



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 18 del 02/02/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 dicembre 2004, n. 2115

Mottola (Ta) - LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per realizz. villaggio-vacanze per anziani in c.da "Sansonetti". Ditta: Voluntas et Studium srl.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 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 turistico ed alberghiero" così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 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 e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività turistiche e/o alberghiere".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di MOTTOLA, con nota n.3875 dell'11.3.2004, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l." - legale rappresentante p.t. dott.ssa SCARANO Domenica, con sede in MOTTOLA alla via Scamozzi n.31, di un villaggio-vacanze per anziani, nell'ambito del territorio comunale, in c.da Sansonetti - via per Noci su aree tipizzate dal vigente P.F. come "zona agricola di tipo B" e dall'adottato P.R.G. come Mzona E3-agricola di tutela di elementi geomorfologici" al fg. 68 p.lle n.ri 101-139-140-147 del Comune di MOTTOLA.

L'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR con nota n. 7777/2° del 23.7.2004 ha comunicato al Comune di MOTTOLA di aver riscontrato la predetta nota n. 3875/04, mentre la documentazione risulta trasmessa all'Assessorato con nota n. 8369 del 23.06.2004. in data, quindi, successiva al termine ultimo (30 marzo 2004) della norma transitoria prevista dalla l.r. n. 3/2004 di abrogazione delle ll.rr. nn. 34/94 e 8/98, entro il quale la G.R. è tenuta ad esaminare gli Accordi di Programma inviati dalle Amm.ni Comunali,

Pertanto, al fine di verificare l'applicabilità della predetta disposizione transitoria, veniva richiesta idonea certificazione e/o ogni utile documentazione a riguardo, tesa a dimostrare che gli elaborati trasmessi con la citata nota n.8369/04 corrispondono a quelli allegati alla richiesta presentata dalla Ditta e già agli atti di Ufficio del Comune alla data di comunicazione di avvio del procedimento avvenuto con nota n.3875 dell'11.3.2004.

Il Comune di MOTTOLA ha risposto con nota n. 10945 del 3.8.2004 comunicando quanto segue:

"In riferimento alla nota di cui all'oggetto si comunica che l'istanza di accordo di programma della Voluntas et Studium s.r.l. pervenuta a questo ente in data 8.3.2004 con relativa documentazione.

Successivamente l'Ufficio, al fine di istruire il procedimento di propria competenza, ai sensi delle disposizioni normative in materia, nonché delle linee guida approvate dalla G.R., ebbe a chiedere alla Società istante documentazione integrativa che è stata regolarmente trasmessa presso l'ufficio richiedente.

Al termine dell'istruttoria codesto ente ha trasmesso l'intera pratica al Presidente della G.R. per le valutazioni di propria competenza; il tutto nel pieno rispetto del procedimento così come disciplinato dalla normativa in materia."

Con nota del 9.6.2004 prot. n° 8370 l'Ufficio Tecnico del Comune di Mottola ha prodotto la scheda di valutazione di cui alle linee guida esplicative dei contenuti e delle procedure di attuazione della legge che testualmente di seguito si riportano:

"Dimostrazione della mancanza di aree

L'intervento proposto riguarda la realizzazione di un villaggio vacanze per anziani in contrada Sansonetti, lungo la ex SS. 377 (oggi Strada Provinciale), a pochi chilometri dall'abitato del Comune di Mottola. L'intervento in parola si estende su di un'area di circa 37.000 mq nella disponibilità del proponente giusto contratto preliminare di vendita registrato alla Agenzia delle Entrate di Taranto l'8 giugno 2004.

Dal punto di vista catastale l'intervento interessa le particelle nn° 101, 139, 140, 147, del foglio di mappa n°68 di questo comune.

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Mottola è dotato di Programma di Fabbricazione a tutt'oggi vigente e di Piano Regolatore Generale adottato ed in fase di approvazione.

L'area in parola è tipizzata come "Zona agricola di tipo B" sul P.d.F. vigente e come "Zona E 3 - agricola di tutela di elementi geomorfologici, sul P.R.G. adottato.

Il progetto in parola è classificato tra gli interventi di tipo turistico-ricettivo.

Il P. di F. vigente individua un'unica area a vocazione turistico ricettiva (Zona e.3).

Anche il P.R.G. in fase di approvazione individua diverse aree all'uopo destinate (Zona D 6. 1, Polo turistico di Santa Caterina, Zona D 6.3 turistico-residenziale in località Boara) pertanto, dal punto di vista dell'esistenza di aree idonee e sufficienti, l'intervento non è ammissibile. L'ammissibilità del ricorso all'Accordo di Programma però trova la sua giustificazione nel fatto che le stesse non hanno destinazione specifica operante e giuridicamente efficace.

Per quanto attiene al P.d.F. nella Zona e.3 è consentito l'insediamento turistico a valle di un'intervento urbanistico preventivo (P.Q. oppure P.d.L.) mentre il P.R.G. in corso di approvazione prevede per le aree a destinazione specifica su richiamate la possibilità di realizzare gli interventi previsti a valle di uno strumento urbanistico esecutivo (P.d.L. oppure P.P.) dunque non esistono le condizioni di efficacia a priori e pertanto può farsi ricorso alla richiesta di Accordo di Programma per la definizione della variante urbanistica come atto propedeutico (e concorsuale tra pubblico e privato) per la realizzazione dell'intervento e l'attivazione del conseguente indotto occupazionale.

Conformità della documentazione tecnica

Dal punto di vista della conformità della documentazione tecnica si rileva una quasi completa conformità degli elaborati proposti rispetto a quelli necessari così come stabiliti nelle già citate Linee Guida, salvo la necessità di acquisire ulteriore documentazione necessaria al completo e definitivo esame istruttorio.

In particolare è necessario acquisire un certificato di assenza usi civici, la dimostrazione dei volumi in

progetto. la quantità e qualità di standard a cedere nelle previsioni di ampliamento, la verifica d'impatto dell'Intervento in relazione agli assetti botanico-vegetazionali (area annessa all'area boscata, art. 3.10.4.2. delle N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio) e idro-geo-morfologico (cigli di scarpata, art. 3.09.3 delle N.T.A. del P.U.T.T. /paesaggio).

Congruità rispetto alle U.P. e U.S.

Per quanto attiene alle urbanizzazioni primarie occorre dettagliare quanto segue per ciascuna tipologia di urbanizzazione:

Viabilità: l'area in parola è raggiungibile esclusivamente mediante la ex S.S. 377, oggi declassata a strada provinciale di competenza della Provincia di Taranto; il lotto di intervento è contornato da una viabilità di tipo vicinale: resta a carico del proponente la ripavimentazione della viabilità al contorno del lotto, con i relativi attrezzamenti (marciapiedi, segnaletica, ecc.. per i quali occorre acquisire idonea progettazione);

Rete idrica potabile: l'area in parola non è servita da alcuna rete idrica cittadina come erroneamente descritto nel progetto pertanto lo stesso è carente di qualsiasi sistema di dotazione idrica: il proponente dovrà pertanto garantire l'approvvigionamento idrico mediante derivazione dal vicino tronco dell'acquedotto rurale del Consorzio di Bonifica Appulo-Lucano;

Rete fognante nera: l'area in parola non è servita da alcuna rete fognante di acque nere pertanto si farà fronte al fabbisogno mediante idonea rete di collegamento tra la rete di scarico interna ed un impianto di depurazione biologica realizzato a cura del proponente, all'interno del lotto, dove avverrà la depurazione e la successiva sub-irrigazione dei liquami chiarificati;

Rete fognante bianca: l'area in parola non è servita da alcuna rete fognante di acque bianche, pertanto il proponente deve prevedere un sistema di raccolta delle acque bianche in conformità al Decreto n° 282 del 21.11.2003 del Commissario Delegato per l'emergenza ambientale in Puglia.

Rete di illuminazione stradale: l'area in parola non è servita da alcuna rete di pubblica illuminazione, pertanto la illuminazione esterna al lotto è stata prevista dal proponente.

Verde di arredo: non esistono, al contorno, sistemazioni di arredo urbano in quanto l'area è ubicata fuori dal perimetro del centro abitato.

Per quanto attiene invece alle opere di urbanizzazione secondaria il progetto prevede congruentemente con il D.M. 1444/68 la cessione delle aree a standard nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda pavimentata (calcolata pari a 7911,80 mq), in uno la cessione di 6359,85 mq di cui 4803,26 mq per parcheggi pubblici, oltre i parcheggi privati stimati in 3985,07 mq (non si evince alcun calcolo volumetrico per verificare il rispetto dei parametri di cui alla L.S. 122/89).

Manca la previsione della quantità e qualità di standard a cedere nelle ipotesi di ampliamento peraltro previste.

Alla luce della disamina sopra operata occorre definire le opere a realizzarsi ed occorre valutare i relativi costi in apposita relazione finanziaria (come da art. 28 della L.R. 56/80) mediante progetto preliminare e relativo computo metrico estimativo ottenuto applicando l'ultimo elenco prezzi edito dall'A.R.I.A.P.

E' bene precisare che le opere interne all'intervento non sono da considerarsi direttamente opere di urbanizzazione e che pertanto il costo delle stesse risulta inessenziale al fine delle valutazioni in argomento.

I costi di urbanizzazione primaria a realizzarsi (a totale carico del proponente) verranno scomputati dalla relativa quota a corrispondersi al comune in sede di rilascio del Permesso di Costruire secondo le aliquote relative alle tabelle per le urbanizzazioni primarie.

Verifica dei presupposti per il rilascio dei titoli abilitativi

Ai fini del rilascio dei successivi atti abilitativi alla realizzazione dell'intervento proposto è necessario acquisire tutta la documentazione succitata oltrechè i nulla osta, autorizzazioni e assensi degli altri enti che saranno coinvolti nel procedimento, da invitare ad esprimere il proprio parere in sede di conferenza

dei servizi ad indirsi a cura dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica per quanto attiene alla variante urbanistica, mentre per quanto attiene al progetto in sé occorre acquisire i pareri di competenza del Servizio Demanio e Concessione della Provincia di Taranto, per le interazioni con la viabilità esistente, del Servizio Ecologia ed Ambiente della Provincia di Taranto per gli scarichi idrici, del Comando Provinciale dei VV.F. per le attività soggette a controllo ex DM. 16.02.82 ivi presenti, del parere della A.S.L. TA/1-S.I.P. per la verifica delle norme igieniche e della A.S.L. TA/1-S.P.E.S.A.L. per le norme sulla sicurezza del lavoro.

Idoneità dei piani occupazionali ed economico finanziari

Questo ufficio non può esprimersi in ordine alla verifica della idoneità del piano occupazionale e della coerenza interna del piano economico finanziario, in quanto necessitano specifiche competenze che esulano dalle competenze e conoscenze professionali dello scrivente."

L'intervento proposto interessa aree tipizzate dal vigente P.F. come "zona agricola di tipo B" mentre nell'adottato P.R.G. come "zona E3-agricola di tutela di elementi geomorfologici"; l'area oggetto di intervento, di circa 37.007 mq. riportata nel catasto del Comune di MOTTOLA al fg.68 p.lle n.ri 101 di mq.20.000 - 139 di mq.4.006 - 140 di mq.3.001 e 147 di mq.10.000, si trova in una vasta zona di terreno, attualmente a destinazione agricola, sita sulla via provinciale per Noci in contrada "Sansonetti" o "Sterpine".

L'attuale destinazione colturale non corrisponde alle indicazioni desumibili da visure catastali. in quanto, come risulta dalla documentazione allegata, nella primavera del 1991, acquisito il Parere da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste dell'Assessorato all'Agricoltura, Foreste e Pesca della Regione Puglia, prot. n. 415 posiz. Tec 118 del 12.02.1991, i proprietari presentarono richiesta a detto Ispettorato, per ottenere l'autorizzazione a dissodare e trasformare le superfici a pascolo cespuglioso, al fine di aumentare il franco di coltivazione e permettere lo sfruttamento agricolo.

Ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, la richiesta di autorizzazione a dissodare fu pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Mottola dal 20.03.1991 al 04.04.1991, senza che fossero presentati ricorsi ed opposizioni (come da Certificazione del Segretario Comunale dott. Vincenzo MILANO, in data 05.04.1991).

I proprietari, inoltre, richiesero all'Ufficio Urbanistico Regionale, ed ottennero in data 23.04.1991 al prot. n. 6122/06 pos. 06, un Certificato di inesistenza vincoli di natura paesaggistica ai sensi della Legge n. 1497 del 29.06.1939, dopo di che avviarono la trasformazione dei terreni, che attualmente sono per la gran parte coltivati a vigneto.

L'intervento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici, i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione del progetto:

- superficie del lotto mq. 37.007,00
- aree per standards pubblici mq. 6.359,85 (di cui mq. 4.803,26 destinati a parcheggi pubblici)
- viabilità e parcheggi privati mq. 3.985,07
- verde e impianti sportivi mq. 12.970,00
- percorsi pedonali interni mq. 3.240,00
- volume complessivo mc. 30.856,00
- indice di fabbricabilità fond. mc./mq. 0,83
- rapporto di copertura % 21
- distacco dai confini m. 5.00
- distacco dalla strada m.20.00
- altezza massima m. 4.30
- altezza ponderata m. 3.90

La struttura è disposta su uno degli assi di comunicazione principali del territorio mottolese, lungo la S.P. Mottola-Noci, ex S.S. n. 337. In prossimità sono collocati alcuni nuclei residenziali extra-urbani, tra i più abitati della città, quello di "Sarisonetti", appunto, più a Sud, e quello della "Boara" più a Nord, destinati ambedue ad essere siti di ulteriore espansione e razionalizzazione, nelle previsioni del Piano Regolatore Generale.

L'organizzazione del complesso è basata su nuclei modulari di 20 camere, riunite a gruppi di quattro od otto, ognuna per uno o due ospiti, con bagno privato, accessibile anche a portatori di handicap. Ogni nucleo è dotato dei propri servizi autonomi: sala per soggiorno e gioco, saletta da pranzo con cucina di nucleo, che offre la possibilità agli ospiti anche di cucinare in compagnia dei vicini e frequentare corsi di cucina pugliese; servizi igienici, bagno assistito, locale per il personale di sorveglianza, deposito pulito, deposito sporco, depositi attrezzature.

I diversi nuclei mantengono la loro autonomia, ma sono strettamente interrelati da una forte struttura di percorsi di varia dimensione, forma e sezione, dotati di slarghi che consentono la sosta al di fuori delle camere.

Il complesso è progettato per 132 ospiti, con possibilità di realizzare in un secondo tempo un ulteriore nucleo per altri 40 ospiti.

Tutti gli spazi del complesso, non occupati dalle strutture edilizie e dai percorsi e parcheggi veicolari, sono stati riservati a spazi verdi e alberati per le attività motorie e ricreative, a formare viali per passeggiate ed attività di footing, spiazzi alberati ed attrezzati con panchine e boschetti. Inoltre, sono state individuate nella zona Nord, aree specializzate per:

- il gioco delle bocce;
- un campo da tennis;
- un campo di pallacanestro;
- un campo di pallavolo;

e, nella zona Sud, due aree specializzate, l'una per gli esercizi ginnici all'esterno, collegati ed al servizio della palestra coperta, e l'altra collegata ad una piccola piscina coperta, con ulteriore piscina scoperta, di forma circolare; In ambedue queste aree, la zona scoperta è opportunamente integrata da un profondo porticato, staccato dall'edificio per favorirne la circolazione dell'aria.

Per una migliore identificazione dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Tav. n. 1 - Relazione e documentazione fotografica;
- Tav. n. 2 - Relazione geologica;
- Tav. n. 3 - Viste prospettiche;
- Tav. n. A-04 - Planimetria generale in scala 1:1000;
- Tav. n. A-05 - Planimetria generale con aree da cedere in scala 1:500;
- Tav. n. A-06 - Pianimetria di progetto - parte settentrionale in scala 1:200;
- Tav. n. A-07 - Planimetria di progetto - parte meridionale in scala 1:200;
- Tav. n. A-16 - Prospetti in scala 1:100;
- Tav. n. A-17 - Prospetti complessivi in scaia 1:100;
- Tav. n. 19 - Sezioni in scala 1:100;
- Tav. A - Tav. 2 del P.R.G. di Mottola con la proposta di A. di P.;
- Tav. B - Stralcio delle N.T.A. del P.R.G., con la proposta di A.di P.; Business Pian e Piano occupazionale;

Schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il soggetto destinatario della C.E. e l'Amministrazione comunale.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, dagli atti trasmessi dal

Comune di MOTTOLA, si desume che:

- a) l'attività dell'insediamento turistico alberghiero comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n.22 unità lavorative;
- b) gli strumenti urbanistici generali vigente (P.F.) e adottato (P.R.G.), del Comune di MOTTOLA non dispongono di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l." si può accogliere la richiesta di Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico-alberghiero per anziani in quanto sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n.34 e s.m. ed L.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato per quanto attiene agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. di P.F., e alla ritipizzazione di area per villaggio turistico per anziani D 6.4, e, pertanto, l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 -50 comma- della L.s. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R.

La stessa variante, nei termini su esposti, si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione che non interferisce con la pianificazione urbanistica generale comunale, agli indici e parametri urbanistici utilizzati, per la soluzione planovolumetrica adottata che per tipologia e materiali si inserisce nel contesto territoriale agricolo interessato.

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

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere reperita, ai sensi dell'art. 5 - 1° comma - del D.M. 2.4.68 n. 1444, una superficie pari a 80 mq. per 100 mq. di superficie lorda di pavimento, da cedere gratuitamente al Comune di MOTTOLA;
- 2) Nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.e, comunque, non inferiore alla quantità indicata negli atti progettuali;
- 4) Perimetralmente alle aree interessate, dovranno essere piantumate alberature in modo da realizzare effetti mitigatori dell'intervento proposto;
- 5) Obbligo da parte della ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l." di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera, nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento, nonché alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;
- 6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Soggetto proponente in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (22 addetti a regime) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'insediamento turistico-alberghiero. 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 relativi al permesso di costruire. 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 medesima;

- 7) Rispetto delle norme e disposizioni della l.r.n.11/99 con divieto di utilizzazione del complesso c.d. villaggio albergo per anziani a fini sanitari e socio-assistenziali;
- 8) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-alberghiero a realizzarsi;
- 9) Nella fase di realizzazione del complesso turistico-alberghiero gli edifici dovranno posizionarsi assecondando la morfologia del terreno, sì da evitare sbancamenti.

Inoltre, ricadendo marginalmente le aree interessate dall'intervento in zona con vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 (Delibera di G.R. n. 917 del 16.2.87) ed in ambito territoriale esteso di valore distinguibile "C" con prescrizione vincolistica preesistente - del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n.1748/2000) la variante urbanistica è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT, nonché al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia di Bari.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica dagli atti del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "C".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "C" prevedono: salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

In merito, con nota n. 14250 del 19.10.2004, il Capo Settore Urbanistico del Comune di MOTTOLA nel presentare ulteriori elementi di valutazione, ha trasmesso la documentazione integrativa, presentata in data 13 ottobre 2004, al prot. n. 13987, dalla Società proponente unitamente alla Relazione di inquadramento del PUTT/P che di seguito integralmente si riporta:

- "- Certificato di inesistenza di Usi Civici, rilasciato dall'Ufficio Usi Civici dell'Assessorato Agricoltura e Poreste della Regione Puglia con il prot. n. 583 del 24 giugno 2004;
- Parere ai sensi dell'art 13 della Legge n. 64174 e successive, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Taranto con il prot, n. 9101 del 12 ottobre 2004;
- Documentazione fotografica sugli assetti idro-geo-morfologici e botanico-vegetazionale, redatta dall'Arch. F. Lembo;
- Relazione puntuale sugli assetti botanico-vegetazionali, rispetto alle previsioni del PUTT-redatta dall'Arch. F. Lembo;
- Relazione puntuale sugli assetti idro-geo-morfologici, rispetto alle previsioni del PUTT - redatta dal Dott. Geol. P. Lopresto;
- Asseverazione circa il rispetto da parte del progetto delle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, redatta dall'Arch. F Lembo.

Sulla base di tale documentazione, con la quale in particolare il progettista Arch. F. Lembo ed il consulente Geologo P. Lopresto certificano l'assenza degli elementi di pregio previsti nelle tavole del PUTT/paesaggio, e propri delle aree annesse alle aree boscate (art. 3.10.4.2 delle N.T.A del PUTT/paesaggio) e dei cigli di scarpata (art. 3.09.3 delle N.T.A. del PUTT/paesaggio), vista la documentazione già presentata, ed in particolare la Relazione e documentazione fotografica (Tav. n. 1), che contiene la identificazione catastale delle aree oggetto di intervento; la Tav. n. A-05 Planimetria generale con aree da cedere, in scala 1: 500, che contiene la individuazione e quantificazione delle superfici da cedere al Comune per essere destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie; l'istanza al Sindaco, acquisita prot. n. 3.615 dell'8 marzo 2004, con la quale la Società proponente ha manifestato la disponibilità ad attivare immediatamente, previa presentazione di idonea e formale garanzia, livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti ed a mantenere detti livelli, nonché la destinazione d'uso degli immobili, per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva; la bozza di convenzione presentata dalla società proponente, e che è identica a quella contenuta nelle Linee Guida per l'applicazione della LR 34/94 come integrata dalla LR 8/98; il

sottoscritto Responsabile del Servizio, Capo Settore Urbanistica può attestare:

- che i contenuti dell' Accordo di Programma sono coerenti con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con il provvedimento n. 1284 del 10.10.2000;
- che, per il caso di specie, esistono i presupposti giuridici di cui alle LL.RR. 34/94 e 8/98, in quanto le aree previste nel P.R.G. in fase di approvazione non hanno destinazione specifica operante e giuridicamente efficace, come dimostrato nella Scheda Tecnica prot. n. 8370 del 3 giugno 2004;
- che la documentazione tecnica prodotta dalla società proponente è sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;
- che la stessa documentazione identifica, in maniera specifica, le modificazioni alla zonizzazione ed ai parametri urbanistico-edilizi dello strumento urbanistico vigente, rivenienti dalla realizzazione delle opere in progetto, nonché l'assenza di contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche; e che sono soddisfatte le quantità minime di aree e di standard di cui al D.M. 214/68 n. 1444;
- che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'area di intervento devono essere realizzate o potenziate in relazione alle caratteristiche del programma costruttivo in progetto, così come specificato nella citata Scheda Tecnica prot. n.8370, e così come la società proponente si è impegnata a fare, con la comunicazione acquisita ai prot. n. 9043 del 23 giugno 2004;
- che nell'area di intervento non sono presenti vincoli di varia natura (paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico, ecc.), ed in particolare non sussistono condizioni di immutabilità assoluta, finalizzata alla tutela del territorio e dell' ambiente, e ciò anche sulla base della verifica di compatibilità con le N.T.A. del PUTT/paesaggio;
- che il piano occupazionale, presentato dalla società proponente, prevedendo una occupazione di n.22 unità, maggiore del minimo di n. 10, risulta coerente con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 1248 del 10.10.2000;
- che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla società proponente sono identici a quelli contenuti nella L.R. n. 8/98 e nelle disposizioni emesse dalla Giunta Regionale.

Ciò premesso, dalla relazione di compatibilità paesaggistica questo Ufficio evince quanto segue:

"L'area di sedime si trova a circa 3 km. di distanza, verso settentrione, dal centro abitato lungo un versante degradante principalmente verso meridione, per la precisione i terreni si rinvencono con quota altimetrica compresa tra le isoipse di 315 e 310 metri sul livello del mare.

I litotipi affioranti sono esclusivamente di natura calcarea, variamente carsificati, in strati ricoperti da una coltre di materiali di alterazione di spessore discontinuo, in genere inferiore ad un metro. Tutto il settore appare stabile, con assenza di fenomeni di dissesto geologico, infatti i fabbricati esistenti nei dintorni del settore in oggetto, realizzati da tempo, non presentano evidenti segni di cedimento e le acque piovane che non sono assorbite dai terreni vengono drenate dalle linee di deflusso naturali, che provvedono ad un loro rapido allontanamento. Sistema geologico. geomorfologico ed idrogeologico: la zona si mostra idonea alla realizzazione dei lavori in progetto in quanto non si ravvisano cause ostative legate agli assetti idro-geo-morfologico (cigli di scarpata, art. 3.09.3 delle NTA del PUTT/PBA), infatti nell'area interessata dai lavori non saranno variati la morfologia dei luoghi e l'assetto strutturale della formazione calcarea, ed i terreni affioranti, permeabili per fessurazione e porosità,, provvederanno ad un rapido drenaggio delle acque meteoriche per assorbimento del suolo e nel sottosuolo o verso le naturali linee di deflusso. Inoltre le sistemazioni in progetto avranno la finalità di eseguire una regimentazione delle acque superficiali permettendo il loro drenaggio e deflusso, in quanto è prevista:

- 1) la costruzione di corpi di fabbrica di ridotto impatto volumetrico con sistemazione delle residue aree a verde o con pavimentazioni drenanti e limitata realizzazione di spazi asfaltati o impermeabilizzati;
- 2) la realizzazione di terrazzamenti costituiti da muretti a secco che risultano opere di difesa del suolo in quanto permettono la laminazione delle acque meteoriche e l'imbibizione dei terreni;

- 3) la sistemazione delle aree a verde avverrà con messa a dimora e piantumazione di alberi, cespugli e prato, costituiti da essenze autoctone, e settori destinati ad orto;
- 4) l'esecuzione di una rete di drenaggio e canalizzazione interrata che consentirà di drenare e favorire l'imbibizione delle acque e il loro convogliamento verso il recapito finale locale (tubazioni che sottopassano la S.P. n. 37), per poi proseguire il loro naturale tragitto.

Sistema copertura botanico-vegetazionale e colturale: A monte e a Nord dell'area d'intervento non c'è traccia del bosco riportato nella tav.n.4 del PUTT o nella tav. n. 2 del PRG, ma solo un vigneto ritmato da una filare di ulivi frangivento, disposto in senso Ovest-Est.

Dalla S.C. "Difesa delle Vigne" anche qui, secondo la tav. n. 4 del PUTT si dovrebbe avere di fronte un "bosco" (e secondo la tav. n. 2 del PRG ci si dovrebbe trovare in mezzo ad un "bosco") ma, con tutta evidenza, qui finisce il vigneto (si è a più di m 300 dall'area d'intervento), ed inizia un "pascolo cespuglioso", che arriva a Nord sino allo spalto della vera e propria loc. "Difesa delle Vigne".

Il Canale Gravagnuolo, distante circa 180 metri dall'area d'intervento, è classificato dal PUTT, sul suo solo bordo sinistro, quale "bosco". ma è con tutta evidenza solo una "macchia" di lentisco, mortella e cisto comune. Le uniche alberature sono quelle, non propriamente di essenza locale, piantate nel recinto di un'abitazione (cipressi di Lawson ed abeti).

Per quanto innanzi, è possibile concludere che l'area d'intervento, nonostante sia indicata nella cartografia del PUTT quale sede di "bosco" e quale "area annessa all'area boscata", in effetti non lo è, perché altri sono i caratteri e gli assetti botanico-vegetazionali presenti.

Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: Sull'area d'intervento, non permangono i segni della stratificazione storica dell'organizzazione sociale (assenza di uso civico), né si evidenziano i segni relativi all'urbanizzazione insediativa nell'agro (edificazione, infrastrutturazione, masserie, manufatti di valore storico-testimoniale).

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un miglior inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

Siano preservati il più possibile gli elementi 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.

Gli alberi di pregio esistenti (olivi di carattere anche secolare) siano preservati e/o reimpiantati, nonché implementati con 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; 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.

Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona (colori tenuti della gamma delle terre).

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che le aree interessate dall'intervento sono indicate come soggette ad usi civici, mentre da verifica demaniale esperita dall'Assessorato Agricoltura e Foreste - Ufficio Usi Civici - le aree riportate in Catasto al già citato fg.68 particelle 101, 139,140 (ex 114) e 147 (ex 101) non risultano gravate da uso civico.

Tuttavia le operazioni amministrative di verifica demaniale in data 15.7.04 erano ancora in corso, non essendo stato emesso alcun provvedimento di chiusura delle operazioni demaniali; ove dette operazioni non si concludano con l'accertamento della inesistenza dell'uso civico, dovranno applicarsi le

disposizioni della L.R. n. 7/98 e s.m. ed i. da parte dell'Amministrazione Comunale di Mottola.

In merito al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento, il Genio Civile di Taranto con nota n. 9101 del 12.10.04 ha espresso, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, di seguito riportato:

"Esaminati gli atti, ed espressamente la relazione geologica, geotecnica e idrogeologica, datata 15.9.03, esprime parere favorevole in linea tecnica sul progetto definitivo, qui trasmesso ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, giusto art. 13 della L. 64/74 e art. 89 del D.P.R. n. 380/01. Sono fatti salvi tutti gli ulteriori pareri o vincoli di tipo urbanistico, storico-ambientale o edilizio, nonché i successivi adempimenti a quanto disposto dalla Sez.III dello stesso D.P.R. (con riferimento alla legge n. 64/74 art. 17 ss.)".

Si dà, altresì, atto che l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000.

L'intervento oggetto di A.di P. è assoggettabile alle disposizioni di cui alla l.r. n. 11/2001 in quanto ricompreso nell'allegato "B" della medesima legge; di conseguenza prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma dovrà acquisirsi il provvedimento del competente Assessorato Regionale all'Ambiente - Settore Ecologia - in esito alla verifica di assoggettabilità a VIA.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come integrato e modificato dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di MOTTOLA.

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

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

Infine, si dà atto che il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell'art. 2 - 2° comma della l.r. n. 3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data antecedente all'entrata in vigore della citata l.r. 3/04.

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 come innanzi illustrate 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.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dall'istruttore, dal responsabile dell'U.O. e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94 n. 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di MOTTOLA per la realizzazione, in variante al P. di F. vigente ed al P.R.G. adottato, da parte della Ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l." di un villaggio-vacanze per anziani, nell'ambito del territorio comunale, in c.da Sansonetti - via per Noci nel territorio comunale di MOTTOLA;

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E.

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

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 MOTTOLA rappresentato dal Sindaco pro-tempore avv. Giovanni QUERO in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34, così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8, per la realizzazione di un villaggio vacanze per anziani nel Comune di MOTTOLA da parte della Ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l."

PREMESSO:

a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art.27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previamente autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;

c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.lgs n. 267/2000, e della legge 8 giugno 1990 n. 142, 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 "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l." ha in programma la realizzazione, in loc. Sansonetti via per Noci nel territorio del Comune di MOTTOLA, di un impianto produttivo a carattere turistico alberghiero;

b) che, la ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;

c) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di MOTTOLA ha richiesto, con istanza in data nota n. 3875 dell'11.3.2004, successivamente integrata in data 9.6.2004, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di impianti produttivi a carattere turistico-alberghiero c.d. villaggio vacanze per anziani da parte della ditta con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.F.) e a quello adottato (P.R.G.).

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco Comune di MOTTOLA:

a) che lo strumento urbanistico vigente e quello generale adottato del Comune di MOTTOLA pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico-alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente e a quello adottato con reperimento di apposita area, con indici e parametri come rivenienti dal progetto in atti;

b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di MOTTOLA al foglio n° 68 p.lle nn. 101, 139, 140 e 142 per una superficie territoriale di 37.007 mq. L'intervento è ubicato in loc. "Sansonetti" via per Noci, lungo la ex SS. 377 (oggi Strada Provinciale), a pochi chilometri dall'abitato del Comune di Mottola, il lotto di intervento è contornato da una viabilità di tipo vicinale.

c) che la ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo a carattere turistico-alberghiero e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 22 unità.

VISTA

la deliberazione n..... del..... con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di MOTTOLA 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 "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l.".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di MOTTOLA, 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 MOTTOLA con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l." di impianto produttivo a carattere turistico-alberghiero in variante allo strumento urbanistico generale vigente ed a quello adottato.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n..... del.....

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art. 5 punto 2 del D.M. n° 1444/68; inoltre, per lo stesso

intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n..... del.....;

4) La ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l." 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 del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di MOTTOLA e la ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM 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;

c) il divieto per la ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM 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 nuovi livelli occupazionali (n.22 addetti a regime) 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 relativi al permesso di costruire. 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 MOTTOLA ratificherà il presente Accordo di Programma;

e) inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-residenziale a realizzarsi e divieto di utilizzazione a fini socio-sanitari ed assistenziali.

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

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

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

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

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla ditta "VOLUNTAS ET STUDIUM s.r.l.", il permesso di costruire 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 d) 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 MOTTOLA, provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

11) Ai sensi del sesto comma dell'art. 34 del D.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 è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di MOTTOLA.

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 Mottola Regione Puglia
Avv. Giovanni Quero Dott. Raffaele Fitto
