



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 52 del 20/05/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 marzo 2002, n. 299

LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un villaggio turistico in I.tà "Quasano" nel Comune di Toritto (Ba). Ditta: La Fenice s.r.l.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e artigianale" così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n.267/2000, di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di TORITTO con nota n. 2731 in data 513/2002 ha chiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della ditta "LA FENICE s.r.l." di un villaggio turistico in località "Quasano".

Alla predetta nota sindacale è allegata la scheda di valutazione in ordine all'intervento programmato, redatta in data 04.03.2002 dal Responsabile del Settore dell'I.T.C., che testualmente di seguito si riporta:

"L'intervento proposto dalla Società "Fenice" S.r.l. con sede in Bari a Via Giulio Petroni n. 129/C intende realizzare una struttura turistico-ricettiva in località Quasano del Comune di Toritto su suolo, individuato catastalmente al foglio n. 50 particelle nn. 44, 252, 156 e 75, della estensione complessiva di mq. 20.494.

Omissis

La struttura in progetto è costituita da una zona per servizi ed attrezzature sportive, a valle, zona commercialericettiva comprendente sala ristorante, bar, pista da ballo, in posizione intermedia, e una zona ricettiva-turistica con 4 villette bifamiliari nella parte più alta.

Le suddette tre zone sono collegate tra di loro da "percorsi pergolati" e scalinate.

L'intervento previsto ricade in un'area tipizzata dal P.R.G. approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta Regionale n. 45 del 12/02/2002, nella maggior parte in zona E1 - AGRICOLA NORMALE ed in minima parte in zona E2 - TUTELA AMBIENTALE, per la presenza di una "lama" ed è ubicato in prossimità della località turistica di Quasano con cui è direttamente collegato mediante viabilità comunale.

COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO ALL'ATTO DI INDIRIZZO DI CUI ALLA DELIBERA DI C.C. N. 32 DEL 31/07/2001

Per quanto attiene la compatibilità dell'intervento alle indicazioni formulate con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 31/07/2001, che costituisce atto di indirizzo per l'accoglimento di accordi di programma, si specifica che nelle zone urbanistiche simili a quelle in cui ricade l'intervento, risultano accoglibili proposte inerenti il rispetto degli indici e parametri i seguito specificati:

CLASSI E TIPI EDILIZI -

frazione di Quasano E1 - AGRICOLA NORMALE

INDICE MASSIMO DI

EDIFICABILITA' (Ift) mc./mq. 0,36

SUPERFICIE MINIMA DI

INTERVENTO (Sm) mq. 5.000

PERCENTUALE MASSIMA

DI COPERTURA (Rc) mq. 16/100

Indici e parametri di progetto:

- Superficie catastale: mq. 21.039;
- SI Superficie d'intervento rilevata: mq. 20.494,00;
- Sstr da cedere gratuitamente a viabilità: mq. 743,00;
- Ss Superficie a standards: mq. 1.040,00;
- St Superficie Territoriale: mq. 19.751,00;
- Sf Superficie Fondiaria: mq. 18.711,00;
- Vamm Volume ammissibile: mc. 7.110,36;
- Scamm Superficie coperta ammissibile: mq. 2.993,76;
- Scp Superficie coperta di progetto: mq. 1.142,05;
- Vp Volume di progetto: mc. 3.453,35.

L'area in questione non è sottoposta a vincoli di tipo paesaggistico né a quelli di tipo idrogeologico e a previsioni di salvaguardia specifici secondo il P.R.G. approvato.

Considerato che per l'attuazione dell'intervento proposto si va in deroga alla destinazione di zona ed ai parametri urbanistici per le zone "E2" - AGRICOLA NORMALE ed "E2" - TUTELA AMBIENTALE è necessario introdurre una variante allo strumento urbanistico vigente relativamente alla destinazione di zona ma con gli indici e parametri definiti nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 31/07/2001. Tale variante è da approvarsi nell'ambito dell'Accordo di Programma così come previsto dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 al fine del rilascio della Concessione Edilizia.

L'intervento prevede l'assunzione di 16 unità lavorative.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli elaborati scritto-grafici di progetto. Tutto ciò premesso e considerato;

VISTO l'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTO IL P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 45 del 12/02/2002 e le relative N.T.A. del Comune di Toritto;

VISTE le LL.RR. nn. 34/94 e 8/98;

VISTA la documentazione scritto-grafica trasmessa che risulta esaustiva per quanto attiene alla definizione della necessaria variante urbanistica;

VISTA la non disponibilità di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per l'ubicazione dell'intervento in progetto, giusta delibera del Consiglio Comunale n. 32/2001;

RITENUTO che sussistono pertanto nel caso in specie tutti i presupposti giuridici di cui alle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32/2001;

SI ESPRIME

"Parere FAVOREVOLE per quanto di competenza sulla proponibilità dell'Accordo di Programma ai sensi delle leggi regionali nn. 34/94 e 8/88 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32/2001 in relazione alla valutazione del soggetto proponente con la condizione che nell'area interessata dalla fama non ci siano interventi che comportino modificazioni della morfologia e dell'ambiente e che arrechino pregiudizio al normale deflusso delle acque meteoriche, salvo parere superiore delle Autorità preposte alla tutela del paesaggio e della idrologia superficiale."

Con successiva nota n. 7463 del 27.06.2002, lo stesso Comune di Toritto ha trasmesso una relazione integrativa tendente a dimostrare la conformità dell'intervento proposto ai contenuti ed alle disposizioni della l.r. n. 11/99 "Disciplina delle strutture ricettive ex artt. 5, 6 e 19 della legge 17/5/83 n. 217".

Dall'esame degli atti trasmessi si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata nel P.R.G. vigente (approvato in via definitiva dalla G.R. con delibera n. 45 del 12/02/2002) per la maggior parte come zona "E1 - agricola normale" ed in minima parte come zona "E2 - tutela ambientale" della superficie complessiva di mq. 21.039,00 riportata in catasto alle particelle nn. 44, 252, 156 e 75 del foglio di mappa n. 50 ubicata all'interno del Borgo di "Quasano".

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie catastale: mq. 21.039;
- Superficie d'intervento rilevata: mq. 20.494,00;
- Superficie da cedere gratuitamente a viabilità: mq. 743,00;
- Superficie a standards: mq. 1.040,00;
- Superficie Territoriale: mq. 19.751,00;
- Superficie Fondiaria: mq. 18.711,00;
- Superficie coperta di progetto: mq. 1.142,05;

- Altezza massima: ml. 3,80;
- Volume di progetto: mc. 3.453,35;
- Indice di Fabbricabilità Territoriale: 0,164 mc/mq.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un villaggio turistico con annessi servizi articolato come di seguito si riporta:

- zona a parcheggio;
- zona sportiva comprensiva di piscina, campo di calcetto e servizi annessi;
- zona ricettiva comprensiva di sala ristorante, due piste da ballo con bar e servizi annessi;
- n. 4 edifici, ad un piano fuori terra, articolati in n. 7 alloggi (per un numero massimo di 6 posti letto) oltre al servizio di ricevimento/accettazione e guardiania.

In particolare la zona a parcheggio ubicata a ridosso di via della Sentinella interessa un'area tipizzata come zona "E2" di tutela ambientale per la presenza di una "fama" individuata nella cartografia di P.R.G.; mentre i manufatti edilizi costituenti il villaggio, come disposto dalle N.T.A. del vigente P.R.G., distano mt. 100,00 dai cigli di detta fama.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali, di seguito riportati: L'istanza è corredata dei seguenti elaborati tecnico-grafici descrittivi dell'intervento:

- Tav. 1 - Relazione Tecnica (condizioni di ammissibilità della proposta progettuale - vincoli e territoriali);
- Tav. 2 - Stralci planimetrici dello strumento urbanistico - situazione in progetto;
- Tav. 2a - Stralci Planimetrici dello strumento urbanistico - situazione in progetto;
- Tav. 3 - Stralci catastali di dettaglio;
- Tav. 4 - Stralci aerofotogrammetrico e catastale con l'indicazione delle urbanizzazioni esistenti;
- Tav. 5 - Verifica superfici e parametri;
- Tav. 6 - Planovolumetrico di progetto;
- Tav. 7a - Pianta quota -4.60;
- Tav. 7b - Pianta quota -2.20;
- Tav. 7c - Pianta quota 0.00;
- Tav. 7d - Pianta quota 13.70;
- Tav. 7e - Pianta copertura;
- Tav. 8a - Sezione -Prospetto;
- Tav. 8b - Sezione -Prospetto;
- Tav. 9a - Studi tipologici;
- Tav. 9b - Studi tipologici;
- Tav. 9c - Studi tipologici;
- Tav. 9d - Studi tipologici;
- Tav. 10 - Urbanizzazioni di progetto;
- Relazione Geotecnica;
- Piano di fattibilità economico-finanziario;
- Piano occupazionale;
- Tav. 11 - Accessibilità spazi pubblici.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n° 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di Toritto, risulta:

- a) che l'attività del complesso comporterà a regime l'utilizzo di mano d'opera non inferiore a 16 unità;
- b) che il P.R.G. del Comune di Toritto, per gli interventi nel settore turistico pur disponendo di aree con destinazione specifica, le stesse allo stato non risultano operanti e giuridicamente efficaci; quanto innanzi implica, coerentemente alle direttive emanate dalla G.R. con delibera n. 1284 del 10.10.2000

l'ammissibilità dell'Accordo di Programma di cui all'oggetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Società "LA FENICE s.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n° 34 e s.m. ed integrazioni, per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico atteso che, sulla scorta della documentazione fornita, non risultano interferenze con le direttrici di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà, però, essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a standards pubblici, da cedere gratuitamente al Comune, una superficie tale da garantire il rispetto dei parametri minimi di cui all'art. 5 - punto 2 - del D.I.M. 2.4.68 n. 1444;
- 2) Nella realizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dell'area e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere non inferiore a 60 posti auto per ettaro in conformità a quanto previsto dalla Tab. "E" allegata alla L.R. n. 11/99;
- 4) In fase attuativa dovranno essere adottati opportuni accorgimenti al fine di salvaguardare la vegetazione esistente non interessata da vegetazione; inoltre tutte le acque meteoriche dovranno essere regimentate nei termini di cui al D.lgs n. 152/99;
- 5) Nella realizzazione e sistemazione delle aree a parcheggio (sia pubblici che privati) dovrà usarsi una pavimentazione che non comporti la completa impermeabilizzazione del suolo;
- 6) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, nonché degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;
- 7) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n° 16 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. la predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- 8) Le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari costituenti il villaggio turistico devono rientrare ed essere compatibili con quelle previste dalla l.r. n. 11/99;
- 9) Inalienabilità delle singole unità costituenti il villaggio turistico.

L'Intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola norma e di tutela ambientale a zona turistica, con indici e parametri urbanistico - edilizi così come sopra rideterminati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 -5° comma- del D.lgs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene

che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Toritto.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T./Paesaggio, approvato dalla Giunta regionale con delibera 1748/2000, ricadendo l'area interessata dall'intervento in Ambito Territoriale Esteso di valore normale "E" la variante urbanistica non è soggetta a " Parere Paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.04 - punto 2 e 5.03 delle N.T.A. del PUTT, né sussistono sotto il profilo paesaggistico elementi ostativi ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/98.

Si dà, altresì, atto che l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000 ma nella nuova perimetrazione, approvata dalla G.R. con delibera n. 1137 dell'8/8/2002 (pubblicata sul B.U.R. n. 115 dell'11/9/2002) e pertanto l'intervento va assoggettato alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 357/97 ed alla l.r. n. 11/2001 se ed in quanto applicabili e ciò prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma.

Infine, si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1284 del 10.10.2000."

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto e).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01"

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE"

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di TORITTO per la realizzazione, in variante al PRG vigente, da parte

della Ditta LA FENICE s.r.l. di un villaggio turistico in località "Quasano" nel territorio del Comune di TORITTO.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di TORITTO rappresentato dal Prof. Nicola TARULLO in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione di un villaggio turistico con annessi servizi in località "Quasano" nel Comune di TORITTO da parte della Società "LA FENICE s.r.l."

PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

- a) che la Società "LA FENICE s.r.l." ha in programma la realizzazione, in località Quasano del Comune di TORITTO, di un villaggio turistico;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di TORITTO ha richiesto, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un villaggio turistico, in località Quasano, in variante al P.R.G. vigente.

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di TORITTO:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di TORITTO pur disponendo di aree con destinazione specifica le stesse non sono operanti e giuridicamente efficaci, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona da zone E1 - agricola normale - e zona E2 - agricola tutelata - a zona "turistica" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 21.039,00 risulta censita in catasto terreni in agro di TORITTO alle particelle nn. 44, 252, 156 e 75 del foglio di mappa n. 50 ubicata all'interno del Borgo di "Quasano";

c) che la Società "LA FENICE s.r.l." dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità del villaggio turistico, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero addetti pari a minimo 16 addetti a tempo indeterminato.

VISTA

la deliberazione n. ____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di TORITTO ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "LA FENICE s.r.l.";

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di TORITTO come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° ____ del _____ costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di TORITTO con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "LA FENICE s.r.l." di un villaggio turistico, in variante al vigente strumento urbanistico. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n° ____ del _____;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n° ____ del _____; la Società "LA FENICE s.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti;
- 4) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra Comune di TORITTO e la Società "LA FENICE s.r.l." diretta a disciplinare:
 - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
 - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
 - c) il divieto per la Società "LA FENICE s.r.l." di alienare le singole unità immobiliari costituenti il villaggio turistico;
 - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 16 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di TORITTO ratificherà il presente Accordo di Programma;

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di TORITTO. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di TORITTO, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Società "LA FENICE s.r.l." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma - L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 4) a carico della stessa Società proponente.

9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.

10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di TORITTO provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

11) Ai sensi del sesto comma dell'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di TORITTO.

In caso di controversia fra le parti sarà, nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco Il Presidente della
del Comune di Toritto Regione Puglia
Prof. Nicola Tarullo Dott. Raffaele Fitto