



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 77 del 09/07/2003**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 giugno 2003, n 833

LL.RR. 34/94 e 8/98 LS 142/90. Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera nel Comune di Alezio (Le). Ditta Azienda Agricola ed Agrituitica "Masseria Bianca" di Imbriani Silvana

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-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 interessati di produrre istanza al Presidente della G. R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lg 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 autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee 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, turistiche ed alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di ALEZIO con nota n. 7895 del 31.08.2000, ha richiesto al Presidente della G. R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria BIANCA" di IMBRIANI Silvana di una struttura turistico-alberghiera, inviando con la citata nota prot. 7895/2000 gli elaborati di progetto.

A seguito di specifica richiesta di documentazione integrativa dall'assessorato Regionale all'Urbanistica giusta nota prot. n. 3593 del 13/04/2000, il Comune di Alezio, con note prot. nn 4696 e 13746 in data rispettivamente 2/05/2002 e 12/12/2002, ed in particolare con l'ultima nota prot. n. 2980 del 19/3/2003 ha trasmesso gli elaborati di progetto integrati da quanto richiesto con la citata nota Regionale n. 3593/00 costituiti da:

- 1) Tav. n. 1 - Relazione illustrativa;
- 2) Tav. n. 2 - Stralci: planimetrie, urbanizzazioni, calcolo volumi;
- 3) Tav. n. 3 - Planimetria generale - superficie parametri urbanistici;
- 4) Tav. n. 4 - Rilievo fabbricato esistente;
- 5) Tav. n. 5 - Progetto edificio "A";
- 6) Tav. n.5 bis - progetto edificio "A" - prospetti e sezioni-;
- 7) Tav. n. 6 - Progetto edificio "B";
- 8) Tav. n.7 - Progetto Mini Alloggi;

- 9) Tav. n.8 - Particolari;
- 10) Tav. n. 9 - documentazione fotografica;
- 11) Tav. n. 10 - Computo metrico;
- 12) Tav. n. 11 - Business Plan;
- 13) Tav. n. 12 - Relazione geologica e geotecnica;
- 14) Tav. n. 13 - schema di convenzione;
- 15) Tav. n. 14 - Relazione tecnica-autorizzazione paesaggistica- PUTT./P
- 16) Parere del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale datato 19/3/03.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini della ammissibilità dell'intervento alla stipula di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di ALEZIO ed in particolare dal parere definitivo del Dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune di Alezio datato 19/3/03, risulta quanto segue (in sintesi):

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso turistico ricettivo in località "Masseria Bianca" su un'area di intervento di complessivi Ha 16:59:62, individuata catastalmente al fg. N. 19, particelle nn. 1,2,3,4,5,63,64,80 e 100 e risulta tipizzata, nel Programma di fabbricazione vigente e nel PRG adottato "zona agricola E1"

- Si attesta la coerenza dei contenuti dell'accordo di programma con le direttive emanate dalla G.R con provvedimento n. 1284 del 10/10/2000;
- La documentazione prodotta dalla Ditta è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;
- L'intervento in oggetto non è in contrasto con i criteri informativi dello strumento dello strumento urbanistico adottato né con la previsione di opere pubbliche;
- Nell'area d'intervento non risultano esistenti specifiche opere di urbanizzazione primarie e secondarie, fatte salve quelle ordinarie della zona agricola, che sono tali da consentire l'accessibilità ai luoghi interessati e l'allacciabilità alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, quest'ultima abbisognevole di adeguamento in relazione all'intervento proposto;
- L'area di intervento è sottoposta a vincolo ai sensi del T.U. D.Lgs 490/99 e non sussistono condizioni di immodificabilità assoluta finalizzate alla tutela dell'ambiente e del territorio, anche in base della verifica di compatibilità dell'intervento con le Norme Tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio;
- Il Piano occupazionale, presentato dalla ditta proponente risulta coerente con le direttive emanate dalla Giunta regionale con provvedimento n 1284 del 10/10/2000,
- I contenuti della bozza di convenzione, presentata dalla ditta proponente, risultano conformi alle disposizioni della l.r. 8/98 ed alle Direttive della G.R.
- Si precisa inoltre che sulla zona interessata dall'intervento, non risulta al Comune, la sussistenza di "usi civici" ex l.r. n. 7 del 28/7/1998 e che l'intervento non rientra tra quelli da assoggettare a procedura di verifica a VIA;
- L'intervento progettato prevede la realizzazione di camere con giardino interno e servizi, mini alloggi, sala-ricevimento-ristorante e servizi annessi, impianti per il tempo libero, campi da tennis, campo di calcetto e piscina, per una volumetria complessiva di mc 23.199,80 con un indice territoriale pari a 0,15 mc/mq (considerando l'intera volumetria) per un'altezza massima di mt 7,50 e con n. 2 piani fuori terra.
- Considerato che l'intervento risulta contenuto negli indici e parametri previste per le zone D4 -aree per attrezzature alberghiere- dal PRG. (approvato con prescrizioni dalla G.R con delibera n 1143 del 08/08/02)
- Considerato che sotto il profilo tecnico - amministrativo sussistono le condizioni indicate dall'art. 1 della l.r. 8/98, in quanto non vi è disponibilità di aree operanti e giuridicamente efficaci, idonee alla destinazione urbanistica, per poter localizzare e contenere funzionalmente l'intervento turistico-

alberghiero

VISTO

- La conformità della documentazione tecnico amministrativa allegata all'istanza;
- La congruità delle proposte per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- Il controllo dei presupposti urbanistico-edilizi per il successivo rilascio concessione e/o autorizzazioni;
- L'idoneità del piano occupazionale e della coerenza interna del piano economico e finanziario;
- La conformità dei contenuti riportati nella bozza di convenzione;
- L'ammissibilità in relazione ad eventuali vincoli presenti sulla zona salvo il parere degli Enti preposti alla tutela del vincolo paesaggistico;

Si esprime parere favorevole alla proposta di Accordo di programma.

Dall'esame degli atti trasmessi, e in particolare dalla relazione tecnica del progettista, si rileva che l'intervento proposto interessa un'area della superficie di circa mq 165.962 al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68.

La zona su cui ricade l'intervento, già interessata da un compendio di fabbricati esistenti (Masseria Bianca), risulta tipizzata zona agricola E1 dal P.F. vigente e dal PRG adottato (attualmente definitivamente approvato dalla G.R. con delibera n. 180 del 11/03/03), ubicata in località "Masseria Bianca" in prossimità della SS 274 (ex 101 Gallipoli-Lecce) in corrispondenza dell'uscita "Alezio-Li Foggi" ad Ovest del territorio Comunale di Alezio.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici parametrici urbanistici desumibili dagli elaborati di progetto:

- Superficie catastale del lotto: mq. 165.962;
- Superficie coperta per singoli piani mq. 6397;
- Volume di progetto fuori terra mc. 23199,80;
- Standard (art. 5 comma 2 del DM 1444/68) reperita mq. 5380;
- parcheggi 1. 122/89 (1mq/10mc) mq. 2600;
- Altezza massima prevista dal progetto mt. 7,50;
- indice di fabbricabilità territoriale 0114 mc./mq;
- Numero dei piani fuori terra 2;
- distanza dalla Strada Provinciale mt. 30,00;
- distanza dai confini mt. 5,00;

In particolare l'intervento prevede la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati esistenti da destinare ad attività alberghiera (edificio A in progetto), sala ricevimenti- ristorante (edificio B in progetto), Bungalow distribuiti nell'uliveto e la realizzazione di impianti sportivi per il tempo libero nonché tutte le opere di urbanizzazione previste dalla soluzione progettuale.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T./Paesaggio dalla relazione di verifica di compatibilità predisposta dai progettisti si rileva che l'area interessata dall'intervento, con riferimento al livello dei valori paesaggistici presenti, ricade la maggior parte dell'area su cui è previsto l'intervento, in un A.T.E. classificato di tipo "D", (art. 2.01 punto 1.4 N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio) ed una limitatissima area in ambito "C" (art. 2.01 punto 1.3 N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio).

Negli ambiti di valore relativo "D" il P.U.T.T. prevede, quale indirizzo di tutela valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche".

In detta relazione si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da

specifiche peculiarità paesaggistiche, né l'area oggetto d'intervento appare posizionata al contorno di sistemi in cui sono presenti peculiarità paesistiche degne di tutela, né le stesse aree risultano interessate da "Ambiti Territoriali Distinti" con le relative "aree di pertinenza" e/o "area annessa" dove sono cogenti le "prescrizioni di base" del Piano Urbanistico Territoriale Tematico; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T..

L'area oggetto di intervento è interessata dal solo vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) preesistente all'entrata in vigore del P.U.T.T./P., per il quale è stato acquisito il parere favorevole della Soprintendenza ai BB. AA. SS della Puglia di Bari giusta nota prot 23762 del 20/11/00 (allegata al progetto). Il progettista, nella relazione di compatibilità predisposta non rileva alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra quello proposto e le N.T.A del P.U.T.T..

Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio integrativo inoltre rappresenta quanto segue:

- Sistema dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico: l'area non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo dell'assetto paesistico Dalla cartografia della tav. 10 relativa alla geomorfologia si rilevano alcune indicazioni relative all'assetto geomorfologico dell'area, identificabili come "cigli di scarpate" o "ripe fluviali"

Al fine di verificare la compatibilità con le NTA del PUTT/paesaggio è stato redatto apposito studio da parte del Geologo Dott. Giovanni MELE (allegata al progetto), il quale evidenzia che l'area oggetto d'intervento si presenta sostanzialmente pianeggiante, attraversata da un'incisione poco profonda, praticata in passato nel terreno con semplici operazioni di scavo a mano "che si identifica come un rudimentale ma efficace sistema idraulico, al quale i contadini della zona frequentemente ricorrevano per intercettare in più punti la falda freatica e poterla agevolmente sfruttare per usi irrigui, adottando i naturali metodi dell'attingimento naturale"

L'idrologia superficiale è del tutto inesistente per assoluta mancanza di laghetti di frana, di conche e depressioni alluvionali.

L'unico canale è quello del "Samari" che, attraversando a sud i terreni della Mass. Macchiaforte, non ha alcuna influenza sull'area d'intervento che dista dal canale più di 300 mt.

Per quanto sopra, il progettista conclude che sotto l'aspetto geomorfologico l'intervento risulta compatibile con le NTA del PUTT. Il progetto, attraverso il contenimento dei movimenti di terra, andrà a conservare comunque sia l'assetto geomorfologico che idrogeologico d'insieme delle aree interessate dal programma costruttivo.

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale. colturale e della potenzialità faunistica: Per quanto attiene l'aspetto Botanico-vegetazionale, il progettista in relazione agli ambiti territoriali distinti precisa quanto segue:

- Vincolo Faunistico (art. 3.13 NTA PUTT). Per quanto attiene alla individuazione del vincolo a gestione sociale, riportato sulla Tav. n. 9 del PUTT, interessante l'intero territorio Comunale di Alezio, il progettista precisa che da accertamenti operati presso la Provincia di Lecce è stato verificato che il territorio Comunale di Alezio non risulta interessato da aziende venatorie né zone a gestione sociale; lo stesso progettista inoltre precisa che il Piano Faunistico venatorio Regionale 1999-2003, di cui alla delibera di GR n. 629 del 25/5/99, approvato con delibera di GR. n. 405 del 7/7/99 sull'area d'intervento non prevede vincoli faunistici di cui al punto 3.13 delle NTA PUTT, così come dimostrato dalle planimetrie allegata alla relazione di verifica.

- Per quanto attiene la copertura botanico-vegetazionale il progettista precisa che l'area non è interessata da vegetazione di particolare pregio e che l'indicazione di boschetto, riportato nelle tavv. n. 2S e 3S, sostituite dalle tavv. 2 e 3, si riferiscono al recente impianto di piante ornamentali da vivaio

effettuato dalla proprietà su di una superficie inferiore a mq. 2000, e servono per essere rimpiantate all'interno del fondo allo scopo di mitigare l'impatto visivo delle opere da realizzare.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area non è interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore e/o riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno dell'area d'intervento. Il corpo di fabbrica già esistente non risulta sottoposto a vincolo e/o segnalato, tuttavia sull'intervento è stato acquisito il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici della Puglia in data 20/11/00 n. 23762 allegato in copia agli elaborati trasmessi.

Premesso quanto innanzi in considerazione delle peculiarità dell'area per la quale è richiesta la variante urbanistica, in riferimento al contesto paesaggistico in cui è inserita, si può ritenere che il programma costruttivo previsto non comporterà alterazioni significative sotto tutti i profili dei sistemi sopra elencati. L'intervento proposto risulta compatibile con il paesaggio contermini, ponendosi l'intervento quale riqualificazione edilizia ed ambientale del sito in questione dando decoro all'area d'intervento priva di naturalità e conferendo alla stessa area un grado di modificazione dell'assetto paesaggistico compatibile con l'ambito "D" interessato del Piano Urbanistico Territoriale Tematico, alle cui norme e prescrizioni di base l'intervento si conforma non comportando alterazioni significative sistema geo-morfo-idrogeologico, sul sistema botanico-vegetazionale e sul sistema storico-culturale.

In attuazione degli indirizzi di tutela, inoltre, il programma di costruzione prevede la conservazione dell'assetto geomorfologico esistente, e la messa a dimora lungo il confine di alberature tipiche della zona e il mantenimento dei muri a secco esistenti ed eventuali nuovi muri di recinzione saranno realizzati con muratura a secco come gli esistenti.

Ciò stante, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T., si ritiene che l'intervento in parola per la sua localizzazione non interferisce sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per gli ambiti territoriali estesi di riferimento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri degli ambiti territoriali estesi interessati in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sott'ordinata.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del P.U.T.T./Paesaggio in ordine alla variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque non più evidenziabili sull'area oggetto di intervento né nelle aree contermini, stante le caratteristiche dell'edilizia esistente nell'ambito territoriale d'intervento e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto del territorio di riferimento:

- Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.

- all'interno del lotto siano messi a dimora soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine con la viabilità pubblica esistente), siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento;

- siano rispettate le condizioni imposte dalla Soprintendenza ai BB.AA.SS. della Puglia con il proprio parere prot. n. 23762 del 20/11/00.

Dagli atti in possesso presso l'Assessorato si è rilevato che le aree interessate non rientrano in zona di Protezione Speciale o Sito di Importanza Comunitario individuati con il D.M. 3.4.2000 (G.U. n.95 del 22.4.2000).

Il capo del settore tecnico del Comune di Alezio nel proprio parere prot. n. 2980 del 19/3/03 ha certificato che l'intervento non è assoggettato a procedura di VIA.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta Azienda agricola ed agrituristica "MASSERIA BIANCA" di IMBRIANI Silvana, sussistono tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/98 e n. 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso in variante al PRG vigente (in quanto definitivamente approvato) con tipizzazione dell'area a zona per impianto produttivo di tipo turistico-alberghiero, con gli indici e parametri urbanistici-edilizi come rivenienti dal progetto in atti ed innanzi riportati, rilevandosi che la localizzazione dello stesso intervento non configge con la pianificazione Comunale vigente ed adottata. Pertanto la variante proposta si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico atteso che la localizzazione è compresa in un ambito territoriale già interessato da interventi di edilizia residenziale compatibili con la destinazione dell'intervento proposto.

Per quanto attiene l'impegno occupazionale si rileva l'impegno di 10 nuovi addetti come previsto dalla l.r. n. 34/94 come modificato dalla l.r. 8/98.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1) Obbligo da parte della ditta Azienda agricola ed agrituristica "MASSERIA BIANCA" di IMBRIANI Silvana, di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue in conformità alle disposizioni di legge e vigenti in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della ditta Azienda agricola ed agrituristica "MASSERIA BIANCA" di IMBRIANI Silvana, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (10 addetti a regime) previsti 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 assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, 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 decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi del Consorzio proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di ALEZIO ratificherà il presente Accordo di Programma;

3) Per quanto riguarda le aree destinate a standard urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2, comunque secondo le previsioni progettuali, (mq 3348).

4) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato dovrà essere pari a quella prevista in progetto e comunque tale da garantire il rapporto minimo di 1mq. ogni mc. di costruzione, fissato dalla legge n°122/89 e s.m.

5) Nella realizzazione della struttura e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada.

6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

7) Gestione unitaria dell'intervento con divieto di alienare le singole unita immobiliari.

L'intervento comporta, come già detto, variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R..

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata 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 ALEZIO.

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

Infine si dà atto, che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla G.R. 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 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"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 la dichiarazione 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 precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19 dicembre 1994 n.34 integrata e modificata dalla L. R. n.8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di ALEZIO per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente da parte della ditta Azienda agricola ed agrituristica "MASSERIA BIANCA" di IMBRIANI Silvana, di una struttura turistico - alberghiera nel territorio Comunale di ALEZIO.

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del P.U.T.T./Paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 5.01 delle citate N.T.A. e ciò prima del rilascio della C.E.

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 ALEZIO rappresentato dal Sindaco 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 una struttura turistico - alberghiera nel Comune di ALEZIO da parte della Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana.

### 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 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 turistico-alberghiero;
- c) che, ai sensi dell'art 34 del D.Lvo. 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 Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di ALEZIO, di una struttura turistico- alberghiera ubicata in prossimità della SS274 (ex 101 Gallipoli-Lecce)
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico vigente (PRG) il Sindaco del Comune di ALEZIO ha richiesto, con istanza in data 31.08.2000, prot. n.7895 e successive note integrative al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico - ricettiva da parte della Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana;

### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di ALEZIO:

- a) che nello strumento urbanistico vigente (PRG) nel Comune di di ALEZIO non ci sono aree giuridicamente con destinazione specifica per la realizzazione di una struttura turistico alberghiera presentata dalla Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana e

pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq 165.962, già interessata da un compendio di edifici esistenti, tipizzata zona agricola E1 dal PRG;

b) che in relazione alla suddetta destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento, in catasto al foglio n°19 p.lle nn° 1, 2, 3, 4, 5, 63, 64, 80, e 100, già interessata da un compendio di edifici esistenti, si rende necessaria la variante alla PRG vigente per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana;

c) che la Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla struttura turistico - alberghiera, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità.

## VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ 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 ALEZIO 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 Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana.

## TUTTO CIO' PREMESSO

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

1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma; 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 ALEZIO con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana di un struttura turistico-alberghiera in variante al PRG vigente. L'area interessata dall'intervento è tipizzata zona agricola E1 PRG vigente nel Comune di ALEZIO. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

2) 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 GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

3) La Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana 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 in conformità alle leggi vigenti;

4) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di ALEZIO e la Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana 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 Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana, di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;

d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali (n.10 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 ALEZIO ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lgs 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 ALEZIO. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di ALEZIO, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi delle vigenti leggi.

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 riacquistando le aree la previgente destinazione urbanistica riveniente dalla strumentazione urbanistica generale vigente nel Comune di ALEZIO.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Ditta Azienda agricola ed agrituristica "Masseria Bianca" di IMBRIANI Silvana, 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 5 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 ALEZIO 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 dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95 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 ALEZIO.

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 Regione Puglia  
di Alezio Dott. Raffaele Fitto