

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA COMUNE DI LATISANA



GOLF CLUB & MARINA del TAGLIAMENTO

Piano Attuativo Comunale (PAC)

Stima della redditività economico sociale

PROGETTAZIONE:

SERTECO Spa
Via Tricesimo, 103/A
33100 UDINE

Udine, 24.03.2011

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI - Questo documento e' di proprietà esclusiva della Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa sul quale si riserva ogni diritto. Pertanto questo documento non può essere copiato, riprodotto, comunicato o divulgato ad altri o usato in qualsiasi maniera, nemmeno per fini sperimentali, senza autorizzazione scritta dalla Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa e su richiesta dovrà essere prontamente reinviato alla Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa Udine, Italia.

ALL RIGHTS RESERVED - This document is the exclusive property of Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa which reserves all rights thereto. Therefore this document may not be copied, reproduced, communicated or disclosed to others or used in any way, not even for experimental purposes, without written permission of Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa, and upon request it shall be promptly returned to Serteco Servizi Tecnici Coordinati Spa, Udine, Italy.

PR - Documentazione fotografica	Pag. 1/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	

REV.	DATA	MOTIVO EMISSIONE	RED.	VER.	APP.
8					
7					
6					
5					
4					
3					
2					
1					
0	24.03.11	Prima emissione	AT	ML	AT

contiene:

1. -	Introduzione	4
2. -	Caratteristiche e contenuti del Piano attuativo Comunale (PAC) denominato "Golf Club & Marina del Tagliamento"	4
2.1 -	Quadro sinottico degli interventi	6
3. -	Parte prima: la sostenibilità economica dell'intervento	7
3.1 -	Elementi di costo	7
3.1.1	Opere entro il perimetro del PAC	7
3.1.2	Opere fuori perimetro del PAC	7
3.1.3	Elementi di ricavo	8
3.2 -	Costi di realizzazione dell'insediamento	8
3.2.1	Campo da Golf	8
3.2.2	Darsena	8
3.2.3	Costruzione Immobili	8
3.2.3.1	Club House	8
3.2.3.2	Hotel	9
3.2.3.3	Laguna	9
3.2.3.4	Tagliamento	9
3.2.3.5	Borgo	9
3.2.3.6	Darsena	9
3.2.3.7	Rimessaggio ed annessi	9
3.3 -	Ricavi	9
3.4 -	Raffronto costi ricavi	10
4. -	Parte seconda: le ricadute socio economiche dell'intervento"	11
4.1 -	Il territorio e la popolazione del Comune di Latisana	11
4.2 -	Le proposte per il turismo ed il lavoro, ricerca e sviluppo	12
4.2.1	Considerazioni generali sulla pratica del Golf	14
4.2.2	Lavoro e occupazione	15

1. - Introduzione

La variante generale n. 58 adottata con deliberazione consiliare n. 106 del 16.12.2010 e n. 108 del 21.12.2010, attualmente in regime di salvaguardia, introduce lo strumento urbanistico denominato *Piano Operativo Comunale per il settore del turismo e della nautica da diporto*.

L'ambito in cui viene a svilupparsi il Piano Attuativo Comunale denominato "Quadrifoglio del Tagliamento" ricade in Zona G1 E – turistica di espansione alla quale corrisponde la disciplina contenuta nell'art. 48 del menzionato P.O.C.

Tale articolo contempla una serie di disposizioni particolari tra le quali si evidenzia quanto specificato al punto 2 che di seguito si riporta integralmente:

"Il piano attuativo è corredato della stima della redditività economico-sociale dell'intervento, di una relazione idraulica sullo smaltimento delle acque meteoriche dimostrante la compatibilità delle previsioni con lo stato del territorio e con piani e programmi pubblici di settore, e del parere idraulico del consorzio di bonifica locale".

Il documento che segue intende occuparsi della stima della redditività economica e sociale dell'intervento.

Ad una rapida introduzione sui contenuti e sulle caratteristiche del PAC "Quadrifoglio del Tagliamento" segue nella prima parte la trattazione del tema della sostenibilità economica mentre nella seconda parte verrà trattato il tema delle ricadute socio-economiche.

Nella prima parte del documento l'analisi degli elementi di costo relativi alle infrastrutture si basa su un computo metrico estimativo redatto secondo il prezzario regionale mentre la realizzazione dell'insediamento e del campo golf sono stati valutati in base a costi parametrici e di mercato.

Gli elementi di ricavo sono stati valutati ai prezzi correnti di mercato.

Nella seconda parte del documento, in base ad una ricognizione sulla macro struttura economica del territorio e sulla scorta di un'analisi delle potenzialità economiche del comparto turistico, viene affrontato il tema delle ricadute sociali dirette ed indotte dall'intervento per definire una stima sui posti di lavoro ragionevolmente attesi.

2. - Caratteristiche e contenuti del Piano attuativo Comunale (PAC) denominato "Golf Club & Marina del Tagliamento"

Il PAC di iniziativa privata denominato "Golf Club & Marina del Tagliamento" ha lo scopo di favorire un'organica attuazione delle previsioni del PRGC per le zone omogenee cui si riferisce, definendo le tipologie edilizie, le modalità costruttive ed il programma delle fasi e dei tempi di attuazione degli interventi.

Il Piano Attuativo Comunale viene redatto in attuazione delle disposizioni del vigente P.R.G.C. del Comune di Latisana, ed è riferito alla "Zona turistica di nuovo impianto" a Nord del Canale di Bevazzana – Idrovia Veneta, come individuata dal vigente P.R.G.C. del Comune di Latisana.

Obiettivo del piano è quello di creare un insediamento turistico di qualità ed autosufficiente quanto a dotazioni per la vacanza ed il tempo libero attraverso la

PR - Documentazione fotografica	Pag. 4/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	

formazione di nuove attrattive turistiche (il campo di golf) e l'assicurazione di una ricettività diversificata a bassa densità ed alta qualità.

Il territorio sottoposto a PAC è ripartito in unità di intervento distinte che corrispondono ad interventi funzionali diversi, ed in particolare:

1. Residenza Turistica (RT)
2. Alberghi (ALB)
3. Insediamenti Ricettivi (IR)
4. Attrezzature ricreative e per il tempo libero (TL)
5. Viabilità e parcheggi (VP)

La zona turistica di nuovo impianto è caratterizzata, nello stato di fatto, dal configurarsi come aree agricole o incolte, prive o con scarsa edificazione ad uso residenziale e prive di opere di urbanizzazione. Tale zona comprende le aree nelle quali sono oggettivamente riscontrabili connotazioni tali da conferire una generale vocazione all'insediamento di strutture ed infrastrutture connesse al settore turistico.

2.1 – Quadro sinottico degli interventi

Zona "TL"					
	Campo Golf (TL)				Totale
Superficie territoriale [mq]	481.879,66				481.879,66
Volume edificabile [mc]	-				-
Parcheggi pubblici	1 ogni 2 utenti				
Zona "ALB"					
	Hotel (ALB)	Club House (ALB)			Totale
Superficie territoriale [mq]	9.760,00	11.027,00			20.787,00
Volume edificabile [mc]	40.000,00	5.000,00			45.000,00
Parcheggi di relazione	minima: - di superficie utile di servizi: 80% - di superficie di vendita commerciale al dettaglio: 100% - di superficie utile direzionale: 80% e comunque non inf. 1 ogni 3,5 mq	minima: - di superficie utile di servizi: 80% - di superficie di vendita commerciale al dettaglio: 100% - di superficie utile direzionale: 80% e comunque non inf. 1 ogni 3,5 mq			
Parcheggi stanziali	1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni camera e comunque non inf. 1 ogni 2 utenti	1 mq ogni 10 mc e comunque non inf. 1 ogni 2 utenti			
Zona "IR"					
	Il Borgo				Totale
Superficie territoriale [mq]	29.778,00				29.778,00
Volume edificabile [mc]	40.050,00				40.050,00
Parcheggi stanziali	1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni unità abitativa				
Parcheggi di relazione	3,5 mq/ab.				
Zona "RT"					
	Laguna	Il Tagliamento	Darsena (*)		Totale
Superficie territoriale [mq]	73.191,57	30.543,38	43.976,39		147.711,34
Volume edificabile [mc]	84.911,00	45.206,00	28.680,00		158.797,00
Parcheggi stanziali	1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni unità immobiliare	2 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni unità immobiliare	3 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore a 1 posto auto per ogni unità immobiliare		
Parcheggi di relazione	3,5 mq/ab.	3,5 mq/ab.	non inferiore a 3,5 mq/ab ovvero una superficie non inferiore al 100 % della superficie di vendita degli esercizi commerciali		
Zona Viabilità e Parcheggi					
Superficie territoriale [mq] di cui					29.706,43
Compressivamente					Totale
Superficie territoriale [mq]					680.156,00
Volume edificabile [mc]					243.847,00

(*) nota: comprensiva della superficie destinata allo specchio d'acqua

3. - Parte prima: la sostenibilità economica dell'intervento

L'obiettivo della presente è quello di verificare la sostenibilità economica dell'intervento e di ipotizzare l'andamento dei flussi economici necessari alla realizzazione della 1a fase del progetto di costruzione di un campo da golf a 27 buche nel Comune di Latisana.

La prima fase riguarda la realizzazione di un primo stralcio dei lavori per realizzare un campo da golf da 18 buche.

I costi di realizzo delle opere infrastrutturali sono stati valutati sui computi ai prezzi del prezzario regionale o a prezzi correnti (quelle progettate ed oggetto dell'incarico) mentre altri sono stati valutati a costi parametrici e di mercato.

I ricavi a prezzo di mercato.

Altri costi (progettazione, commercializzazione, ecc.) sono stati valutati a stima in percentuale sui costi e/o sui ricavi

3.1 - Elementi di costo

Gli elementi generatori di costo per l'iniziativa possono essere suddivisi in tre grandi categorie:

- a) la prima relativa ai lavori da eseguirsi sia per urbanizzare internamente l'area che per costruire gli immobili;
- b) la seconda relativa ai lavori "esterni" all'area per gli "allacciamenti" alle infrastrutture territoriali;
- c) la terza relativa alla valutazione patrimoniale di partenza dell'area oggetto dell'iniziativa.

3.1.1 Opere entro il perimetro del PAC

d) piattaforme edificabili	€	7.632.676,97
e) viabilità e parcheggi	€	1.683.087,13
f) rete acque nere	€	548.675,41
g) acque meteoriche	€	454.384,32
h) rete Enel	€	198.293,01
i) rete telecomunicazioni	€	206.945,78
j) rete acqua	€	721.172,34
k) rete gas	€	525.105,25
l) illuminazione	€	294.753,22
Totale a computo	€	12.265.093,43

m) verde parcheggio (URB secondaria)	€	15.651,00
n) cabine trasformazione enel (URB secondaria)	€	100.792,86
Totale a computo	€	116.443,86

o) Interventi idraulici canali sfioratori	€	340.000,00
Totale a computo	€	340.000,00

TOTALE COSTI INTERNI PAC € 12.721.537,29

3.1.2 Opere fuori perimetro del PAC

a) Via del Volton 1a fase	€	1.986.000,98
b) Allacciamento alla rete idrica e fognaria esistente	€	550.000,00

Riepilogo: da computo	€	2.536.000,98
TOTALE COSTI ESTERNI PAC	€	2.536.000,98

3.1.3 Elementi di ricavo

Valutazione mediata con le attuali destinazioni d'uso urbanistiche su tutta l'area di proprietà e non sull'area della prima fase (valutazione REAG) pari a 30,00 €/mq per cui:

mq 666..021 x 30,00 €/mq =	€	19.980.630,00
arrotondato a circa	€	20.000.000,00

3.2 - Costi di realizzazione dell'insediamento

I costi di costruzione degli immobili sono quelli correnti di mercato per costruzioni di qualità medio/alta.

Il costo del campo da golf è un costo parametrico desunto da altre realizzazioni fatte su terreni analoghi. Stesso discorso vale per la realizzazione della darsena.

Per quanto riguarda il dragaggio dell'Idrovia Veneta si è calcolato il costo del dragaggio vero e proprio (€/mc 6,50) e del trasporto a rifiuto delle quantità dragate (€/mc 20,00) per una sezione costante di mq 28,00 (probabilmente abbondante).

Per quanto riguarda altri oneri si è tenuto conto di una percentuale del 5% sul costo delle opere per progettazione, direzione lavori e sicurezza, di una percentuale del 2% sul ricavo delle opere alienande per la commercializzazione.

Sul costo globale degli interventi si sono poi conteggiati costi per interessi nella misura del 10%.

3.2.1 Campo da Golf

costo parametrico tutto compreso (irrigazione, pozzo, ecc.)	€	4.800.000,00
---	---	--------------

3.2.2 Darsena

costo a posto barca € 20.000,00 pertanto:

210 posti per € 20.000,00 =	€	4.200.000,00
-----------------------------	---	--------------

dragaggio idrovia Veneta:

sez. mq 28,00 x ml 1.500,00 = mc 42.000,00 x €/mc 26,50 =	€	1.113.000,00
---	---	--------------

Totale	€	5.313.000,00
---------------	----------	---------------------

3.2.3 Costruzione Immobili

Il costo di costruzione degli immobili è stato valutato in €/mc 400,00 per l'albergo, in €/mc 350,00 per gli insediamenti residenziali, €/mc 300,00 per la Club House ed €/mq 500,00 per rimessaggio ed annessi. Pertanto si ottiene:

3.2.3.1 Club House

Club House compreso fabbricato per servizi e manutenzione macchine:

mc 5.000,00 x €/mc 300,00 + mq 680,00 x €/mq 500,00 =	€	1.840.000,00
---	---	--------------

PR - Documentazione fotografica	Pag. 8/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	

3.2.3.2 Hotel

mc 40.000,00 x €/mc 500,00 = € 20.000.000,00

3.2.3.3 Laguna

mc 84.911,00 x €/mc 400,00 = € 33.964.400,00

3.2.3.4 Tagliamento

mc 45.206,00 x €/mc 400,00 = € 18.082.400,00

3.2.3.5 Borgo

mc 40.050,00 x €/mc 400,00 = € 16.020.000,00

3.2.3.6 Darsena

mc 28.680,00 x €/mc 400,00 = € 11.472.000,00

3.2.3.7 Rimessaggio ed annessi

mq 900,00 x €/mq 500,00 = € 450.000,00

Totale punto 3.2.3. € 101.828.800,00

Riepilogando:

3.2.1 Campo golf € 4.800.000,00

3.2.2 Darsena e dragaggi € 5.313.000,00

3.2.3 Immobili € 101.828.800,00

Totale sviluppo area € 111.941.800,00

Quindi il costo generale di area, opere di urbanizzazione interne ed esterne (compresa la intera realizzazione di via del Volton ed il collegamento Consorzio Acquedotto Friuli Centrale CAFC) risulta come segue:

A. Area € 20.000.000,00

B. Urbanizzazione interna e piattaforme € 12.721.537,29

C. Opere esterne € 2.536.000,98

Sommano € 35.257.538,27

D. Costo sviluppo € 111.941.800,00

Totale € 147.199.338,27

E. Spese tecniche, sicurezza, ecc.:
valutato nel 4% su € 147.199.338,27 € 5.887.973,53

F. Commercializzazione:
circa 2% sui ricavi pari a € 178.000.000,00 € 3.560.000,00

G. Oneri finanziari:
valutato nel 10% su € 120.000.000,00 € 12.000.000,00

Totale generale costi € 168.647.311,80

Arrotondato a € 169.000.000,00

3.3 - Ricavi

1. Tagliamento:

a. mq 15.000,00 x € 2.500,00 = € 37.500.000,00

PR - Documentazione fotografica	Pag. 9/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	

b. Balconi e garages: 8% di mq 15.000,00 x € 1.600,00 =	€	<u>1.920.000,00</u>
	€	39.420.000,00
2. Laguna:		
a. mq 28.300,00 x € 2.500,00 =	€	70.750.000,00
b. Balconi e garages: 8% di mq 28.300,00 x € 1.600,00 =	€	<u>3.622.400,00</u>
	€	74.372.400,00
3. Borgo:		
a. mq 13.350,00 x € 2.500,00 =	€	33.375.000,00
b. Balconi e garages: 8% di mq 13.350,00 x € 1.500,00 =	€	<u>1.602.000,00</u>
	€	34.977.000,00
4. Darsena:		
a. mq 9.560,00 x € 2.500,00 =	€	23.900.000,00
b. Balconi e garages: 8% di mq 9.560,00 x € 1.600,00 =	€	<u>1.223.680,00</u>
	€	25.123.680,00
5. Posti barca:		
a. n. 160 x € 25.000,00 =	€	<u>4.000.000,00</u>
Totale ricavi	€	177.893.080,00
Arrotondato a	€	178.000.000,00

3.4 - Raffronto costi ricavi

Ne consegue il seguente raffronto costi/ricavi:

Ricavi	€	178.000.000,00
Costi	€	<u>169.000.000,00</u>
Differenza	€	9.000.000,00

N.B.

1. Si può notare che fra i ricavi non si è tenuto conto dell'eventuale alienazione dell'albergo;

Nell'allegata tabella dei flussi finanziari si è operato tenendo conto di avviare l'operazione di vendita del lotto "Tagliamento" e non di prevederne il completo sviluppo al fine di ottenere una prima entrata finanziaria ed alleggerire l'esposizione di cassa dei primi anni. L'operazione di alienazione del lotto "Tagliamento" è stata ipotizzata ad un prezzo di € 300,00 al metro cubo edificabile.

4. - Parte seconda: le ricadute socio economiche dell'intervento"

4.1 - Il territorio e la popolazione del Comune di Latisana

Latisana, posta sulla sponda sinistra del Tagliamento, nel suo tratto terminale, è città particolare: friulana con tratti veneti derivanti dal periodo in cui la Serenissima Repubblica di Venezia spingeva fin qui la sua influenza politica e culturale.

La moderna Latisana (13.812 abitanti al 31.12.2009) è il crocevia turistico internazionale più importante dell'area occidentale della regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia. A nord corre l'autostrada A4 che la collega con le grandi capitali europee. Il suo territorio è attraversato dalla rete ferroviaria nazionale, e dalle strada statale 14 (che collega Trieste a Venezia) e la strada regionale 354 (Latisana-Lignano), entrambe consentono di raggiungere le località balneari.



Posta in un ambito naturalistico unico e pregevole, fra i parchi dello Stella e del Tagliamento, della Laguna di Marano, Latisana ha fatto della difesa e del corretto utilizzo dell'ambiente la sua moderna peculiarità.

Ed è nelle marine, interne rispetto alla conterminazione lagunare, che si innesta tutta una progettualità turistica originale che non prescinde dalla salvaguardia di un ambiente tanto

straordinario, che mette a disposizione una grande quantità di acque tranquille, navigabili e collegate all'Adriatico.

Il turista che arriva ad Aprilia Marittima, oltre a godere dei beni naturali della laguna, trova le darsene che, con 2.500 posti barca, fanno di questo centro il più importante approdo attrezzato d'Europa.

Latisana fa parte della Citelec, associazione europea del veicolo elettrico, e sempre nel 1994 acquista due pulmini elettrici per il trasporto pubblico e riunisce i Comuni del mandamento per creare un servizio di trasporto elettrico nella Bassa. Ed è grazie anche a Latisana che la Regione vara nel 1995 la legge, la n. 43, per la promozione della diffusione di veicoli elettrici e di veicoli a ridotte emissioni inquinanti prevedendo dei contributi alle città che inseriscono i veicoli elettrici nel loro parco macchine.

Latisana diventa centro regionale, nazionale ed europeo per la promozione della produzione energetica da fonti rinnovabili, cioè produzione di energia elettrica da biomasse agricole, la produzione di bioetanolo a partire dal mais, la produzione di biodiesel a partire da colza e girasole. Alla metà degli anni '90 è stato realizzato, in frazione di Bevazzana, un impianto di fitodepurazione per ottenere un ulteriore affinamento depurativo delle acque reflue recapitanti al locale impianto di depurazione; come dice il nome stesso la fitodepurazione è un processo di trattamento delle acque usate attraverso i vegetali.

Ed è a Latisana che tutto il mandamento fa riferimento sia per la sanità (vi è l'ospedale a servizio non solo della Bassa friulana, ma anche del Veneto orientale), sia per gli uffici finanziari, per i servizi commerciali e distributivi, l'istruzione e la cultura, l'assistenza (Latisana è sede dell'ambito socio-assistenziale comprendente 54.177 abitanti) e la

PR - Documentazione fotografica	Pag. 11/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	

sicurezza (Latisana è sede della Compagnia dei CC che opera su un bacino di oltre 62 mila abitanti).

Va sottolineato come l'ambiente naturale dell'area mandamentale offra contesti particolarmente ricchi dal punto di vista geo-morfologico, che invitano anche ad una migliore comprensione della storia e quindi della cultura del territorio. Particolarmente caratteristici sotto questo profilo risultano gli ecosistemi delle risorgive, della laguna di Marano, del bacino dello Stella, delle zone a connotazione rurale, del litorale marino.

4.2 - Le proposte per il turismo ed il lavoro, ricerca e sviluppo

E' il commercio che primeggia tra le attività produttive a Latisana, distanziando con un 30,03% i comparti dell'agricoltura (20,80%), dei servizi e delle costruzioni (19,88% e 20,31%).

Le oltre 1.400 attività della struttura produttiva offrono impiego a 2.550 addetti.

A Latisana sono disponibili 10 sportelli bancari; l'investimento del denaro è leggermente inferiore alla media provinciale, 15,43 mila euro contro i 17,28 mila euro. Anche i depositi bancari risultano lievemente inferiori, 9,79 mila euro contro 10,41 mila euro in valore provinciale.

Latisana fa parte dell'AIAT, Agenzia di informazione e assistenza turistica, di Lignano e della Laguna di Marano. Ha una disponibilità di 141,3 posti letto ogni 1.000 abitanti.

Avendo Latisana una vocazione turistico/ambientale il campo da golf "Quadrifoglio del Tagliamento" andrà ad incrementare i posti di lavoro e la ricettività turistica, nonché il numero di presenze sul territorio grazie alla destagionalizzazione turistica, con servizi di ricettività che verranno garantiti tutto l'anno.

Fino al 1985 in Friuli venezia Giulia, esistevano solamente due campi di golf, tutti e due con solo nove buche, il Golf Club Udine ed il Golf Club Trieste, ed ambedue senza alcuna ambizione turistica.

Nel 1987, il comune di Lignano Sabbiadoro, in sede di revisione del PRG, chiese ai proprietari di aree di una certa superficie se avevano intenzione di proporre qualche tipo di sviluppo per le loro proprietà.

La famiglia Coin propose immediatamente la realizzazione di un campo di golf a diciotto buche.

Iniziò subito una trattativa, anche a livello regionale, per ottenere un contributo, visto l'alto costo di una struttura di qualità.

La proprietà supportava la sua proposta con la possibilità che il golf avrebbe garantito un flusso turistico legato dalla stagionalità balneare cui Lignano, fino ad allora, era strettamente legata.



Va a questo punto ricordato che, fino all'apertura del golf, nessun albergo a Lignano teneva aperto tutto l'anno e solo prendere un caffè in gennaio o febbraio era un vero problema.

Il Golf Club Lignano, realizzato in tempi abbastanza brevi grazie anche ad un contributo a fondo perduto erogato

PR - Documentazione fotografica	Pag. 12/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	

dalla regione, fu inaugurato nel 1991.

Il percorso, che è stato progettato secondo i criteri di un campo turistico, cioè più divertente che penalizzante, cui manca probabilmente solo un poco di spettacolarità che non gli si è potuta dare per la superficie limitata a disposizione, si dimostrò fin da subito insufficiente rispetto alla domanda.

Infatti, in poco tempo, fu raggiunto un ragguardevole numero di soci ai quali si aggiungevano molti giocatori d'oltralpe, sia austriaci che sloveni, che hanno in pochi anni bloccato il campo, rendendo difficile ottenere delle partenze libere.

Ciò nonostante, l'impatto sulla realtà turistica di Lignano fu notevole merito anche del tipo di gestione adottato per il Golf Club dal dr. Piergiorgio Coin, che ne fu per i primi anni il presidente, con la disputa di alcuni prestigiosi tornei, quale l' "Italian Ladies Open" nel 1993 e 1994, che lanciarono il percorso in campo internazionale.

Già dal secondo anno di vita del campo di golf, l'Hotel Greif rimase aperto anche nel periodo invernale e presto altri alberghi ne seguirono l'esempio.

Oggi sono aperti tutto l'anno almeno cinque alberghi, mentre sono una decina quelli che chiudono per un periodo non superiore ai quattro mesi.

Dopo quello di Lignano, nella regione sono nati parecchi altri campi (Grado, Castel D'Aviano, Gorizia) mentre sia Trieste che Udine hanno realizzato le seconde nove buche, ma nessuno è riuscito a raggiungere i numeri e quindi l'impatto socio-economico di Lignano.

Sul percorso di Lignano si giocano ogni anno dai trentacinque ai quarantamila "rounds" (giri completi); questo significa un'occupazione del campo all' 85% della sua capienza per i 365 giorni dell'anno. Il campo di Lignano è uno dei pochissimi campi in Italia che non osserva nessun giorno di riposo settimanale nè alcun periodo di chiusura annuale.



Tale occupazione è ai massimi livelli, non solo in Italia, ma anche in sede internazionale e non ha praticamente possibilità di essere

incrementata (vanno infatti tenute presente le condizioni meteorologiche).

Comunque quarantamila "rounds" (18 buche) significano, tenendo presente giri incompleti e campo pratica, oltre naturalmente gli eventuali accompagnatori, almeno sessanta/settantamila presenze l'anno.

Per il Golf Club Lignano era stato progettato l'ampliamento a 27 buche, attualmente bloccato da vicende giudiziarie; si è dunque ora in una situazione di stallo dove la difficoltà di trovare posto per giocare sta dirottando molta clientela verso altre realtà sorte nel frattempo, quali Jesolo e Caorle.

Ora, con la realizzazione di un altro campo a 18+9 buche, in grado di concedere qualche cosa in più alla spettacolarità, vista l'ampia superficie a disposizione, un campo gestito

PR - Documentazione fotografica	Pag. 13/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	

con criteri di stretta managerialità, si creerebbe un polo golfistico di eccellenza quali non ve ne sono altri sul territorio nazionale.

Se poi oggi si analizza la situazione dei possibili clienti, non dimenticando il vero e proprio boom golfistico che sta verificandosi nei paesi dell'Est, un complesso quale quello preso in considerazione potrà creare un flusso turistico completamente slegato da qualsiasi tipo di stagionalità legato alla balneazione, di grande interesse.

4.2.1 Considerazioni generali sulla pratica del Golf

E' opinione corrente che il golf sia uno sport d'élite e adatto solo a certe categorie di persone.

Negli ultimi anni, per diversi motivi, legati soprattutto a maggiore offerta e conoscenza di questa tipologia di sport, esso viene praticato da anziani, adulti e ragazzi.

Dal punto di vista della promozione turistica di un'area, è ormai chiara la funzione di traino e di supporto determinata dalla presenza di un impianto per il gioco del golf.

Tale impianto, oltretutto, è ancora una fonte di reddito, ovvero una vera e propria impresa che crea posti di lavoro (20-25 per un percorso di 18 buche, come più analiticamente verrà descritto nei capitoli successivi).

Un ulteriore aspetto particolarmente interessante, è rappresentato proprio dal fatto che il Percorso Golf garantisce la sicura conservazione di un'area, dimensionalmente sempre ragguardevole, nella sua originaria conformazione naturalistica, eliminando così tutta una serie di degradi che possono averla nel tempo dequalificata.

Non è un caso che negli ultimi anni, anche Pubbliche Amministrazioni si interessino sempre più al golf e riconoscono maggiormente i risvolti positivi che esso sottende.

In questi anni insomma sono state eliminate parecchie idee sbagliate e il golf si è lanciato in una continua fase di espansione. Il golf è uno sport molto semplice: il suo scopo fondamentale può sembrare addirittura banale, mandare una pallina in buca con il minor numero di colpi possibile, seguendo naturalmente una serie di specifiche regole di gioco.

Caratteristica del gioco del golf, infatti, è che allo scopo primario, precedentemente spiegato, si affiancano anche altre motivazioni non meno importanti: il piacere di godere della bellezza della natura, di fare una passeggiata all'aria aperta, di trovare una sana evasione ai problemi quotidiani, di misurarsi con se stessi combattendo contro i propri errori nel tentativo di migliorare continuamente le proprie prestazioni.

Un altro motivo di successo del golf è dato dal fatto che chiunque lo può giocare, dai giovanissimi (da 8-9 anni in su) agli anziani.

Infatti, grazie al "fattore handicap", che ogni giocatore riceve in funzione della propria abilità, tutti possono giocare contro tutti.

La scelta dell'area dove realizzare il Golf Club e Marina del Tagliamento, non è stata fatta a caso, ma tenendo conto in maniera molto precisa e realistica del bacino d'utenza esistente nell'intorno, che in questo caso comprende anche la vicina Austria e Slovenia.

Come per ogni altro impianto sportivo questa è l'unica garanzia che l'impianto sia utilizzato. Sulla base di recenti indagini statistiche condotte dal CONI si può supporre che su ogni 100.000 si abbia una propensione media al gioco del golf di almeno 70 abitanti: questo dato medio può elevarsi anche fino al doppio (140 abitanti) in aree dove condizioni socioeconomiche e culturali facilitano ulteriormente, come nel caso di Latisana e del suo indotto, l'accesso al gioco del golf.

La domanda di impianti di golf rimane comunque molto elevata, tanto che in molti Circoli giacciono domande di iscrizione in attesa di accettazione, come accade nel vicino Golf Club Lignano.

PR - Documentazione fotografica	Pag. 14/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	

4.2.2 Lavoro e occupazione

Per quanto attiene al lavoro e l'occupazione parlando esclusivamente dei posti di lavoro diretti derivanti dall'esercizio di un campo di golf, si possono individuare i seguenti compiti suddivisi per mansioni:

- Manutenzione percorso:
 - 1 superintendente
 - 1 meccanico
 - 5/6 operai giardinieri
- Gestione sportiva
 - 1 direttore
 - 1 amministratore
 - 2 segretarie
- Club house
 - 2 caddie master
 - 2 addetti alle pulizie
 - 1 manutentore
- Golf Academy
 - 1 segretaria
 - 2 maestri
 - 1 assistente
 - 1 addetto al campo pratica
- Ristorante

Qui dipende dalla dimensione e dai servizi che si vogliono offrire, ma considerando un orario particolarmente lungo (in estate dalle 8 alle 23) non possono essere meno di 15 persone, personale di cucina compreso.

In tutto dunque, circa 40 unità.

Per la gestione del complesso MARINA, RESIDENCE, ALBERGO E MANUTENZIONI, si possono stimare ad oggi un numero variabile dai 65 ai 75 nuovi occupati, così suddivisi:

- Albergo
 - o 30 persone;
- Marina e ristorante sulla marina
 - o 10 persone per la manutenzione del porticciolo e dei servizi alle imbarcazioni;
 - o 15 persone per il ristorante.
- Manutentori residence e verde privato
 - o 10 persone

In tutto ancora almeno altre 65 unità.

PR - Documentazione fotografica	Pag. 15/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	

Pertanto si stimano circa un centinaio di nuovi assunti. Stima che avviene ovviamente su dati prudenziale

PR - Documentazione fotografica	Pag. 16/16	Redatto da: ing. A. Tosolini
Doc.: 078_139 - PR-SRES R 01 - 00	Data: 24.03.2011	