



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 117 del 24/11/1999

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 ottobre 1999, n. 1433

LL.RR. 34/94 - 8/98 e L.S. 142/90 - Accordo di programma per la realizzazione di un complesso alberghiero con relativa sala convegni in ampliamento alla struttura ricettiva esistente nel Comune di Alberobello (Ba). Ditta "La Chiusa di Chietri s.n.c." Amm.re Unico Sig. Angelo Masciulli.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., prof.ssa Nunziata FIORENTINO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente dello stesso Ufficio e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n. 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e artigianale" così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28-01-1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8-6-1990 n. 142, di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

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

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di Alberobello, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dalla Giunta Comunale con atto n. 27 del 10-02-1999 ha richiesto, con nota n. 1873 del 18-02-1999, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della "Chiusa di Chietri S.n.c." di un complesso alberghiero con relativa sala convegni in ampliamento alla struttura ricettiva esistente.

Nella predetta delibera di G.C. n. 10/99 nel dare atto, tra l'altro che l'ampliamento proposto interessa aree di proprietà della Società proponente contigue alla struttura esistente non avente la stessa destinazione, così come richiesto dal 2° comma dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 (modificato dalla l.r. n. 8/98), si precisa che l'insediamento a realizzarsi dovrà rispettare i parametri e gli indici previsti per la residenza alberghiera zone "C5" dal P.R.G. vigente.

Il competente Settore Urbanistico, esaminati gli atti trasmessi, con note nn. 5124 e 5125 entrambe datate 19-04-1999, richiedeva al Comune di Alberobello rispettivamente quanto segue:

1)

di fornire puntuali deduzioni in ordine al ricorso presentato dalla locale sezione di Legambiente, in cui si paventa il mancato rispetto delle norme e previsioni di P.R.G. (riferiti sia alla tutela dei complessi storico-testimoniali presenti nell'agro comunale che alla possibilità di edificare nelle zone agricole speciali strutture di natura turistico - ricettiva) e lo stridente contrasto tra quanto proposto e la peculiarità archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale del sito interessato prossimo al "Canale di Pirro" e ad un bosco;

2)

di integrare gli atti trasmessi, con l'ulteriore documentazione prevista dalle "Linee guida all'attuazione delle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98" trasmesse all'Amm.ne Comunale con nota assessorile n. 46/S.P. in data 8-3-1999.

In data 18-05-1999 con nota n. 6098 il Comune di Alberobello ha riscontrato la nota n. 5124/99 fornendo, in ordine al ricorso prodotto dalla Legambiente, le deduzioni che di seguito si riportano:

A)

quanto sino ad oggi autorizzato, nell'ambito del complesso storico-testimoniale "Masseria Chietri" e più precisamente:

- l'ampliamento e potenziamento del ristorante "Chiusa di Chietri" (realizzato a seguito di C.E. n. 8 del 27-04-1981) di epoca recente affacciato sulla "Corte comune" del complesso "Masseria Chietri";

- il restauro ed adeguamento dei trulli costituenti il complesso di valore storico testimoniale "Masseria Chietri" con interventi di recupero statico, igienico e funzionale delle strutture a trullo;

risulta conforme alle previsioni e disposizioni del P.R.G. vigente ed in particolare agli artt. 2.5.1 (ampliamento ristorante) e 2.1.2.2 (restauro ed adeguamento dei trulli) delle Norme di Attuazione dello stesso P.R.G.; il tutto peraltro, verificato ed acclarato da codesto Assessorato in sede di rilascio del prescritto parere di competenza, giusta nota n. 8354 del 27-7-1998.

B)

Circa il cambio di destinazione d'uso a strutture ricettive dei trulli costituenti il complesso storico-testimoniale "Masseria Chietri", va puntualizzato che il Consiglio Comunale con delibera n. 15 del 29-03-1996, ai sensi dell'art. 54 della l.r. n. 3/95, ha approvato il relativo progetto, in deroga alle previsioni del P.R.G. ed in merito, sempre l'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ha espresso il proprio parere favorevole, così come previsto dal 4° comma del citato art. 54 della l.r. n. 3/95, relativamente agli aspetti di variante urbanistica dell'intervento rispetto alle previsioni del P.R.G. del Comune di Alberobello.

Peraltro, non va sottaciuta la circostanza che sullo stesso progetto di restauro, con destinazione ricettiva dei trulli in questione, in data 27-04-1995 con nota prot. n. 1770 la Soprintendenza ai Beni Ambientati di Bari ha espresso il proprio parere favorevole con condizioni di carattere tecnico da osservarsi in fase di pratica esecuzione dell'intervento.

C)

Sia le aree interessate dall'intervento che quelle prossime non risultano affatto gravate da particolari vincoli di tutela imposti da leggi statali (legge n. 431/85) e regionali (L.R. n. 30/90 e successive modifiche).

Infatti il limite del "Canale di Pirro", così come delimitato dal cosiddetto "Decreto Galasso" nelle carte tematiche del PUTT/PBA è notevolmente distante dall'area d'intervento (circa Km. 2,800), sicché non si comprende, atteso anche il posizionamento della struttura alberghiera ipotizzata, in che modo la prevista realizzazione della stessa possa precludere la visuale del complesso della "Masseria Chietri" a chi percorre il predetto "Canale di Pirro".

Inoltre, il bosco (o meglio la propagine boschiva) cui si fa riferimento nel citato ricorso risulta ubicata, rispetto all'intervento proposto, ad una distanza di circa m. 250, superiore al minimo (100 m.) fissati dalla vigente legislazione in materia (l.r. n. 30/90).

D)

Non risulta veritiera l'asserzione che i liquami dell'impianto esistente, depurati secondo i limiti previsti dalla tabella A della legge Merli 10-5-1976, n. 319, vengano immessi direttamente in falda, atteso che gli stessi sono smaltiti tramite subirrigazione e dispersione nel sottosuolo, giusta D.I.A. del 6-8-1998, prot. n. 10026, ai sensi della lett. F), punto 7 comma 60 della legge n. 662 del 23-12-1998 e successive modifiche e integrazioni.

E)

Quale ultima considerazione va contraddetta l'affermazione che gli standard turistico - alberghieri siano ad oggi abbondantemente soddisfatti dalle previsioni del P.R.G. vigente e dalla successiva variante richiamata nel ricorso.

È appena il caso di evidenziare che, proprio per far fronte all'insoddisfacente offerta rispetto alla crescente domanda turistica che interessa il territorio comunale, di recente è stata introdotta, in variante al P.R.G., una nuova norma che consente la sopraelevazione "una tantum" a n. 6 strutture alberghiere esistenti; ma certamente questa da sola non è sufficiente a qualificare e migliorare l'offerta turistica necessaria per il definitivo sviluppo di tale settore nel territorio comunale.

Peraltro, le LL.RR. 34/94 e 8/98 non pongono limitazioni alcuna nel rapporto tra insediamento produttivo (turistico, alberghiero, industriale e artigianale) e dimensionamento degli strumenti urbanistici generali interessati.

Con successiva nota n. 10533 del 24-08-1999 l'Amm.ne Comunale ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con la suindicata nota n. 5125/99.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'ampliamento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente come zona "E2 agricole speciali", della superficie complessiva di circa m² 26.318, riportata in catasto alle particelle nn. 103, 148, 153, 203 e 204 del foglio di mappa n. 2, ubicata in una zona a circa Km 5 dal centro abitato di Alberobello in prossimità della SS. N. 172 "dei Trulli" e compresa tra il complesso esistente e la S.P. n. 81 (lungo la quale è situato l'accesso carrabile).

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

Superficie interessata dall'ampliamento: mq. 26.318,00;

Superficie fondiaria: mq. 19.758,00;

Superficie coperta: mq. 3.000,00;

Rapporto di copertura: 15,18% (<< del 30%);

Volume di progetto: mc. 21.000,00;

Altezza max fabbricati: ml. 7,00 (<< 8,00 m.);

Densità edilizia fondiaria: 1,06 mc./mq. (<< 1,60 mc./mq.);

Viabilità ed aree per parcheggio pubblico: mq. 1.600,00 (pari a 7,6 mq./100 mc. >> di 5 mq./100mc.);

Aree di verde pubblico: mq. 4.320,00 (pari a 20,5 mq./100 mc. >> di 13,5 mq./100 mc.);

Aree per attrezzature comune: mq. 640,00 (pari a 3,05 mq./100 mc. >> di 2 mq./100 mc.).

Dal quadro sopra riportato si rileva che tutti gli indici e parametri caratterizzanti l'intervento risultano, così come richiesto dall'Amm.ne Comunale, contenuti e rispettosi dei valori previsti per le zone "C5 - residenza alberghiera" dall'art. 2.3.2.3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente in Alberobello, coerenti quindi con la impostazione generale dello stesso P.R.G.

L'attuale consistenza della struttura ricettiva esistente dal punto di vista logistico - distributiva è così articolata:

Una struttura ristorativa e sala ricevimenti con annessi servizi, già funzionante;

Una struttura destinata a sala ricevimenti, in ampliamento dell'attività preesistente, autorizzata secondo le procedure di cui all'art. 2.5.1 delle N.T.A. della variante al P.R.G. (adeguamento alla l.r n. 56/80) vigente;

complesso di trulli (Masseria Chietri) che una volta restaurati e dotati dei relativi servizi, secondo la concessione rilasciata, saranno destinati a turismo alberghiero di tipo rurale, per un totale di n. 50 posti letto.

L'ampliamento proposto prevede la realizzazione di un complesso alberghiero, localizzato in stretto rapporto visivo e funzionale con la struttura ricettiva esistente, costituito da tre edifici modulari, articolati su due piani fuori terra.

Su ogni livello, in cui si articola ogni edificio, saranno presenti n. 23 camere doppie, di cui:

n. 2 suites, localizzate nelle esedre che delimitano ad est gli edifici;

n. 2 stanze per disabili, progettate e quantificate secondo la specifica normativa di riferimento;

uno spazio di uso esclusivo per il personale, destinato a depositi materiali e servizio igienico.

Pertanto, ogni edificio sarà dotato di n. 46 camere (dato che si svilupperà su due livelli) ad eccezione del blocco in adiacenza all'esistente dotato di n. 58 stanze per gli ospiti e di un livello seminterrato destinato a sala convegni (della capacità di non meno di 350 persone) e servizi (magazzini e stanze per il

personale). In sostanza ad intervento attuato l'intero complesso avrà una dotazione di posti letto pari a 350 unità (300 di nuova realizzazione a cui si aggiungono i 50 posti letto del complesso a trulli denominato "Masseria Chietri").

Le aree interessate dall'intero complesso turistico-alberghiero, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, opportunamente verificati dal Settore Urbanistico, in rapporto agli atti d'ufficio (P.U.T.T.) non risultano interessati da particolari di natura paesaggistico-ambientale né assoggettate al regime transitorio di tutela di cui alla l.r. n. 30/90 e succ. mod. ed integrazioni.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Alberobello si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato all'ampliamento della struttura ricettiva esistente in area non avente destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al 2° comma dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 e succ. mod. ed integrazioni.

Quanto innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'ampliamento da zona "E2 - agricole speciali" a zona "C5 - residenza alberghiera" come da analoga tipizzazione di P.R.G. vigente, con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, e nel rispetto delle N.T.A. per le zone omogenee "C5" di P.R.G.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione sia alla vocazione delle aree in questione, stante la presenza di una struttura produttiva di tipo ricettivo, sia alla non interferenza con la pianificazione comunale esistente e con le direttrici di espansione dell'abitato.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

1)

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.;

2)

Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;

3)

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

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Alberobello, risulta:

a)

che l'attività del complesso alberghiero, da realizzarsi in ampliamento della struttura esistente, comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 45 unità di cui n. 20 fisse e n. 25 a carattere stagionale;

b)

l'intervento consiste nell'ampliamento, in aree contigue, di una struttura turistico ricettiva esistente.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1)

Obbligo, da parte della ditta interessata di acollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni (Reg. 3-11-1989, n. 2) nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

2)

La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi

livelli occupazionali previsti (n. 20 addetti a tempo indeterminato e n. 25 a carattere stagionale) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. 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.

3)

Inalienabilità dei singoli edifici costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola speciale a zona "C5 - residenza alberghiera", con indici e parametri urbanistico - edilizi così come rivenienti dal progetto in atti, risultati comunque rispettosi di quelli fissati per dette zone "C5" dall'art. 2.3.2.3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5° comma - della L.S. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n. 34 del 19-12-1994 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 Alberobello.

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

Infine si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4°, lett. e) - della l.r. n. 7/97.

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né 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 dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia

espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19-12-1994, n. 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Alberobello per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Società "CHIUSA DI CHIETRI s.n.c." di un complesso alberghiero e relativa sala convegni in ampliamento alla struttura ricettiva esistente nel territorio del Comune di Alberobello.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi L.R. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
dr. Romano Donno prof. Salvatore Distaso

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Prof. Salvatore DISTASO e il Comune di Alberobello rappresentato dal Prof. Angelo PANARESE 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 albergo con annessa sala congressi in ampliamento alla struttura ricettiva esistente nel Comune di Alberobello da parte della società "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c.".

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 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

b)

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

c)

che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 27 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 Società "CHIUSA DI CHIETRI S.n.C." con sede in Alberobello, ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Alberobello, di un albergo con relativa sala congressi in ampliamento alle strutture ricettive esistenti;

b)

che, l'ampliamento della struttura ricettiva esistente ricade in un'area non avente destinazione turistica-alberghiera e come tale non consente l'ampliamento della stessa struttura, il Sindaco del Comune di Alberobello ha richiesto, con istanza in data 12-2-1999, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un albergo con relativa sala congressi in ampliamento alla struttura ricettiva esistente da parte della "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c.", in variante al P.R.G. vigente;

PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di Alberobello:

- a)
che l'attuale struttura ricettiva è supportata da concessioni edilizie rilasciate nel rispetto delle N.T.A. del vigente P.R.G. e previa acquisizione dei pareri (Assessorato Regionale all'Urbanistica e Soprintendenza ai Beni Ambientali di Bari) previsti dalle stesse norme;
- b)
che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 26.318,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Alberobello al foglio n. 2 p.lle nn. 103, 148, 153, 203 e 204; poiché l'area d'intervento è classificata comunque zona "E2 - agricole speciali" nella vigente variante generale al P.R.G., si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire l'ampliamento proposto dalla Soc. "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c.";
- c)
che tale area non risulta interessata da alcun vincolo paesaggistico ex lege 431/85, ovvero da vincoli PUTT ex D.G.R. n. 880/94 né da vincolo forestale ex R.D. 30-12-1923 n. 3267 né da vincoli di uso civico di cui alla l.r. n. 7/98, così come modificata dalla l.r. n. 17/99;
- d)
di che la "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie al complesso alberghiero, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 20 unità a cui stagionalmente verranno aggiunte altre 25 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 Alberobello 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 "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c.".

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Alberobello, 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 Alberobello con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c." di un albergo con relativa sala congressi in ampliamento della struttura ricettiva esistente, in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso alberghiero proposto, ricade in zona "E2 - agricole speciali" del vigente strumento urbanistico (variante generale al P.R.G. di adeguamento alla l.r. n. 56/80) del Comune di Alberobello. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:
 - Tav. 1 - Piano di fattibilità economica;
 - Tav. 2 - Piano occupazionale;
 - Tav. 3 - Stralcio P.R.G. vigente in scala conforme ai documenti di piano;
 - Tav. 4 - Cartografia con indicazione di:
 - 4.1 Aree di proprietà interessate dalla variante;
 - 4.2 Stato di fatto;
 - 4.3 Beni morfologici, naturalistici, storico-culturali;

4.4 Urbanizzazioni primarie e secondarie;

4.5 Vigenti destinazioni urbanistiche;

Tav. 5 - Cartografia con indicazioni;

5.1 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi

5.2 Perimetro delle aree interessate dalla nuova destinazione urbanistica con specificazione dei parametri urbanistici delle aree per standards pubblici e delle relative norme:

Tav. 6 - Studi tipologici dei manufatti previsti;

Tav. 7 - Relazione tecnica integrata con:

7.1 Documentazione catastale;

7.2 Descrizione stato dei luoghi con documentazione fotografica;

7.3 Valutazione impatto paesaggistico;

7.4 Verifica del regime giuridico delle aree;

7.5 Descrizione sommaria dell'intervento edilizio;

7.6 Descrizione delle aree previste di urbanizzazione primaria e secondaria;

Tav. 8 - Schema di convenzione regolante i rapporti tra Amm.ne com.le e soggetto proponente.

3)

Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto in merito previsto per le zone "C5 - residenza alberghiera" (art. 2.3.2.3 delle N.T.A.) dal P.R.G. vigente in Alberobello e con le precisazioni ad essi inerenti riportate nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche (da n. 1 a n. 3) precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. del;

4)

La "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c.", 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 Alberobello e la "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c." diretta a disciplinare:

a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;

b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;

c) il divieto per la Società "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c." 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. 20 addetti fissi e n. 25 a carattere stagionale) 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 fidejussione 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 Alberobello ratificherà il presente Accordo di Programma.

6)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 quarto comma della legge 8 giugno 1990 n. 142 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Alberobello. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Alberobello, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 47, terzo comma, della citata legge 142 del 1990.

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 "CHIUSA DI CHIETRI S.n.c." 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) commisurato 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 Alberobello 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. 27 della legge n. 142/90 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 Alberobello.

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.