato le opere conformemente alla legge e alla convenzione urbanistica, instando anch'essa per la reiezione del gravame.

7. Le parti hanno ulteriormente insistito sulle rispettive tesi difensive.

8. All'udienza pubblica del 7 marzo 2023, la causa è stata trattenuta in decisione.

9. L'appello è parzialmente fondato.

10. In particolare, è fondato il gruppo di motivi con cui si censura la legittimità della variante al piano di lottizzazione adottato ed approvato dal Consiglio comunale di Ginosa, rispettivamente, con le delibere n. 102 del 23 ottobre 1995 e n. 55 del 30 agosto 1999, accertamento al quale consegue poi quello dell'illegittimità, sia propria, sia in via derivata, degli ulteriori provvedimenti aventi ad oggetto l'asserito adempimento, da parte della lottizzante, delle obbligazioni convenzionali concernenti l'accesso al mare e al Lago Salinella, e la conservazione del camminamento per Torre Mattoni.

A questo riguardo, occorre prendere le mosse, in primo luogo, dal contenuto del piano di lottizzazione e dall'allegata convenzione urbanistica, che circoscrivono esattamente l'area all'interno della quale si sarebbero dovute realizzare le relative opere; e, in secondo luogo, dal giudicato rappresentato dalla sentenza n. 601/2011 del Tar della Puglia, Lecce, che, nell'annullare gli atti della serie procedimentale volta all'esproprio di terreni dell'odierno ricorrente, ha definitivamente acclarato che:

i) l'obbligo assunto convenzionalmente dalla società Riva di Ugento (alla quale è poi subentrata la Bluserena spa) nei riguardi del Comune di Ginosa con atto del 9 dicembre 1999, comporta che la società lottizzante debba non solo a cedere

gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici indicate alla tavola n. 4 del piano di lottizzazione (art. 3, comma 1, della convenzione di lottizzazione) ma anche di preservare l'esistente camminamento per Torre Mattoni (art 4, della convenzione citata);

ii) la sussistenza dell'obbligo posto a carico di un privato diverso dal ricorrente di assicurare un accesso al mare in sede di realizzazione di un programma costruttivo precedentemente approvato, imponeva alla P.A. la doverosa comparazione tra le due soluzioni in vista della scelta discrezionale più appropriata;

iii) la suddetta questione non è stata legittimamente valutata con la delibera di Giunta comunale n. 150 del 2 maggio 2008, dal momento che l'amministrazione comunale avrebbe dovuto motivare circa le ragioni che imponevano di modificare la originaria convenzione di lottizzazione intercorsa con la società Riva di Ugento (poi Bluserena spa), piuttosto che esigere dalla medesima società un corretto adempimento di obblighi assunti in via convenzionale; ma anche i motivi che inducevano ad insistere per l'espropriazione programmata nei riguardi del ricorrente, i cui suoli non rientravano nella suddetta lottizzazione, e che, sebbene attinto limitatamente ad un'area di 543 mq, aveva illustrato il pregiudizio che la sua proprietà avrebbe subito, a fronte dei vantaggi edificatori percepiti dalla controinteressata.

iv) l'uso legittimo della discrezionalità amministrativa presuppone la ponderazione comparativa dell'interesse pubblico primario con gli interessi secondari (pubblici, collettivi e privati) e l'osservanza delle garanzie procedurali partecipative previste in favore del privato, con la conseguenza che l'Amministrazione non potrà sacrificare la posizione del privato i cui beni non rientrano nel programma urbanistico, espropriando l'area di sua proprietà, senza valutare adeguatamente possibili soluzioni alternative, egualmente capaci di soddisfare l'interesse pubblico primario, che trovano fondamento in pregressi piani urbanistici adottati e approvati in favore di determinati soggetti lottizzanti.

Oltre a ciò, non va poi sottaciuto che il Comune di Ginosa, sia prima, sia durante, sia dopo l'annullamento dei suddetti atti prodromici all'esproprio dei suoli del ricorrente, non si sia attivato per adottare e approvare la necessaria variante al piano di lottizzazione, limitandosi (con la delibera comunale n. 25 del 2 maggio 2006) a recepire l'indicazione contenuta nella determina dirigenziale della Regione Puglia - Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Taranto, n. 18 dell'11 dicembre 1998, volta a tutelare la pineta presente all'interno della lottizzazione.

A questo proposito, se non vi possono essere dubbi circa la doverosità di dare attuazione a questa indicazione, essendo la tutela del patrimonio boschivo interesse primario a livello ambientale, è tuttavia da sottolineare che tale tutela non costituisce una causa di esonero in capo all'Amministrazione comunale circa l'osservanza delle norme che disciplinano l'emaneazione delle varianti ai piani urbanistici, ivi compreso il piano di lottizzazione, in quanto in nessun'altra sede, se non in quella della variante, potrebbe essere rivalutato l'equilibrio del sinallagma compromesso.

Ciò comporta, in uno all'annullamento dell'autorizzazione resa con delibera n. 25 del 2 maggio 2006, la necessità che l'Amministrazione riediti il proprio potere nelle forme tipiche del procedimento di variante, preceduto da apposita pubblicità e coinvolgimento dei privati interessati attraverso le garanzie partecipative previste, e che, verificata la sopravvenienza di una causa oggettiva di impossibilità, anche parziale, di una delle obbligazioni dedotte nella convenzione urbanistica, si approvi una variante di contenuto tale da ricondurre ad equità gli obblighi nella stessa assunti, non potendosi tollerare uno squilibrio convenzionale in danno della collettività, laddove, come nel caso di specie, a fronte di vantaggi in capo alla lottizzante, la generalità dei consociati vede invece compromessa la possibilità di fruire del libero accesso al mare e al lago Salinella e del mantenimento delle condizioni per il transito verso Torre Mattoni.

Né, del resto, il perseguimento di tali superiori esigenze di pubblico interesse potrebbe essere attuato mediante l'imposizione di ingiusti e non previsti oneri, sulla

base del vigente quadro giuridico di riferimento, in capo al vicino della lottizzante, estraneo al piano di lottizzazione in questione.

11. Sulla base delle suddette considerazioni, vanno dunque assorbiti tutti i motivi che censurano il corretto adempimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano di lottizzazione, fra cui i parcheggi pubblici, dovendo l'Amministrazione ripronunciarsi sui detti aspetti in sede di complessiva rivalutazione dell'equilibrio convenzionale, ed essendo viceversa precluso al giudice amministrativo decidere su poteri non ancora esercitati ai sensi dell'art. 34 c.p.a.

Analogamente è a dirsi in relazione agli asseriti abusi edilizi commessi dalla società lottizzante, dovendo l'Amministrazione rivalutare la complessiva volumetria autorizzabile secondo il mutato assetto materiale dei luoghi.

12. Infine, vanno respinti i motivi con cui si censura la legittimità del comportamento serbato dall'Amministrazione comunale di Ginosa per avere ommesso di dichiarare la società lottizzante decaduta dalla convenzione di lottizzazione e dalla concessione demaniale.

In particolare, in relazione al primo aspetto, la dichiarazione di decadenza dalla convenzione di lottizzazione presuppone l'accertamento e la contestazione di un comportamento colpevole imputabile alla parte stipulante, mentre nel caso all'esame difetta la suddetta rimproverabilità, dal momento che il Comune ha avallato la modifica delle condizioni convenzionali illegittimamente, alla luce di quanto si è detto sopra.

In relazione al secondo aspetto, invece, la dichiarazione di decadenza dalla concessione demaniale presuppone, contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, una valutazione discrezionale dell'illecito commesso, sicché non è condivisibile la premessa logica dalla quale muove il motivo di ricorso, ovverossia che la società andrebbe automaticamente decaduta dal titolo concessorio per non avere consentito l'accesso pubblico al mare, anche alla luce del fatto che è stato il

Comune di Ginosa, per primo, ad indurre la società a ritenere equipollente e non violativo degli obblighi convenzionali, l'accesso al mare costituito sui suoli del ricorrente.

13. In definitiva, l'appello va accolto limitatamente ai soli profili concernenti le obbligazioni di consentire l'accesso al mare e al Lago Salinella e di conservare il camminamento per Torre Mattoni; va respinto in relazione ai profili concernenti la declaratoria di decadenza dalla convenzione di lottizzazione e dalla concessione demaniale; sui restanti profili, concernenti essenzialmente gli aspetti edilizi, l'Amministrazione si riproncherà nell'esercizio della sua inesauribile discrezionalità all'atto di approvare la necessaria variante al piano di lottizzazione, rivalutando complessivamente l'equilibrio sinallagmatico fra le obbligazioni assunte dalle parti.

Per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, vanno accolti il ricorso di primo grado e i motivi aggiunti e vanno di conseguenza annullati gli atti impugnati.

14. Le spese del doppio grado sono liquidate in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Settima, definitivamente pronunciando sull'appello n. 6313/2022, come in epigrafe proposto, accoglie l'appello e, in riforma della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado e i motivi aggiunti e, per l'effetto, annulla i provvedimenti impugnati.

Condanna il Comune di Ginosa e la società controinteressata, in solido fra di loro, a rifondere in favore del ricorrente le spese del doppio grado del giudizio, liquidate in complessivi euro 4.500,00, oltre spese generali, IVA e CPA se dovuti come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 7 marzo 2023 con l'intervento dei magistrati:

Claudio Contessa, Presidente

Daniela Di Carlo, Consigliere, Estensore

Sergio Zeuli, Consigliere

Maurizio Antonio Pasquale Francola, Consigliere

Marco Valentini, Consigliere

L'ESTENSORE
Daniela Di Carlo

IL PRESIDENTE
Claudio Contessa

IL SEGRETARIO