



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 96 del 21/08/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 luglio 2003, n. 1110

LL.RR. 34/94 e 8/89. L.S. 142/90. Accordo di programma per l'ampliamento del complesso turistico ricettivo "Gran Hotel Araba Fenice" nel Comune di Melendugno. Ditta "S.I.A.T. 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-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 MELENDUGNO con nota n. 10248 del 20.09.2000, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per l'ampliamento del complesso turistico ricettivo "Gran Hotel Araba Fenice" inviando con la citata nota prot. 10248/2000 gli elaborati di progetto.

Al fine di chiarire l'iter amministrativo seguito per definizione della proposta dell'accordo di programma in questione è necessario premettere quanto segue.

"Con istanza in data 28/10/1999 prot. n. 13543 la società S.I.A.T. s.r.l. nella persona del suo Amministratore Unico Dott. Annino Maria De Finis ha avanzato al Comune di Melendugno richiesta di Accordo di Programma, ai sensi della l.r. 34/94 così come modificata dalla l.r. n. 8/98, per la realizzazione di un intervento di ampliamento del complesso turistico ricettivo "Gran Hotel Araba Fenice" sito al Villaggio Saraceno;

con nota prot. n. 10248 del 20/9/2000 il Sindaco del Comune di Melendugno ha avanzato la formale richiesta di Accordo di Programma alla Regione, trasmettendo gli elaborati relativi per l'istruttoria di competenza dell'assessorato Regionale all'urbanistica;

con nota prot. n. 763211 del 06/08/2000 l'Assessorato Regionale all'Urbanistica ha richiesto al Comune di Melendugno documentazione integrativa per la definizione dell'istruttoria di competenza, che è stata trasmessa dal Comune con nota prot. n. 12104 del 12/09/2001;

con nota prot. n. 4082 del 27/3/2002 la stessa società S.I.A.T. s.r.l., nelle more della definizione del predetto Accordo di Programma, ha inoltrato al Comune istanza di concessione edilizia per la realizzazione delle medesime opere An variante rispetto al PRG vigente, ai sensi di quanto disposto dall'art. 5 del D.PR n. 447/98 e s.m.i.;

con nota prot. n. 11282 del 12/08/2002 il responsabile dello Sportello Uni delle Attività Produttive del Comune di Melendugno ha indetto apposita conferenza di servizi diretta all'ottenimento dei necessari assensi, nonché la variante allo strumento urbanistico vigente per adeguarlo alla destinazione compatibile con l'intervento proposto;

in ottemperanza alle prescrizioni dettate da vari Enti nel corso di detta conferenza di servizi, il progetto di che trattasi è stato oggetto di un sensibile ridimensionamento e di alcune modifiche ed integrazioni, a seguito delle quali il progetto medesimo, così come integrato e modificato, ha ottenuto - sempre in sede di conferenza - il parere favorevole dei seguenti Enti: Soprintendenza per i Beni AA.BB.SS. della Puglia; ASL LE/1 - Dipartimento di Prevenzione-Servizio SIAN; Corpo Forestale dello Stato - Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;

Nella seduta della terza conferenza tenutasi il giorno 11/12/2002, la Società S.I.A.T. s.r.l. ha comunicato la propria decisione di rinunciare al procedimento ex art. 5 del DPR 447/98 e s.m.i., intendendo proseguire nella definizione dell'Accordo di Programma già richiesto, ritenendo quest'ultimo strumento più consono alle caratteristiche dell'intervento proposto ed alle esigenze della società proponente."

Di conseguenza, il Comune di Melendugno con nota n. 457 in data 14/1/2003 ha provveduto a trasmettere la documentazione con allegati elaborati grafici integrativi e/o sostitutivi degli originari elaborati trasmessi con le note n. 10248/2000 e n. 12104/2001, adeguati alle prescrizione dei pareri degli Enti intervenuti in sede di conferenza di servizi.

Pertanto gli elaborati validi per la richiesta di Accordo di Programma da esaminare, come peraltro dettagliatamente ricapitolati nell'ultima nota comunale n. 457/03, risultano i seguenti:

- 1) Relazione Tecnica;
- 2) Tav. n. 1 bis Relazione tecnica aggiuntiva;
- 3) Tav. n. 1 ter - relazione tecnica integrativa;
- 4) Tav. n. 2 - Inquadramento generale. Planimetrie e dati tecnici;
- 5) Tav. n. 2.1 - Planimetrie di dettaglio integrative;
- 6) Tav. n. 3bis -Proposta di ampliamento: Piante;
- 7) Tav. n. 4bis - Proposta di ampliamento: prospetti e sezioni;
- 8) Tav. n. 6 - Rete fognante;
- 9) Tav. n. 7 - Documentazione fotografica;
- 10) Tav. n. 7bis - integrativa;
- 11) Tav. n. 8 - Opere di urbanizzazione. Computo metrico estimativo;
- 12) Tav. n. 9 - Schema di convenzione;
- 13) Tav. n. 10 - Piano occupazionale e business plan;
- 14) Estratto autentico di mappa.

Sempre con la citata nota prot. 457/03, ai fini del completamento dell'istruttoria di competenza dell'Assessorato all'Urbanistica, il Comune ha trasmesso inoltre:

1. Copia della dichiarazione di compatibilità dell'intervento con il PUTT con allegata planimetria stralcio della perimetrazione dei "territori costruiti", con individuazione in colore dell'area oggetto dell'intervento;

2. Attestazione del responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno circa la non assoggettabilità delle opere progettate alle procedure di verifica e/o VIA, ai sensi di quanto disposto dal DPR 12/4/1996 e l.r. 12/4/2001, n. 11;

3. Attestazione del responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno inerenti le opere abusive oggetto di istanza di sanatoria ex legge 47/85;

4. Supplemento istruttorio del responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno;

5. Copia dei pareri e/o assensi espressi dagli Enti intervenuti nella predetta conferenza di servizi;

6. Copia della comunicazione inoltrata in data 11/12/2002 dalla S.I.A.T. s.r.l. in sede di conferenza di servizi con la quale ha espressamente richiesto la prosecuzione dell'iter previsto dall'Accordo di programma.

Ciò premesso, 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 MELENDUGNO ed in particolare dal parere del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico e Assetto del Territorio datato 20.09.2000, in merito alle condizioni di ammissibilità dell'intervento, risulta quanto segue:

""- Che lo strumento urbanistico vigente, pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica, ubicate nel Villaggio Torre Saracena in posizione distante rispetto all'insediamento di che trattasi, non detiene attualmente l'effetto della "operatività giuridica". in quanto gli interventi edilizi in tale zone sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

- Che, l'intervento si configura, inoltre, quale ampliamento di una attività già esistente in aree contigue, aventi la stessa destinazione, e per le quali si richiede solo una variante, dei contenuti delle Norme Tecniche che ne disciplinano l'attuazione, consistente, come già detto, in un innalzamento dell'indice di Fabbricabilità Territoriale dall'attuale 0,70 a 0,97 mc/mq.;

- Che, la variante allo Strumento Urbanistico Generale e gli interventi edilizi sono finalizzati alla produzione nel settore alberghiero;

- Con l'intervento proposto si intende ampliare immediatamente i livelli occupazionali per il numero minimo richiesto, (10 unità) così come esplicitato, nella bozza di convenzione allegata alla istanza prodotta dalla S.I.A.T. s.r.l.;

- La zona oggetto dell'intervento risulta essere dotata delle urbanizzazioni primarie e comunque la società proponente ha manifestato sin d'ora la volontà di ottemperare alle eventuali richieste dell'Amministrazione in sede di rilascio di concessione edilizia;

- I proponenti si sono impegnati a cedere all'Amministrazione Comunale le aree nella quantità di cui all'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/68 o, in sede di convenzionamento, a monetizzare le stesse previa specifica richiesta dell'Amministrazione;

- La proposta presentata non deroga alle norme in materia di vincoli di tutela del territorio, come previsto da leggi Statali o Regionali in materia;

- Gli effetti del presente Accordo di Programma richiesto dalla S.I.A.T s.r.l. non comporta oneri a carico né della Regione Puglia né del Comune di Melendugno;
- L'area interessata dalla variante, risulta tipizzata quale zona D7 - Turistica Alberghiera - nel PRG (attualmente vigente);
- La stessa area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 ed a vincolo idrogeologico forestale;
- La richiesta variante consiste nell'innalzamento dell'indice di Fabbricabilità Territoriale previsto dalla strumentazione urbanistica vigente;

CONCLUSIONI

- Considerato che sotto il profilo tecnico-amministrativo, sussistono le condizioni dell'art. 1 della l.r. n. 8/98;
- Vista la conformità della documentazione tecnico-amministrativa allegata alla successiva richiesta integrativa;
- Vista la congruità delle proposte per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- Visto il controllo dei presupposti urbanistico-edilizi per il successivo rilascio della Concessione e/o autorizzazioni;
- Vista la idoneità del Piano occupazionale e del Piano Economico e finanziario;
- Vista la conformità dei contenuti riportati nella bozza di convenzione;

Si esprime parere favorevole alla proposta di Accordo di Programma".

Dalla documentazione integrativa, trasmessa con nota Comunale prot. n. 457/03, in merito alla ammissibilità della proposta dell'Accordo di programma in questione dal supplemento di istruttoria predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Assetto del Territorio - Sportello Unico - datato 14/1/2003 si rileva quanto segue:

A seguito del sensibile ridimensionamento e delle modifiche introdotte, il progetto originario, così come integrato e modificato, ha ottenuto - sempre in sede di conferenza - il parere favorevole dei seguenti Enti. Soprintendenza per i Beni AA.BB.SS della Puglia; ASL LE/1 -Dipartimento di Prevenzione - Servizio SIAN, Corpo Forestale dello Stato-ispettorato Ripartimentale delle Foreste. Pertanto si rende di conseguente necessario un aggiornamento della precedente relazione istruttoria, da parte del responsabile dell'UTC, ed in particolare sulle modifiche progettuali apportate:

1. CONTENUTI

La proposta progettuale, così come modificata ed integrata nel corso della conferenza di servizi, prevede la realizzazione di un intervento di ampliamento e completamento del Grand Hotel "ARABA FENICE" sito nel Villaggio Torre saracena, attraverso la realizzazione di n. 28 unità abitative per un totale di 109 posti letto, oltrechè la utilizzazione permanente delle opere a suo tempo autorizzate come

strutture temporanee e destinate a ristorante e giardino di inverno, con un ulteriore ampliamento longitudinale di quest'ultima (vedi Tav. n. 2) al fine di consentire la utilizzazione anche come sala convegni

Tenuto conto dei volumi esistenti (comprensivi anche delle predette strutture temporanee) e delle volumetrie già oggetto di altro progetto per il quale è in corso di rilascio il relativo provvedimento concessorio, l'ampliamento progettato realizzerà una volumetria aggiuntiva pari a mc. 4.987,53, portando la dimensione complessiva della struttura ricettiva esistente da mc. 19.018,63 a mc. 24006,16. Ciò comporterà un innalzamento dell'indice di fabbricabilità da 0,69 a 0,93 mc/mq., se rapportato all'intero comparto originario, comprensivo anche del Complesso Euroclub - oggi di proprietà di altra Ditta - (vedere Tav. 1bis-relazione tecnica aggiuntiva), da 0,47 a 0,59 mc/mq se in vece si tiene conto unicamente delle aree ed immobili di Proprietà della S.I.A.T. (vedere Tavola 1 ter-Relazione tecnica integrativa-).

2. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

In merito alle condizioni di ammissibilità dell'intervento progettato, così come modificato ed integrato nel corso della conferenza di servizi, si è verificato la loro sussistenza secondo il dettato normativo ed in particolare secondo le direttive emanate dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 1284 del 10/10/2000.

Difatti:

(a) Lo strumento Urbanistico vigente, pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica, ubicate nello stesso Villaggio Torre saracena, non detiene attualmente l'effetto di operatività dello stesso e quindi l'effetto di "operatività giuridica", in quanto gli interventi edilizi in tale zone sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

(b) L'intervento si configura, ad ogni modo, come ampliamento di una attività già esistente in aree contigue, peraltro aventi la stessa destinazione e per le quali si richiede, pertanto, solo una variante dei contenuti delle Norme Tecniche che ne disciplinano, l'attuazione, consistente in un innalzamento dell'indice di fabbricabilità Territoriale, come già detto, da 0,69 a 0,93 mc/mq, se rapportato all'intero comparto originario comprensivo anche del complesso Euroclub - oggi di proprietà di altra Ditta -, da 0,47 a 0,59 mc/mq se invece si tiene conto unicamente delle aree ed immobili di proprietà S.I.A.T.

3. CONCLUSIONI

Per quanto non espressamente modificato o integrato con il presente supplemento di istruttorio, rimane valido quanto già riportato nella Relazione Istruttoria allegata al progetto originario e, pertanto, si conferma il parere favorevole di questo Ufficio alla proposta di Accordo di Programma.

In relazione alle ipotesi evidenziate dalla proposta progettuale sulla individuazione delle aree oggetto di variante, si ritiene utile puntualizzare che l'Accordo di programma presentata dalla ditta S.I.A.T. s.r.l. può interessare unicamente le aree di proprietà della stessa Ditta e non anche le aree interessate dal complesso "Euroclub" in quanto di proprietà diverse; di conseguenza la Ditta proponente non è abilitata a proporre la variante urbanistica per aree non di sua proprietà, pur se a livello di inquadramento urbanistico ed edilizio il presente provvedimento dovrà tener conto dell'intero comparto come attuato sulla base della previgente strumentazione urbanistica.

Ciò premesso ed entrando nel merito specifico della proposta di accordo di Programma dall'esame degli atti trasmessi, e in particolare dagli elaborati integrativi, modificati ed integrati a seguito dei pareri espressi dagli Enti intervenuti alla conferenza di servizi a cui è stato sottoposto l'intervento in questione, trasmessi con la nota Comunale n. 457/03, si evince che l'intervento proposto interessa un'area della superficie di circa mq 40.339 al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68.

In relazione alla particolare situazione urbanistica dell'area interessata dalla presente proposta progettuale si ritiene utile premettere ancora quanto segue.

Il compendio delle aree e fabbricati costituenti il preesistente complesso turistico di proprietà della SIAT s.r.l., costituito da due distinti fabbricati, risulta realizzato:

L'Hotel vero e proprio, già denominato "Residence S. Andrea", realizzato negli anni '70 a seguito di concessioni edilizie nn. 46/71 e 71/72, nonché delle successive varianti di cui alle licenze edilizie nn. 1/74 e 13/75;

Il fabbricato denominato "Euro-club" - destinati a dancing, ristorante e bar con annessi servizi - realizzato nel 1970-71 a seguito di licenza edilizia n. 111/70 del 23/05/70.

Entrambi i fabbricati risultano realizzati anteriormente al P.F. del Comune di Melendugno, che solo successivamente ha tipizzato le aree come zona "Turistica e Alberghiera".

In seguito all'approvazione del PF ed alla conseguente attuazione sono stati redatti idonei Piani di Lottizzazione ("Frigia e Micene", "Gabrieli") che hanno interessato tutte le aree circostanti e confinanti con le proprietà della SIAT s.r.l. (tali PL risultano allo stato completamente attuate).

Allo stato attuale la zona si presenta urbanisticamente definita e completamente urbanizzata.

Ciò premesso al fine di meglio specificare l'evolversi, nel tempo, delle aree di proprietà della SIAT oggetto dell'accordo di programma si fa presente che le originarie aree facenti parte del complesso turistico risultavano estese mq. 29.681, alle quali si sono aggiunte nuove superficie di mq. 12.441 già interessate dalla lottizzazione "Frigia e Micene" e che hanno concorso ad esprimere la volumetria del medesimo PL. La Società SIAT ha acquistato tali superficie dalla "Frigia s.r.l." e dal Comune di Melendugno (relitto stradale per i restanti mq. 1.533. In catasto rispettivamente al fg. 62 ex part.IIe 582,583, 584,585 e 586; e Fg. 62 part. 612; il tutto oggi assorbito dalla particella 25 del fg. 62).

Successivamente la società SIAT ha alienato a favore di altra ditta il fabbricato Euro Club con la relativa area di sedime, estesa circa mq. 1.723 (part. 27 sub 1).

Pertanto ad oggi l'intero complesso insiste su un'area estesa mq. 42.122 fg. 62 part.IIe 25 e 27 di cui mq. 40.399 di proprietà della SIAT s.r.l. (foglio 62, part.IIe 25 e 27 sub 2) e le rimanenti superficie di proprietà Euroclub.

La zona cui ricade l'intervento risulta già interessata, come già detto, da un compendio di fabbricati esistenti, realizzati sulla base di C.E., in attuazione delle previsioni urbanistiche della strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Melendugno (così come puntualmente dichiarato dal progettista al punto 2 "inquadramento Urbanistico" della relazione Tecnica datata 15/10/1999) e per quanto attiene agli immobili, abusivamente realizzati sulle aree interessate dalla proposta di Accordo di Programma, risulta allegata agli atti apposita attestazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno datata 13/12/2002, con la quale si dichiara che i locali abusivamente realizzati, nel tempo, risultano demoliti a seguito di alcuni lavori di ristrutturazione, autorizzati con C.E. n. 32/96 ed per gli altri è previsto la completa demolizione nell'ambito delle soluzione progettuale proposta con l'Accordo di Programma.

L'area interessata dal progetto, come già detto della superficie di mq. 40.339, risulta tipizzata dal PRG vigente quale zona D7 - Turistico-alberghiera, in catasto al foglio di mappa n. 62 part.IIe 25 e 27sub (come si rileva dalla tav. 1ter - Relazione Tecnica integrativa -), ubicata in località S. Andrea.

L'insediamento proposto prevede la realizzazione di n. 28 unità abitative, così come normate dalla l.r. n. 11/99; tale unità abitative, che saranno annesse alla struttura ricettiva esistente, comportano il potenziamento della ricettività del complesso esistente con un aumento del volume esistente nella misura di mc. 4987,16 che sommato alla volumetria esistente pari a mc. 19.018,63 prevede un innalzamento dell'attuale indice di fabbricabilità fondiario da 0,47 a 0,59 rapportato alla sola aree di proprietà della Ditta S.I.A.T. proponente il presente Accordo di programma; da 0,69 a 0,93 se rapportato all'intero compendio delle aree originariamente della società S. I.A.T.

In particolare l'intervento prevede la ristrutturazione, l'ampliamento e la utilizzazione permanente di strutture precarie esistenti, quali la struttura ristorante ed il giardino d'inverno, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazioni funzionali all'intero complesso.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T./Paesaggio, dalla dichiarazione, in atti, del Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno datata 1/08/2001 prot. n. 10371, si rileva che le aree interessate dal presente Accordo di Programma ricadono all'interno dei "Territori Costruiti" così come definiti dall'art. 1.03, punto 5 delle N.T.A. del PUTT, perimetrati con la delibera di CC. n.32 del 22/05/2001.

Pertanto le aree oggetto dell'intervento risultano escluse dall'applicazione delle direttive di tutela e dalle prescrizioni di base dettate dalle NTA del PUTT e di conseguenza la richiesta variante urbanistica è esente dal preventivo parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle citata NTA del PUTT.

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 Responsabile dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Melendugno con nota datata 14/1/2003, in atti, ha attestato, per quanto attiene alla assoggettabilità o meno dell'intervento alle procedure di verifica e/o valutazione di impatto ambientale, quanto segue:

""

Considerata la tipologia e l'entità delle opere in progetto, ed in particolare che:

Trattandosi di ampliamento di un esercizio alberghiero esistente che occupa una superficie inferiore ai 20Ha;

L'intervento proposto comporta un ampliamento di 109 posti letto, mentre il volume da edificarsi di progetto è nettamente inferiore ai 25.000 mc.;

L'esercizio alberghiero esistente e le strutture di ampliamento ricadono all'interno del centro abitato di Torre Saracena;

ATTESTA

Che non ricorrono i presupposti di assoggettabilità delle opere progettate alle procedure di verifica e/o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi di quanto disposto dal DPR 12/4/1996 e dalla l.r n. 11 del 12/4/2001."

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla società "S.I.A.T s.r.l.", 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 relativamente al vincolo procedimentale (P.L. preventivo) e agli indici e parametri urbanistico - edilizi nei termini sopra prospettati con attribuzione, all'intera area attualmente costituente il complesso di proprietà SIAT, degli indici e parametri come rivenienti dal progetto in atti ed innanzi riportati, rilevandosi che la localizzazione dello stesso intervento non confligge con la pianificazione Comunale vigente trattandosi nel caso specifico di ampliamento di attività esistente all'interno di un più vasto comprensorio già interamente edificato e tipizzato per insediamenti turistici.

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 società "S.I.A.T. s.r.l.", 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 società "S.I.A.T. s.r.l.", 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 MELENDUGNO 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.

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 1 mq. 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 unità 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 MELENDUGNO.

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 COSÌ 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 MELENDUGNO per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della società "S.I.A.T. s.r.l.", dell'ampliamento del complesso turistico ricettivo esistente "Grand Hotel Araba Fenice" nel territorio Comunale di MELENDUGNO.

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 Melendugno 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 l'ampliamento di un complesso turistico ricettivo "Grand Hotel Araba Fenice" nel Comune di MELENDUGNO da parte della Società "S.I.A.T. 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 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 "S.I.A.T s.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di MELENDUGNO, di un ampliamento di una struttura turistico - ricettiva esistente "Gran Hotel Araba Fenice" ubicata al Villaggio Saraceno;

b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico vigente (PRG), il Sindaco del Comune di MELENDUGNO ha richiesto, con istanza in data 20.09.2000, prot. n. 10248, 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 un ampliamento di una struttura turistico - ricettiva "Grand Hotel Araba Fenice" da parte della Ditta "S.I.A.T. s.r.l.";

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di MELENDUGNO:

a) che nello strumento urbanistico vigente (PRG) nel Comune di MELENDUGNO non ci sono aree giuridicamente efficaci con destinazione specifica per la realizzazione di attività turistico ricettive e che nel caso specifico trattasi dell'ampliamento di una struttura turistico ricettiva esistente "Grand Hotel Araba Fenice" presentata dalla Ditta " S.I.A.T. s.r.l." e pertanto al fine del potenziamento della struttura esistente, è stata richiesta la presente variante urbanistica alle norme procedurali ed agli indici e parametri urbanistici attualmente utilizzati;

b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 40.339, risulta censita in catasto terreni in agro di MELENDUGNO al foglio n° 62 p.lle nn° 25 e 27 sub, già interessata dal complesso turistico ricettivo esistente "Grand Hotel Araba Fenice", è tipizzata dal PRG vigente quale zona D7 - Turistico-Alberghiera e pertanto, avendo le aree in questione sfruttato la volumetria massima consentita dalle NTA regolamentante le stesse aree si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta "S.I.A.T s.r.l.";

c) che la Ditta "S.I.A.T. s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla struttura turistico-ricettiva, 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. ____ 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 MELENDUGNO 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 "S.I.A.T. s.r.l.".

TUTTO CIO' PREMESSO

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

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente 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 MELENDUGNO con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "S.I.A.T s.r.l." dell'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente "Grand Hotel Araba Fenice" in variante al PRG vigente. L'area interessata dall'intervento è tipizzata zona D7 Turistico-Alberghiera e 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 _____;
- 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 GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G. R. n. ___ del _____;
- 4) La Ditta "S.I.A.T. 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 in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di MELENDUGNO e la Ditta "S.I.A.T. 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 Ditta "S.I.A.T. s.r.l.", 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 MELENDUGNO 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 generati ed attuativi del Comune di MELENDUGNO. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di MELENDUGNO, 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 ed adottato.

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 MELENDUGNO.

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 Ditta "S.I.A.T. 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 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 MELENDUGNO 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 MELENDUGNO.

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 del Il Presidente della
Comune di Regione Puglia
Melendugno Dott. Raffaele Fitto
