



Città di Ginosa

Provincia di Taranto

**VII SETTORE – AREA SUAP e
PATRIMONIO
X SETTORE – PIANIFICAZIONE
URBANISTICA**

Piazza Marconi, 1 - C.A.P. 74013

Tel. 099 8290262 - Fax.099 8290289

E-mail : r.giacomobello@comune.ginosa.ta.it

E-mail : a.gallitelli@comune.ginosa.ta.it

PEC : comune.ginosa@pec.rupar.puglia.it

Codice Fiscale: 80007530738

Partita IVA: 00852030733

Ginosa - 28.08.2024

Oggetto: Esecuzione Sentenza Consiglio di Stato n. 04719 del 10/05/2023

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.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO

che con comunicazione **prot.n.15609 del 29.05.2023** si invitava la Soc. Bluserena S.p.A., a far pervenire presso questo Ufficio, entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di notificazione a mezzo p.e.c. una proposta di Variante al Piano di Lottizzazione che dia attuazione a quanto statuito dalla sopra richiamata pronuncia giurisdizionale;

che in data 21.06.2023 perveniva a mezzo pec da parte della Soc. Bluserena S.p.A., richiesta di proroga deposito Variante PDL, acquisita a **prot. n. 19928 del 06.07.2023**;

che in data **06.07.2023** con nota **prot. n. 19939** venivano concessi 90 gg di proroga a far data dal 21.06.2023 e contestualmente convocato un tavolo tecnico presso il Settore Urbanistica dell'Ente, per il giorno 13.07.2023 aggiornato su richiesta della Soc. Bluserena S.p.A al giorno **18.07.2023**;

VISTO il verbale riunione del primo tavolo tecnico del **18.07.2023** da cui si evince che la Soc. Bluserena S.p.A. si impegnava a avviare direttamente le soluzioni progettuali prospettate durante il tavolo tecnico e con i contenuti tecnico giuridici in esecuzione del pronunciato della Sentenza del Consiglio di Stato n. 06313 del 10/05/2023;

VISTO il verbale della riunione del tavolo tecnico del **02.11.2023** da cui si desume che relativamente al Percorso 1 l'Ente ribadiva la necessità di ottemperare alla sentenza del Consiglio di Stato n. 06313 del 10/05/2023 che impone di **“conservare il camminamento per Torre Mattoni”**, esattamente individuato nella tavola n.2 del Piano di Lottizzazione (erroneamente indicata come tavola n.4 nel testo della sentenza) e come descritto nell'art. 5 della Convenzione di Lottizzazione N. 17723/1999 del Repertorio N. 9075/1999 (erroneamente indicata come art. 4 nel testo della Sentenza) ed interno alla lottizzazione stessa, che ha costituito da sempre sia il principale percorso per raggiungere la Torre Mattoni e sia la libera fruizione agli altri beni pubblici quali il Bosco, il lago Salinella e il mare. Inoltre l'Ente esprimeva perplessità relative alla realizzazione della ipotesi di tracciato del Percorso 2 in quanto non di semplice ed immediata realizzazione nel breve termine, poiché interessa un'area molto sensibile dal punto di vista paesaggistico-ambientale e ricadente nelle aree ad Alta pericolosità idraulica secondo il vigente PAI dell'A.d.B Distretto Appennino Meridionale.

Pertanto, si chiedeva alla Società Bluserena S.p.A di sviluppare/approfondire le ipotesi già palesate durante il tavolo tecnico del 18.07.2023 in modo da pervenire ad una soluzione compatibile con i vincoli esistenti e di attuazione nel breve periodo.

VISTA la proposta di Variante al Piano di Lottizzazione, della Società Bluserena S.P.A., acquisita da questo Ente con prot. n. 33643 del 21.11.2023;

RICHIAMATA la Relazione Istruttoria_01 del 04.12.2023 di questo Ufficio in cui si esaminavano gli elaborati grafici della proposta di Variante al Piano di Lottizzazione;

VISTE le integrazioni alla proposta di Variante al Piano di Lottizzazione, della Società Bluserena S.P.A., acquisite da questo Ente con prot. n. 35862 del 13.12.2023 e prot. n. 3080 del 30.01.2024;

RICHIAMATA

- la Relazione Istruttoria_02 del 11.03.2024 di questo Ufficio in cui si esaminavano gli elaborati integrativi della Variante al Piano di Lottizzazione;
- la Relazione Istruttoria_prot.n.0017837 del 27.05.2024 di questo Ufficio in cui si comunicava alla Società Bluserena S.p.A come la proposta presentata non fosse pienamente rispondente al dettato dalla Sentenza su richiamata, chiedendo una riformulazione della Variante al Piano di Lottizzazione con le modifiche di seguito riportate:
 - a. *in merito alla “conservazione” del camminamento per Torre Mattoni, si rileva che il percorso indicato con il n.1 nell’elaborato **EG.5 Variante al PdL: individuazione dei percorsi esistenti e di previsione** non ripropone la configurazione originaria del “camminamento da preservare” secondo quanto stabilito nella Sentenza del Consiglio di Stato. Considerato che, sia il camminamento originario che si sviluppa all’interno della proprietà della Società Bluserena S.p.A, sia il percorso proposto nella Variante al Piano di Lottizzazione presentata, si interrompono nello stesso punto di transito verso Torre Mattoni, data la presenza di un cancello posizionato nella proprietà Cioccoloni, che si interpone, a sua volta, tra il Villaggio Torre Serena e il Demanio dello Stato, si ritiene che il percorso n. 1 dovrà avere il medesimo tracciato di quello preesistente in ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato;*
 - b. *per quanto attiene il percorso n.2 nell’elaborato **EG.5 Variante al PdL: individuazione dei percorsi esistenti e di previsione** di accesso al Lago Salinella e al Mare, poiché il tracciato proposto insiste su un’area molto sensibile dal punto di vista paesaggistico e ambientale si ritiene che lo stesso debba avere un tracciato realizzabile in breve termine e immediatamente fruibile. Pertanto, è opportuna una modifica del tracciato così come indicato da questo Ufficio nello schema allegato A.*

Inoltre, nella stessa relazione si specificava che le aree destinate sia al percorso n.1 che al percorso n.2, della Proposta di Variante dovevano obbligatoriamente essere oggetto di **cessione gratuita all’Ente così come previsto dalla Convenzione originaria** e non di comodato gratuito come proposto dalla Società Bluserena S.p.A.

CONSIDERATE le Controdeduzioni di Bluserena S.p.A pervenute a questo Ente con prot. 19137 del 06/06/2024 di cui si riportano testualmente alcuni elementi ritenuti essenziali:

- 1) *...”Con riferimento alla questione del camminamento per Torre Mattoni, l’Ufficio in indirizzo dichiara di considerare non condivisibile il percorso prospettato nel progetto di variante (esclusivamente) sull’espresso richiamo della sentenza della Sez. VII del Consiglio di Stato n. 4719 del 10-5-2023, ma in assenza di una qualche valutazione di merito sulle caratteristiche di detto percorso e sui profili di interesse generale connessi all’alternativa localizzativa”.*

..... *“Il Consiglio di Stato, nel disporre l’annullamento della (sola) deliberazione consiliare n. 25/2026 (per la “compromessa possibilità di fruire del libero accesso al mare e al Lago Salinella e del mantenimento delle condizioni per il transito verso torre Mattoni”), non ha affatto concluso per l’immodificabilità assoluta del percorso originario di Torre Mattoni, ma ha evidenziato, 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”.*

..... *Nelle varianti alla C.E n. 28/2002 del 26/04/2002 in esecuzione al PDL, è evidente come il tracciato del percorso verso Torre Mattoni era già stato rettificato e interamente incluso all’interno dell’area del PDL per dare seguito a quanto stabilito all’art. 5 della Convenzione di lottizzazione n. 17723, escludendolo dall’area Campa”.*

2) *“Anche con riferimento al percorso n. 2,*

...il percorso previsto nel piano di lottizzazione originario, come puntualmente riportato nella relazione (ed evidenziato anche in sentenza), non è stato attuato in ragione della prescrizione imposta dall’Ispettorato Ripartimentale delle Foreste dell’11-12-1998.

...Per quanto attiene invece il secondo tratto proposto, coincidente con l’attuale percorso a mare carrabile per i clienti del villaggio, si rilevano problematiche di sicurezza visto il passaggio di macchine elettriche, oltre ai profili di incompatibilità con quanto indicato nella tav. 3 di PDL”;

Considerato

- che il Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato “Riva d’Ugento” è stato approvato dal Comune di Ginosa con deliberazione del Consiglio Comunale **n.55** del 30/09/1999 e relativa convenzione sottoscritta in data 09/12/1999, Numero 17723, Repertorio n. 9075;
- che la variante alla concessione edilizia n. 28/2002, al fine di dare seguito a quanto stabilito dall’art. 5 della Convenzione n. 17723/99, riporta un tracciato difforme rispetto a quello realizzato e che lo stesso necessita di essere approvato nella forma propria della Variante al Piano di Lottizzazione;

Visto che la Deliberazione di Consiglio Comunale **n. 17** del 12.04.2006 ha approvato l’ampliamento del villaggio Turistico quale Variante Urbanistica ai sensi dell’art. 5 del DPR n.447/98 prendendo atto del Verbale di Conferenza di Servizi n. 2 e del Parere Urbanistico della Regione Puglia n. 3090/2 del 06.04.2006;

Considerato che la Deliberazione di Consiglio Comunale **n.25** del 02/05/2006 è stata annullata dal Consiglio di Stato, con sentenza n. 4719/2023, per difetto di procedimento, avendo la stessa da una parte, preso atto delle prescrizioni contenute nel N.O. n.18 dell’11/12/1998 della Regione Puglia – Ispettorato Ripartimentale Foreste di Taranto, volte a tutelare la pineta presente all’interno della lottizzazione, dall’altra approvando gli elaborati ricognitivi relativi alle consistenze edilizie, mentre invece, l’Amministrazione comunale, avrebbe dovuto procedere secondo le norme che disciplinano l’emanazione delle varianti ai piani urbanistici, ivi compreso il piano di Lottizzazione, in quanto solo attraverso l’istituto della variante sarebbe stato possibile rivalutare il sinallagma compromesso;

VISTI i provvedimenti emanati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa e di seguito elencati:

- **provvedimento prot. n. 26431** datato 3 ottobre 2020, in cui il Responsabile di Settore Urbanistica e Demanio dava atto dell'insussistenza delle condizioni per dichiarare la decadenza dalla concessione marittima, disponendo l'archiviazione del relativo procedimento sanzionatorio nei confronti della società Bluserena S.p.A;
- **provvedimento prot. n. 26459** datato 5 ottobre 2020 con cui Responsabile di Settore Urbanistica ed Edilizia intimava la Bluserena S.p.A a procedere alla cessione gratuita delle aree per standard urbanistici per una superficie totale di 2.622,60 mq e a 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;
- **provvedimento prot. n. 17052** datato 9 giugno 2021 con cui il Responsabile di Settore Urbanistica ed Edilizia 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;

VISTI i precedenti titoli edilizi/pareri e atti di assenso di seguito elencati:

- V.I.A. Determinazione del dirigente ecologia della Regione Puglia n. 264 del 14/12/2001;
- C.E. n. 28/2002 del 26/04/2002;
- Autorizzazione edilizia n. 33/2002 del 26/04/2002 (opere urbanizzazione a servizio del P.D.L. incluso sottopasso ferroviario);
- P.d.C. n. 03/2003 del 23/07/2003 (I Variante in corso d'opera);
- D.I.A. prot. n. 21675 del 05/07/2004 (II Variante in corso d'opera);
- D.I.A. prot. n. 8411 del 03/03/2006 (baby club, tiro con l'arco e piscina per bambini);
- V.I.A. Determinazione del dirigente ecologia della Regione Puglia n. 144 del 20/03/2006 (completamento/ampliamento del villaggio per strutture di servizio quali anfiteatro, piscina ludica, campi sportivi, bar ecc.);
- D.I.A. prot. n. 13083 del 10/04/2006 (ripristino e realizzazione di una pista di servizio per l'accesso al mare);
- D.I.A. prot. n. 14042 del 20/04/2006 (realizzazione di un nuovo ponticello di attraversamento del canale colatore);
- D.I.A. prot. 14212 del 24/04/2006 (Variante finale);
- Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 02/05/2006 (presa d'atto NO n. 18/98 ed elaborati ricognitivi consistenze edilizie);
- D.I.A. del 04/05/2006 (Strutture amovibili su area demaniale);
- P.d.C. n. 6 del 11/05/2006 e Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 12/04/2006, di presa d'atto del verbale della Conferenza dei Servizi (ampliamento del villaggio per strutture di servizio quali anfiteatro, piscina ludica, campi sportivi, bar ecc.);
- P.d.C. n. 7 del 16/05/2006 (Opere di urbanizzazione);
- Determina dirigenziale n. 656 del 23/05/2006 (spostamento vasca di compenso piscina principale);
- D.I.A. del 15/06/2006, (realizzazione di una recinzione con paletti e rete);
- D.I.A. del 09.08.2006 (realizzazione di una tettoia, un deposito rifiuti e insegne);
- D.I.A. del 27/06/2007 (realizzazione di una pensilina in legno lamellare per i clienti che attendono la navetta che li accompagna alla spiaggia);
- D.I.A. prot. n. 8267 del 13/03/2008 (installazione di strutture precarie amovibili su area demaniale come da Concessione n.001/2007 con autorizzazione alla permanenza sino al 31.12.2012);
- D.I.A del 25/03/2008 (Ampliamento copertura lignea di una sala del ristorante);
- D.I.A. prot. n. 37855 del 30/12/2009 (realizzazione strutture di sostegno per pannelli fotovoltaici su parcheggio esistente);
- D.I.A. prot. n. 36054 del 21/12/2012 (apertura porta cucina ristorante);

- D.I.A. prot. n. 11552 del 24/04/2014 (Manufatti a mare);
- C.I.L. prot. n. 29936 del 12/11/2014 (laghetto ornamentale);
- C.I.L.A. prot. n. 7583 del 31/03/2015 (modifica di destinazione d'uso di uno dei locali commerciali da commerciale ad artigianale "Wellness");
- S.C.I.A. prot. n. 4674 del 22/02/2017 (modifica di destinazione d'uso di uno dei locali commerciali da commerciale ad attività ristorativa "Punto tematico");
- S.C.I.A. prot. n. 30997 del 08/11/2017 (Spray park);
- C.I.L.A. prot. n. 520/a del 08/01/2018 (Ambienti sotto anfiteatro);
- C.I.L.A. prot. n. 520/b del 08/01/2018 (Cancello lato canale e impianto Solare Termico);
- C.I.L.A. prot. n. 4430 del 15/02/2018 (Sistemazione esterna ristorante con arredi e pavimentazione leggera).
- S.C.I.A. prot. n. 10134 del 28/01/2020 (Progetto per sistemazione di un campo da Padel Tennis a servizio dell'area sportiva della struttura turistica/ricettiva esistente e denominata "Torreserena Village")
- S.C.I.A. prot. n. 123059 del 23/12/2020 riguardante la sistemazione di una pedana coperta per collocazione tavoli in aderenza con quella esistente
- C.I.L.A. prot. n. 52142 del 30/04/2021 per Sanatoria per Opere interne realizzate in difformità o in assenza dei titoli autorizzativi
- C.I.L. prot. n. 54027 del 04/05/2021 (Progetto per la sistemazione esterna al ristorante di tende in Crystal all'interno del complesso turistico ricettivo denominato "Torreserena Village")
- C.I.L.A. prot. n. 62382 del 12/04/2022 (Progetto per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione con pompa di calore reversibile ad alta efficienza all'interno del complesso turistico ricettivo denominato "Torreserena Village")
- C.I.L.A. prot. n. 14277 del 23/01/2023 (Opere di manutenzione straordinaria, rinnovo aree comuni e camere)
- C.I.L.A. prot. n. 14318 del 23/01/2023 (Opere di manutenzione straordinaria opere esterne)
- C.I.L.A. prot. n. 14342 del 23/01/2023 (Opere di manutenzione straordinaria ingresso esterno)
- S.C.I.A. prot. n. 14286 del 23/01/2023 (Opere di manutenzione straordinaria aree buffet)

RICHIAMATI gli artt. 3,4,5 della citata convenzione Numero 17723, Repertorio n. 9075 ed in particolare l'art. 5 che obbliga la lottizzante a realizzare tra le opere di urbanizzazione...la sistemazione delle strade, dei viali...e a preservare l'esistente camminamento per Torre Mattoni;

DATO ATTO che il percorso esistente per Torre Mattoni è quello storicamente rappresentato nelle diverse cartografie, ivi compresa la Tav. n. 2 - "Zonizzazione", dell'allora vigente Programma di fabbricazione e riportato anche nella Tav. 2 del PDL approvato nel 1999;

RICHIAMATO il dettato della sentenza del Consiglio di Stato n. 06313/2022

...al **punto 10 iv)** *"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*

...al **punto 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;

DATO ATTO che le obbligazioni convenzionali sono state adempiute, fatta eccezione per il transito verso Torre Mattoni e il libero accesso al Lago Salinella e al Mare;

VISTA la L.R. 31 maggio 1980 n. 56 e s.m.i. – art. 21 e 27 e s.m.i.;

Questo Ufficio Tecnico, per le motivazioni innanzi riportate, ha ritenuto necessario effettuare un sopralluogo all'interno del villaggio Torre Serena per una **verifica dello stato dei luoghi ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle consistenze edilizie allo stato attuale e dei percorsi esistenti all'interno della struttura turistica.**

Pertanto, il giorno 10 del mese di luglio 2024 questo Ufficio Tecnico, congiuntamente agli Ufficiali di P.G. del Comune di Ginosa, ha compiuto la visita programmata come confermato da verbale n.69/PG/2024 del Comando di Polizia Locale del Comune di Ginosa.

Dal confronto tra i risultati del controllo relativo alle consistenze edilizie realizzate, già effettuato da questo ufficio attraverso rilievi puntuali, riportati nelle relazioni istruttorie del 30/12/2020 e del 14/05/2021 e negli elaborati scritto grafici, quanto definito nel provvedimento amministrativo del Responsabile di Settore, giusta nota di cui al prot. n. 0017052 del 09/06/2021 e le risultanze del sopralluogo innanzi richiamato, è emerso che le stesse consistenze edilizie risultano conformi ai titoli edilizi e autorizzativi in precedenza elencati.

Si specifica che tra le consistenze edilizie autorizzate sono comprese quelle di cui alla D.I.A. prot. 14212 del 24/04/2006 (Variante finale), i cui elaborati fanno parte integrante della D.C.C. n. 25 del 02.05.2006, deliberazione annullata dalla sentenza di Consiglio di Stato.

Si riportano in sintesi gli interventi contenuti negli elaborati di cui al prot. n. 14212/2006:

- Palazzine Residenziali – Elaborato Tav. 8 prot. 14212 del 24.04.2006:
 1. realizzazione di un locale tecnico al piano primo;
 2. pensiline ombreggianti.
- Ristorante Principale – Elaborato Tav. 9 prot. 14212 del 24.04.2006:
 1. realizzazione di nuovi WC all'interno degli ambienti spogliatoio;
 2. modifiche alla distribuzione interna degli ambienti di preparazione vivande;
 3. ampliamento della copertura della sala destinata al vitto degli ospiti;
 4. realizzazione di muretti perimetrali frangivento;
 5. modifiche alla distribuzione interna del blocco servizi igienici con incremento volumetrico.
- Reception – hall – Elaborato Tav. 10 prot. 14212 del 24.04.2006:
 1. realizzazione nuovo locale di prima medicazione con incremento volumetrico;
 2. modifiche alla distribuzione interna;
 3. realizzazione di muretti perimetrali frangivento;
- Piscina ricreativa rettangolare – Elaborato Tav. 11 prot. 14212 del 24.04.2006:
 1. realizzazione blocco servizi igienici in sostituzione del ristorante a tema previsto nella variante precedente, con decremento volumetrico;
 2. chiosco bar in legno.

- Guardiola Accessi e Recinzioni - Attrezzature zona piscina – Elaborato Tav. 12 prot. 14212 del 24.04.2006:
 1. aumento dell'altezza interne della guardiola;
 2. riconfigurazione della recinzione del villaggio.

- Solarium – Piscina Ricreativa Rettangolare e Vasca di compenso – Elaborato Tav. 12 prot. 14212 del 24.04.2006:
 1. modifica della ubicazione della zona docce;
 2. modifica della vasca di compenso per adeguamento tecnico;
 3. realizzazione di muretti perimetrali aiuole

- Solarium – Piscina Ricreativa Rettangolare e Vasca di compenso – Elaborato Allegato D prot. 14212 del 24.04.2006:
 1. Riconfigurazione dei percorsi e degli spazi di sosta interni al villaggio
 2. Realizzazione del percorso pubblico di accesso al mare e a torre mattoni lungo la *paleoduna* fino al *canale colatore*;

Si cita inoltre l'atto del 30.10.2020 Rep. 177556 Racc, 47220 di Cessione Gratuita delle aree in ottemperanza a quanto stabilito nella Convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 09/12/1999 al numero di Repertorio 17723 Raccolta 9075 registrato a Taranto il 28/12/1999 al n. 5236 e a quanto stabilito nella Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sottoscritto in data 19/06/2008 al numero di Repertorio 33744 Raccolta 15323.

Inoltre si evidenzia che, percorrendo i luoghi del villaggio, data la realizzazione delle strutture e degli impianti a servizio della stessa struttura alberghiera, autorizzate con **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 12.04.2006** che, come già detto, ha approvato l'ampliamento del villaggio Turistico quale Variante Urbanistica al PRG ai sensi dell'art. 5 del DPR n.447/98, è stata riscontrata l'impossibilità di attuare una delle obbligazioni dedotte nella convenzione urbanistica e nello specifico quella definita dall'art. 5 della Convenzione di Lottizzazione N. 17723 del Repertorio N. 9075 che imponeva di *“conservare il camminamento per Torre Mattoni”*; si evidenzia altresì, che la conservazione del camminamento originario per Torre Mattoni, storicamente rappresentato nelle diverse cartografie, potrebbe essere attuato solamente attraverso la demolizione dei manufatti edilizi regolarmente autorizzati con la variante urbanistica innanzi richiamata.

Tale circostanza, costituendo causa oggettiva di impossibilità ad adempiere ad una delle obbligazioni assunte con la convenzione urbanistica, impone di approvare una soluzione che riconduca ad equità gli obblighi stessi.

Si rappresenta inoltre che il Consiglio di Stato con la sentenza n. 4719/2023, richiamando la sentenza del TAR Lecce n. 601/2011, ha determinato che il perseguimento delle esigenze di pubblico interesse non può essere attuato mediante l'imposizione di oneri a carico del vicino estraneo al piano di lottizzazione, tuttavia, il sito di “Torre Mattoni” è intercluso all'interno di una più ampia area, di altra proprietà.

In seguito agli approfondimenti e alle risultanze di quanto innanzi esposto è stato rivisto il parere espresso da questo Ufficio Tecnico, nella relazione istruttoria di cui al prot.n.0017837 del 27.05.2024, con osservanza di quanto definito in Sentenza al **punto 10 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..”

Rilevata la necessità dell'Amministrazione Comunale di rieditare il proprio potere nella forma tipica del procedimento della variante, si rappresenta che il PdL dovrà ripristinare e garantire per ogni giorno dell'anno e per sempre, il transito verso il sito di Torre Mattoni, l'accesso libero al Lago Salinella ed al mare, inoltre dovrà essere riformulata la convenzione urbanistica, pervenendo altresì ad una soluzione compatibile con i vincoli esistenti e attuabile nel breve periodo e tale da rivalutare correttamente l'equilibrio convenzionale.

Si riporta quanto precisato nella relazione tecnica redatta dal tecnico incaricato della ditta Bluserena S.p.A., elaborato ET.01 Relazione Tecnica, ...*“La nuova soluzione progettuale...in estrema sintesi prevede:*

a. per l'accesso a Torre Mattoni: *l'utilizzo del percorso esistente di proprietà della società Bluserena 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”.

Nell'elaborato grafico EG.5 della proposta di Variante al PdL vengono quindi individuati i seguenti percorsi:

1 Percorso per accesso al sito "Torre Mattoni"

– Tipologia di percorso: percorso esistente

– Intervento previsto nella variante al PdL: manutenzione ordinaria

– Intervento realizzato a seguito della DIA (di variante finale) prot. 14212 del 24 aprile 2006

– Intervento autorizzato con "Nulla osta" paesaggistico 14212 del 11/05/2006, ratificato dalla Soprintendenza con nota prot. 5810 del 16/06/2006

2 Percorso per accesso al mare ed al Lago Salinella

2.1 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).

2.2 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 e 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;
- 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.

2.3 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

Tuttavia, ai fini di addivenire **alla adozione** della Variante al PdL, ottemperando alla Sentenza del Consiglio di Stato, in modo tale da **“riconduurre ad equità gli obblighi nella stessa assunti, non potendosi tollerare uno squilibrio convenzionale in danno della collettività”**, le osservazioni presentate dalla Società Bluserena s.p.a. sono solo parzialmente accoglibile, nel mentre rimangono fermi, per gli altri aspetti, i motivi ostativi già comunicati.

In particolare, al fine di superare tali motivi ostativi – qui nuovamente riproposti al fine di consentire il pieno dispiegamento del confronto procedimentale stante il parziale accoglimento delle osservazioni già presentate in ordine ai primi motivi ostativi - nonché gli ulteriori motivi ostativi emersi a seguito dell’istruttoria conseguente alle osservazioni endoprocedimentali presentate dalla Bluserena - la proposta presentata la Società Bluserena S.p.A dovrà adeguare la proposta di Variante alle seguenti indicazioni, come meglio specificato nello schema grafico redatto da questo Ufficio Tecnico *Allegato A*:

1 Percorso per accesso al sito "Torre Mattoni":

La soluzione progettuale proposta dalla ditta Bluserena S.p.A. viene accettata e confermata, a condizione che sia verificato, attraverso le opportune sovrapposizioni, che il tracciato ricada all’interno del perimetro del PDL approvato, nella considerazione che sono state realizzate le strutture relative alle attrezzature e servizi del villaggio, in forza della **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 12.04.2006** che, come già detto, ha approvato l’ampliamento del villaggio Turistico quale Variante Urbanistica al PRG ai sensi dell’art. 5 del DPR n.447/98, per cui il ripristino del percorso originario, comporterebbe la demolizione di manufatti edilizi regolarmente autorizzati con la variante urbanistica innanzi richiamata.

2 Percorso per accesso al mare ed al Lago Salinella:

2.1 Primo tratto:

La sistemazione del percorso parzialmente esistente e il suo completamento prevede l’ottenimento di Pareri e Nulla osta di carattere paesaggistico, ambientale, idrogeologico e idraulico, pertanto nelle more dell’ottenimento delle autorizzazioni necessarie, considerato che l’area ricade in alta pericolosità, secondo la perimetrazione di cui al Decreto n. 1213 del 3/12/2021, dell’Autorità Distrettuale dell’Appennino Meridionale ed è disciplinato dall’art 7, delle NTA del vigente Piano di Bacino (PAI), dovrà essere realizzato il tracciato interno all’area del villaggio, così come indicato nella Relazione Istruttoria di questo Ufficio prot.n.0017837 del 27.05.2024, riportato *nell’Allegato A*, con l’obbligo che diventi tracciato definitivo e permanente nel caso di mancato ottenimento dei pareri/nulla osta e/o autorizzazioni innanzi citati.

2.2 Secondo tratto:

Il tracciato del percorso esistente così come nella proposta di Variante al PdL della ditta Bluserena S.p.A. viene accettato e confermato.

2.3 Terzo tratto:

Il tracciato proposto nella Variante dalla PdL della ditta Bluserena S.p.A. insiste su un'area molto sensibile dal punto di vista paesaggistico, ambientale, idrogeologico e idraulico, rispetto a quest'ultimo aspetto, si evidenzia che l'area ricade in alta pericolosità, secondo la perimetrazione di cui al Decreto n. 1213 del 3/12/2021, dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Meridionale ed è disciplinato dall'art 7, delle NTA del Piano di Bacino (PAI), il quale recita quanto segue:

“ARTICOLO 7 Interventi consentiti nelle aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.)

1. Nelle aree ad alta probabilità di inondazione, oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 5 e 6 e con le modalità ivi previste, sono esclusivamente consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;*
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;*
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico esistenti, comprensive dei relativi manufatti di servizio, riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, comprensive dei relativi manufatti di servizio, parimenti essenziali e non diversamente localizzabili, purché risultino coerenti con gli obiettivi del presente Piano e con la pianificazione degli interventi di mitigazione. Il progetto preliminare di nuovi interventi infrastrutturali, che deve contenere tutti gli elementi atti a dimostrare il possesso delle caratteristiche sopra indicate anche nelle diverse soluzioni presentate, è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino;*
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;*
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;*
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;*
- h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;*
- i) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;*

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 l'AdB richiede, in funzione della valutazione del rischio ad essi associato, la redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica che ne analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Detto studio è sempre richiesto per gli interventi di cui ai punti a), b), d), e), h) e i)”.

Considerato che tale percorso è ubicato a ridosso del Lago Salinella, in area ad alta pericolosità idraulica e che gran parte dello stesso si trova ad una quota altimetrica inferiore a quella del Lago Salinella, non presenta condizioni di sicurezza idraulica e quindi essendo alta la probabilità che possa essere inondato, potrebbe essere di fatto cancellato, vanificando di fatto l'obbligo convenzionale di garantire per sempre e per ogni giorno dell'anno l'accesso libero al Lago Salinella e al Mare.

Pertanto, si conferma che, ai fini dell'accoglimento della presentata proposta di variante, il tracciato del percorso 2 dovrà essere quello indicato nella Relazione Istruttoria di questo Ufficio prot. n.0017837 del 27.05.2024 come modificato nello schema grafico di cui all'*Allegato A*.

Si rappresenta, altresì, che, sempre ai fini dell'accoglimento della presentata proposta di variante, le aree destinate ai percorsi innanzi richiamati dovendo garantire il transito libero verso il sito di Torre Mattoni, l'accesso libero al Lago Salinella e al Mare, per sempre e per ogni giorno dell'anno, dovranno essere oggetto di **Cessione gratuita all'Ente comunale**, attraverso specifico atto pubblico.

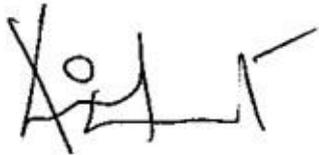
Per le motivazioni sopra riportate, ritenendo che la proposta così come formulata, relativamente al percorso 2.3, non potrebbe garantire con assoluta certezza, per sempre e per ogni giorno dell'anno l'accesso libero al Lago Salinella e al Mare, la presentata proposta di Variante al Piano di Lottizzazione, per essere approvata, dovrà essere riformulata, secondo le modifiche innanzi descritte, nel termine perentorio di 10 gg dalla notifica del presente atto.

Si significa, infine, che nel caso in cui la ditta Bluserena spa non dovesse dar seguito a quanto innanzi riportato:

- la presente deve intendersi quale comunicazione dei motivi ostativi parziali all'accoglimento della proposta in oggetto specificata, ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/90, con possibilità di codesta società di esercitare, nello stesso termine di 10 giorni, le facoltà procedurali (presentare osservazioni ed accesso documentale) di cui al richiamato art. 10 bis;
- a conclusione dell'istruttoria, l'Ufficio trasmetterà all'Amministrazione Comunale la proposta di deliberazione per l'adozione della Variante al Piano di Lottizzazione con prescrizioni finalizzate al recepimento di quanto sopra riportato in vista delle modifiche alla proposta presentata dalla Ditta Bluserena.

**IL RESPONSABILE DEL X SETTORE
AREA PIANIFICAZIONE E EDILIZIA**

Arch. Antonio GALLITELLI



**IL RESPONSABILE DEL VII SETTORE
AREA S.U.A.P. - PATRIMONIO**

Arch. Rosa GIACOMOBELLO

