



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 108 del 24/09/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2003 n. 1317

Massafra (TA) - LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di una struttura alberghiera nel Comune di Massafra (TA). Ditta "O.C.M. Appia 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 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 autorizzata 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 Massafra con nota n. 15206 del 15.05.2002 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la costruzione di strutture ricettive di tipo alberghiero proposto da parte della Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l.", con un incremento occupazionale di 11 addetti, inviando con la citata nota prot. 15206/02 gli elaborati grafici dell'intervento e precisamente:

- 1) Tav. A - Relazione Tecnica;
- 2) Tav. 0 - Aerofotogrammetria e ubicazione;
- 3) Tav. 1 - Piante fabbricati;
- 4) Tav. 2 - Sezione e prospetti;
- 5) Tav. 00 - Relazione impianti tecnologici;
- 6) Tav. 01 - Impianto elettrico - Piano seminterrato e Piano Terra;
- 7) Tav. 02 - Impianto elettrico- Piano 1° - 2° - 3° e 4°;
- 8) Tav. 03 - Impianto di climatizzazione - cir. Aria primaria;
- 9) Tav. 04 - Impianto di climatizzazione - circuito ventilconvettore;
- 10) Tav. 05 - Impianto di climatizzazione - schema funzionale;
- 11) Relazione Geologica - Geotecnica;
- 12) Business Plan;
- 13) Schema di convenzione (Tavola C)
- 14) Scheda esplicativa delle U.P. e U.S. relative alla proposta (Tavola D);

15) Estratto catastale.

Con delibera di Giunta Municipale n. 101 del 26/4/2002, il Comune di Massafra ha preso atto della richiesta di Accordo di Programma in questione.

A seguito della preliminare istruttoria dell'Assessorato all'urbanistica è stata rilevato la carenza della dichiarazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e pertanto la stessa è stata richiesta con nota n. 3079 del 15/4/03 al Comune di Massafra. A tal proposito lo stesso Comune con nota prot. n. 14819 del 13/05/03 ha inviato la dichiarazione integrativa richiesta a firma congiunta del Dirigente l'UTC e del Sindaco.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento alla stipula di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Massafra ed in particolare dal parere a firma congiunta del Dirigente l'UTC e del Sindaco datato 15/5/2002 integrato dal parere firma del Dirigente U.T - Settore Urbanistico - datato 13/5/03 risulta in sintesi quanto segue.

"" OMISSIS

In ordine alla valutazione sotto l'aspetto urbanistico si specifica quanto segue:

- L'area in cui è localizzato l'intervento ricade in un'area che nel vigente P.F. è individuata come zona "A2" "residenza/e esistente o parzialmente edificata", (assimilabile alla zona "B" ai sensi del D.M. 1444/68), esclusa dai vincoli di tutela paesaggistica (art. 151 D.leg.vo 490/99 e art. 5.01 PUTT/P) e dal vincolo idrogeologico (L. 3267/23) ed è riportata in catasto al fg. Di mappa 44 part.IIIa 141 della superficie di mq. 1.077.

- Per quanto disposto dal comma 2, dell'art 1 della l.r. n. 34/94 l'accordo di programma è ammissibile solo se lo strumento urbanistico vigente non dispone di aree operanti e giuridicamente efficaci e, pertanto, si è proceduto ad una verifica del P.F in relazione alle previsioni di Piano ed alla relativa situazione giuridica; E' emerso che per il caso di specie si ravvisa esclusivamente una deroga alle norme urbanistiche del P.F. relativamente agli indici e parametri previsti in detta zona A2 ed inoltre, si richiama la relazione Tecnica (Tavola A), con la quale vengono riportate tutte le motivazioni, sia occupazionali che finanziarie che hanno determinato la richiesta ai sensi delle ll.rr n. 34/94 e 8/98, della deroga allo strumento urbanistico vigente, fermo restando il rispetto delle norme igieniche-sanitarie e del regolamento di attuazione del nuovo codice della strada.

Allo scopo si notizia altresì:

a) Il Comune di Massafra è dotata di Programma di Fabbricazione approvato con DPR n. 1170 del 27/01/73, nonché del Piano della fascia costiera approvato con delibera G.R. n. 3374 del 5.5.80 e n. 7548 del 5.8.81;

b) Inoltre nel PF vigente del 1973 veniva individuata un'area dall'estensione di 556 Ha denominata COLLINE e BOSCHI entro cui era previsto la possibilità di realizzare interventi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e per servizi; zone per esercizi alberghieri; zone destinate per villaggi vacanze; zone per campeggi; zone per edilizia unifamiliare. Per tali zone il CC ha adottato uno studio programmatico preliminare con delibera n. 7 del 9.1.97.

c) Per quanto riguarda la situazione giuridica di tali zone, tenuto conto anche delle prescrizioni emanate dalla Regione Puglia e contenute nelle linee guida per l'applicazione della l.r. 34/94 integrata dalla 8/98, si precisa che per quanto concerne la fascia costiera, pur essendovi esplicite previsioni e disponibilità di aree nelle zone compromesse soggette a P.L. per insediamenti alberghieri o di tipo alberghiero e nelle zone "libere soggette a P.L. per ricettività turistico-residenziale o alberghiera o di uso alberghiero, a tutt'oggi non vi sono, pur se adottati dal CC, Strumenti Urbanistici Esecutivi. L'intervento proposto, infine, non può trovare allocazione nella "zona terziaria" dove la normativa prevede unicamente la realizzazione di "Motel".

Pertanto, per la definizione dell'accordo di programma, si chiarisce che nel PF vigente, per dimensioni e

proprietà, con particolare riferimento al centro urbano, non vi sono disponibili al momento aree giuridicamente efficienti; inoltre, pur se previste aree a destinazione turistica, le stesse per carenza dello strumento urbanistico esecutivo non sono idonee a consentire l'intervento proposto.

Si prende atto della specifica richiesta a firma della dell'amministratore unico della società O.C.M. APPIA s.r.l. con la quale si impegna a monetizzare al Comune le aree delle US (vedi tavola D degli allegati progettuali), ove previsti, nella quantità di cui all'art. 5 punto 2 del DM 1444/68, così come rappresentato nello schema di convenzione.

Inoltre si certifica quanto segue:

- La documentazione presentata dalla Ditta O.C.M. Appia s.r.l. è conforme a quanto previsto al punto 3 delle direttive Regionali, come da verifica all'uopo esperita;

- In merito alla verifica proposta in ragione delle congruità rispetto alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie e alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, visionati gli elaborati gli elaborati progettuali, è emerso che:

a) L'intervento ricade in zona territoriale omogenea di tipo "B" (DM 1444/68), su di un /otto corrispondente ad un isolato di mq. 1077, nell'ambito dell'abitato totalmente urbanizzato e quindi dotato di tutte le infrastrutture;

b) Per quanto concerne la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, in considerazione della impossibilità di reperimento di idonea superficie all'interno del lotto di proprietà, stante la struttura dell'intervento e la modesta entità della superficie disponibile, si prende atto che, per il caso di specie, non è significativa la cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, che saranno comunque oggetto di monetizzazione, come da richiesta dell'Amministratore Unico dell'O.C.M., nella quantità di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68, così come riportato nello schema di convenzione;

- Per quanto concerne il controllo dei presupposti norme regolamento ecc.) urbanistico-edilizio l'Ufficio ha predisposto opportuna verifica dalla quale è emerso che nella fattispecie si ravvisa esclusivamente una deroga alle norme urbanistiche del P.F vigente, relative agli indici e parametri previsti in detta zona A2 ed inoltre, si richiama la Relazione Tecnica (Tavola A), con la quale vengono riportate tutte le motivazioni, sia occupazionali che finanziarie, che hanno determinato la richiesta ai sensi delle ll.rr n. 34/98 e 8/98, della deroga allo strumento urbanistico vigente, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie e del regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada;

- In relazione alla verifica di idoneità del Piano Occupazionale l'Ufficio ha preso atto di quanto dichiarato dal proponente nella tabella riassuntiva allegata nel Business Plan: Sì, ritiene pertanto idoneo il va/ore d'occupazione complessiva (Or), pari ad 11 unità, come riportato nella scheda integrativa dell'8/5/03 che si allega alla presente, secondo il calcolo desunto con i riferimenti delle linee Guida della Regione Puglia ll.rr. 34/98 e 8/98;

- La bozza di convenzione allegata alla proposta dell'O.C.M. rispetta i contenuti di carattere generale riportati nello schema di convenzione di cui alle linee guida della Regione Puglia ll.rr. 34/94 e 8/98 e direttive delibera di G.R. n. 1284 del 10/10/2000;

- In aggiunta e ad integrazione a quanto già innanzi relazionato, a riscontro di quanto specificatamente richiesto con nota dell'Assessorato n. 3079 del 15/4/2003, si notizia altresì: che l'intervento proposto, in considerazione della tipologia e dell'entità dello stesso, come da relazione e attestazione fornita dal tecnico progettista in data 8/5/03, prot. n. 14257, non ricorrono i presupposti di assoggettabilità alle procedure di verifica e/o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi di quanto disposto dal DPR 12/4/1996 e l.r. 12/4/2001 n. 11;

che l'area oggetto d'intervento, riportata in catasto al foglio di mappa 44 part.IIa 141, della superficie di mq. 1.077, è esclusa da qualsiasi vincolo di tutela, quali paesaggistico (art. 151 l. 490/99, e art. 5.01 PUTT/P), idrogeologico (L. 3267/23), nonché da vincolo nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e dei Siti di Interesse Comunitario (D. Min. Ambiente 3/4/2000);

che il lotto interessato dall'intervento ricade in un'area che nel vigente PF è individuata come zona "A2" "residenziale esistente o parzialmente edificata quale zona omogenea di tipo "B" ai sensi del DM 1444/68, nella quale la normativa Comunale non esclude la realizzazione di strutture alberghiere e che nel PRG adottato con delibera di CC n. 60/00 ricade in zona B1 "insediamenti residenziali di completamento e razionalizzazione" anche questa quale zona omogenea di tipo "B" ai sensi del DM 1444/68;

che l'intervento non contrasta con le previsioni programmatiche di opere pubbliche né con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico generale vigente.""

Dagli atti trasmessi ed in particolare dalla relazione tecnica di progetto si rileva che l'intervento proposto è nato dall'idea di localizzare e dotare la città di Massafra di una struttura alberghiera ad oggi del tutto carente e pertanto è stata localizzata, da parte della società un'apposita area all'interno del centro abitato, già munito di tutte le opere di urbanizzazioni.

L'intervento prevede l'utilizzazione dei seguenti indici e parametri:

Area totale 1077 mq.;

Superficie coperta 819,70 mq;

Nuovo volume edificato 13.356,54 mc.;

Superficie lorda di pavimento 4981,32 mq.;

Numero piani fuori terra 5;

Altezza massima 20,35 m.:

L'intervento prevede, secondo gli indici e parametri urbanistico edilizi sopra riportati, la demolizione del corpo di fabbrica esistente sull'isolato e la realizzazione di un unico corpo di fabbrica con 5 piani fuori terra in un contesto caratterizzato da edilizia con altezze variabili sino a quattro piani fuori terra. In tal modo si offre alla Città una struttura alberghiera, adeguata e moderna, localizzata a ridosso del centro in una zona già servita da arterie viarie di notevole larghezza rispetto a quelle presenti all'interno del centro urbano.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "O.C.M APPIA 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 agli indici e parametri stabiliti, per la zona A2 dal PF vigente e per la zona B1 del PRG adottato nei limiti comunque degli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti ed innanzi riportati, rilevandosi che la localizzazione dello stesso intervento non interferisce con la pianificazione Comunale.

La stessa variante si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla compatibilità di destinazione d'uso (alberghiera) con la destinazione d'uso consentita nelle zone residenziale in cui ricade l'intervento sia in base al PF vigente che al PRG adottato, ed agli indici e parametri urbanistico-edilizi proposti connessi alla specificità dell'intervento, di tipo produttivo, peraltro in una zona già edificata e quindi nell'ambito di un'area già utilizzata ai fini edilizi, allo stato servita dal sistema infrastrutturale viario di accesso e munita di opere di tutte le opere di urbanizzazioni.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1) Obbligo da parte della Ditta "O.C.M APPIA s.r.l.", d'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 "O.C.M APPIA: s.r.l.", in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (11 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 fidejussione 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 della Ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Massafra ratificherà il presente Accordo di Programma;

3) Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2 e quindi la relativa richiesta di monetizzazione va correlata a quanto stabilito dall'art. 5 del DM 1444/68;

4) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato dovrà essere comunque tale da garantire il rapporto minimo di 1mq. ogni 10 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.

L'intervento comporta, come già detto, variante alle NTA, della zona A2 dello strumento urbanistico vigente (P. di F.) e della zona B1 del PRG adottato 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 Massafra.

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

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento con il P.U.T.T./Paesaggio, si fa rilevare che l'area in questione ricadente in zona omogenea A del PF vigente e zona omogenea di tipo B dal PRG adottato, in base all'art. 1,03 punto 5 comma 5.01 l'area d'intervento risulta esclusa dall'applicazione delle norme contenute al titolo II e Titolo III del citato PUTT, pertanto per la definizione della variante urbanistica questione non è necessario l'acquisizione del preventivo parere Regionale paesaggistico in base all'art. 5.03 delle Norme tecniche d'attuazione 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).

Inoltre si dà atto che in base a quanto previsto dalla l.r 11 del 12/04/2001, art. 4 comma 2 e allegato B elenco B2 l'intervento in questione non è assoggettato a verifica di assoggettabilità a V.I.A., in quanto l'intervento non supera i 25.000 mc ed i 300 posti letto e non occupa una superficie di 20 Ha.

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"

"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 Massafra per la realizzazione, in variante al P. di F. vigente ed al PRG adottato, da parte della Ditta "O.C.M APPIA s.r.l", di una struttura Alberghiera nel territorio Comunale di Massafra.

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 Massafra rappresentato dal Sindaco Arch. Giuseppe COFANO 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 alberghiera nel Comune di Massafra da parte della Ditta "O.C.M. APPIA 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 "O.C.M. APPIA s.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Massafra, di una struttura alberghiera ubicata nel centro abitato di Massafra;
b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico vigente (PF) ed adottato (PRG), il Sindaco del Comune di Massafra ha richiesto, con istanza in data 15.05.2002, prot. n. 15206, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e s.m.i., di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura alberghiera da parte della Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l.";

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Massafra:

a) che nello strumento urbanistico vigente (PF) ed adottato (PRG) nel Comune di Massafra non ci sono aree giuridicamente efficienti con destinazione specifica per la realizzazione di una struttura alberghiera presentata dalla Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area, di tipo residenziale peraltro compatibile con la destinazione alberghiera proposta, dell'estensione mq 1.077, già interessata da un edificio esistente di cui si prevede la demolizione, tipizzata A2 dal PF vigente mentre è tipizzata quale zona B1 nel PRG adottato;
b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 1.077, risulta censita in catasto terreni in agro di Massafra al foglio n° 44 part. N. 141, pertanto, stante il superamento degli indici e parametri urbanistici dettati per la zona dal PF vigente che dal PRG adottato, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l.";
c) che la Ditta "O.C.M. APPIA 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 11 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 Massafra 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 UO.C.M. APPIA s.r.l.".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Massafra 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 Massafra con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "O.C.M. APPIA s.r.l." di un struttura turistico-ricettiva in variante al PRG vigente e a quello adottato. L'area interessata dall'intervento è tipizzata parte zona A2 dal PF vigente mentre nel PRG adottato è tipizzata quale zona B1. 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;

4) La Ditta "O.C.M. APPIA 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 Massafra e la Ditta "O.C.M. APPIA 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 "O.C.M. APPIA 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. 11 addetti) 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 Massafra 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 Massafra. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Massafra, 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 Massafra.

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 "O.C.M. APPIA 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 Massafra 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 Massafra.

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 dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Il Presidente della
Comune di Massafra Regione Puglia
Arch. Giuseppe Cofano Dott. Raffaele Fitto