



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 ottobre 1999, n. 1434

LL.RR. 34/94 e n. 8/98. Accordo di programma per la realizzazione di struttura ricettiva-alberghiera in loc. "Masseria Li Turchi" nel Comune di Castrignano del Capo. Soc. "Massapia" S.r.l."

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero", al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, 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 di un Accordo di Programma per la realizzazione di complessi produttivi nei predetti settori, 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 nella fattispecie 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 aventi la stessa destinazione".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO (LE), ha richiesto con nota n. 3666 del 12-7-1999 al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della ditta "SOC. MESSAPIA S.R.L.", di una struttura turistico ricettiva in loc. "Masseria Li TURCHI".

L'intervento progettuale proposto interessa un'area della superficie complessiva di circa mq. 32.500 ricadente in zona agricola E3 del P. di F. vigente, individuata dalle particelle catastali nn. 48 e 49, foglio 20.

L'area in questione sotto il profilo paesaggistico risulta vincolata ai sensi della legge N. 1497/39; non risultano altri vincoli di tutela dell'ambiente e del territorio (idrogeologico, faunistico, idrografia superficiale, naturalistici, storici e culturali), risultando classificata dal P.U.T.T., come Ambito Territoriale Esteso di tipo "D". Inoltre non risulta gravata da usi civici, giusta certificazione. . . .

L'intervento è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

Sup. territoriale: mq. 32.500;

Aree a cedere: mq. 400 (Urb. Primarie);

Aree a cedere: mq. 7.000 di cui 3.500 a parcheggio (Urb. Sec.);

Volume max: mc. 30.120;

Rapp. Cop. Max: 40% di 25.100 = mq. 10.000;

Aree a parcheggio L. 122/89: mc. 30.120 (10= mq. 3.012).

L'intervento progettuale prevede la realizzazione di un villaggio turistico con unità ricettive raggruppate in nuclei del tipo a patio con relativo giardino di pertinenza in affaccio su sistema viario (parte pedonale) assecondando l'andamento orografico del terreno e costituite dal solo piano terra.

Lungo la viabilità esistente, nord-est, è prevista un'ampia area a parcheggio, dalla quale si accede ad una piazzetta centrale del complesso su cui prospettano i servizi collettivi: negozi, ristorante e zona

uffici, e altri spazi per attività collettive.

È previsto inoltre il recupero di manufatto esistente detto "pagliara" da destinare a zona ristoro: piano - bar, pizzeria.

La struttura prevede la realizzazione di 100 unità ricettive con diverse tipologie per circa 300 ospiti; a tal proposito questo Assessorato rileva la opportunità che dette unità ricettive siano più propriamente classificate come "residenze turistiche alberghiera" da sottoporre, in fase attuativa, alle disposizioni della L.R. n. 11/99.

Per quanto riguarda, le aree a standard urbanistici art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68 sono state individuate perimetralmente al lotto di intervento.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito "Accordo di Programma", degli atti trasmessi dal Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO (LE) risulta che:

Il programma di attività della struttura a realizzarsi, comporterà livelli occupazionali pari a 11 unità;

Sotto il profilo urbanistico l'area individuata per l'intervento in loc. "Masseria Li Turchi", non contrasta con i criteri informativi della pianificazione urbanistica generale vigente né con ipotesi di assetto territoriale a livello regionale (P.U.T.T.); né l'intervento deroga alle norme in materia di vincoli di tutela del territorio e dell'ambiente. Come già rilevato, l'area interessata dall'intervento è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla Legge n. 1497/39 per effetto della perimetrazione del c.d. "Galassini" di cui alla Legge n. 431/85 e pertanto il progetto, successivamente all'approvazione dell'A.P., dovrà acquisire il nulla osta ai sensi della legge n. 1497/39 art. 7, dell'art. 31 della L.R. n. 56/80 e della l.r. n. 8/95.

Sotto il profilo dell'ammissibilità giuridica dell'intervento, il Sindaco del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO (LE), fa riferimento alla fattispecie della indisponibilità di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per l'intervento in questione, giusta relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, atteso che le aree destinate dal P.U.T.T. a zona turistico alberghiera sono prive di strumenti attuativi di 2° grado P.P. propedeutici al rilascio della C.E. e quindi giuridicamente non efficaci.

Da quanto sopra riportato si evince che per l'intervento proposto dalla Soc. Messapia sussistono le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dello stesso in variante allo strumento urbanistico generale vigente.

In relazione all'intervento dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo, da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma 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 smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione, in conformità della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni nonché del Regolamento Regionale del 3-11-1989, n. 2;

2. Individuazione delle aree a standards urbanistici da cedere all'Amm.ne Com.le nella quantità così come disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2) come espressamente riportato in precedenza;

3. La struttura ricettiva alberghiera sarà realizzata nel rispetto dei requisiti propri di appartenenza di cui alla l.r. n. 11 dell'11-2-1999;

4. Inalienabilità delle singole unità residenziali turistiche alberghiere;

5. la concessione edilizia sarà subordinata al rilascio di idonea e formale garanzia da parte del destinatario della medesima in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (11 addetti) previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio della attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di "fideiussione" bancaria e/o 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 la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata al valore 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 sei mesi dalla scadenza della medesima. La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di CASTRIGNANO DEL CAPO (LE) ratificherà il presente Accordo di Programma.

Come già detto l'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola E3 a zona alberghiera con indici e parametri urbanistico-edilizi così come rivenienti dal progetto in atti 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 del Presidente della G.R.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico urbanistico atteso che non interferisce con il disegno urbanistico del P.F. vigente né con le direttrici di espansione dell'abitato.

In relazione a quanto sopra e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO (LE).

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

Inoltre, come risulta dalla certificazione rilasciata in data 15-9-1999 da parte dell'Ufficio Usi Civici dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definita dall'art. 4 - comma 4 - punto e) della l.r. n. 7/97.

Adempimenti contabili di cui alla l.r. n. 17/77 e successive modifiche e 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 relatore 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 dal funzionario istruttore, dal dirigente d'ufficio e dal dirigente di settore;

A voti unanimi 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 delle LL.RR. 19-12-1994, n. 34 e 28-1-1998, n. 8) così come richiesto dal sindaco del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO (LE) per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale, da parte della "SOC. MESSAPIA s.a.s" di una struttura ricettiva alberghiera nel Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO (LE).

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. 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 CASTRIGNANO DEL CAPO rappresentato dal Sindaco pro-tempore PROF. Francesco SICILIANO in attuazione delle LL.RR. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28 gennaio 1998 per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera nel Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO da parte della Soc. "MESSAPIA s.a.s."

PREMESSO:

a)

che le ll.rr. 19 Dicembre 1994 n. 34 e 28 gennaio 1998 n. 8 prevedono che, al fine di incentivare l'occupazione nei settori produttivi a carattere industriale, artigianale, agricolo, turistico e 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 con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;

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, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

a)

che la Soc. "MESSAPIA s.a.s." con sede in TRICASE alla Via Cadorna, 21 ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO, di una struttura ricettiva alberghiera;

b)

che in assenza di aree idonee e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico generale il Sindaco del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate LL.RR. 19 Dicembre 1994 n. 34 e 28 gennaio 1998 n. 8, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso ricettivo alberghiera da parte della Soc. "MESSAPIA s.a.s." con reperimento di area idonea, in variante al P.d.F. vigente;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di CASTRIGNANO DEL CAPO:

a)

che lo strumento urbanistico vigente del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO non prevede aree idonee, con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci, per la realizzazione dell'insediamento ricettivo alberghiero programmato dalla Soc. "MESSAPIA s.a.s.", e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 32.500 mq., con destinazione a zona "E3" (agricola) nel vigente P.d.F.;

b)

che l'area individuata risulta essere censita in Catasto terreni in agro di CASTRIGNANO DEL CAPO al foglio 20 particelle n. 48 e 49;

c)

che l'area interessata dall'intervento risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla l.r. n. 1497/39 e L. n. 431/85 e pertanto il progetto successivamente all'approvazione dell'A. di P. dovrà acquisire il nulla osta ai sensi della l.s. n. 1497/39;

d)

che la Soc. "MESSAPIA s.a.s." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie necessarie per l'insediamento del complesso ricettivo alberghiero e ha assicurato l'occupazione nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 11 unità dall'inizio dell'attività.

VISTA

la deliberazione n. . . . del (facente parte integrante del presente A. di P.) con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma chiesto dal Sindaco di CASTRIGNANO DEL CAPO ai sensi delle citate LL.RR. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così, come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28 gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento innanzi specificato da parte della Soc. "MESSAPIA s.a.s."

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, La Regione Puglia e il Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO, come sopra costituite convengono quanto segue:

1.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.

2.

In attuazione delle LL.RR. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28 Gennaio 1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. "MESSAPIA s.a.s." nel Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO in variante al vigente strumento urbanistico di un complesso ricettivo alberghiero ricadente in zona agricola E del vigente strumento urbanistico generale. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma si allegano i seguenti elaborati grafici:

- Tavola 1: Relazione Tecnica illustrativa;
- Tavola 2: inquadramento urbanistico;
- Tavola 3: stralcio aerofotogrammetrico;
- Tavola 4: Rilievo dello stato di fatto;
- Tavola 5: individuazione curve di livello;
- Tavola 6: assetto urbanistico della maglia;
- Tavola 7: individuazione lotti;
- Tavola 8: assetto planovolumetrico;
- Tavola 9: studi compositivi e tipologici;
- Tavola 10: individuazione delle destinazioni;
- Tavola 11: schema degli impianti;
- Tavola 12: visite prospettiche e analisi di impatto;
- Tavola 13: business plan.

3.

Le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive dovranno cedere al Comune, secondo le quantità previste dal disposto dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68.

4.

Per quanto riguarda le singole unità residenziali turistiche alberghiere è fatto divieto di alienazione.

5.

La Soc. "MESSAPIA s.a.s.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

6.

Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO e la Soc. "MESSAPIA s.a.s.", diretta a disciplinare:

a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia ivi compreso il Nulla osta paesaggistico previsto dalla l.r. n. 8/95;

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 urbanizzazione relative all'insediamento come sopra precisate;

c) l'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia prodotta dal concessionario anche in forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali previsti in progetto e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia dovrà essere congruamente assicurata per il quinquennio e per ciascuna nuova 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 ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, la 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. La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della Soc. proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di CASTRIGNANO DEL CAPO ratificherà il presente Accordo di Programma.

7.

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 di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistici generali del Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO. Resta inteso, che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di CASTRIGNANO DEL CAPO, 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 Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

8.

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 di Programma 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, l'A.C. di CASTRIGNANO DEL CAPO rilascerà alla Soc. "MESSAPIA s.a.s." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza con espresso richiamo agli obblighi di cui al precedente punto 6 a carico della stessa ditta 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 la delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di CASTRIGNANO DEL CAPO provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

Ai sensi del sesto comma dell'art. 27 della legge n. 142/90 e dell'art. 5 della l.r. n. 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 CASTRIGNANO DEL CAPO.

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.

Bari, lì

Il Sindaco Il Presidente
di Castrignano del Capo della Regione Puglia
prof. Francesco Siciliano prof. Salvatore Distaso