



**DELLA REGIONE PUGLIA**

Sped. in abb. Postale, Art. 2, comma 20/c - Legge 662/96 - Aut. DC/215/03/01/01 - Potenza

Anno XXXII

BARI, 27 GIUGNO 2001

N. 93

Il Bollettino Ufficiale della Regione Puglia si pubblica con frequenza infrasettimanale ed è diviso in due parti.

Nella 1ª parte si pubblicano: Leggi e Regolamenti regionali, Ordinanze e sentenze della Corte Costituzionale e di Organi giurisdizionali, Circolari aventi rilevanza esterna, Deliberazioni del Consiglio regionale riguardanti l'elezione dei componenti l'Ufficio di presidenza dell'Assemblea, della Giunta e delle Commissioni permanenti.

Nella 2ª parte si pubblicano: le deliberazioni del Consiglio regionale e della Giunta; i Decreti del Presidente, degli Assessori, dei funzionari delegati, di pubbliche autorità; gli avvisi, i bandi di concorso e le gare di appalto.

Gli annunci, gli avvisi, i bandi di concorso, le gare di appalto, sono inseriti nel Bollettino Ufficiale pubblicato il giovedì.

Direzione e Redazione - Presidenza Regione Puglia - Via Capruzzi, 212 - Bari - Tel. 0805402259-0805402264-0805402099 - Fax 0805402262.

Abbonamenti presso la **Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale - Via Capruzzi, 212 - Bari c.c.p. n. 18785709**

Prezzo di vendita L. 2.600 la copia. Abbonamento annuo L. 260.000. I versamenti per l'abbonamento effettuati entro il 15° giorno di ogni mese avranno validità dal 1° giorno del mese successivo; mentre i versamenti effettuati dopo il 15° giorno e comunque entro il 30° giorno di ogni mese avranno validità dal 15° giorno del mese successivo.

Gli annunci da pubblicare devono essere inviati almeno 3 giorni prima della scadenza del termine utile per la pubblicazione alla Direzione del Bollettino Ufficiale - Via Capruzzi, 212 - Bari.

Il testo originale su carta da bollo da L. 20.000, salvo esenzioni di legge, deve essere corredato da 1 copia in carta uso bollo e dall'attestazione del versamento della tassa di pubblicazione prevista.

L'importo della tassa di pubblicazione è di L. 300.000 oltre IVA al 20% per ogni inserzione il cui contenuto non sia superiore, nel testo, a quattro cartelle dattiloscritte pari a 100 righe per 60 battute (o frazione) e di L. 22.000 oltre IVA per ogni ulteriore cartella dattiloscritta di 25 righe per 60 battute (o frazione).

Il versamento dello stesso deve essere effettuato sul c.c.p. n. 18785709 intestato a **Regione Puglia - Ufficio Bollettino Ufficiale Bari**.

Non si darà corso alle inserzioni prive della predetta documentazione.

LE PUBBLICAZIONI SONO IN VENDITA PRESSO LA LIBRERIA UNIVERSITÀ E PROFESSIONI SRL - VIA CRISANZIO 16 - BARI; LIBRERIA PIAZZO - PIAZZA VITTORIA, 4 - BRINDISI; CASA DEL LIBRO - VIA LIGURIA, 82 - TARANTO; LIBRERIA PATIERNO ANTONIO - VIA DANTE, 21 - FOGGIA; LIBRERIA MILELLA - VIA PALMIERI 30 - LECCE.

**SOMMARIO**

PARTE SECONDA

***Deliberazioni del Consiglio Regionale e della Giunta***

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 328

**LL.RR. n.34/94 e n. 8/98 L.S. 142/90 Accordo di programma per la realizzazione di un insediamento produttivo da parte del Sig. Antonio Orlando nel Comune di San Severo (FG).**

Pag. 5411

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 329

**LL.RR. 34/94 e n. 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di struttura alberghiera nel comune di Noci (BA)Soc. "INHOTEL S.r.l".**

Pag. 5416

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 330

**LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98 - Accordo di programma per l'ampliamento e l'adeguamento di un complesso**

**alberghiero in via della Libertà nel Comune di Bisceglie (BA). Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A.**

Pag. 5421

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 332

**SANNICANDRO DI BARI (BA) - Legge Regionale 56/80 art. 55 Nomina Commissario ad "Acta" per l'adozione del P.R.G. del Comune di Sannicandro di Bari.**

Pag. 5426

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 333

**LL.RR. 56/80 - art. 55 - Delibera di G.R. n. 581 del 9.5.2000 - Concessione di proroga al "Commissario ad acta" del termine per l'adozione del P.R.G. del Comune di Cavallino.**

Pag. 5427

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 334

**L.R. n.56/80 - art. 55 Delibera di G.R. n. 577 del Comune di Triggiano (BA). Concessione di proroga al Commissario ad "acta".**

Pag. 5428

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 335

**NOCI (BA) - LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98 L.S. 142/90 Accordo di programma per la realizzazione di una struttura Turistica Alberghiera "MASSERIA VECCHIO".**

Pag. 5429

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 336

**LL.RR. 34/94 e 8/98. Accordo di programma per la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento nel Comune di Ugento. Ditta "OZAN S.r.l."**

Pag. 5436

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 337

**LL.RR. n. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per l'ampliamento di struttura produttiva esistente nel Comune di Monopoli (BA). Ditta: Eco Leather S.r.l.**

Pag. 5441

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 338

**LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un complesso Turistico Alberghiero nel Comune di Gravina in Puglia da parte della società "LE MURICI".**

Pag. 5446

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 339

**LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di una struttura alberghiera nel Comune di S. Giorgio Jonico (TA). Ditta: CO.GEST S.r.l.**

Pag. 5453

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 343

**LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di una struttura ricettiva in I.tà "Bissanti - la Castellana" nel Comune di Manfredonia (FG). Ditta: "Vil-la Rita S.r.l." legale rappresentante: Sig. Trotta Giuseppe.**

Pag. 5457

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 344

**LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di un opificio agroalimentare per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli in I.tà "Contrada Prencipe" nel Comune di Manfredonia (FG). Ditta: Società Cooperativa "OMEGA" a r.l.**

Pag. 5463

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 346

**LEPORANO (TA) - Legge Regionale 56/80 art. 55. Nomina Commissario ad "Acta" per l'adozione del P.R.G. del Comune di Leporano.**

Pag. 5468

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 438

**LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un opificio artigianale nel Comune di S. Severo. Ditta DIELE s.r.l.**

Pag. 5470

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 439

**LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di una centrale a ciclo combinato 1x400 MW per la produzione di energia elettrica nel Comune di San Severo (FG).**

Pag. 5474

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 440

**LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere artigianale da parte della Società "TEKNO, INFISSI S.R.L." nel Comune di S. Paolo Civitate (FG).**

Pag. 5480

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 441

**LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo in c.da "Principe" nel Comune di Mattinata (FG). Ditta: "Il Porto S.r.l." legale rappresentante: Geom. Francesco Paolo Moschella.**

Pag. 5485

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 443

**LL.RR. n. 34/94 e n.8/98 L.S. 142/90 Accordo di programma per la realizzazione di un complesso Turistico - Alberghiero nel Comune di Minervino di Lecce da parte della Società "IL DOLMEN".**

Pag. 5493

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 444

**LL.RR. n. 34/94 e 8/98 e D.L. 267/2000. Accordo di programma per la realizzazione di un ampliamento di una struttura produttiva nel settore turistico - alberghiero nel Comune di Lecce. GRAND HOTEL TIZIANO e DEI CONGRESSI.**

Pag. 5500

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 445

**LL.RR. n. 34/94 - 8/98 e L.S. 142/90- Accordo di Programma per la realizzazione di un centro alberghiero in I.tà "Posta del Fosso " denominato "Mastrogiacomo" nel Comune di Manfredonia (FG). Ditta: Di Tullo Antonietta e Mastrogiacomo Giuseppe.**

Pag. 5505

## PARTE SECONDA

*Deliberazioni del Consiglio Regionale e della Giunta*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 328

**LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98 L.S. 142/90 Accordo di programma per la realizzazione di un insediamento produttivo da parte del Sig. Antonio Orlando nel Comune di San Severo (FG).**

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

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 “Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale 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, ora sostituito dall'art. 34 del Dlgs n. 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 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 il Sindaco del Comune di San Severo con nota n.36563 del 7.12.1999 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte del sig. ORLANDO Antonio di una struttura industriale nell'ambito del territorio comunale.

Alla predetta nota sindacale è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso in data 6.12.1999 con nota n.2125, a firma del Dirigente il II e V Settore dell'U.T.C., che testualmente di seguito si riporta:

“Considerato che

- il P.R.G. del Comune di San Severo è dotato di area destinata ad insediamenti industriali - P.I.P. Il intervento - la cui realizzazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, all'attualità decaduta per decorrenza del vincolo decennale;
- E' stato avviato giudizio di merito, pendente davanti al T.A.R. Puglia, per effetto del provvedimento di diniego di approvazione S.U.E. di iniziativa privata, presentata da alcuni proprietari dei suoli ricadenti nel P.I.P. per effetto del quale le aree ben possono essere ricomprese tra quelle di cui al 2° comma dell'art. 1 della legge regionale 34/94 in quanto “giuridicamente inefficaci”;
- L'area P.I.P. - Il intervento - non è dotata di P.P.A. operativo;
- Le urbanizzazioni del P.I.P. non sono incluse nel programma triennale delle opere pubbliche; con queste premesse la C.E.C. nella seduta del 4 giugno 1999 ha ritenuto di poter esprimere parere positivo sulla percorribilità dell'iter di cui alla legge regionale n. 34/94 così come modificata dalla l.r. n. 8/98;
- Tutto ciò premesso;
- Viste le linee guida emanate dalla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Residenziale Pubblica del febbraio 1999;

**IL DIRIGENTE II E V SETTORE**

*ATTESTA*

Che non essendo giuridicamente efficaci “le aree specificatamente destinate agli insediamenti delle attività produttive, la proposta può trovare accoglimento, previa stipula di accordo di programma ai sensi della legge regionale 34/94 così come modificata dalla legge regionale n. 8/98”.

Con nota datata 9.11.2000, indirizzata al Sindaco del Comune di San Severo il sig. ORLANDO Antonio ha presentato istanza, tesa a richiedere il cambio di intestazione della ditta proponente l'Accordo di Programma in questione in società “ORLANDO S.R.L.”

L'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente “Verde Agricolo”, della superficie complessiva di circa M<sup>2</sup> 3.507, riportata in catasto alle particelle nn. 119 e 269 del foglio di mappa n. 67, compresa tra la linea ferroviaria FS, tratto Bologna - Otranto, e la SS. n. 16 tratto San Severo - Foggia.

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

- Superficie territoriale: mq. 3.507,00;
- Superficie coperta capannone: mq. 911,00;
- Superficie coperta fabbricato servizi: mq. 184,44;
- Superficie coperta complessiva: mq. 1.095,44;

- Rapporto di copertura: mq/mq 33,20%;
- H max capannone: ml. 5,00;
- H max fabbricato servizi: ml. 7,30;
- Volume capannone: mc. 4.555,00;
- Volume fabbricato servizi: mc. 1.346,41;
- Volume totale di progetto: mc. 5.901,41;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 1,79;

L'opificio industriale di progetto sarà destinato ad ospitare il ciclo produttivo finalizzato alla costruzione di macchine agricole e serbatoi e alla commercializzazione di accessori ed attrezzature per l'agricoltura.

In adiacenza all'opificio è prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica, articolato su due piani fuori terra, destinato ad accogliere gli uffici aziendali, l'esposizione e l'alloggio custode.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Tav. unica - Stralcio Planimetria generale, piante, prospetti, sezioni;
- Piano di fattibilità economico finanziaria;
- Piano Occupazionale.

L'area in questione, come già rilevato, trovandosi in fregio alla SS. N.16 tratto Foggia – San Severo costituisce condizione di notevole importanza per i flussi commerciali; la stessa, inoltre, ricade in un comprensorio ad elevata vocazione agricola intensiva con la presenza quindi di notevolissima e continua richiesta di attrezzi idonei allo svolgimento di tale attività.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n° 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di San Severo, risulta:

- a) che l'attività del complesso comporterà a regime, l'utilizzo di mano d'opera non inferiore alle 10 unità;
- b) il Comune di San Severo con nota del 7.12.1999 ha attestato che allo stato non sono giuridicamente efficaci le aree specificatamente destinate agli insediamenti delle attività produttive" nel vigente P.R.G.;
- c) l'area individuata per l'intervento, risulta come già detto, posizionata in fregio alla SS. N.16 tratto Foggia - San Severo, in un ambito comprensoriale necessitante di aziende operanti nel settore delle macchine per l'agricoltura.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla società "ORLANDO S.R.L." 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.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico atteso che non interferisce con le direttrici di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà però essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a parcheggi pubblici, ai sensi dell'art.5 – 1° comma - del D.I.M. 2.4.68 n.1444 una superficie pari al 10% di quella totale del lotto;
- 2) Nella realizzazione dell'opificio e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal D.P.R. 495/92;
- 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.;
- 4) Rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla - osta previsto dalla l.s. N. 64/74;
- 5) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 6) Obbligo, da parte della ditta interessata 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 alla vigente legislazione in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 7) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 10 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa 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 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.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da Zona agricola a zona industriale, con indici e parametri urbanistico - edilizi così come rivenienti dal progetto in atti e innanzi riportati e pertanto l'Accordo

di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma del Dlgs n. 267/2000, 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 19.12.94, 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 San Severo.

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

Le aree interessate dal programma costruttivo, risultano interessate dal vincolo sismico; pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del parere previsti dall'art. 13 della legge 64/74.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono, applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/98.

Inoltre, ricadendo le aree interessate in ambito normale "E" del P.U.T.T./Paesaggio approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000 non sussistono per detta localizzazione elementi ostativi, sotto il profilo paesaggistico alla sottoscrizione del presente Accordo di Programma.

Infine, 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."

**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 le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e 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. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di San Severo per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Società "ORLANDO S.R.L." di un impianto per la costruzione di macchine agricole e serbatoi e la commercializzazione di accessori ed attrezzature per l'agricoltura nel territorio del Comune di San Severo;
- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n.127/1997.

Il Segretario  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

## ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di San Severo rappresentato dal Sindaco pro-tempore sig. Giuliano GIULIANI 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 complesso produttivo a carattere industriale nel Comune di San Severo da parte della Società "ORLANDO S.L.R."

### 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, 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 e 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, 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 Soc. "ORLANDO S.r.l.", ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di San Severo, di un complesso produttivo industriale destinato alla costruzione di macchine agricole e serbatoi e alla commercializzazione di accessori ed attrezzature per l'agricoltura;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Severo ha richiesto, con istanza in data 7.12.1999, 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 del complesso produttivo industriale da parte del sig. ORLANDO Antonio - Amm.re della Soc. "ORLANDO S.r.l." con reperimento di area idonea, in variante al P.R.G. vigente;

#### PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di San Severo:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di San Severo non prevede aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dal sig. ORLANDO Antonio, e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 3.507 mq. con destinazione a "Verde Agricolo" nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di San Severo al foglio n° 67 p.lle nn° 119 e 269; tale area è compresa tra la linea ferroviaria delle FS tratto Bologna-Otranto e la SS. N. 16 tratto Foggia-San Severo;
- c) che la Soc. "ORLANDO S.r.l." si è impegnato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria necessarie e secondaria, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del

complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità;

#### VISTA

- d) 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 San Severo 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 Soc. "ORLANDO S.r.l."

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Severo, come sopra costituite convergono 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 San Severo con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. "ORLANDO S.r.l." di un impianto per la costruzione di macchine agricole e serbatoi e la commercializzazione di accessori ed attrezzature per l'agricoltura in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso a carattere industriale, ricade in "Verde Agricolo" del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di San Severo. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati 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 1 del D.M. n° 1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche riportate nel corpo della stessa deliberazione di G. R. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 4) La Soc. "ORLANDO S.r.l.", inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di San Severo e la Soc. "ORLANDO S.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla Vigente legislazione

urbanistica in materia specifica;

- b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
- c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 10 nuovi addetti) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente assicurata 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.

Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, 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 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 San Severo ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 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 ed attuativi del Comune di San Severo.

Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di San Severo, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della normativa vigente.

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 Soc. "ORLANDO S.r.l" la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5d) 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 San Severo 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 Dlgs n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica, o suo delegato e dal Sindaco del Comune di San Severo.

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 Tribu-

nale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del  
Comune di San Severo  
Giuliano Giuliani

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 329

**LL.RR. 34/94 e n. 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di struttura alberghiera nel comune di Noci (BA) Soc. "INHOTEL S.r.l."**

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

"Le leggi regionali 19 Dicembre 1994, n.34 e 28 Gennaio 1998 n.8 "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, ora modificato dall'art. 34 del D.lvo 267/2000 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 NOCI (BA), ha richiesto con nota n. 6969 del 24.5.99 al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della ditta SOC. "INHOTEL S.R.L.", di una struttura alberghiera.

L'intervento proposto interessa un'area della superficie complessiva di circa mq. 10.783, tipizzata dal PRG vigente zona F3 e destinata ad istruzione superiore; catastalmente individuata dalle particelle nn. 7 - 8 - 9/1 - 9/2 - 11 - 352 - 597 - 598 - 599, foglio 43.

Sull'area oggetto dell'intervento non risultano presenti vincoli di tutela del territorio e dell'ambiente di

cui alle leggi nazionali e regionali vigenti, nonché vincoli di tutela imposti dallo strumento urbanistico generale (PRG).

La proposta progettuale è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- S.t. mq. 10.783;
  - S.f. mq. 7.245;
  - S. lorda: mq. 4.422;
  - I.f.t. mc/mq. 1,446;
  - I.f.f. mc/mq. 2,153;
  - Volume: mc. 15.600;
  - H max: mt. 9,97;
  - Dc = m. 5;
  - Ds = m. 10;
  - P. = mq. 1.560 (l.r. n. 122/89);
- Urbanizzazioni Secondarie:
- Parcheggi pubblici: mq. 3.538 + mq. 568 (Zona S di PRG).

Per una migliore individuazione del programma di intervento si fa riferimento ai seguenti elaborati:

- TAV. 1) Relazione Urbanistica;
- TAV. 2) Inquadramento territoriale Zonizzazione del PRG 1: 10000;
- TAV. 3) Inquadramento territoriale Stralcio di PRG 1:5000;
- TAV. 4) Verifica Compatibilità Ambientale con Pianificazione Regionale;
- TAV. 5) Verifica Compatibilità Ambientale con Pianificazione Comunale;
- TAV. 6) Stato di Fatto su Fotogrammetrico 1:2000;
- TAV. 7) Progetto Nuova Zonizzazione del PRG 1:10000;
- TAV. 8) Progetto Intervento su Stralcio di PRG 1:5000;
- TAV. 9) Progetto Intervento su Fotogrammetrico 1:2000;
- TAV. 10) Progetto Destinazioni d'Uso delle aree e Parametri urbanistico edilizi 1:500;
- TAV. 11) Planovolumetrico su base catastale 1:200;
- TAV. 12) Planimetria Generale 1:200;
- TAV. 13) Pianta piano terra 1:100;
- TAV. 14) Pianta piano primo 1:100;
- TAV. 15) Pianta piano secondo 1:100;
- TAV. 16) Pianta piano copertura 1:100;
- TAV. 17) Sezioni 1:100;
- TAV. 18) Prospetti 1: 100;
- TAV. 19) Relazione Tecnica;
- TAV. 20) Documentazione Catastale e Titoli di Proprietà;
- TAV. 21) Opere di Urbanizzazione;
- TAV. 22) Schema di Convenzione;
- TAV. 23) Piano di Fattibilità Economica e Quadro Occupazionale.

Per quanto riguarda la destinazione dell'area inte-

ressata dalla proposta progettuale (F3 - istruzione superiore), il Settore Urbanistico con nota del 07/10/99 ha richiesto maggiori approfondimenti in merito alla sottrazione di detto standard (mq. 10.783) al fabbisogno complessivo determinato dall'A.C. in sede di formazione del PRG vigente.

In proposito, con nota n. 14.396 del 29/12/99, l'A.C. di Noci ha integrato la richiesta di A. di P., affermando che la quantità sottratta di detto standard con l'intervento in questione (10.783 mq.) non incide sul dimensionamento minimo previsto per legge e pari a mq. 31.500 (art. 4 punto 5 D.M. 1444/68) attesa la previsione del PRG di mq 67.680 per le zone F3, corrispondente ad una dotazione di 3,22 mq./ab. (maggiore di quello che prescrive la norma, cioè 1,5 ab./mq.).

Ciò premesso, e con riferimento alla proposta progettuale, la struttura ricettiva alberghiera prevede n. 48 stanze per un numero max di posti letto pari a 144, più n. 4 stanze per disabili.

Ogni stanza di circa 23 mq. prevede un proprio bagno autonomo; i servizi comuni e generali previsti dalla struttura alberghiera sono: hall, bar, ristorante con capacità di coperti pari a n. 132, sala convegni e sala riunioni, bagni guardaroba, cucina, uffici, spogliatoi personale, depositi, vani tecnici.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su 3 livelli; l'ingresso e la hall sono collocati sul livello intermedio e ad essi si accede da via T. Fiore.

Le aree esterne saranno sistemate a parcheggio, verso il lato lungo dell'area perimetralmente al corpo di fabbrica e a verde.

Per quanto attiene le aree a standard urbanistici, di cui al D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2) previsti nella quantità di mq. 3.538, le stesse sono state localizzate lungo via Togliatti, di cui una parte su di un'area autonoma e contigua.

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 NOCI (BA) risulta che:

- il programma di attività della struttura alberghiera a realizzarsi, comporterà livelli occupazionali pari a 10 unità;
- sotto il profilo dei presupposti giuridici di ammissibilità dell'intervento, dalla relazione dell'UTC si rileva testualmente:

Il PRG di Noci risulta solo apparentemente dotato di aree idonee con riferimento esclusivo alla mera destinazione urbanistica.

Infatti nella tavola della individuazione delle zone omogenee del vigente PRG sono tipizzate quattro zone "G2" destinate ad attività socio - culturali, fieristiche, commerciali (stabili ed ambulanti), alberghiere,

sportive, per autostazioni, per rimessaggio dei mezzi pubblici e/o privati, assistenziali, ma dette aree sono in effetti non idonee a recepire il programma costruttivo in progetto.

Pertanto la destinazione di Zona G2 è alquanto varia e non specificatamente e né esclusivamente destinata ad attività alberghiere e pertanto le destinazioni d'uso specifiche di dette zone G2 risultano quasi vocazionalmente correlate al luogo in cui dette zone si collocano.

Infatti la prima zona G2, ubicata a nord-est del tessuto edificato, risulta posizionata a ridosso dell'esistente campo sportivo e pertanto non può che correlarsi all'attrezzatura sportiva esistente e soddisfare l'eventuale ampliamento della stessa e non già accogliere una struttura alberghiera.

La seconda zona G2, risulta ubicata sul versante nord del tessuto edificato, in zona priva di collegamenti viari e nelle vicinanze dell'impianto di depurazione.

Pertanto dal punto di vista localizzativo detta area non risulta idonea per insediamento alberghiero che presuppone un contesto ambientale sicuramente differente.

La terza zona G2, presente sul versante nord-ovest del tessuto edificato, in località Madonna della Croce risulta ormai satura in quanto in essa vi sono già allocati due complessi alberghieri.

La quarta zona G2 presente sul versante ovest, lungo la direttrice per Mottola, risulta già interessata da una diffusa edificazione e da una notevole polverizzazione della proprietà che renderebbe di difficile realizzazione l'intervento proposto.

Da quanto su rilevato fa risultare del tutto non idonee le aree G2 del vigente PRG, e anche alla luce del dettato normativo dell'art. 18 delle NTA che subordina gli interventi in queste aree ad uno strumento urbanistico esecutivo esteso a tutta la maglia urbanistica o comunque ad una porzione di essa non inferiore a mq. 10.000 previa stipula di apposita convenzione.

In sintesi si può affermare che nel vigente PRG aree con destinazione specifica "GT (anche se non esclusivamente tipizzata per attività alberghiera) queste non risultano sufficienti (perché già inficiate), né idonee (in quanto incoerenti dal punto di vista localizzativo), né soprattutto operanti e giuridicamente efficaci, in quanto necessitano di uno strumento urbanistico preventivo e di un convenzionamento.

Alla luce di quanto sopra si può sicuramente affermare che, attesa indisponibilità di aree, non si rilevano condizioni ostative in merito alla richiesta di Accordo di Programma ai sensi della L.r. 8/98 sulla proposta presentata.

Dal raffronto tra la normativa di PRG ed i parametri urbanistico - edilizi del progetto presentato si evince che il programma costruttivo di che trattasi costi-

tuisce variante alla strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene alla zonizzazione delle aree che ai parametri urbanistico edilizi utilizzati.

Da quanto sopra riportato si evince che per l'intervento proposto dalla Soc. INHOTEL S.r.l. 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 (PRG).

L'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 delle leggi vigenti in materia;
2. 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 dovrà rispettare i requisiti propri di appartenenza di cui alla l.r. n. 11 dell'11/2/99;
4. 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 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 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 NOCI (BA) 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 F3 a zona turistico-alber-

ghiera 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. 34 del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla, sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con G.R.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione compatibile con le funzioni urbanistiche delle aree contermini.

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 NOCI (BA).

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

Inoltre, come risulta dalla documentazione d'Ufficio (PUTT/PBA) l'area interessata dall'intervento non è gravata da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

Parimenti, dagli atti del PUTT approvato definitivamente dalla Giunta Regionale con delib. n. 1748 del 15/12/2000, si rileva che l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: Valore Normale E; pertanto non sussistono significativi valori paesaggistici ostativi alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.””

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 ERP;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento 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. 19.12.94, n. 34 e 28.1.98, n. 8) così come richiesto dal Sindaco del Comune di NOCI (BA) per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale, da parte della SOC. "INHOTEL S.r.l." di una struttura alberghiera nel Comune di NOCI (BA).
- **DI DICHIARARE** che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di NOCI (BA) rappresentato dalla dott.ssa Giulia BASILE in attuazione della l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione di una struttura alberghiera nel Comune di NOCI da parte della Soc. "INHOTEL s.r.l." con sede in Noci in via della Repubblica n.361/f.

**PREMESSO:**

- a) che la l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere 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 aventi la stessa destinazione;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richia-

mato art. 34 del D.lvo n. 26/2000, l'Accordo di Programma se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici generali.

**CONSIDERATO**

- a) che la Soc. "INHOTEL s.r.l." con sede in NOCI, ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di NOCI, di una struttura alberghiera;
- b) che il Commissario Straordinario del Comune di NOCI ha richiesto, con istanza in data 24/05/99, al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate LL.RR. 19 Dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura alberghiera proposta dalla Soc. "INHOTEL s.r.l." con reperimento di area idonea in variante al P.R.G. vigente.

**PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco del Comune di NOCI:

- a) che l'area individuata, censita in catasto terreni in agro di NOCI al foglio 43 p.lle nn. 8 - 9/1, 9/2; 11; 597; 599; 352 di circa mq. 10.783;
- b) che la Soc. "INHOTEL s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità;

**VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione della Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di NOCI ai sensi delle citate LL.RR. del 19 Dicembre 1994 n. 34 e 28/01/1998 n. 8 per la realizzazione di una struttura alberghiera da parte della Soc. "INHOTEL s.r.l.".

**TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, Regione Puglia e Comune di NOCI, 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 e 28 Gennaio 1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di NOCI con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. "INHOTEL s.r.l." di una struttura alberghiera nel Comune di NOCI, in variante al vigente strumento urbanistico.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

3. Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi, verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, e quindi nella misura di mq. 3.538 + 568 (zona 5 di PRG).;
4. La Ditta "INHOTEL s.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio e verde (D.M. 2/4/68 ART. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
5. Il rilascio della C. E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune NOCI e la Soc. "INHOTEL s.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla legislazione tecnica e urbanistica in materia
  - b) 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, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazioni previsti in progetto (10 addetti) e della 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 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, sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale decorsi 6 mesi della scadenza 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 NOCI ratificherà il presente Accordo di Programma.
6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lvo n. 267 del 18/08/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente e adottato del Comune di NOCI. Resta inteso, che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di NOCI entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente e adottato.
7. Nell'eventualità che il soggetto proponente, 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. Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amm.ne Regionale, né a carico dell'Amm.ne Comunale.
8. Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di NOCI rilascerà alla Soc. "INHOTEL s.r.l.". la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, e previo obbligo unilaterale di idonee garanzie (art. 1 - 3 comma - L.R. n. 34/94) di cui al precedente punto 5c) a carico della stessa Ditta proponente;
9. Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amm.ne con delibera del Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di NOCI provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
10. Ai sensi del sesto comma dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 e dall'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 NOCI. 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 Tribu-

nale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune  
di Noci  
Prof.ssa Giulia Basile

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 330

**LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98 - Accordo di programma per l'ampliamento e l'adeguamento di un complesso alberghiero in via della Libertà nel Comune di Bisceglie (BA). Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del Procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 “Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale 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 GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lgs n. 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 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 BISCEGLIE ha richiesto con nota n. 17/64 del 25/08/2000, al Presidente della G.R. la definizione di un “Accordo di Programma” per la realizzazione da parte della Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. dell'ampliamento ed adeguamento di un complesso alberghiero ubicato alla via della Libertà.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 4.250, riportata in catasto alle particelle nn. 18, 19 e 612 del foglio di mappa n. 2, ricadente

nella zona denominata “Salsello” del Comune di Bisceglie, ed inserita nel “Piano Particolareggiato della zona residenziale turistica Salsello” come zona per “Attrezzature alberghiere”. La proposta di ampliamento ed adeguamento interessa un complesso alberghiero autorizzato dal Comune di Bisceglie con Concessione Edilizia n. 79 del 10.09.1999.

Detta proposta, mantenendo praticamente invariato l'assetto planimetrico del progetto assentito, prevede in sintesi quanto segue:

- incrementa della volumetria realizzabile nel lotto con destinazione di zona per attrezzature alberghiere di circa il 34% portando l'indice di zona da 2,5 mc/mq. a 3,35 mc/mq.;
- dislocazione dell'incremento di volumetria su tutti i livelli previsti fuori terra nel progetto assentito, riempiendo i vuoti e adeguando le altezze di piano alle esigenze costruttive di un complesso alberghiero tecnologicamente avanzato;
- variazione dell'altezza massima, al di sopra del piano campagna, prevista dalle N.T.A. di P.R.G. sulle fronti principali dell'edificio da mt. 11,00 a mt. 12,50 (estradosso ultimo solaio sulle fronti);
- posizionamento di una volumetria aggiuntiva nel corpo dei volumi tecnici in copertura, arretrati rispetto alle fronti principali, con spostamento parziale degli stessi in ambienti seminterrati destinati originariamente a depositi, ed incremento dell'altezza massima complessiva al di sopra del piano di campagna a mt. 15,80.

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

- Superficie interessata mq. 4.250,00;
- Superficie coperta: mq. 1.223,84;
- Rapporto di copertura: 28,79%.
- Volume di progetto: mc. 12.813,75;
- Altezza max fabbricati: m. 15.80.
- Densità edilizia territoriale: 3,35 mc/mq.
- Parcheggi privati: mq.2.950,27;
- Aree per standards pubblici (art.5 - punto 1 - del D.M. 2/04/68 n. 1444): mq. 425.00;
- N. max piani fuori terra: 4.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un albergo dotato di:

1. 85 camere, ubicate al piano rialzato ed ai sovrastanti tre piani;
2. Il livello interrato contenente: un'autorimessa, i servizi tecnici piscina, spogliatoi e servizi personali, locali lavanderia;
3. Il livello- interrato contenente zona fitness con piscina palestra e relativi servizi, foyer e zona ristorante con relativi servizi di cucina e preparazione pasti in generale, vari locali per impianti tecnici, zona

interrata esterna attrezzata (contenente spazi a verde ed arca di pertinenza della piscina);

4. un livello seminterrato contenete: la reception, sale riunioni e caffetteria con annessi locali per servizi vari, aree esterne attrezzate a verde a quota del piano di campagna circostante.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Relazione Tecnica-Illustrativa;
- Business Plan;
- Relazione Geologica;
- Tav. n. 1 - Planimetrie;
- Tav. n. 2 - Conteggi;
- Tav. n. 3 - Pianta piano II interrato;
- Tav. n. 4 - Pianta piano I interrato;
- Tav. n. 5 - Pianta piano Seminterrato;
- Tav. n. 6 - Pianta piano rialzato,.
- Tav. n.7 - Pianta I piano (quota +5,73); pianta II piano (quota +8,96);
- Tav. n. 8 - Pianta III piano (quota +12,50);
- Tav. n. 9 - Prospetti,
- Tav. n. 10 - Sezioni.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Bisceglie si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione dell'ampliamento ed adeguamento di un complesso alberghiero nell'ambito della stessa area avente destinazione alberghiera, con variazione degli indici e parametri urbanistico - edilizi, propri del vigente P.R.G. e strumento. attuativo vigente connesso (P.P. Salsello), 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 generale ed, esecutivo vigenti enti in termini di indici e parametri urbanistici edilizi rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico, e ciò in relazione, alla non interferenza con la pianificazione comunale esistente.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, nelle quantità previste negli atti progettuali, 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., nonché delle ulteriori norme previste dal P.P. della zona "Salsello";
- 2) Le aree per standards ex art. 5 - punto 1 - D.M. 2/04/68 n. 1444 nelle quantità previste negli atti progettuali vanno cedute gratuitamente al Comune e localizzate nell'ambito del lotto in modo da essere utilizzate autonomamente;

- 3) 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;

- 4) 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 Bisceglie risulta che l'attività del complesso alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 10 unità che si aggiungeranno alle n. 42 unità garantite nel progetto iniziale per un totale di n. 52 addetti.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. 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 agli strumenti urbanistici generale ed attuativo vigenti, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Obbligo da parte della ditta interessata 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 alla vigente normativa in materia nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 2) La previsione di idonea e formate garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 10 addetti che si andranno ad aggiungere alle n. 42 unità previste originariamente) 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 a 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 stato prestata, ed anche in mancanza

del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico generale ed esecutivo vigenti in termini di incremento degli indici e parametri urbanistico - edilizi così come riventi dal progetto in atti, e pertanto l'Accordo di Programma, sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lgs n. 267/2000, 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 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n. 8 del 28.1.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Bisceglie.

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

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

Infine 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.

Dagli stessi atti del PUTT/PBA approvato definitivamente dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000 si rileva che l'area in questione è inclusa nell'Ambito Esteso di valore distinguibile di tipo "C".

A tal proposito risultando la stessa area nel Piano Particolareggiato "Salsello", approvato in data antecedente al 6 giugno 1990, gli indirizzi di tutela e le previsioni di base degli ambiti territoriali esteso e distinto rispettivamente di riferimento non sono applicabili trattandosi di "Territorio costruito" come definito dall'art. 1.03 punto 5 delle N.T.A. del PUTT.

Nel contempo, ai fini della sussistenza del vincolo paesaggistico ex Titolo II del D.lvo 490/99, la predetta verifica si demanda ai competenti uffici comunali, in rapporto a quanto definito dal D.lvo 490/99, art. 46, punto 2).

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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Bisceglie per l'ampliamento ed adeguamento in variante al P.R.G. vigente ed al P.P. della zona residenziale turistica "SALSELLO", da parte della Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. di un complesso alberghiero ubicato in via della Libertà;
- DI DICHIARARE- che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di BISCEGLIE, rappresentato dal Sindaco pro-tempore avv. F. NAPOLETANO in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per l'ampliamento ed adeguamento di un complesso alberghiero nel Comune di Bisceglie da parte della società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A.

#### 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'oc-

cupazione 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, che dovrà essere 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, 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 NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. ha in programma l'ampliamento ed adeguamento, nel territorio del Comune di Bisceglie, di un complesso alberghiero;
- b) che il Sindaco del Comune di Bisceglie ha richiesto, con istanza in data 25.08.2000, al Presidente della G.P. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per l'ampliamento ed adeguamento di un complesso alberghiero da parte della Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. ricadente in "Zona Alberghiera", ma in variante agli indici e parametri fissati dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

#### **PRESO ATTO**

della documentazione trasmessa dal Sindaco di Bisceglie.

- a) che nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Bisceglie l'area in questione, ancorché con destinazione specifica e giuridicamente efficace risulta insufficiente per l'ampliamento ed adeguamento del complesso alberghiero programmato dalla Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. su un'area dell'estensione mq. 4.250 tipizzata "Zona alberghiera";
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 4.250, censita in catasto in agro di Bisceglie tritto al foglio n° 2 p.lle nn° 18, 19 e 612, pur essendo l'area d'intervento classificata come, "Zona Alberghiera", richiede la variante agli indi-

ci e parametri fissati dalle N.T.A. del P.R.G. vigente per consentire l'ampliamento ed adeguamento del complesso alberghiero proposto dalla Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A.;

- c) che la Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. 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 un incremento occupazionale di un numero di addetti pari a 10 unità fisse, che si andranno ad aggiungere alle 42 unità previste nel progetto originario.

#### **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 Bisceglie 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 l'ampliamento ed adeguamento del complesso alberghiero da parte della Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A.;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Bisceglie 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 Bisceglie con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, l'ampliamento ed adeguamento da parte della Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. di un complesso- alberghiero in variante agli indici e parametri regolanti l'edificazione nella "Zona Alberghiera" dal P.P. "Sal-sello" dal P.R.G. Vigente del Comune di Bisceglie. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R. inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 4) La Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A., 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 Bisceglie e la Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. diretta a disciplinare:
- quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - 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;
  - il divieto per la Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A. di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare l'incremento occupazionale di n. 10 addetti, che andranno ad aggiungersi ai n. 42 addetti previsti nel progetto originario e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio. Dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e, per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo, per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Bisceglie ratificherà il presente Accordo di Programma.
- 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 ed attuativi del Comune di Bisceglie. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Bisceglie, 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 Società NICOTEL/BISCEGLIE S.p.A., la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma - L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico dello stesso 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 Bisceglie 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 e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Bisceglie.
- 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 Comune  
Di Bisceglie  
Avv. F. Napoletano

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 332

**SANNICANDRO DI BARI (BA) - Legge Regionale 56/80 art. 55 Nomina Commissario ad "Acta" per l'adozione del P.R.G. del Comune di Sannicandro di Bari.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del territorio ed E.R.P., Dott. E. Santaniello, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

"Ai sensi dell'art. 55 della l.r. n. 56/80 "Tutela ed uso del territorio" il Comune di Sannicandro di Bari è obbligato alla predisposizione del P.R.G. del proprio territorio Comunale adeguato alle disposizioni della stessa l.r. n. 56/80, atteso che lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) in quanto approvato negli anni settanta non è adeguato alle predette disposizioni di legge regionali

Con nota n. 777 del 19/01/2001, diretta all'Assessorato all'Urbanistica, il Sindaco del Comune di Sannicandro di Bari, in ordine all'adozione del P.R.G., ha chiesto la nomina di un commissario ad acta, considerata la impossibilità del C.C. di procedere all'adozione del Piano (Variante Generale al PRG - Piano dei servizi - Piano dei comparti edificatori), stante le dichiarate incompatibilità, rese ai sensi dell'art. 19 della L. 265/99 e sottoscritte dagli stessi Consiglieri, riguardanti n. 12 Consiglieri Comunali su n. 17 assegnati per legge al Consiglio Comunale e allegate alle deliberazioni n. 51 del 12.06.2000 e n. 52 del 14.06.2000, rispettivamente relative alle sedute di prima e seconda convocazione del Consiglio Comunale, appositamente convocato per deliberare l'adozione dello strumento urbanistico generale. Con la stessa nota il Sindaco evidenzia la conseguente impossibilità di raggiungere il quorum minimo di n. 6 Consiglieri più il Presidente, richiesto dalla vigente norma statutaria comunale per la validità della seduta in seconda convocazione.

Invero con la deliberazione consiliare n. 52/2000 (assunta in seconda convocazione), è stata denegata l'approvazione, da parte di 5 consiglieri presenti, della proposta di deliberazione concernente l'adozione di Variante Generale al PRG e del piano dei comparti e servizi.

Detta deliberazione, con sentenza n. 138/2001 è stata oggetto di annullamento da parte del T.A.R. per la Puglia - Sez. di Bari, in quanto adottata da n. 5 consiglieri presenti, in contrasto coi quorum strutturale (6 consiglieri oltre al Presidente) richiesto dallo Statuto comunale per la validità delle sedute in 2<sup>a</sup> convocazione.

Da quanto innanzi si rileva che in effetti il Comune

di Sannicandro di Bari trovasi nella condizione di non poter procedere all'adozione della Variante Generale al PRG per la oggettiva impossibilità di raggiungere il numero legale normativamente richiesto dal Vigente Statuto del comune di Sannicandro di Bari per la validità delle deliberazioni dell'organo Consiliare anche in 2° convocazione.

Ciò premesso, ed in relazione a quanto innanzi riportato, stante la necessità per il Comune di Sannicandro di Bari di dotarsi di uno strumentazione urbanistica generale quale la Variante Generale al PRG, rispondente alle aspettative di sviluppo economico della locale comunità e agli indirizzi di tutela e di salvaguardia dell'intero territorio comunale, è necessario procedere alla richiesta nomina del commissario ad acta per l'adozione della predetta strumentazione urbanistica generale per la quale il Consiglio Comunale, allo stato è impossibilitato ad adempiere.

Si propone pertanto alla Giunta Regionale di accogliere l'istanza del Comune di Sannicandro di Bari con la nomina, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 56/80, di un commissario ad "acta" per l'adozione della sola Variante Generale al PRG (risultando solo per detta fattispecie possibile il ricorso ai poteri sostitutivi), nonchè dei successivi adempimenti.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - della L.R. n. 7/97 punto g).

"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 scorta delle risultanze istruttorie propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

**LA GIUNTA**

UDITA la Relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dall'istruttore e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

- Di PRENDERE ATTO di quanto comunicato dal Sindaco del Comune di Sannicandro di Bari in merito alla impossibilità del CC. di adottare la

Variante Generale al P.R.G. in adeguamento a quanto prescritto dalla l.r. n. 56/80.

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore all'Urbanistica:
- DI NOMINARE in relazione a quanto sopra, L'ING. CLAUDIO CONVERSANO, P.ZZA MALTA, ALEZIO (LE), quale Commissario "ad acta" per l'espletamento di tutte le procedure e gli atti necessari previsti dall'art. 16 della l.r. n. 56/80 per l'adozione della strumentazione urbanistica di che trattasi (Variante Generale al PRG) del Comune di Sannicandro di Bari ivi comprese quelle relative alla pubblicazione degli atti, l'esame delle osservazioni presentate e le eventuali controdeduzioni alle prescrizioni e/o modifiche della G.R.
- Il Commissario "ad acta" espletterà le proprie funzioni entro il termine di 180 giorni, provvedendo a trasmetterlo all'Assessorato all'Urbanistica, così come previsto dall'11° comma dell'art. 16 della l.r. n. 56/80; il tutto a decorrere dalla notifica del presente provvedimento.
- al Commissario ad "acta" il Comune di Sannicandro di Bari provvederà al pagamento dell'incarico così come determinato con delibera della G.R. n. 6339 del 28/4/1994;
- Di demandare, al competente Settore Urbanistico Regionale di notificare il presente provvedimento al Commissario ad "acta" nonché a provvedere ad inviare copia al Comune di Sannicandro di Bari
- DI DICHIARARE il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17 - comma 32 - della legge 127/97.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 333

**LL.RR. 56/80 – art. 55 – Delibera di G.R. n. 581 del 9.5.2000 – Concessione di proroga al "Commissario ad acta" del termine per l'adozione del P.R.G. del Comune di Cavallino.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del territorio ed E.R.P., Dott. Enrico Santaniello, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

"La Giunta Regionale con provvedimento n. 581 del 09.05.2000 deliberava, ai sensi l'art. 55 – 3° comma - della l.r. n.56/80, di sostituirsi al Comune di Cavallino per l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti dall'art. 16 della stessa legge in merito all'adozione del P.R.G. di Cavallino

Per l'espletamento degli adempimenti di cui sopra, con lo stesso provvedimento veniva nominato "Commissario ad acta" l'ing. Massimo Tessitore, libero professionista con studio in Lecce, via Ariosto n. 43 con l'incarico di provvedere, nel termine di 180 giorni, all'invio di detto P.R.G. al competente Assessorato Regionale.

La predetta delibera è stata notificata al commissario ad acta con nota Assessorile n. 5780/1° del 31.5.2000

Con nota in data 29.12.2000, indirizzata all'Assessorato all'Urbanistica, il "commissario ad acta" ha fatto presente la seguente situazione:

- i lavori di verifica della documentazione del P.R.G. del Comune di Cavallino, hanno avuto inizio con circa 40 giorni di ritardo a seguito della intempestiva comunicazione, da parte dell'Assessorato All'urbanistica, al Comune interessato, dell'avvenuta nomina del "commissario ad acta"
- con deliberazione in data 2.11.2000 è stato adottato il P.R.G. e che la fase per la presentazione delle osservazioni a tutela del pubblico interesse era ancora in atto con scadenza il 3.1.2001.
- che il termine ultimo per definire le operazioni inerenti il P.R.G. di Cavallino di gg. 180 scadeva il 12.12.2000.

In relazione a tutto quanto sopra il Commissario ad acta ha rappresentato la necessità di una proroga, di 180 giorni per il completamento dell'iter amministrativo previsto dalla l.r. n. 56/80.

Considerato quanto rappresentato dal Commissario ad acta, ed al fine di consentire allo stesso di completare l'iter procedurale previsto dall'art.16 della l.r. n.56/80, si ritiene di poter accordare la proroga di 180 gg. a far data dalla notifica del presente provvedimento (assorbente anche il periodo intermedio intercorso dalla scadenza del termine fissato dalla delibera di G.R. 581/2000 sino all'adozione del presente provvedimento), ai fine di consentire al Commissario ad acta di proseguire l'iter amministrativo previsto dalla l.r. n. 56/80.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto g.

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

"Il presente provvedimento 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 rivaleersi sulla Regione".

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta di concedere al Commissario "ad acta" la proroga nei termini in relazione espressi per l'espletamento dell'incarico affidato con delibera di G.R. n. 581/2000.

#### LA GIUNTA

UDITA la Relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte dell'istruttore e dal dirigente di Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge

#### DELIBERA

- Di approvare la relazione dell'Assessore all'urbanistica;
- Di concedere, all'ing. Massimo Tessitore, Commissario "ad acta" per l'adozione del P.R.G. del Comune di Cavallino ai sensi della L.R. n. 56/80, la proroga richiesta con nota del 29.12.2000 nel termine fissato per l'espletamento dell'incarico conferito con la delibera di G.R. n. 581 del 9.5.2000 nei termini di 180 giorni a far data dalla notifica del presente provvedimento (assorbente anche il periodo intermedio ed intercorso dal dalla scadenza del termine fissato dalla delibera di G. R. 581/2000 sino all'adozione del presente provvedimento);
- Di demandare al competente Settore Urbanistico di provvedere alla notifica del presente provvedimento al "commissario ad acta" Ing. Massimo Tessitore e al Comune di Cavallino;
- Di dar atto che il presente provvedimento non è soggetto controllo ai sensi della legge statale del 17 comma 32 della L. n° 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 334

**L.R. n. 56/80 – art. 55 Delibera di G.R. n. 577 del Comune di Triggiano (BA). Concessione di proroga al Commissario ad "acta".**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO,

sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

"La Giunta Regionale con provvedimento n. 577 del 9/05/2000 deliberava, ai sensi dell'art. 55 – 3° comma, - della l.r. n.56/80, di sostituirsi al Comune di Triggiano per l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti dall'art. 16 della stessa legge in merito all'adozione del P. R.G. di Triggiano.

Per l'espletamento degli adempimenti di cui sopra, con lo stesso provvedimento veniva nominato Commissario "ad acta" l'ing. Bernaldo CALCULLI con l'incarico di provvedere, nel termine di 180 giorni, all'invio di detto P.R.G. al competente Assessorato Regionale.

La predetta delibera è stata notificata al Commissario "ad acta" con nota n.6121 del 7/06/2000.

Con nota del 15/11/2000 il Commissario "ad acta" ha fatto presente di aver espletato i seguenti adempimenti preliminari all'adozione del provvedimento previsto dall'art. 16 della legge regionale 56/80:

- Acquisizione della documentazione esistente presso il Comune di Triggiano (verbale n. 1 del 28/06/2000).
- Acquisizione della bozza di PRG e conoscenze dei criteri seguiti per la redazione della stessa
- Disamina degli atti e successiva valutazione di note della Federcommercio, Confecommercio e diffida dei proprietari di un'area tipizzata C3 nel vigente P.d.F..

Quanto innanzi ha comportato al Commissario "ad acta" la necessità di richiedere (con propria nota del 10/10/2000, inviata per conoscenza a questo Assessorato ed accusata con prot. 11587 del 16/11/2000) chiarimenti ed approfondimenti ai Progettisti.

Il Commissario "ad acta" con la stessa nota ha fatto presente le difficoltà ed i tempi rilevanti che sono occorsi per perseguire gli obiettivi prefissati con particolare riferimento "all'opera rivolta principalmente al tentativo di coniugare gli aspetti territoriali presenti nel Comune in oggetto e conseguire uno strumento urbanistico rispondente alle esigenze del territorio e della Comunità a cui è rivolto".

Oltre a quanto sopra con la stessa nota del 15/11/2000 il Commissario "ad acta" ha manifestato: (testualmente) "Le difficoltà incontrate in questa fase di analisi ed approfondimento sono dipese anche dalla irritualità dei rapporti che vengono a stabilirsi fra l'organo subentrante e le altre componenti che partecipano alla formazione (tecnici redattori ed uffici di riferimento) le quali non hanno un sufficiente grado di elasticità tanto da fornire la loro opera con i ritmi richiesti dalla procedura commissariale. Tali aspetti al momento risultano superati tanto che l'analisi ha condotto a definire un quadro organico anche sul piano documentale."

In relazione a tutto quanto sopra, il Commissario "ad acta" ha rappresentato la necessità di una proroga, di 180 giorni rispetto al termine fissato dalla delibera di GR n. 577 del 9/05/2000 per gli adempimenti dell'incarico conferitogli.

Ciò puntualizzato e rilevato che la proroga richiesta dal Commissario "ad acta" è necessaria onde consentire allo stesso Commissario "ad acta" di adempiere al proprio mandato e tenuto conto del tempo nel frattempo intercorso, si propone alla Giunta Regionale l'accoglimento della proroga di soli 60 giorni rispetto al termine fissato dalla delibera di GR n. 577/2000.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto g.**

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

"Il presente provvedimento 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 rivaleersi sulla Regione"

L'Assessore all'Urbanistica sulla scorta delle risultanze istruttorie propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

#### LA GIUNTA

UDITA la Relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile del Procedimento e dal Dirigente di Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- Di concedere, all'ing. Bernaldo CALCULLI, Commissario "ad acta" per l'adozione dei provvedimenti riguardanti il P.R.G. del Comune di Triggiano ai sensi della L.R. n.56/80 la proroga richiesta con nota del 15/11/2000 al termine fissato per l'espletamento dell'incarico conferito con la delibera di G.R. n. 577 del 9/05/2000 nei termini di soli 60 giorni a far data dalla notifica del presente provvedimento (assorbente anche il periodo intermedio intercorso dal termine di scadenza fissato dalla Delibera GR n. 577/2000 sino all'adozione del presente provvedimento);
- Di demandare al competente Settore Urbanistico di

provvedere alla notifica del presente provvedimento al Commissario "ad acta" Ing. Bernaldo CALCULLI e al Comune di Triggiano

- Di dar atto che il presente provvedimento non è soggetto controllo ai sensi della legge statale del 17 comma 32 della L. n° 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 335

**NOCI (BA) – LL.RR. n. 43/94 e n. 8/98 L.S. 142/90  
Accordo di programma per la realizzazione di una  
struttura Turistica Alberghiera "MASSERIA  
VECCHIO"**

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:

"Le leggi regionali 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 interessati, di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n. 267 del 18/08/2000 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 Noci, ha richiesto con nota n. 8456 del 30.05.2000 al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Soc. GESTHOTEL S.r.l. con sede in Noci alla Via G. Fortunato di una struttura Turistico-Alberghiera.

L'intervento progettuale proposto interessa un'area tipizzata dal PRG vigente come "Zona Agricola" disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A., con estensione

di circa mq. 139.308, individuata in catasto al foglio n. 41 p.t.c. n. 15 e foglio di mappa n. 55 pt nn. 1-2-3-5-15-256-253-262-21-257-258-259-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-255.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di una struttura ricettiva turistica alberghiera, con annesso complesso polisportivo, centro congressi, strutture edilizie con allocazione di punti vendita prodotti tipici.

Il progetto, come si evince dagli elaborati progettuali è caratterizzato da n. 6 zone autonome funzionalmente e precisamente:

#### - Zona N. 1

Comprende due blocchi denominati B-C destinati ad Hotel e un blocco A delle preesistenze dove sono sistemati i locali di ricezione, con i servizi generali, guardiana e Club-House.

A piano terra del blocco B sono ubicati il ristorante, sale comuni, hall, bar e piscina scoperta; al piano primo sono ubicate n. 27 camere da letto.

Il blocco C comprende esclusivamente 38 camere dislocate a piano terra e piano primo.

#### - Zona N. 2

Comprende il blocco E destinato a residenze che è costituito da n. 28 bilocali su due livelli, impianti sportivi di cui una piscina coperta, con servizi.

#### - Zona N. 3

Comprende due blocchi ad L di residenze per un totale di n. 28 trilocali su due livelli, intorno ad un centro servizi, piscina e una cavea. Detta area è servita da una zona destinata a verde attrezzato con piste ciclabili, campi da tennis.

#### - Zona N. 4

Comprende un blocco F costituito da tre corpi di residenze rispettivamente di nn. 16, 20 e 14 bilocali per un totale di 50 distribuiti su due livelli.

#### - Zona N. 5

Questa zona è destinata a residenza per anziani ed è costituita da due blocchi per complessive 20 camere doppie.

#### - Zona N. 6

Comprende due blocchi, costituiti dalla sala congressi, negozi, bar e sala riunioni. Il complesso, come innanzi descritto, è servito da viabilità interna e parcheggi.

L'insediamento è caratterizzato dai seguenti indici e parametri tecnici:

St	mq 139.308
Sf	mq 113.660

Volume	mc 86.323
I.f.t.=	mc/mq 0,61
I.f.f.	mc/mq 0,75
H.m.	m 8,00
D.c.>=	m 10.00
D.s.>=	m 10.00
D.f.>=	m 10.00
R.c. =	15%
S.C. =	17.063
S.I. =	66.896
S.P. =	46.764
Superficie Lorda di pavimento	mq 21.537

Parcheggio privato a raso	mq 5.001
Parcheggio privato interrato	mq 4.000
Totale parcheggi privati	mq 9001 >8.972

Verifica superfici a standards urbanistici D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2

$$\text{mq } \frac{21537 \times 80}{100} = \text{mq } 17.229 < 20.347.$$

Verde pubblico	mq 9.220
Parcheggi pubblici	mq 11.127
Totale aree pubbliche	mq 20.347 > 17.229

Viabilità privata	mq 5.134
Viabilità pubblica	mq 5.301

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento, agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Tav. 1) Relazione Urbanistica;
- Tav. 2) Inquadramento Territoriale Zonizzazione del PRG 1: 10000;
- Tav. 3) Inquadramento Territoriale Stralcio di PRG 1:5000;
- Tav. 4) Verifica Compatibilità Ambientale con Pianificazione Regionale
- Tav. 5) Verifica Compatibilità Ambientale con Pianificazione Comunale
- Tav. 6) Stato di Fatto su Fotogrammetrico 1:5000;
- Tav. 7) Progetto: Nuova Zonizzazione del PRG 1:10000;
- Tav. 8) Progetto: Intervento su Stralcio di PRG 1:5000;
- Tav. 9) Progetto: Intervento su Fotogrammetrico 1:2000;
- Tav. 10) Progetto: Dest. d'uso delle Aree e Param. Urb. Edil. 1:1000;
- Tav. 11) Rilievo - Stato di Fatto 1:500;
- Tav. 12) Planovolumetrico su base catastale 1:500;
- Tav. 13) Planimetria Generale 1:500;
- Tav. 14) Tipologie edilizie - Blocco B-C- Piano Terra 1:200;

- Tav. 15) Tipologie edilizie - Blocco B-C- Piano Primo 1:200;
- Tav. 16) Tipologie edilizie - Blocco G - Res.Turst.Alberg.Anz. 1:200;
- Tav. 17) Tipologie edilizie - Blocco E - Residence 1:200;
- Tav. 18) Tipologie edilizie - Blocco F - Residence p. Terra 1:200;
- Tav. 19) Tipologie edilizie - Blocco F - Residence p. Primo 1:200;
- Tav. 20) Tipologie edilizie - Blocco L - Residence 1:200;
- Tav. 21) Tipologie edilizie - Blocco P - Club-House 1:200;
- Tav. 22) Tipologie edilizie - Blocco H-I-P. Vend./Strutt.Congr. 1:200;
- Tav. 23) Tipologie edilizie - Blocco O - Piscina 1:200;
- Tav. 24) Tipologie edilizie - Blocco M - Ristorante 1:200;
- Tav. 25) Relazione Tecnica;
- Tav. 26) Documentazione Catastale e Titoli di Proprietà;
- Tav. 27) Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 28) Opere di Urbanizzazione;
- Tav. 29) Schema di Convenzione;
- Tav. 30) Piano di Fattibilità Economica e Quadro Occupazionale.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. nn. 34/94 e 8/98, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Noci, risulta che:

- Sotto il profilo dei presupposti giuridici di ammissibilità dell'intervento, dalla relazione dell'UTC si rileva testualmente:

"Il PRG di Noci risulta solo apparentemente dotato di aree idonee con riferimento esclusivo alla mera destinazione urbanistica.

Infatti nella tavola della individuazione delle zone omogenee del vigente PRG sono tipizzate quattro zone "G2" destinate ad attività socio - culturali, fieristiche, commerciali (stabili ed ambulanti), alberghiere, sportive, per autostazioni, per rimessaggio dei mezzi pubblici e/o privati, assistenziali, ma dette aree sono in effetti non idonee a recepire il programma costruttivo in progetto.

Pertanto la destinazione di Zona G2 è alquanto varia e non specificatamente e né esclusivamente destinata ad attività alberghiere e pertanto le destinazioni d'uso specifiche di dette zone G2 risultano quasi vocationalmente correlata al luogo in cui dette zone si collocano.

Infatti la prima zona G2, ubicata a nord-est del tessuto edificato, risulta posizionata a ridosso dell'esistente campo sportivo e pertanto non può che corre-

larsi all'attrezzatura sportiva esistente e soddisfare l'eventuale ampliamento della stessa e non già accogliere una struttura alberghiera.

La seconda zona G2, risulta ubicata sul versante nord del tessuto edificato, in zona priva di collegamenti viari e nelle vicinanze dell'impianto di depurazione.

Pertanto dal punto di vista localizzativo detta area non risulta idonea per insediamento alberghiero che presuppone un contesto ambientale sicuramente differente.

La terza zona G2, presente sul versante nord-ovest del tessuto edificato, in località Madonna della Croce risulta ormai satura in quanto in essa vi sono già allocati due complessi alberghieri.

La quarta zona G2, presente sul versante ovest, lungo la direttrice per Mottola, risulta già interessata da una diffusa edificazione e da una notevole polverizzazione della proprietà che renderebbe di difficile realizzazione l'intervento proposto.

Da quanto su rilevato fa risultare del tutto non idonee le aree G2 del vigente PRG, e anche alla luce del dettato normativo dell'art. 18 delle N.T.A. che subordina gli interventi in queste aree ad uno strumento urbanistico esecutivo estesi a tutta la maglia urbanistica o comunque ad una porzione di essa non inferiore a mq. 10.000 previa stipula di apposita convenzione

In sintesi si può affermare che nel vigente PRG aree con destinazione specifica "G2" (anche se non esclusivamente tipizzata per attività alberghiera) queste non risultano sufficienti (perché già inficiate), né idonee (in quanto incoerenti dal punto di vista localizzativo), né soprattutto operanti e giuridicamente efficaci, in quanto necessitano di uno strumento urbanistico preventivo e di un convenzionamento.

Alla luce di quanto sopra si può sicuramente affermare che, attesa la indisponibilità di aree, non si rilevano condizioni ostative in merito alla richiesta di Accordo di Programma ai sensi della l.r. 8/98 sulla proposta presentata.

Dal raffronto tra la normativa di PRG ed i parametri urbanistico-edilizi del progetto presentato si evince che il programma costruttivo di che trattasi costituisce variante alla strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene alla zonizzazione delle aree che ai parametri urbanistico edilizi utilizzati."

- Il programma di attività della struttura turistico - alberghiero comporterà livelli occupazionali pari a 91 unità come si desume dal piano occupazionale.

Tutto ciò premesso, ed entrando nel merito della proposta progettuale si evidenzia quanto segue:

- Sotto il profilo urbanistico l'area individuata per l'intervento edilizio ricade in zona tipizzata dall'art. 16 delle N.T.A. del PRG zona Agricola E "ambito

insediativo agricolo; che con la proposta in questione viene ritipizzata zona per insediamenti turistico - alberghiero”, con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti.

- Rapporti con il Piano U.T.T. “Paesaggio: l’area interessata dall’intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore rilevante “B”, art. 2.01, titolo II senza prescrizioni vincolistiche preesistenti, e di “valore distinguibile “C”, senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

Gli indirizzi di tutela, per l’ambito “B” prevedono: la conservazione e valorizzazione dell’assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.

Gli indirizzi di tutela per l’ambito “C” prevedono: salvaguardia e valorizzazione 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, attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di GR n. 1748/2000, con nota n. 3406 del 1/03/2001 è stata trasmessa, la seguente documentazione integrativa:

- Relazione integrativa verifica di compatibilità con le prescrizioni del P.U.T.T./P per quanto riguarda gli ambiti estesi interessanti l’area in oggetto;
- Planimetria di riferimento con indicazione delle viste fotografiche;
- Planovolumetrico con inserimento su ortofotopiano. In detti elaborati integrativi si evidenzia che le aree oggetto di intervento non risultano essere interessate da specifiche peculiarità paesaggistiche e/o da vincoli preesistenti all’entrata in vigore del P.U.T.T./P e pertanto si rileva una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T.. Né le aree oggetto dell’intervento risultano posizionate al contorno di sistemi in cui risultano presenti peculiarità paesistiche degne di tutela.

Inoltre, le stesse aree di intervento non risultano direttamente interessate dalla presenza di alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi di pregio, strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall’art. 3.01 delle N.T.A. del P.U.T.T.. Quindi, non essendo direttamente interessato dalle opere in progetto alcun ambito territoriale distinto con la relativa “area di pertinenza” e/o “area annessa” ove le prescrizioni di base del P.U.T.T. risultano direttamente vincolanti, in quanto livello minimo inderogabile di tutela non si rileva alcuna interferenza significativa ( ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra l’intervento proposto e le N.T.A. del P.U.T.T..

Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il terri-

torio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio integrativo inoltre rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico; l’area d’intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull’assetto paesistico - ambientale complessivo dell’ambito di riferimento. L’area non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpate, crinali, lame, gravine ovvero elementi caratterizzanti il territorio;
- Sistema “copertura botanico - vegetazionale e colturale”: l’area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico vegetazionale. L’intervento non andrà a modificare in maniera significativa l’attuale assetto del sistema botanico - vegetazionale ma preserverà in massima parte i pochi soggetti arborei preesistenti;
- Sistema della “stratificazione storica dell’organizzazione insediativa”: l’area non risulta interessata da particolari beni storico - culturali di riconosciuto valore o ruolo nell’assetto paesistico, né l’intervento interferisce con beni posizionati all’esterno con l’area stessa. La masseria presente sull’area versa in stato di degrado e abbandono, comunque modificata nella sua fisionomia architettonica originaria. Inoltre l’ambito di intervento risulta caratterizzato dalla presenza di una diffusa edificazione edilizia temporalmente recente, nonché da pianificazione urbanistica comunale (P d L, zona C) quindi di fatto antropizzato ed urbanizzato.

L’intervento progettuale, sulla scorta delle analisi delle aree interessate in rapporto ai citati indirizzi di tutela, interessa aree prive di “ambiti territoriali distinti”, il cui regime giuridico risulta privo di specifici ordinamenti vincolistici (vincoli ex legge 1497/39: decreti Galasso; Usi Civici, vincoli idrogeologici; idrologia superficiale; vincoli e segnalazioni architettoniche - archeologiche).

Di conseguenza il programma costruttivo (stante il contesto territoriale interessato esistente sotto il profilo dei sistemi “assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico”; “copertura botanico - vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica”; “stratificazione storica dell’organizzazione insediativa”, privo di elementi specifici da tutelare e salvaguardare comporta una trasformazione fisica e un uso del territorio interessato compatibile con la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche presenti e prive di peculiarità..

Premesso quanto sopra, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T., si ritiene

che l'intervento in parola per la sua localizzazione in un'area non interessata direttamente e/o indirettamente dalla presenza di ambiti territoriali distinti non interferisce conseguentemente sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per l'ambito territoriale esteso di riferimento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in Progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale subordinata.

Al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti su l'area oggetto di intervento, nonché ai fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo, delle opere a farsi si reputa necessario adottare in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure delle NTA del PUTT, le seguenti misure di mitigazione finalizzate ad un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento.

- Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento 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.
- Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate 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 (lungo il confine con la viabilità pubblica esistente)
- Siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riparti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.

L'intervento, atteso il combinato disposto del D.M. 12/04/96 art. 1 comma 4 - all. B e DPR 8/09/97 n. 357 e D.M. del 3/04/2000 (elenco dei siti di valore naturalistico di interesse comunitario), dovrà essere assoggettato alla procedura di Valutazione di impatto ambientale e ciò prima dell'emanazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma.

Da quanto sopra riportato si evince che per l'inter-

vento proposto dalla Soc. GESTHOTEL S.r.l. 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 (PRG).

L'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 primarie e secondarie nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione, in conformità delle leggi vigenti in materia;
2. 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);
3. La struttura ricettiva turistico - alberghiera nelle sue diverse articolazioni dovrà rispettare i requisiti di cui alla l.r. n. 11 dell'11/2/99;
4. Inalienabilità delle singole unità turistico - alberghiere costituenti l'intera struttura complessiva come autorizzata;
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 (91 addetti) previsti e della 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 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 ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto 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 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 Noci (BA) 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 a zona turistico - 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. 34 del D.lvo n.

216/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, e successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione compatibile con le funzioni urbanistiche delle aree contermini.

Si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla GR n. 1284 del 10.10.2000.

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 Noci (BA).

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L.R. 7/97.

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

“Il presente provvedimento 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 rivetersi sulla Regione”.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19/12/1994 n. 34 e 28.1.98, n. 8) così

come richiesto dal Sindaco del Comune di Noci per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della Soc. GESTHOTEL S.r.l. di una struttura turistica-alberghiera nel Comune di Noci (BA);

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 - comma 32 della L. 15/05/97 n. 127.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di NOCI, rappresentato dal Sindaco pro-tempore Prof.ssa Giulia BASILE in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998” n.8 per la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera nel Comune di NOCI da parte della Soc. “GESTHOTEL 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. 34 del D.lgs 267 del 18/08/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma dell'art. 34 del D.lgs n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

- a) che la Soc. “GESTHOTEL S.r.l.”, ha in program-

ma la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera nel Comune di NOCI alla c.da VECCHIO;

- b) che, ricorrendo i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per l'intervento in questione, il Sindaco del Comune di NOCI ha richiesto, con istanza in data 20.05.2000 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 della struttura turistico-alberghiera in questione, in variante al P.R.G. vigente;

### **PRESO ATTO**

della documentazione trasmessa dal Sindaco di NOCI:

- a) che trattasi di realizzazione di struttura produttiva nell'ambito del settore turistico alberghiero interessando aree tipizzate zona agricola E normale di P.R.G. per una superficie territoriale di mq. 139.308, come già detto in variante al P.R.G. vigente;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 14.686, risulta censita in catasto terreni in agro di NOCI al foglio n°41 p.lla n° 15, e fg. n. 55 p.lle nn. 1-2-5-15-3-256-259-262-257-258-259-263-264-268-269-270-271-272-273-274-275-253-21-255;
- c) che la Soc. "GESTHOTEL S.r.l.". si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla realizzazione della struttura turistico-alberghiera, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 91 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 NOCI 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 della struttura produttiva di tipo turistico-alberghiero da parte della Soc. "GESTHOTEL S.r.l.".

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di NOCI 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 NOCI con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispet-

tiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. "GESTHOTEL S.r.l." della struttura produttiva turistico-alberghiera interessando aree territoriali in variante al vigente strumento urbanistico tipizzate come Zona E agricola, normale. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di G. R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico e parcheggi da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 4) la Soc. "GESTHOTEL S.r.l.", inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaffimento 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 NOCI e la Soc. "GESTHOTEL S.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per la Soc. "GESTHOTEL S.r.l.", di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione nonché di alienare le singole unità costituenti l'intera struttura turistico-alberghiera come autorizzata.
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali (n.91 addetti) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle

opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di NOCI ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 quarto comma del Dlgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di NOCI. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di NOCI, 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 Soc. "GESTHOTEL S.r.l.", la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma - L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico della stesso 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 NOCI 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 Dlgs n.267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di NOCI.

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  
Comune di Noci  
Prof.ssa Giulia Basile

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 336

**LL.RR. n. 34/94 e 8/98. Accordo di programma per la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento nel Comune di Ugento. Ditta "OZAN S.r.l."**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica e dell'Assetto del Territorio Dott. Enrico SANTANIELLO, 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 interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 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 indispensabi-

le 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 UGENTO ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della ditta "Ozan Srl", di un opificio artigianale per la produzione di capi di abbigliamento con l'impiego di 10 nuovi addetti, inviando con nota 12156 del 15/10/1999 i seguenti elaborati progettuale:

1. Tav. n. 1 - Relazione tecnica;
2. Tav. n. 2 - Elaborato grafico contenente:
  - Stralci di PRG in scala 1/5000 e 1/2000;
  - Stralcio PPA 1/2000;
  - Stralcio catastale in scala 1/1000;
  - Stralcio aerofotogrammetrico in scala 1/5000;
  - ubicazione infrastrutture esistenti e inquadramento urbanistico in scala 1/1000;
  - planimetria generale - urbanizzazioni di progetto - sistemazione esterna;
  - calcolo superfici e volumi in scala 1/200;
3. Tav. n. 3 - Pianta prospetti - sezioni in scala 1/1000;
4. Tav. n. 4 - ubicazione macchinari e schema di layout produttivo logistico;
5. Tav. n. 5 - ipotesi di massima di sistemazione del settore 2A:
  - Stato di fatto su catastale e azzonamento lotti edificatori in scala 1/1000;

Dall'esame degli atti trasmessi si rileva che l'area oggetto dell'intervento (ricade nel territorio del Comune di UGENTO ed è ubicata in prossimità della S.P. Racale-Ugento).

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (PRG) l'area d'intervento risulta tipizzata zona C3 area per ville residenziale.

L'intervento progettuale proposto interessa in particolare un'area, individuata in catasto al Fgl. 36, P.lle nn° 19 e 430 della superficie complessiva di mq. 5602.

La ditta "Ozan Srl", operante nel settore tessile-abbigliamento, si propone, di realizzare una struttura in grado di raggiungere una capacità produttiva e di dimensioni tale da consentire, in seguito all'azienda di entrare nel settore con una propria linea di produzione e con un proprio marchio, prevedendo con la realizzazione dell'intervento proposto di assumere 10 unità lavorative.

Quanto sopra si evince dalla relazione in atti che descrive le iniziative di investimento e di espansione

dell'azienda (business plan) nonché dal relativo piano occupazionale.

Il progetto presentato prevede la realizzazione, di un corpo di fabbrica rettangolare, a due piani divisi per comparti, il cui collegamento avverrà tramite vano scala e impianto elevatore per disabili, divisi per comparti e precisamente:

- Piano terra con superficie coperta di mq. 1.670,32;
- Piano primo con superficie coperta di mq. 1.023,14;
- Locali per la produzione mq. 1.687;
- Locali depositi mq. 429;
- Locali servizi e centrale impianti mq. 214;
- Uffici mq. 266;
- Alloggio custode mq. 97;

La soluzione progettuale presentata è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistico - edilizi:

- Superficie territoriale = mq. 5.602;
- Indice di fabbricabilità fondiario = mc/mq. 2,31;
- Superficie coperta complessiva = mq. 1.670,32;
- Superficie per parcheggi privati e piazzali per manovra = mq. 3.057;
- Aree a standard 15,60% della S.T. = mq. 874;
- Rapporto di copertura = 35,33 %;
- Volume complessivo = mc. 10.927,81;
- Altezza max = mt. 8,10;
- Distanza dalla S.P. = mt. 44,00;
- Distanza dai confini = ml. 5,00;
- Distanza dai fabbricati = ml. 5,00;

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e 8/98 per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito "Accordo di Programma" dagli atti trasmessi dal Comune di UGENTO ed in particolare dalla scheda tecnica predisposta dal dirigente dell'UTC datata 12/10/1999 risulta che:

- La variante interessa un'area destinata dal PRG. vigente (approvato con delibere di G. R. nn. 3846 del 01/08/1989 e 1031 del 02/03/1990 ) quale zona C3 (aree per ville residenziali settore d'intervento 2A) di cui si richiede la modifica dalla destinazione urbanistica a zona 'D' per insediamenti industriali;
- L'area non risulta sottoposta a nessun vincolo, così come rilevato dal PUTT/ p.b.a;
- Che lo strumento urbanistico vigente non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere a realizzarsi;
- Che il piano economico finanziario dimostra la fattibilità dell'intervento;
- Che l'efficienza - occupazionale del progetto è stimata all'inizio dell'attività in 10 unità lavorative, salvo poi a procedere ad eventuali incrementi occupazionali;

In relazione a quanto sopra, per quanto di propria competenza, ai sensi delle ll.rr. 34/94 e 8/98, il Dirigente dell'area urbanistica del Comune di Ugento, esprime parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in variante al PRG per i lavori di realizzazione dell'opificio industriale per la produzione di maglieria esterna proposto da "Maglificio Ozan", con sede in Ugento.

Entrando nel merito degli aspetti tecnico - urbanistici si evidenzia quanto segue:

La richiesta in parola interessa un lotto di zona C3 inclusa nel settore di intervento unitario 2A del PRG vigente, comporta una variante puntuale al predetto PRG e ciò in relazione alla destinazione residenziale dell'area oggetto d'intervento e alla modificazione dei parametri urbanistico - edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, il progettista fa rilevare che le opere in questione non inficiano la trasformabilità del territorio contermini e non contrastano con interessi di terzi o con l'esecuzione di opere di pubblico interesse seppure di previsione in quanto l'esistenza, nel settore di intervento in questione e precisamente nei due lotti confinanti, di fabbricati esistenti a carattere commerciale e residenziale, costituiscono nell'insieme un'unica superficie, estesa fino al perimetro sud del comparto 2A che può essere organicamente stralciata con una ridelimitazione del settore 2A, senza influire sulla futura organica sistemazione della restante zona da lottizzare. A riprova di quanto sopra è stato redatto apposito elaborato grafico (tav. n. 5) in cui è stata definita un'ipotesi di massima per la sistemazione urbanistica della restante area del settore 2A, con evidenza della effettiva fattibilità con soluzione complessiva organicamente valida. Inoltre il progettista pone in evidenza che la sistemazione dell'area rispetta la viabilità del PRG vigente, la previsione del verde pubblico in continuità con le analoghe aree previste nell'adiacente settore n.2 nonché il rispetto delle quantità di superficie fondiaria di pertinenza delle singole proprietà incluse nelle restanti aree del settore 2A.

In relazione alla soluzione urbanistica prospettata nella tavola grafica n. 5 si rileva in effetti che l'esclusione dell'area d'intervento dal settore n. 2A prevista dal PRG vigente non pregiudica la futura razionale sistemazione della restante parte del predetto settore 2A.

Di conseguenza si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico, la variante proposta in termini di modifica di destinazione urbanistica dell'area da "zona C3 aree per ville residenziali" a "zona per insediamenti produttivi industriali ed artigianali D" con indici e parametri urbanistico - edilizi come rivenienti dal progetto in atti, con conseguente riduzione del

settore 2A di PRG delle aree interessate dal presente Accordo di programma.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "Ozan s.r.l." sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del predetto intervento in variante allo strumento urbanistico generale vigente ovvero da zona tipizzata "C3 aree per ville residenziali" a zona per "insediamenti produttivi industriali D".

L'intervento dovrà essere subordinato comunque 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 alle vigenti disposizioni di legge ;
  - a) individuazione delle aree a standard urbanistici (art. 5 punto 1, D.M. n. 1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura del 10% dell'intera superficie dell'area interessata dall'intervento di variante urbanistica (mq 874 Tav n. 1 di progetto);
  - b) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione (art. 2, L.S. 24/3/89 n. 122);
  - c) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettami normativi vigenti in materia sanitaria e di sicurezza dei luoghi di lavoro e/o ambientale;
  - d) La costruzione dovrà rispettare la distanza dalla Strada così come previsto dal nuovo Codice della Strada di cui al D.L.vo 285/92 e successivo Regolamento DPR 494/92 e s.m.i.
2. La concessione edilizia dovrà prevedere idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (10 nuovi addetti) previsti e della 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 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 oggetto 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 e, anche in mancanza del nullaosta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

L'Accordo di Programma, comportante variante allo strumento urbanistico vigente relativamente e limitatamente all'area come innanzi definita per insediamenti produttivi, sulla quale sarà consentito l'intervento edilizio nel rispetto degli indici e parametri urbanistico - edilizi come da progetto in atti riverificati per quanti innanzi detto, dovrà necessariamente essere ratificato, così come - previsto dall'art. 34 del Dlvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Come risulta dagli atti d'Ufficio (PUTT/PBA), le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98.

Parimenti dagli atti del PUTT, approvato definitivamente dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15/12/2000, si rileva che l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "C" ma non risulta assoggettata ad alcun vincolo dagli Ambiti Territoriali Distinti e come tale non sussistono aspetti ostativi alla sottoscrizione dell'accordo di programma. Essendo comunque l'area sottoposta a tutela del PUTT, ai sensi dell'art 2.01 punto 2.1 delle NTA del citato PUTT per la realizzazione dell'intervento dovrà essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica nei modi e nei termini fissati dall'art 5.01 delle stesse NTA.

In relazione a quanto sopra riferito 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 Ugento.

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L.R. 7/97.

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla G.R. con delibera n. 1284 del 10/10/2000.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L.R. 7/97.

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA**

**L.R. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

“Il presente provvedimento 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 riversarsi sulla Regione”.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

**LA GIUNTA**

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 così come richiesto dal Sindaco del Comune di UGENTO per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della ditta "OZAN s.r.l" di un opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 - comma 320 della L. n. 127 del 15/05/97:

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di UGENTO rappresentato dal Dott. \_\_\_\_\_ 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 complesso produttivo a carattere industriale nel Comune di UGENTO da parte della Società "OZAN 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. 34 del D.lvo 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non, inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

**CONSIDERATO:**

- a) che la ditta "OZAN s.r.l.", ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Ugento di un complesso produttivo industriale destinato alla produzione di capi di abbigliamento;
- b) che il Sindaco del Comune di UGENTO ha richiesto, con istanza in data 15.10.1999, 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 del complesso produttivo - industriale da parte della "OZAN s.r.l." con reperimento di area idonea, in variante al P.R.G. vigente;

**PRESO ATTO**

della documentazione trasmessa dal Sindaco di Ugento:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di UGENTO non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "OZAN s.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 5602 mq. Con destinazione a "zona per ville residenziali - C3 Settore 2A", nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata risulta censita in catasto terreni in agro di UGENTO al foglio no 36 p.lle no 19 - 430;

- c) che la ditta "OZAN S.R.L." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria necessarie e secondaria, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 nuove unità

**VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di UGENTO 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 "OZAN S.R.L."

**TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Ugento, 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 UGENTO con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "OZAN s.r.l." di un impianto destinato alla produzione di capi di abbigliamento, nel Comune di Ugento in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso a carattere industriale interessa aree destinate a zona C3 per ville residenziali-settore 2A dal vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Ugento.
  - Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati e grafici elencati 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 1 del D.M. n° 1444/68 e quindi nella misura di mq. 874 come da indicazione sugli elaborati grafici;
- 4) La ditta "OZAN s.r.l." inoltre dovranno 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 UGENTO e la "OZAN S.r.l." diretta a disciplinare:

- a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica nonché dalle prescrizioni e precisazioni riportate nell'atto deliberativo della G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 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) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 10 nuovi addetti) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente assicurata 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 UGENTO ratificherà il presente Accordo di Programma,

- 6) Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Ugento resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Ugento, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza. 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 i soggetti proponenti, o chi per essi, non stipulino la successiva convenzione con il Comune o gli interventi non vengano, per qualunque ragione, realizzati, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso le aree interessate dagli interventi riacquisteranno l'originaria destinazione urbanistica

(come da P.R.G. vigente).

- 8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla "OZANS.r.l." inoltre la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 - 3° comma - L.R. n°34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui ai punti precedenti 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 UGENTO provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 11) Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali - e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Ugento.
- 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  
Comune di Ugento

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile, n. 337

**LL.RR. n. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per l'ampliamento di struttura produttiva esistente nel Comune di Monopoli (BA). Ditta: Eco Leather S.r.l.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del

Territorio ed E.R.P., sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente dello stesso Ufficio e 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 interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 34 - 4° e 5° comma D.lvo n. 267 del 18/08/2000 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 Monopoli ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale, con nota n. 4891 del 22/02/2000 successivamente integrata in data 31/08/2000 la definizione di un “Accordo di Programma” per l'ampliamento dell'esistente struttura produttiva, in ditta “ECO LEATHER S.r.l.” operante nella lavorazione di pelli, a carattere industriale.

L'intervento progettuale ricade su un lotto all'interno del Piano Particolareggiato della Zona Industriale di Monopoli, in Via Marina del Mondo, approvato con D.R. n. 838 del 14/05/79 ed è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Sup. territoriale: mq. 35.595;
- Aree a cedere all'A.C. per standard urbanistici:
  - ) ampliamento strada: mq. 1.286
  - ) verde di rispetto: mq. 1.403
  - ) parcheggi pubblici: mq. 1.293 - Tot. mq. 3.982,95
- Superficie fondiaria: mq. 31.612,05
- Volumi esistenti ed in corso di realizzazione: C.E. n. 14682/95 mc. 80.554,38
- Sup. coperta: mq. 10.320 + mq 1.125 (ex ditta Alò) = mq 11.445
- Volumi di progetto mc. 35.586 volumetria Tot. mc 116.141
  - ) Sup. coperta di progetto: mq. 4.111
  - ) Sup. coperta complessiva mq. 15.556.

L'intervento progettuale si articola come di seguito:

- Ampliamento dell'esistente capannone n. 2 avente lunghezza di mt. 88, ed altezza pari a quella esistente;

- Ampliamento dell'esistente capannone n. 3 con lunghezza di mt. 88 ed altezza fuori terra di mt. 7,10;
- Ampliamento dell'esistente capannone n. 4 con un manufatto lungo mt. 133 con altezza fuori terra di mt. 8,40;
- Ampliamento dell'esistente capannone n. 5 con un manufatto lungo mt. 46,50 con altezza fuori terra di mt. 5,75.

I suddetti capannoni di ampliamento avranno la stessa larghezza di quelli esistenti, con previsione di piano interrato da adibire a deposito.

E' prevista la costruzione di una palazzina uffici a ridosso del capannone n. 5 avente superficie coperta di mq. 760, costituita da 5 piani fuori terra ed un piano interrato.

Per quanto riguarda le aree a standards urbanistici già previsti e individuati dal Piano Particolareggiato, i parcheggi sono stati rilocalizzati in cinque zone della profondità di mt. 7 di cui quattro lungo la prevista viabilità di P.P. ed una in adiacenza della strada comunale Via Marina del Mondo.

Per una migliore individuazione del programma di intervento si fa riferimento ai seguenti elaborati:

- tav. 0 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- tav. 1 STRALCI AEREOFOTOGR. - PRG - P.P. - CATASTALE
- tav. 2 AMPLIAMENTO IN CORSO - PLANIMETRIA QUOTATA
- tav. 3 PLANIMETRIA QUOTATA
- tav. 4 PLANIMETRIA INTERRATI
- tav. 5 UFFICI - PIANTE PIANO INTERRATO
- tav. 6 UFFICI - PIANTE PIANO TERRA
- tav. 7 UFFICI - PIANTE PIANO TIPO (1° - 2° - 3°)
- tav. 10 UFFICI - PROSPETTI E SEZIONI SOSTITUITA DA TAV. 10/1.

- Tav. S1 SEZIONE 1 - 1
- Tav. S2 SEZIONE 2 - 2
- Tav. S3 SEZIONE 3 - 3
- Tav. S4 SEZIONE 4 - 4
- Tav. S5 SEZIONE 5 - 5 - SOSTITUITA DA TAV. 5/S51
- Tav. S6 SEZIONE 6 - 6
- Tav. S7 SEZIONE 7 - 7

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito programma, dagli atti trasmessi dal Comune di MONOPOLI, risulta:

- a) l'ampliamento della struttura produttiva comporterà un aumento di unità lavorative pari a 20 unità;
- b) sotto il profilo urbanistico, trattasi di ampliamento di manufatti ricadenti in aree già destinate dal P.P. ad attività industriali;

- c) sotto il profilo dei requisiti giuridici di ammissibilità dell'intervento, lo stesso attiene alla fattispecie di ampliamento di attività esistente nell'ambito della stessa area zona Industriale con la sola modifica degli indici e parametri urbanistico edilizi delle Norme tecniche di Attuazione disciplinanti il Piano Particolareggiato della Zona Industriale, secondo i nuovi indici e parametri urbanistici rivenienti dal progetto in atti.

In relazione a quanto sopra rappresentato, si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "ECO LEATHER S.r.l." sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del predetto intervento in variante agli strumenti urbanistici generale e attuativo vigenti, e ciò relativamente alle Norme tecniche di attuazione vigenti disciplinanti la zona industriale.

L'intervento dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della Ditta richiedente l'Accordo di Programma alla cessione gratuita delle aree relative alle urbanizzazioni al fine di garantire l'insediamento dell'intervento;
2. 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;
3. Gli obblighi di cui ai punti 1) e 2) dovranno essere assunti nei modi e forme di legge e ciò prima del rilascio della Concessione Edilizia;
4. Attivazione dei nuovi livelli occupazionali pari a n. 20 unità lavorative;
5. La concessione edilizia dovrà prevedere idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (20 unità) e della 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 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 oggetto 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 e, anche in mancanza del nullaosta comunale, comunque decorsi 6 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 Monopoli ratificherà il presente Accordo di Programma.

6. Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M.n.1444/68 art.5 punto 1 e secondo le previsioni progettuali,
7. Limitazione della palazzina uffici a n. 2 piani fuori terra (piano terra e 1° piano)

L'Accordo di Programma, comportante variante allo strumento urbanistico generale e attuativo vigenti (relativamente alle Norme tecniche di attuazione per le zone Industriali), come da progetto in atti e con le prescrizioni ad esso apposte, dovrà necessariamente essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

La stessa variante, nei termini su esposti risulta ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico e ciò in relazione sia alla localizzazione delle aree nell'ambito del vigente P.P. sia agli indici e parametri urbanistico edilizi congrui con le finalità dell'intervento proposto (ampliamento attività produttiva).

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.

Infine 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.

Dagli stessi atti del PUTT/PBA approvato definitivamente dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15/12/2000 si rileva che l'area in questione è inclusa nell'ambito Esteso di valore distinguibile di tipo "C" e parzialmente nella fascia costiera (mt. 300).

A tal proposito risultando la stessa area nel Piano Particolareggiato, approvato in data antecedente al 6 giugno 1990, (Decreto regionale n. 38 del 14/05/79) gli indirizzi di tutela e le prescrizioni di base degli ambiti territoriali esteso e distinto rispettivamente di riferimento non sono applicabili trattandosi di "Territorio costruito" come definito dall'art. 1.03 punto 5 delle N.T.A. del PUTT.

Nel contempo, ai fini della sussistenza del vincolo paesaggistico ex Titolo II del D.lvo 490/99, la predetta verifica si demanda ai competenti uffici comunali, in rapporto a quanto definito dal D.lvo 490/99, art. 146, punto 2).

In relazione a quanto sopra riferito 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 Monopoli.

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L. R. 7/97

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

“Il presente provvedimento 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 rivarsi sulla Regione”

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Monopoli per la realizzazione, in variante agli strumenti urbanistici generale e attuativo vigenti, da parte della ditta “ECO LEATHER S.r.l.” dell'ampliamento della struttura produttiva esistente.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 - comma 32 della L. 15/05/97 n. 127.

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di MONOPOLI (BA) rappresentato dal Prof. Walter LAGANA' in attuazione della l.r. 19 Dicembre 1994 n.34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione di ampliamento della struttura industriale esistente nel Comune di MONOPOLI da parte della Soc. “ECO LEATHER S.r.l.” con sede in Viale A. MORO, 54 in Monopoli.

#### PREMESSO:

- a) che la l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere 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 aventi la stessa destinazione;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.lvo n. 26/2000, l'Accordo di Programma se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici generali.

#### CONSIDERATO

- a) che la Soc. “ECO LEATHER S.r.l.” con sede in Viale A. Moro ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Monopoli, l'ampliamento della struttura produttiva industriale esistente, nell'ambito della zona industriale vigente;
- b) che il Sindaco del Comune di Monopoli ha richiesto, con istanza in data 22/02000, al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate LL.RR. 19 Dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di ampliamento della struttura produttiva proposta dalla Soc. “ECO LEATHER S.r.l.” nell'ambito delle aree di pertinenza del lotto industriale;

**PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco del Comune di Monopoli:

- a) che l'area individuata, su una superficie complessiva di circa mq. 31.612,05;
- b) che la Soc. "ECO LEATHER S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento, unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 20 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 della Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Monopoli ai sensi delle citate LL.RR. – del 19 Dicembre 1994 n. 34 e 28/01/1998 n. 8 per la realizzazione di ampliamento di struttura industriale, da parte della Soc. "ECO LEATHER S.r.l.".

**TUTTO CIO'PREMESSO**

le parti, Regione Puglia e Comune di Monopoli, 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 e 28 Gennaio 1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Monopoli con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. "ECO LEATHER S.r.l." di ampliamento della struttura produttiva esistente nel Comune di Monopoli, in variante al vigente strumento urbanistico, sotto il profilo degli indici e parametri urbanistici vigenti per la Zona Industriale esistente;  
Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
3. Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi, verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, e quindi nella misura di mq. 3.982,95;
4. La Ditta "ECO LEATHER S.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte, urbanizzazioni primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio e verde (D.M. 2/4/68 ART. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

5. Il rilascio della C. E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune Monopoli e la Soc. "ECO LEATHER S.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla legislazione tecnica e urbanistica in materia;
  - b) 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, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazioni previsti in progetto (20 addetti) e della 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 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, sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale decorsi 6 mesi della scadenza 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 Monopoli ratificherà il presente Accordo di Programma.
6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lvo n. 267 del 18/08/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente e adottato del Comune di Monopoli. Resta inteso, che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Monopoli entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione.  
Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente e adottato;
7. Nell'eventualità che il soggetto proponente, 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.

Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amm.ne Regionale, né a carico dell'Amm.ne Comunale.

8. Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Monopoli rilascerà alla Soc. "ECO LEATHER S.r.l.". la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, e previo obbligo unilaterale di idonee garanzie (art.1 - 3 comma - L.R. n. 34/94) di cui al precedente punto 5c) a carico della stessa Ditta proponente;
9. Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amm.ne con delibera del Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Monopoli provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
10. Ai sensi del sesto comma dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 e dall'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 Monopoli.

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 Comune  
di Monopoli  
Prof. Walter Laganà

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 338

**LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un complesso Turistico Alberghiero nel Comune di Gravina in Puglia da parte della società "LE MURICI".**

### **stico Alberghiero nel Comune di Gravina in Puglia da parte della società "LE MURICI".**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P. Dott Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente 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 così come modificata ed integrata dalla L.R. n° 8 del 28/1/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142, come sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000, 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 produttività.

La sottoscrizione dell'accordo di programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente "non prevede aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficiente per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione".

In attuazione delle citate disposizioni di legge il Sindaco del Comune di Gravina in Puglia, con nota n. 9761 del 28/4/1999, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della società "Le MURICI", di un complesso Turistico-Alberghiero, con l'impiego di n.35 addetti, inviando con la stessa nota 9761/1999 gli elaborati progettuali dell'intervento proposto.

A seguito di specifica richiesta da parte dell'Assessorato all'urbanistica, giusta nota n. 8463 del 1/7/1999, il Comune di Gravina di Puglia con nota n. 16412 del 18/10/1999 ha trasmesso gli elaborati ed atti integrativi richiesti.

Dall'esame degli atti trasmessi, ed in particolare dalla relazione tecnica, si evince che l'intervento proposto interessa una superficie di circa 63412 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68.

La zona su cui ricade l'intervento risulta tipizzata zona E1 - Rurale - dal P.R.G. vigente, e non è assoggettata a nessun vincolo di tipo paesaggistico, ambientale, idrogeologico ecc., così come certificato dal dirigente l'UT del Comune di Gravina in Puglia datato 20/1/1999 in atti.

Detta area individuata in catasto al FG. 67 particel-

le 93-109-94-14-32-16-17-33-18-7391-74 risulta ubicata alla contrada "Pantano" con accesso dalla provinciale per Corato.

Dalla documentazione trasmessa, dal Comune di Gravina in Puglia ed in particolare dalle relazioni tecniche, si rileva che l'intervento prevede quanto segue:

L'area d'intervento è attraversata da una strada vicinale che divide il terreno in due fasce rettangolari. Alla prima si accede dalla strada provinciale per Corato ed alla seconda dalla strada vicinale.

L'intera area si trova in prossimità del "Borgo Murgetta" costruito dall'Ente Riforma negli anni '50 ed è ben collegata con Gravina, Altamura, Spinazzola, Poggiorsini, Corato, Ruvo.

La progettualità turistica delle "Murici" tende ad esaltare l'identità del territorio e a ricercare tutti quegli elementi significativi che riconducono alla cultura locale, ai beni culturali, alle riserve archeologiche, ai contenitori storici presenti nell'area murgiana.

L'area murgiana è interessata da lavori di infrastrutture di rilevante importanza come la strada Regionale n. 6, già in parte realizzata nel tratto Canosa-Garagnone, la diga di Capodacqua, il parco Archeologico di Botromagno, l'istituzione del Parco dell'alta Murgia. La zona, in definitiva, per la sua collocazione geografica e per le opportunità che le infrastrutture in corso di realizzazione offriranno, manifesta una spiccata vocazione per attività ricettive, turistiche e del tempo libero. Non a caso, negli ultimi anni, sono sorti alcuni insediamenti in tal senso che hanno soddisfatto parzialmente le esigenze della comunità locale e dei Comuni vicini. Rimane ancora insoddisfatta la domanda di una struttura alberghiera del tutto mancante nel territorio.

In tale contesto e con l'obiettivo di completare gli interventi, la società "Le Murici s.r.l.", ha dato piena adesione al Patto Territoriale "Sistema Murgiano" (ex art. 8 della legge 341/95), intendendo così dare il suo concreto apporto finanziario alla realizzazione degli obiettivi del Patto, tendente ad esaltare le attività produttive presenti sul territorio.

Nella scelta delle tipologie di progetto si è tenuto conto degli elementi architettonici presenti nel territorio Murgiano (nucleo centrale a due livelli e recinti) e dell'assetto Morfologico del terreno coi fine di evitare ogni possibile alterazione, irreversibile all'ambiente.

Il complesso edilizio riguarda essenzialmente una struttura alberghiera ricettiva.

L'assetto urbanistico dell'albergo ripropone la caratteristica d'insieme del borgo, costituito da piazze disposte su diversi livelli ma collegate tra esse e definite fisicamente da emergenze edilizie con funzioni specifiche comunque connesse.

Al complesso alberghiero si accede attraverso l'ingresso principale definito da un arco che si apre verso l'agorà sulla quale si posizionano tre corpi di fabbrica:

corpo centrale, meeting e strutture ricettive a carattere indipendente (del tipo residence).

Il complesso è dotato di una reception, di una sala convegni, di cucine, di locali per ospitare piccole attività artigianali commerciali e gastronomiche tipiche del territorio Murgiano, di una chiesa, di alloggi per il personale di servizio e per la custodia, di un'area destinata a posto-campers (con servizi annessi) e di un'area di parcheggio.

Data la morfologia del terreno, oltre alla viabilità di servizio, i collegamenti pedonali tra i vari corpi di fabbrica sono assicurati da rampe e gradinate.

In particolare l'intervento prevede:

### ALBERGO

1) Corpo centrale costituito da un corpo di fabbrica a pianta quadrata organizzato su due superfici:

- Piano terra destinato ad hall, sala Tv., zona bar e ristoro;
- Primo piano interamente destinato a camere singole e doppie. Tutte saranno dotate di servizio autonomo.

Il collegamento verticale è garantito da una scala interna, da un'ascensore e da una scala esterna tipologicamente conforme al contesto edilizio che funge da scala di sicurezza.

L'accesso alle camere avviene mediante un loggiato periptero con affaccio diretto sulla hall.

2) Sala Meeting

Si sviluppa su due livelli:

- Piano terra destinato a camere doppie e triple con annessi servizi autonomi;
- Primo piano destinato a sala meeting dotata di impianti di proiezione e ambiente deposito. Il collegamento tra i piani è garantito da ascensore, sala interna e da scala di sicurezza esterna.

3) Strutture ricettive a carattere indipendente

Sono costituite da quattro corpi, con otto unità abitative, organizzati su due livelli con accessi indipendenti e dotati di giardino. Ciascuna unità abitativa è composta da soggiorno-pranzo, bagno e camere da letto.

La tipologia adottata è suggerita dal bisogno di offrire un'alternativa alla ricettività tradizionale, allo scopo di soddisfare le esigenze di evasione e di ritrovare un'ambiente in cui estraniarsi, allontanarsi dai contesti quotidiani, rifugiarsi in un intimo in cui praticare attività legata alla tradizione contadina.

I posti ricavati sono 99 così distribuiti

- Corpo centrale 20 posti letto
- Sala meeting 15 posti letto
- Struttura a carattere indipendente 64 posti letto

### CHIESA

E' posizionata in modo da dominante rispetto al

borgo ed è orientata a sud-est, la tipologia ricorda, con la sua essenzialità, l'architettura sacra rurale presente nel contesto masserizio murgiano.

Per la modesta dimensione la capacità è inferiore a un centinaio di fedeli, è sarà realizzata a completamento dell'iter delle autorizzazioni da parte delle autorità ecclesiastiche.

Nella fascia di terreno sottostante alla strada vicinale sono state progettate strutture per la ristorazione e il tempo libero, una struttura coperta in cui sono sistemate la piscina a piano terra e la palestra a primo piano con servizi annessi.

Una piscina scoperta, tre campi di calcetto, una sala ristorante, un pub-birreria, una pizzeria e rosticceria sono state già realizzate a supporto del complesso alberghiero. Il tutto è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 150/96 e 151/96, ed i corpi di fabbrica, per la loro destinazione, sono muniti di certificati di abitabilità ed agibilità prot. n. 13961/96, 16470/96 del 4/7/96 e prot. n. 29257/96 del 21/1/1997.

I diversi corpi di fabbrica si inquadrano in una visione unitaria e si inseriscono nel contesto paesaggistico in modo armonico in quanto gli elementi architettonici proposti con le tipologie e i materiali impegnati rispettano le preesistenze del luogo.

Il complesso è servito da reti pubbliche di acqua, energia elettrica e telefonica. Lo smaltimento dei liquami è assicurato da impianti di tipo Imohoff dimensionati in funzione della capacità ricettiva programmata.

Il progetto proposto prevede l'utilizzazione dei seguenti indici e parametri:

Esistente	Ampliamento	Totale
- Superficie del lotto mq.34.000	mq. 29.412	mq.63.412
- Superficie coperta mq. 3.001	mq. 4301,32	mq. 7302,32
- Volume mc. 15258	mc. 39575	mc. 134833
- Altezza ml. 8,00	ml. 8,00	ml. 8,00
- Area a verde e parcheggi mq. 31000	mq. 25111	mq. 56111
- Distanza dai confini ml. 45,00	ml. 12,00	ml. 10,00
- Distanze dalle strade ml. 25,00	ml. 25,00	ml. 20,00
- Distanze tra edifici ml.36 (media)	ml. 23(media)	

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati e grafici di seguito riportati:

- Business Plan;
- Bozza di convenzione;
- Relazione tecnica;

#### SETTORE I

- Tav. n. 1 - Sistemazione planimetrica generale;
- Tav. n. 2 - Planivolumetrico;

#### SALA RISTORANTE

- Tav. n. 3- Planimetrie quotate;
- Tav. n. 4 - Prospetti e sezioni;
- Tav. n. 5 - Piano di posa dei pavimenti;
- Tav. n. 6 - Arredi;
- Tav. n. 7 - Cucine;
- Tav. n. 8 - Piano di posa dei rivestimenti;
- Tav. n. 9 - Particolare tipologico- infissi-;
- Tav. n. 10 - Controsoffitto in cartongesso;
- Tav. n. 11 - Particolare tecnologico-parete scorrevole-;

#### BAR-PIZZERIA-PISCINA

- Tav. n. 12 - Planimetrie quotate;
- Tav. n. 13 - Prospetti e sezioni;
- Tav. n. 14 - Piano di posa dei pavimenti;
- Tav. n. 15 - Arredi;
- Tav. n. 16 - Particolari tecnologici: infissi; CENTRALE TERMICA-ELETTRICA
- Tav. n. 17 - Pianimetrie- sezioni-prospetti-; IMPIANTI SPORTIVI
- Tav. n. 18 - Particolari tecnologici; ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' SPORTIVE
- Tav. n. 19 - Planimetrie -sezione -prospetti-;

#### SETTORE II

- Tav. n. 1 - Planimetria generale e sistemazione dell'area

#### ALBERGO

##### A-E-F-RECEPTION-ALLOGGIO PERSONALE Di SERVIZIO-NEGOZI

- Tav. n.2 - Pianta piano interrato;
- Tav. n. 3- terra;
- Tav. n. 4 - primo;
- Tav. n. 5 - coperture;
- Tav. n. 6 - Prospetti e sezioni;

##### B-HALL-CAMERE

- Tav. n. 7 - Piante;
- Tav. n. 8 - Prospetti e sezioni,

##### C-SALA MEETING

- Tav. n. 9 - Piante;
- Tav. n. 10 - Prospetti e sezioni;

**D-STRUTTURE RICETTIVE A CARATTERE INDIPENDENTE**

- Tav. n. 11 - Piante;
- Tav. n. 12 - Prospetti e sezione;

**G-CHIESA**

- Tav. n. 13 - Piante;
- Tav. n. 14 - Prospetti e sezioni;

**H-PISCINA -PALESTRA COPERTA**

- Tav. n. 15 - Pianta piano terra;
- Tav. n. 16- Pianta piano primo;
- Tav. n. 17 - Pianta coperture;
- Tav. n. 18 - Prospetti e sezioni.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento della stipula di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Gravina in Puglia, ed in particolare dalla certificazione del Sindacale datata 18/10/1999 risulta quanto segue:

“.....  
vista la documentazione allegata e gli elaborati progettuali;  
Sentito il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale

**CERTIFICA**

Di aver proceduto alle verifiche e al controllo dei contenuti sostanziali e formali della proposta di Accordo di Programma e in modo specifico di aver accertato:

- Che nell'ambito del vigente P.R.G. non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci per la realizzazione di complessi produttivi turistico-alberghieri;
- Che la documentazione tecnica presentata è conforme alle disposizioni vigenti;
- Che l'area d'intervento è dotata di urbanizzazioni primarie;
- Che le aree da cedere, per le urbanizzazioni secondarie, sono previste in misura adeguata, da individuare in fase successiva;
- Che dal punto di vista urbanistico edilizio non ci sono impedimenti per il successivo rilascio della concessione edilizia;
- Che il piano occupazionale è idoneo ed è coerente con il Piano Economico e Finanziario;
- Che lo schema di convenzione contiene gli obblighi essenziali che saranno assunti dal proponente l'Accordo di Programma.”

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Gravina in Puglia si può quindi accogliere la richiesta di accordo di programma finalizzato alla realizzazione della struttura turistica-alberghiera in area non avente

destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al comma 20 dell'art. 1 della L.R. n. 34/94.

Questo innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'intervento da “zona E1 Rurale” a zona per insediamenti “turistico-alberghiero” onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Società “Le Murici” con indici e parametri urbanistico-edilizi, così come rivenienti dal progetto in atti.

La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico e ciò in relazione sia alla localizzazione, in quanto l'intervento interessa parte di aree già interessate da interventi edilizi destinati a ristorante pizzeria ed annessi servizi già in funzione, sia agli indici urbanistico-edilizi proposti compatibili con l'utilizzazione dell'area ai fini turistico-alberghiero.

In particolare sotto l'aspetto tecnico-urbanistico si osserva e prescrive quanto segue:

1. La struttura classificata come residenza turistica-alberghiera, in fase attuativa, dovrà conformarsi alle disposizioni della L.R. n. 11 dell'11/2/1999.
2. Per l'intervento in questione sono applicabili solo e soltanto gli indici e parametri come rinvenuti negli elaborati progettuali e puntualmente innanzi specificato (con esclusione della norma urbanistica di carattere generale riportata nella relazione tecnica e nella scheda del dirigente dell'U.T.C).

In relazione a quanto sopra rappresentato, si ritiene che per l'intervento proposto dalla Società “Le Murici” sussistano tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e N. 8/98 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 accollo di tutti gli oneri relativi alle opere, di urbanizzazione primaria, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della società “Le Murici” in ordine al mantenimento di nuovi livelli occupazionali (n. 35 nuovi addetti) previsti e dalla 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 e/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 attie-

ne la garanzia 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 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.

- 3) Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici, le stesse vanno reperite nell'ambito della complessiva zona oggetto di intervento, ai sensi di quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2 (80 mq/100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti).
- 4) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso residenziali turistiche-alberghiere.
- 5) Il rispetto degli indici e parametri rivenienti dalle previsioni progettuali.

L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di zona per l'insediamento Turistico-Alberghiero con indici e parametri urbanistico edilizi come rivenienti dal progetto in atti e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato a pena di decadenza, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R.

Rilevando, dagli atti d'ufficio, che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n. 95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto, prima della dell'emanazione del Decreto del Presidente della G.R. che sancirà la variante urbanistica, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 se e in quanto applicabili.

Infine si dà atto, sulla scorta degli atti (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.

Parimenti dagli atti del PUTT, approvato definitivamente dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15/12/2000, si rileva che l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore normale di tipo "E" e come tale non sussistono aspetti ostativi alla sottoscrizione dell'accordo di programma.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19/12/1994 così come modificata

ed integrata dalla L.R. n. 8 del 20/01/1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Gravina in Puglia.

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L.R. 4/2/97 n. 7.

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla G.R. con delibera n. 1284 del 10/10/2000.

#### 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 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;

Viste la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge.

#### DELIBERA

- Di autorizzare, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che procede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 129/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Gravina in Puglia per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della società "Le Murici", del complesso Turistico-Alberghiero ubicato nel territorio comunale di Gravina in Puglia.
- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 comma 32 della L. 15/5/1997 n. 127.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

## ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Gravina in Puglia rappresentato da Remo Barbi in attuazione della l.r. 19/12/1994 no 34 così modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 la realizzazione del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Gravina in Puglia da parte della società 'Le Murici s.r.l.

### PREMESSO:

- a) Che la l.r. 19 Dicembre 1994 no 34 così come modificata dalla l.r. 28/01/1998 n. 8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghieri i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 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, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta regionale, e ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non prevede 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 richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

### CONSIDERATO

- a) la società "Le Murici s.r.l." con sede in Gravina in Puglia ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Gravina in Puglia di un complesso Turistico-Alberghiero;
- b) che stante la indisponibilità nell'ambito della strumentazione urbanistica generale vigente di aree idonee e giuridicamente efficaci, il Sindaco del Comune di Gravina in Puglia ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate l.r. 19/12/1994 n. 34 e l.r. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso turistico-alberghiero da parte della società "Le Murici" in variante alla strumentazione urbanistica vigente.

### PRESO ATTO

Della documentazione trasmessa dal Sindaco del

Comune di Gravina in Puglia risulta quanto segue:

- a) Poiché l'area di intervento risulta tipizzata zona rurale E1 del P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione urbanistica vigente per consentire la realizzazione dell'intervento turistico-alberghiero proposto dalla società "Le Murici";
- b) l'area individuata risulta essere censita in catasto fabbricati al foglio 67, particelle nn. 93-109-94-14-32-16-17-33-18-73-91 e 74 in agro di Gravina in Puglia e sono ubicate alla contrada "Pantano," tra Via Taranto (SS. 172) e strada comunale "Madonna del Pozzo";
- c) detta area non risulta interessata da alcun vincolo come certificato dal dirigente l'UT del Comune di Gravina in Puglia datato 20/1/1999;
- d) esistono le opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità, pubblica illuminazione e servizi a rete, escluso gas e fogna ed è stata prevista la cessione di aree a standards;
- e) la ditta "Le Murici s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria al complesso Turistico-Alberghiero ed ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività di un numero di addetti pari a 35 unità.

### VISTA

La deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma chiesto dal Sindaco del Comune di Gravina in Puglia a sensi della citata l.r. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "Le Murici s.r.l."

### TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti 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 modificata dalla l.r. 28/01/1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Gravina in Puglia con la sottoscrizione del presente accordo di programma autorizzato, per quanto di rispettiva competenza, per la realizzazione da parte della ditta "Le Murici s.r.l." del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Gravina in Puglia in variante alla strumentazione urbanistica vigente. Il complesso a carattere Turistico-Alberghiero ricade in "zona E1 rurale" del vigente strumento urbanistico del Comune di Gravina in Puglia.
  - Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati e grafici elencati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

3. Per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio da cedere al Comune, secondo disposto dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, le stesse dovranno essere individuate e commisurate nella misura di 80 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento destinate ad attività alberghiera.. La società "Le Murici", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento all'area a parcheggi, reti servizi con relativi allacciamenti, rete di smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per la società "Le Murici" di alienare le singole unità immobiliari costituenti il complesso residenziale turistico-alberghiero;
  - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto e di non modificare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a cinque anni dall'avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria e/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 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;
  - e) inalienabilità delle singole unità residenziali turistiche-alberghiere;
5. Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/200 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Gravina in Puglia. Resta inteso che

l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Gravina in Puglia entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza. Il presente accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

6. Nell'eventualità il soggetto proponente 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 in pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica, quale zona "Rurale E1".
7. Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, l'Amm/ne Comunale di Gravina in Puglia, rilascerà alla società "Le Murici" la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.
8. Il presente Accordo di Programma ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione regionale, né a carico dell'Amministrazione Comunale.
9. 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 Gravina in Puglia provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
10. Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 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 Gravina in Puglia.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- Un componente nominato dal Presidente della regione;
- Un componente nominato dai 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 di  
Gravina in Puglia  
Dott. Remo Barbi

Il Presidente  
della Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 339

**LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di una struttura alberghiera nel Comune di S. Giorgio Jonico (TA). Ditta: CO.GEST S.r.l.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'Istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente dello stesso Ufficio e 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 interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 8 giugno 1990 n° 142 come sostituito dall'Art 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000 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 San Giorgio Jonico (TA) ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un “Accordo di Programma” per la realizzazione, da parte della ditta CO.GEST. S.r.l., di una struttura alberghiera.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel territorio del Comune di San Giorgio Jonico (TA) ed è ubicata a ridosso della attuale zona industriale (zona P.I.P. 2° Comprensorio) in prossimità della strada provinciale n. 110 S. Giorgio-Faggiano.

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (P.d.F.) l'area d'intervento risulta tipizzata come zona “E” (agricola).

L'intervento progettuale proposto interessa un'area, individuata in catasto al Fgl. 10, ptc nn. 9-236 della superficie complessiva di mq. 17.406,83.

La ditta “CO.GEST. S.r.l.”, si propone, di realizzare una struttura produttiva, nel settore alberghiero, nonché di assumere 48 unità lavorative in aggiunta all'attuale numero di addetti. Quanto sopra si evince

dalla relazione in atti che descrive le iniziative di investimento e di espansione dell'azienda (business plan) nonché dal relativo piano occupazionale.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una struttura alberghiera con annessi servizi complementari. In particolare l'intervento prevede, oltre alla struttura più propriamente ricettiva (albergo), strutture complementari quali il ristorante, l'auditorium, strutture sportive (piscina coperta, palestra, sauna e sala massaggi). La soluzione progettuale presentata è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Area fondiaria interessata dall'intervento	mq 17.406,83
- Area del lotto	mq 16.818,26
- Indice di copertura	20,98%
- Altezza massima	mt 15,20
- Distacchi dagli edifici (in assoluto)	mt 5,00
- Distacchi dagli edifici (in rapporto all'altezza)	1,50
- Distacchi dai confini (in assoluto)	mt 5,00
- Distacchi dai confini (in rapporto all'altezza)	0,50
- Parcheggi privati	mq 3.395,62
- Indice di piantumazione	n° 80 piante/Ha
- Verde di arredo	mq 277,68
- Recinzione: h max	mt 2,50
- Recinzione: h muratura	mt 1,00

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- TAV. 1 - Corografia
- TAV. 2 - Stralcio PIP 2° Comprensorio
- TAV. 3 - Tavola generale dell'esistente
- TAV. 4 - Aerofotogrammetria:
  - con indicazione dello stato di fatto;
  - delle aree interessate alla variante;
  - delle vigenti destinazioni urbanistiche;
- TAV. 5 - Urbanizzazioni: Pubblica Illuminazione e Cabina Elettrica;
- TAV. 6 - Urbanizzazioni: Rete idrica e fognante;
- TAV. 7 - Aerofotogrammetria: - con indicazione delle opere di urbaniz. in prog.;
- delle aree interessate alla variante;
- dei parametri urbanistici e delle N.T.E.;
- TAV. 8 - Planimetria del lotto;
- TAV. 9 - Situazione esistente: Abitazione custode;
- TAV. 10 - Situazione esistente: Abitazione ed uffici amministratore;
- TAV. 11 - Situazione esistente: Depositi (ex stalle);
- TAV. 12 - Situazione esistente: Villa;
- TAV. 13 - Situazione esistente: Uffici;
- TAV. 14 - Situazione esistente: Abitazione e depositi;

- TAV. 15 - Piano Cantinato;
- TAV. 16 - Piano Terra;
- TAV. 17 - Piano Primo;
- TAV. 18 - Piano Secondo;
- TAV. 19 - Piano Terzo;
- TAV. 20 - Pianta Copertura;
- TAV. 21 - Sezioni A-A e C-C;
- TAV. 22 - Sezioni 13-13- e D-D;
- TAV. 23 - Prospetti Ovest e Nord;
- TAV. 24 - Prospetti Est e Sud; - Relazione di progetto;
- Documentazione fotografica;
- Relazione Tecnica;
- Business Plan;

Entrando nel merito degli aspetti tecnico - urbanistici si evidenzia quanto segue:

La richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente P. di F. e ciò con riferimento alla destinazione agricola delle aree oggetto d'intervento ed alla relativa modificazione dei parametri urbanistico-edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, l'area interessata dall'intervento di cui trattasi non contrasta con le direttrici di espansione fissate dal vigente strumento urbanistico (P.d.F.). L'intervento in progetto è proposto in zona tipizzata "E agricola" dallo strumento urbanistico vigente (P.d.F.).

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e 8/98 per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito "Accordo di Programma" dagli atti trasmessi dal Comune di San Giorgio Jonico risulta che:

- Il programma di attività della ditta "CO.GEST. S.r.l." con l'insediamento dell'attività produttiva prevista comporterà l'occupazione di ulteriori n. 48 unità lavorative in aggiunta a quelle attuali.

Sotto il profilo giuridico, lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di S. Giorgio non dispone di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci come dichiarato dal dirigente dell'U.T.C. con nota n. 346 dell'11/1/2000 e successiva nota n. 2004 del 05/03/2001.

Ciò stante e, per le considerazioni in precedenza riportate, si ritiene ammissibile, dal punto di vista urbanistico, la variante proposta in termini sia di modifica dell'attuale destinazione urbanistica dell'area che dei relativi parametri urbanistici edilizi stabiliti dal P. di F. vigente.

Per quanto attiene alle disposizioni del P.U.T.T., approvato con delibera n. 1748 del 15/12/2000, le aree in questione interessano un ambito territoriale esteso di tipo E di "Valore normale" e come tale non sussistono aspetti ostativi alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Per l'intervento proposto dalla ditta "CO.GEST. S.r.l." sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del predetto intervento in variante allo strumento urbanistico generale vigente stante la indisponibilità delle aree necessarie a recepire l'intervento progettuale in parola come dichiarato dal dirigente dell'U.T.C..

L'intervento dovrà essere subordinato comunque 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 alle disposizioni vigenti;
  - a) individuazione delle aree a standards urbanistici (art. 5 punto 2, D.M. n. 1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'edificio previsto in progetto con destinazione turistico-alberghiero;
  - b) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione (art. 2, L.S. 24/3/89 n. 122);
  - c) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettami normativi vigenti in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientali;
2. La concessione edilizia dovrà prevedere idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della 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 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 oggetto 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 e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
3. L'Accordo di Programma, comportante variante allo strumento urbanistico vigente relativamente all'area oggetto d'intervento a cui viene attribuita

la destinazione urbanistica specifica per insediamenti produttivi con indici e parametri urbanistico - edilizi come da progetto in atti, dovrà necessariamente essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Inoltre, per quanto accertabile dalla consultazione degli atti d'ufficio (P.U.T.T. 1 P.b.a.), le aree in questione non risultano gravate da uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Infine si da 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.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi, si ritiene che la Giunta Regionale, in relazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della Giunta Regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico (TA).

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L. R. 7/97.

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

“Il presente provvedimento 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 rivetersi sulla Regione”.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### **LA GIUNTA**

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### **DELIBERA**

**DI AUTOIRIZZARE**, per le considerazioni e con

le condizioni di cui alla narrativa che precede e t a 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 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 così come richiesto dal Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della ditta “CO.GEST. S.r.l.” di una struttura alberghiera.

**DI DICHIARARE** che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 - comma 32 della L. 15/05/97 n. 127.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### **ACCORDO DI PROGRAMMA**

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di SAN GIORGIO JONICO (TA) rappresentato dal Sindaco pro-tempore, in attuazione della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere alberghiero nel Comune di San Giorgio Jonico da parte della Ditta “CO.GEST. S.r.l.”.

#### **PREMESSO:**

1. Che la L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, ‘turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere 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.lvo n° 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
2. 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;
3. Che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.lvo n° 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal consiglio Comunale ed

approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

1. Che la Ditta "CO.GEST. S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di San Giorgio Jonico (TA), del l'insediamento produttivo a carattere alberghiero;
2. Che in assenza di aree immediatamente disponibili e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico (TA) ha richiesto con istanza in data 11/1/2000, ai Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994, n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento alberghiero da parte della ditta "CO.GEST. S.r.l." con reperimento di area idonea in variante al P.d.F. vigente stante la non disponibilità di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci da parte dello strumento urbanistico generale vigente.

#### PRESO ATTO:

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di San Giorgio Jonico

1. Che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica della indisponibilità di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace presenti all'interno dello strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 17.406,83 mq;
2. Che la ditta "CO.GEST. S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttiva e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di ulteriori addetti pari a 48 unità.

#### VISTA

La deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (facente parte integrante del presente) con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico ai sensi delle citate LL.RR. del 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta TO.GEST. S.r.l."

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Giorgio Jonico (TA), 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. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di San Giorgio Jonico, con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "CO.GEST S.r.l." di una struttura produttiva alberghiera nel Comune di San Giorgio Jonico in variante al vigente strumento urbanistico. La predetta struttura ricade in zona tipizzata "Agricola E" dal vigente strumento urbanistico del Comune di San Giorgio Jonico. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati 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 e con le condizioni ad essi inerenti riportate nella richiamata deliberazione di G. R.
- 4.0 La ditta "CO.GEST. S.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria (D.M. 2/4/68 art. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
- 5.0 Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di San Giorgio Jonico e la ditta "CO.GEST. S.r.l." diretta a disciplinare:
  - L'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 prevista per legge.
  - L'obbligo della cessione delle aree a standards urbanistici (art 5 punto 2 D.M. n. 1444/68) all'Amministrazione Comunale nella misura minima di 80 mq di superficie per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'edificio previsto in progetto con destinazione turistico-alberghiera;
  - 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 relative all'insediamento come sopra precisate.
  - L'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale.
  - L'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento del nuovi 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 anche in forma di fidejussione bancaria 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 alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto 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 e, in mancanza del nullaosta comunale, comunque decorsi 6 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 San Giorgio Jonico ratificherà il presente Accordo di Programma.
6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lvo n° 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di San Giorgio Jonico (TA). Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica, da parte del Consiglio Comunale di San Giorgio Jonico, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, a pena di decadenza. Il presente accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia 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 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, il Comune di San Giorgio Jonico rilascerà alla ditta "CO.GEST. S.r.l.", la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza (art. 1 - 3° comma - L.R. 34/94) con espresso richiamo agli obblighi commisurati alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 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 dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

Ai sensi del settimo comma dell'art. 34 del D.lvo n° 267/2000 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 San Giorgio Jonico.

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 Comune di San Giorgio Jonico  
Dott. Stefano Fabbiano

Il Presidente  
della Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 343

**LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di una struttura ricettiva in l.tà "Bissanti - la Castellana" nel Comune di Manfredonia (FG). Ditta: "Villa Rita S.r.l." legale rappresentante: Sig. Trotta Giuseppe.**

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

La legge regionale 19 Dicembre 1994, no 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 occupa-

zionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.lgs n. 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 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 Manfredonia, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n. 6 del 10/03/1999 ha richiesto, con nota n. 3753 del 28/05/99, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della - Soc. "Villa Rita S.r.l.", legale rappresentante Sig. Trotta Giuseppe di una struttura alberghiera in L.tà "Bissanti - la Castellana".

Nella predetta delibera di C.C. n. 6/99 si dà atto tra l'altro, che il richiedente ha assunto i seguenti impegni:

- 1) sistemare opportunamente le aree pertinenziali non diversamente utilizzate;
- 2) sistemare a propria cura e spese e cedere al Comune una superficie di mq. 3.600 pari al 10% della superficie interessata dall'intervento, da destinare a parcheggio e verde pubblico ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.M. n. 1444/68;
- 3) accollo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge;
- 4) realizzazione a propria cura e spese di tutte le infrastrutture e/o allacciamenti ai pubblici servizi per dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria, con particolare riferimento alla rete di sistemazione acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle leggi vigenti, alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento e alla viabilità di accesso all'area sulla base delle prescrizioni e condizioni del Comune;
- 5) fornire idonee e formali garanzie, secondo le modalità che saranno determinate dal Comune, in ordine al mantenimento del livello occupazionali previsto (minimo 10 addetti) per un periodo non inferiori ad anni 10 (dieci) dall'inizio dell'attività produttiva;
- 6) mantenere la destinazione d'uso dei fabbricati per

non meno di anni 10 (dieci) dall'avvio dell'attività produttiva;

- 7) stipulare formale convenzione con l'Amm.ne Pubblica al fine di rendere disponibile la sala congressi per manifestazioni e convegni;
- 8) precedere all'inizio dei lavori di costruzione del complesso ricettivo entro 12 mesi dal rilascio della C.E..

In ordine all'intervento programmato, il Dirigente del Settore 7° - Urbanistica ed Edilizia privata - del Comune di Manfredonia giusto proprio parere allegato alla delibera di C.C. 6/99 ha attestato che sotto il profilo tecnico "sussistono le condizioni indicate dall'art 1 della l.r. n. 34/94 come modificato dalla l.r. n. 8/98 atteso che al momento, non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione alberghiera".

Quanti innanzi atteso che nel PRG vigente sono previsti insediamenti di tipo alberghiero, nelle lottizzazioni della riviera Sud e nei comparti di tipo CB e che al momento tali aree non sono giuridicamente efficaci.

In data 17/11/99 con nota n. 38527/99 48256/99 il Comune di Manfredonia ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con nota n. 11354 del 22.09.1999.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente come zona "E2" con destinazione prevalente alla pratica dell'agricoltura e della zootecnia, della superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 36.000, riportata in catasto alle particelle nn. 350 - 351 e 353 (parte) del foglio di mappa n. 21 in l.tà "Bissanti - la Castellana" lungo la strada Manfredonia - Frazione di Montagna.

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

- Superficie totale dell'area di intervento mq. 36.000;
- Superficie coperta: mq. 4.400;
- Rapporto di copertura: 12,2%;
- Volume di progetto: mc. 34.350;
- Altezza max fabbricati: ml. 11.00;
- Densità edilizia territoriale 0,94 mc.lmq.
- Per parcheggi privati: mq. 9.600  
(di cui mq. 1.700 per bus)
- Aree per standards pubblici mq. 3.600  
(art. 5 - punto 1 - del D.M. 2/04/68 n. 1444).

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un albergo con annessi servizi della consistenza di 120 posti letto ed avente come polo attrattivo una piscina coperta.

La zona riservata alle camere della superficie complessiva di circa 2.400 mq. è ubicata tra il primo e secondo piano fuori terra; mentre al piano terra, della

superficie di circa 2300 mq., sono ubicati i servizi, gli ambienti di soggiorno e ristorazione.

Il piano interrato sarà adibito a depositi e magazzini.

Gli spazi esterni sono articolati in modo che l'intero complesso sia completamente immerso nel verde, con una viabilità interna pedonale di accesso a tutte le strutture inerenti il complesso ed una veicolare per il parcheggio di circa 250 autovetture e 5 pullman.

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

- Relazione Tecnica Descrittiva
- Relazione Integrativa
- Relazione sui criteri di progettazione (D.M. 14/06/89 e legge n. 13 del 9/01/89)
- Tav. n. 1 - Stralci planimetrici, dati di progetto, planivolumetria;
- Tav. n. 2 - Albergo - Pianta interrato, piano terra, primo piano;
- Tav. n. 3 - Albergo - piano secondo, pianta copertura - sezioni - prospetti;
- Tav. n. 4 - Piscina: pianta quota 0,00; pianta quota + 3,50; sezioni- prospetti;
- Tav. PRG - Carta dei vincoli;
- Tav. IGM - Urbanizzazioni esistenti e di progetto;
- Tav. 1 A - Aree a standards;
- Relazione Geologica - Tecnica;
- Business Plan.

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.) risultano interessati dal vincolo sismico ex legge n. 64/74 ed incluse nella "zona 2" del Parco Nazionale del Gargano e come tale assoggettate alle procedure del D.P.R. 5.6.1995.

In relazione al vincolo sismico è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dall'art. 13 della legge n. 64/74.

Inoltre, si è rilevato, dagli atti d'ufficio, che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del Sito di Interesse Comunitario IT 9110008 "Valloni e Steppe pedegarganiche" così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n.95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale, prima del rilascio dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, ai sensi del combinato disposto del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 e D.P.R. 12.4.1996.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Manfredonia si può quindi accogliere la richiesta di

Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un albergo-ristorante con annessi servizi in area non avente destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al 20 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'intervento proposto da zona E2 - agricola "a zona turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Società "Villa Rita S.r.l."

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione 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) La superficie da destinare a standards pubblici da cedere al Comune non potrà essere inferiore a mq. 4.922 (art. 5 - punto 2 D.M. 2/04/68 n. 1444) di cui almeno il 50% dovrà essere riservata per parcheggi pubblici;
- 3) 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;
- 4) Rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dalla legge n. 64/74;
- 5) Rilascio dal parte dell'Assessorato Regionale all'Ambiente del provvedimento positivo di competenza in ordine alla Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del combinato disposto del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 e D.P.R. 12.4.1996.
- 6) 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 Manfredonia risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero-ristorativo da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.50 unità;
- b) Il Comune di Manfredonia con delibera di C.C. n. 6 del 10/03/99 ha attestato che in base al PRG vigente sono previsti insediamenti di tipo alberghiero nella lottizzazione della Riviera Sud e nei comparti di tipo CB e che, al momento tali aree non sono giuridicamente efficaci.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "Villa Rita S.r.l." 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 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 delle leggi vigenti 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. 50 addetti) 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 ripizzazione dell'area da zona agricola "E2" a zona turistico-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 dal Presidente della G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescri-

zioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 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 Manfredonia.

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

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.

Parimenti dagli atti del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "C" ma non risulta assoggettata ad alcun vincolo dagli Ambiti Territoriali Distinti e come tale non sussistono aspetti ostativi alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Essendo comunque l'area sottoposta a tutela del PUTT, ai sensi dell'art. 2.01 punto 2.1 delle NTA dal citato PUTT per la realizzazione dell'intervento dovrà essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica nei modi e termini fissati dall'art. 501 delle stesse N.T.A.

Infine 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.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4. comma 40, 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 e la conseguente proposta 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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, no 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Manfredonia per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della "Villa Rita S.r.l." di una struttura ricettiva e relativi servizi nel territorio del Comune di Manfredonia;

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

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Manfredonia rappresentato Sindaco pro-tempore avv. Francesco Paolo CAMPO in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva con annessi servizi nel Comune di Manfredonia da parte della Società "Villa Rita S.r.l.", legale rappresentante Sig. Giuseppe TROTTA.

**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, 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. 34 del D.Lgs n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

**CONSIDERATO:**

- a) che la società "Villa Rita S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Manfredonia, di un albergo con annessi servizi;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Manfredonia ha richiesto, con istanza in data 12/07/99, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un albergo con annessi servizi da parte della società "Villa Rita S.r.l." in variante al P.R.G. vigente;

**PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Manfredonia:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Manfredonia dispone di aree con destinazione specifica ma giuridicamente non efficaci per la realizzazione dell'albergo con annessi servizi programmato dalla società "Villa Rita S.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq 36.000 tipizzata come zona agricola "E2";
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 36.000, risulta censita in catasto terreni in agro di Manfredonia al foglio n° 21 p.lle nn° 350 - 351 e 353 (parte) poiché l'area d'intervento è classificata come zona agricola "E2" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla società "Villa Rita S.r.l."
- c) che tale area risulta interessata da vincolo sismico e pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R. il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dalla legge n. 64/74;
- d) che la società "Villa Rita S.r.l." 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 50 unità.

**VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Manfredonia

nia 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 Società "Villa Rita S.r.l." legale rappresentante Sig. TROTTA Giuseppe.

### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Manfredonia 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 Manfredonia con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della società "Villa Rita S.r.l." di un albergo con annessi servizi in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate come zona agricola "E2" del vigente strumento urbanistico (P.R.G. - adeguato alla l.r. n. 56/80) del Comune di Manfredonia. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_
- 4) La società "Villa Rita S.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Manfredonia e la società "Villa Rita S.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per la società "Villa Rita 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. 50 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse.  
La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima. La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Manfredonia ratificherà il presente Accordo di Programma.
- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lgs n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Manfredonia. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Manfredonia, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi delle vigenti leggi.  
Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 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 società "Villa Rita S.r.l.", la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie

(art. 1 -30 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 Manfredonia provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 11) Ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Manfredonia.

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  
Comune di Manfredonia  
Avv. Francesco Paolo Campo

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile 2001, n. 344

**LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di un opificio agroalimentare per la lavorazione di prodotti ortofruttili in l.tà "Contrada Prencipe" nel Comune di Manfredonia (FG). Ditta: Società Cooperativa "OMEGA" a r.l.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento, confermata 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 GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 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 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 Manfredonia, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dalla Giunta Comunale con atto n.863 del 17.11.2000 ha richiesto, con nota del 29.11.2000 - acquisita al prot.n.12521 del Settore Urbanistico Regionale in data 6.12.2000, al Presidente della GR la definizione di un “Accordo di Programma” per la realizzazione da parte della Soc. Coop. “OMEGA” a r.l. di un opificio agro-alimentare per la lavorazione di prodotti ortofruttili in l.tà “Contrada Prencipe”.

Nella predetta delibera di C.C. n.863/2000 si dà atto tra l'altro:

- che il richiedente ha assunto i seguenti impegni:
  - 1) attivare i livelli occupazionali consistenti in n.36 addetti a tempo indeterminato oltre ai lavoratori stagionale
  - 2) cedere al Comune le aree nella quantità di cui all'art. 5, comma 1, del D.M. n. 1444/68;
  - 3) realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione relative all'area interessata all'intervento;
  - 4) mantenere i livelli occupazionali previsti e la destinazione d'uso dei fabbricati per non meno di 5 anni dalla data di avvio dell'attività.
- Il richiedente dovrà assumere anche i seguenti impegni:
  1. sistemare opportunamente le aree pertinenziali non diversamente utilizzate;
  2. realizzazione a propria cura e spese di tutte le infrastrutture e/o allacciamenti ai pubblici servizi per dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria, con particolare riferimento alla rete di sistemazione acque reflue e

del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle leggi vigenti ed alla viabilità di accesso all'area sulla base delle prescrizioni del Comune;

3. stipulare formale convenzione con l'Amm.ne Pubblica al fine di disciplinare gli impegni assunti;
4. precedere all'inizio dei lavori di costruzione del complesso ricettivo entro 12 mesi dal rilascio della C.E..

In ordine all'intervento programmato, il Dirigente del Settore 7° - Urbanistica ed Edilizia privata - del Comune di Manfredonia giusto proprio parere allegato alla delibera di G.C. 863/200 ha attestato che sotto il profilo tecnico "sussistono le condizioni indicate dall'art 1 della l.r. n. 34/94 come modificato dalla l.r. n. 8/98" atteso che il PRG vigente dispone di aree con specifica destinazione ma non giuridicamente efficaci e non sufficienti, per dimensioni, per le esigenze dell'intervento in oggetto.

Quanto attestato dal Dirigente del Settore 7° - Urbanistica ed Edilizia privata - del Comune di Manfredonia si basa, anche, sulle considerazioni di seguito riportate:

- detta area per le sue caratteristiche e per la sua posizione rispetto alle aziende agricole che conferiranno i relativi prodotti, presenta requisiti diversamente non riscontrabili nelle aree industriali di Manfredonia;
- queste ultime, in virtù dell'insediamento in atto di un elevato numero di aziende manifatturiere, saranno interessate da emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti di sicuro pregiudizio per l'iniziativa in parola;
- oltre a tali ragioni di inidoneità ed insufficienza, vi sono altri elementi che impediscono l'insediamento dell'iniziativa in oggetto nelle aree industriali di Manfredonia, in particolare per le aree P.I.P. perché già in fase di assegnazione e per quelle della D146, di proprietà privata, per la non immediata acquisibilità delle stesse, al momento pregiudica la operatività della specifica destinazione.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente come zona "E7" agricola destinata prevalente alla pratica dell'agricoltura, della zootecnia, alla trasformazione dei prodotti agricoli della superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 59.500, riportata in catasto alle particelle nn.22 e 98 del foglio di mappa n.136 in I.tà "Contrada Prencipe".

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

-.Superficie dell'area di intervento	mq. 59.500;
-.Superficie coperta	mq. 8.185,36;
-.Rapporto di copertura	13,76%
-.Volume di progetto	mc. 54.607,36;

- Altezza max fabbricati	ml. 6,70;
- Densità edilizia territoriale	0,92 mc./mq.;
- Parcheggi	mq. 1.924;
- Verde:	mq. 32.287;
- Viabilità e piazzali interni:	mq. 10.854;
- arretramento stradale:	mq. 6.250;
- distanza minima tra edifici:	ml. 25,00;
- distanza minima dai confini:	ml. 10,00;
- distanza dal ciglio stradale:	ml. 40,00.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un opificio per la trasformazione e lavorazione di prodotti ortofrutticoli con annessi servizi. In particolare nell'ambito dell'area d'intervento è prevista la realizzazione di una palazzina destinata ad uffici e polo di ricerca, dei servizi aziendali e dell'alloggio custode oltre agli impianti tecnici (Cabina Enel, centrale termica, depuratore, ecc.).

Il complesso agro-industriale ha come scopo la valorizzazione dei prodotti agricoli locali sia mediante la trasformazione, sia attraverso il trattamento del fresco e la commercializzazione di entrambi.

La trasformazione ha per oggetto la produzione di conserve di frutta, di pomodoro e la produzione di sott'olio e sott'aceto in particolare olive, cipolline, melanzane, peperoni, pomodori, ecc.

IL trattamento del fresco, attuato mediante tecnologie di conservazione a lungo termine, ha per oggetto principale finocchi, carciofi, broccoli, pesche, pere, mele, ma concerne anche cavoli, cavolfiori, cipolle, porri, melanzane, albicocche, ciliegie, fragole, carote, rape e sedano.

Il progetto impiantistico è stato suddiviso in due sezioni: la prima comprende gli 'impianti tecnologici per la trasformazione dell'ortofrutta in conserve in barattolo o in bottiglia e gli impianti per la produzione di sott'oli e sott'aceti. La seconda sezione comprende gli impianti di servizio, quali l'impianto frigorifero, l'impianto vapore, area compressa, acqua, elettricità, ecc.

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

- Relazione Tecnica Economica
- Scheda Tecnico - Urbanistica
- Stralcio P.R.G.
- Stralcio Catastale;
- Cartografia riportante lo stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- Planimetria riportante lo stato i manufatti e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare;
- Tav. n. 1 - Corografia;
- Tav. n.3 - Planimetria generale;
- Tav. n. 4 - Opificio: pianta e lay-out;
- Relazione Geologica - Tecnica;
- Schema di convenzione.

Le aree interessate dall'intero complesso Agro Alimentare, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, opportunamente verificati dal Settore Urbanistico, in rapporto agli atti d'ufficio (P.U.T.T.) risultano interessati dal vincolo sismico ex lege n. 64/74, ma non assoggettata a vincolo di natura paesaggistico-ambientale.

In relazione al vincolo sismico è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dall'art.13 della legge n. 64/74.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Manfredonia si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un Agro Alimentare con annessi servizi in area non avente destinazione industriale, 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'intervento proposto da zona "E7 - agricola" a zona "agro-alimentare" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Società Coop."OMEGA" a r.l..

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione 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) La superficie da destinare a standards pubblici da cedere al Comune non potrà essere inferiore al minimo fissato dall'art. 5 - punto 1 D.M. 2/04/68 n. 1444;
- 3) 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;
- 4) Rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dalla legge n. 64/74;
- 5) Rispetto degli ulteriori impegni assunti dalla Società proponente e riportati nella delibera di G.C. n.863/2000.

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 Manfredonia risulta:

a) che l'attività del complesso agro-alimentare da

realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.36 unità;

- b) Il Comune di Manfredonia con delibera di G.C. n.866 del 17.11.2000 ha attestato che il PRG vigente dispone di aree con specifica destinazione ma non giuridicamente efficaci e non sufficienti, per dimensioni, per le esigenze dell'intervento in questione.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Soc. Coop. "OMEGA" a r.l. 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 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 delle leggi vigenti 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. 36 addetti) 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 "E7" a zona "agro-alimentare" 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. no 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 19.12.94 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 Manfredonia.

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

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.

Inoltre, ricadendo le aree interessate in ambito normale 'E' del P.U.T.T./Paesaggio approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000 non sussistono per detta localizzazione elementi ostativi, sotto il profilo paesaggistico alla sottoscrizione del presente Accordo di Programma.

Infine 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.

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 e la conseguente proposta 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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Manfredonia per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Soc. Coop. "OMEGA" a r.l. di un complesso agro-alimentare e relativi servizi nel territorio del Comune di Manfredonia;
- **DI DICHIARARE** che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Manfredonia rappresentato Sindaco pro-tempore avv. Francesco Paolo CAMPO 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 opificio agro-alimentare con annessi servizi nel Comune di Manfredonia da parte della Società Cooperativa "OMEGA" a 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, 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 giuridica-

mente 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, 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 Cooperativa "OMEGA" a r.l. ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Manfredonia, di un opificio per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli con annessi servizi in l.tà "Contrada Prencipe";
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Manfredonia ha richiesto, con istanza in data 12/07/99, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un albergo con annessi servizi da parte della società Cooperativa "OMEGA" a r.l. in variante al P.R.G. vigente;

#### **PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Manfredonia:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Manfredonia dispone di aree con destinazione specifica ma giuridicamente non efficaci per la realizzazione dell'opificio agro-alimentare programmato dalla società Cooperativa "OMEGA" a r.l. e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq 59.500 tipizzata come zona agricola "E7" agricola destinata prevalente alla pratica dell'agricoltura, della zootecnia, alla trasformazione dei prodotti agricoli;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 59.500, risulta censita in catasto terreni in agro di Manfredonia al foglio n° 136 p.lle nn° 22 e 98 poiché l'area d'intervento è classificata come zona agricola "E7" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla società Cooperativa "OMEGA" a r.l.;
- c) che tale area risulta interessata da vincolo sismico e pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.GR il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dalla legge n. 64/74;
- d) che la società Cooperativa "OMEGA" a r.l. 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 36 unità.

#### **VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Manfredonia 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 Società Cooperativa "OMEGA" a r.l.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Manfredonia 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 Manfredonia con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della società Cooperativa "OMEGA" a r.l. di un opificio agro - alimentare con annessi servizi in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate come zona agricola "E7" del vigente strumento urbanistico (P.R.G. - adeguato alla l.r. n.56/80) del Comune di Manfredonia. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n..... del.....;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n..... del.....;
- 4) La società Cooperativa "OMEGA" a r.l. inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Manfredonia e la società Cooperativa "OMEGA" a r.l. diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;

- b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
- c) il divieto per la società Cooperativa "OMEGA" a 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.36 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Manfredonia ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Manfredonia. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Manfredonia, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente, esecutiva ai sensi delle vigenti leggi.
- Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 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 società Cooperativa "OMEGA" a r.l., la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 - 3° comma- L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 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 Manfredonia provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 11) Ai sensi dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Manfredonia.

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 Comune  
di Manfredonia  
Avv. Francesco Paolo Campo

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
10 aprile, n. 346

**LEPORANO (TA) – Legge Regionale 56/80 art. 55.  
Nomina Commissario ad "Acta" per l'adozione del  
P.R.G. del Comune di Leporano.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del

territorio ed E.R.P., Dott. E. Santaniello, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

“”Ai sensi dell'art. 55 della l.r. n. 56/80 “tutela ed uso del territorio” il Comune di Leporano è obbligato a dotarsi del P.R.G. del proprio territorio Comunale adeguato alle disposizioni della stessa l.r. n. 56/80.

Con deliberazione di G. R. del 9.05.2000 n. 580 è stato nominato l'Arch. Luigi Tenore, quale commissario ad acta, per la predisposizione di tutti gli atti necessari e l'espletamento delle procedure previsti dall'art. 16 della l.r. 56/80, stante la incompatibilità di 14 consiglieri su 16 assegnati per legge all'organo Consiliare Comunale in carica.

Con nota dell'8.06.2000 n. 6194/1°, dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, è stata data comunicazione, al predetto Arch. L. Tenore dell'avvenuta nomina da parte della Giunta Regionale.

Con nota del 15.3.2001, acquisita al protocollo del Settore Urbanistico Regionale. al n. 2870 del 27.03.2001, il nominato commissario ad acta ha comunicato la rinuncia all'incarico per impegni connessi al lavoro d'Ufficio.

Ciò premesso, ed in relazione a quanto innanzi riportato, stante la necessità per il Comune di Leporano di dotarsi di uno strumentazione urbanistica generale quale il PRG, rispondente alle aspettative di sviluppo economico della locale comunità e agli indirizzi di tutela e di salvaguardia dell'intero territorio comunale, è necessario procedere a nominare un nuovo commissario ad acta, in sostituzione dell'arch. L. Tenore, per l'adozione della predetta strumentazione urbanistica generale per la quale il Consiglio Comunale, allo stato, è impossibilitato ad adempiere.

Si propone pertanto alla Giunta Regionale di procedere ad una nuova nomina del commissario ad “acta” per l'adozione del PRG, del comune di Leporano, nonché dei successivi adempimenti.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - della L.R. n. 7/97 punto g) e ha natura di ordinaria amministrazione.

**“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 scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

## LA GIUNTA

UDITA la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dall'istruttore e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

## DELIBERA

- DI **PRENDERE ATTO** di quanto comunicato dall'arch. Luigi Tenore in ordine alla rinuncia dell'incarico conferitogli con precedente deliberazione Giuntale, per l'adozione del P.R.G. del comune di Leporano, adeguato a quanto prescritto dalla l.r. n. 56/80.
- DI **APPROVARE** la relazione dell'Assessore all'Urbanistica:
- DI **NOMINARE** in relazione a quanto sopra, in sostituzione dell'arch. Luigi Tenore, L'Ing. Giuseppe Cataldi, Dirigente Ufficio Tecnico Comune di Gallipoli quale Commissario “ad acta” per l'espletamento di tutte le procedure e la predisposizione di tutti gli atti necessari previsti dall'art. 16 della l.r. n. 56/80 connessi all'adozione della strumentazione urbanistica di che trattasi (PRG del Comune di Leporano), ivi comprese le procedure amministrative della pubblicazione degli atti, dell'esame delle osservazioni presentate e delle eventuali controdeduzioni alle prescrizioni e/o modifiche della G.R.
- Il Commissario “ad acta” espletterà le proprie funzioni entro il termine di 180 giorni, provvedendo a trasmettere il tutto all'Assessorato all'Urbanistica, così come previsto dall'11° comma dell'art. 16 della l.r. n. 56/80, a decorrere dalla notifica del presente provvedimento.
- al Commissario ad “acta” il Comune di Leporano provvederà al pagamento dell'incarico così come determinato con delibera della G.R. n. 6339 del 28/4/1994;
- Di demandare, al competente Settore Urbanistico Regionale la notifica del presente provvedimento al Commissario ad “acta” nonché a provvedere ad inviare copia al Comune di Leporano
- DI **DICHIARARE** il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17 - comma 32 - della legge 127/97.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
12 aprile 2001, n. 438

**LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un opificio artigianale nel Comune di S. Severo. Ditta DIELE s.r.l.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Dott. Enrico SANTANIELLO, 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 interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 8 giugno 1990 n. 142 come sostituito dall'art 34 del Dlvo 267/2000 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 S.SEVERO ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un “Accordo di Programma” per la realizzazione, da parte della ditta DIELE s.r.l., di un opificio artigianale da adibire alla produzione di cucine componibili.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel territorio del Comune di S.SEVERO ( FG) e ubicata in prossimità della strada provinciale San Severo-Castelnuovo della Daunia

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (P R.G..) l'area d'intervento risulta tipizzata come “agricola”

L'intervento progettuale proposto interessa un'area, individuata in catasto al Fgl, 83, ptc n° 139 della superficie complessiva di mq. 20 682

La ditta DIELE s.r.l. si propone di realizzare un opificio da adibire alla produzione di cucine componibili in legno nonché di assumere 10 unità lavorative. Quanto sopra si evince dalla relazione in atti che descrive le iniziative di investimento dell'azienda

(business plan) nonché dal relativo piano occupazionale.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di un capannone industriale con annessa zona uffici e zona esposizione.

La soluzione progettuale presentata è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistico - edilizi:

- Superficie interessata	= mq. 20 682
- Superficie coperta	= mq. 4188,73
- Indice di f. fondiaria	= 1,459
- Volume Totale	= mc. 25432,38
- Altezza degli edifici	= m 6
- Superficie a parcheggio	= mq 2628
- Superficie a verde	= mq.5437

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- TAV. 1 Relazione Tecnica
- TAV. 2 Stralcio catastale
- TAV. 3 Planimetria
- TAV. 4 Planimetria con opere di urbanizzazione
- TAV. 5 Pianta piano terra
- TAV. 6 Pianta piano primo
- TAV. 7 Pianta copertura
- TAV. 8 Prospetti
- TAV. 9 Sezioni
- TAV. 10 Relazione tecnico-economica
- TAV. 11 Relazione geologica-geotecnica
- TAV. 12 Certificato catastale-tavola dimostrativa

Entrando nel merito degli aspetti tecnico urbanistici si evidenzia quanto segue:

La richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente P.R.G. e ciò con riferimento alla destinazione agricola delle aree oggetto di intervento ed alla relativa modificazione dei parametri urbanistico - edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, l'area interessata dall'intervento di cui trattasi non contrasta con le direttrici di espansione fissate dal vigente strumento urbanistico (PRG).

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e 8/98 per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito “Accordo di Programma” dagli atti trasmessi dal Comune di SAN SEVERO risulta che:

- Il programma di attività della ditta DIELE s. r. l. con l'avvio dell'attività produttiva assorbirà l'occupazione di n° 10 unità lavorative.

Sotto il profilo giuridico, lo strumento urbanistico generale del Comune di SAN SEVERO non possiede aree giuridicamente efficaci ovvero aree che esplicano la loro immediata operatività anche se specificatamente destinate agli insediamenti produttivi (condizione questa attestata dall'Ufficio Tecnico Comunale

con documentazione agli atti d'Ufficio prot. N° 8632 del 31/7/2000) stante la decadenza del P.I.P. 2° intervento per decorrenza del vincolo decennale, l'assenza di P.P.A. operativo e la non inclusione delle opere di urbanizzazione del P.I.P. nel programma triennale delle opere pubbliche ; di conseguenza l'intervento rientra nelle fattispecie per le quali è possibile ai sensi delle LL.RR. 34/94 e 8/98, richiedere al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione di un Accordo di Programma.

Per quanto attiene al profilo ambientale ed in particolare all'aspetto paesaggistico si evidenzia quanto segue:

Con riferimento alle disposizioni del D.l.vo n. 490/99 le aree in questione non risultano soggette a tutela paesaggistica.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il PUTT/Paesaggio approvato dalla G. R. con delibera n. 1748 del 15/12/2000 si evidenzia quanto segue:

- L'area interessata dall'intervento ricade in un ambito territoriale esteso di valore normale laddove non è direttamente dichiarabile, secondo la classificazione operata dal P.U.T.T. con riferimento ai valori paesaggistici, un significativo valore paesaggistico del sito oggetto d'intervento.

In relazione a quanto sopra non risultando la localizzazione dell'intervento in parola soggetta a preventivo parere paesaggistico ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01 punto 2 e 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T. non sussistono pertanto motivi ostativi alla definizione dell'Accordo di Programma.

Per l'intervento proposto dalla ditta DIELLE s.r.l. sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del predetto intervento in variante allo strumento urbanistico generale vigente. L'intervento dovrà essere subordinato comunque alle seguenti condizioni:

1. Obbligo, da parte della società 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 alle disposizioni vigenti;
  - a) cessione delle aree a standards urbanistici (art. 5 punto 1, D.M. n. 1444/68) all'Amministrazione Comunale nella misura del 10% dell'intera superficie dell'area interessata dall'intervento;
  - b) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione (art. 2, L.S. 24/3/89 n. 122);

- c) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettami normativi vigenti in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientali;
2. La concessione edilizia dovrà prevedere idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della 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 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 oggetto 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 e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
3. L'Accordo di Programma, comportante variante allo strumento urbanistico vigente, relativamente all'area oggetto d'intervento a cui viene attribuita la destinazione urbanistica specifica per insediamenti produttivi con indici e parametri urbanistico - edilizi come da progetto in atti, dovrà necessariamente essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 del D.L.vo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Inoltre, per quanto accertabile dalla consultazione degli atti d'ufficio (P.U.T.T. / P.b.a.), le aree in questione non risultano gravate da uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Infine si da 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.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi, si ritiene che la Giunta Regionale, in relazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della Giunta Regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di SAN SEVERO.

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come pun-

tualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - letterae) della L. R. 7/97.

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

Il presente provvedimento 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 riversarsi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 così come richiesto dal Sindaco del Comune di SAN SEVERO per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della ditta DIELE s.r.l. di un opificio artigianale da adibire alla produzione di cucine componibili in legno.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 - comma 32 della L. 15/05/97 n. 127.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di SAN SEVERO (FG) rappresentato dal Sindaco pro-tempore, in attuazione della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere arti-

gianale da adibire alla produzione di cucine componibili nel Comune di San Severo da parte della Ditta DIELE s.r.l..

#### PREMESSO:

1. Che la L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere 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.Leg.vo n° 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
2. 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;
3. Che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.Leg.vo n° 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

1. Che la Ditta DIELE s.r.l. ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di San Severo (FG), dell'insediamento produttivo a carattere artigianale da adibire alla produzione di cucine componibili;
2. Che in assenza di aree immediatamente disponibili e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Severo (FG) ha richiesto con istanza in data 31 luglio 2000, al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994, n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere artigianale da parte della ditta DIELE s.r.l. con reperimento di area idonea in variante al P.R.G. vigente stante la non immediata disponibilità di aree idonee e giuridicamente efficaci da parte dello strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente.

**PRESO ATTO:**

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di San Severo

1. Che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica della indisponibilità immediata di aree giuridicamente efficaci presenti all'interno dello strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 20.682 mq;
2. Che la ditta DIELE s.r.l. si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttiva e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di ulteriori addetti pari a 10 unità.

**VISTA**

La deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (facente parte integrante del presente) con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di San Severo ai sensi delle citate LL.RR. del 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta DIELE s.r.l.;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

Le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Severo (FG), 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. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di San Severo con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta DIELE s.r.l. di una struttura produttiva a carattere artigianale da adibire alla produzione di cucine componibili nel Comune di San Severo in variante al vigente strumento urbanistico.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici 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 1 del D.M. n. 1444/68 e con le condizioni ad essi inerenti riportate nella richiamata deliberazione di G. R.
4. La ditta DIELE s.r.l., inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria (D.M. 2/4/68 art. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depu-

razione in conformità alle leggi vigenti.

5. Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di San Severo e la ditta Dielle s.r.l. diretta a disciplinare:
  - L'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 prevista per legge.
  - L'obbligo della cessione delle aree a standards urbanistici (art. 5, punto 1 D.M. n. 1444/68) all'Amministrazione Comunale nella misura minima del 10% dell'intera superficie dell'area interessata dall'intervento di variante richiesta;
  - 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 relative all'insediamento come sopra precisate.
  - L'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale.
  - L'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento dei nuovi 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 anche in forma di fidejussione bancaria 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 alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a 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 e, in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 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 San Severo ratificherà il presente Accordo di Programma.
6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D. Leg.vo n° 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale ed esecutivo del Comune di San

Severo (FG). Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica, da parte del Consiglio Comunale di San Severo, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, a pena di decadenza. Il presente accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia 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 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, il Comune di San Severo rilascerà alla ditta DIELE s.r.l., la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza (art. 1 - 3° comma - L.R. 34/94) con espresso richiamo agli obblighi commisurati alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 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 dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento. Ai sensi del settimo comma dell'art. 34 del D.Leg.vo n° 267/2000 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 San Severo.

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 Comune  
Di San Severo

Il Presidente  
della Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
12 aprile 2001, n. 439

**LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di una centrale a ciclo combinato 1x400 MW per la produzione di energia elettrica nel Comune di San Severo (FG)**

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

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 “Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale 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, ora sostituito dall'art. 34 del D.lgs n. 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 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 il Sindaco del Comune di San Severo con nota n.19020 datata 10.08.2000 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Soc. “SOUTHERN ENERGY ITALIA S.R.I.” di un impianto a ciclo combinati 1 x 400 MW per la produzione di energia elettrica nell'ambito del territorio comunale.

Alla predetta nota sindacale è allegato il parere, in ordine all'intervento programmato, espresso dal Dirigente il II e V Settore dell'U.T.C., che testualmente di seguito si riporta: “”Considerato che

- il P.R.G. del Comune di San Severo è dotato di area destinata ad insediamenti industriali - P.I.P. Il intervento - la cui realizzazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, all'attualità decaduta per decorrenza del vincolo decennale;
- E' stato avviato giudizio di merito, pendente davanti al T.A.R. Puglia, per effetto del provvedimento di diniego di approvazione S.U.E. di iniziativa privata, presentata da alcuni proprietari dei suoli ricadenti nel P.I.P. per effetto del quale le aree ben possono essere ricomprese tra quelle di cui al 2° comma dell'art. 1 della legge regionale 34/94 in quanto "giuridicamente inefficaci";
- L'area P.I.P. - Il intervento - non è dotata di P.P.A. operativo;
- Le urbanizzazioni del P.I.P. non sono incluse nel programma triennale delle opere pubbliche; con queste premesse la C.E.C. nella seduta del 4 giugno 1999 ha ritenuto di poter esprimere parere positivo sulla percorribilità dell'iter di cui alla legge regionale n. 34/94 così come modificata dalla l.r. n. 8/98;

Tutto ciò premesso;

Viste le linee guida emanate dalla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Residenziale Pubblica del febbraio 1999;

#### IL DIRIGENTE II E V SETTORE ATTESTA

Che non essendo giuridicamente efficaci le aree specificatamente destinate agli insediamenti delle attività produttive, la proposta può trovare accoglimento, previa stipula di accordo di programma ai sensi della legge regionale 34/94 così come modificata dalla legge regionale n. 8/98".

In data 09.03.2001 con nota prot. n. 6586 il Comune di San Severo ha trasmesso atti ed elaborati integrativi e sostitutivi di quelli allegati all'originaria istanza del 10.08.2000.

Quanto innanzi anche a seguito del Protocollo d'intesa sottoscritto in data 20.12.2000 dal 'Sindaco del Comune di San Severo e dal legale rappresentante della SOUTHERN ENERGY ITALIA srl.

Con successiva nota n.266/Urb del 23.3.2001 lo stesso Dirigente il II e V Settore dell'U.T.C. ha integrato l'attestazione rilasciata in data 10.8.2000 con quanto testualmente di seguito si riporta:

"Ad integrazione di quanto già attestato in data 10.8.2000 si precisa che data la particolarità dell'impianto proposto, in termini dimensionali nonché ambientali e di messa in sicurezza lo stesso non può essere ubicato nell'ambito delle aree P.I.P. che in tal senso sono anche inidonee nonché insufficienti. Inoltre, le stesse previsioni P.I.P., non consentono, in termini di destinazioni d'uso, la possibilità di realizzare,

nell'ambito delle aree interessate dal piano, detto impianto."

Il progetto si inquadra nel nuovo scenario energetico nazionale che prevede:

- La graduale liberalizzazione del mercato dell'energia elettrica dal febbraio 1999 (Decreto Bersani) con la fine del monopolio dell'ENEL e l'Ingresso di nuovi "Soggetti Produttori";
- Il raggiungimento degli obiettivi di Kyoto sulla riduzione dell'immissione di CO2 in atmosfera; l'impianto previsto immette in atmosfera, per ogni KWh prodotto, la metà del CO2 mediamente immessa per KWh dal sistema termoelettrico esistente.

La scelta della localizzazione dell'intervento è stata dettata dalle seguenti motivazioni:

- Possibilità di approvvigionamento del combustibile dalla rete nazionale dei metanodotti;
- Vicinanza dell'elettrodotto Foggia-Larino linea principale di trasporto energia elettrica;
- Possibilità di approvvigionamento idrico dagli impianti del Consorzio di bonifica di Capitanata ed AQP (Acquedotto Pugliese);
- Vicinanza con le vie di comunicazione (scalo ferroviario di San Severo, autostrada AH, SS. 16 "Adriatica");
- Vicinanza della zona industriale, dell'Area di Sviluppo Industriale e di industrie fuori zona del Comune di San Severo.

L'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente "Verde Agricolo". della superficie complessiva di circa mq 123.216, riportata in catasto alle particelle nn. 82 e 83 del foglio di mappa n. 110, ubicata lungo la SP. n.20 Lucera - SS. n. 16.

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

- Superficie complessiva: mq. 123.216,00;
- Superficie recintata dell'impianto: mq. 44.583,00;
- Superficie coperta: mq. 4.694,00;
- Rapporto di copertura: mq/mq 10.52%;
- H max impianti: ml. 60,00 (camino) - ml.30,00 (mantello bruciatore) - ml.15,00 (serbatoi);
- H max fabbricato servizi: ml. 10,50;
- Volume di progetto: mc. 84.932,40;
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq.0.69;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq. 1,91;
- Verde Pubblico: mq. 16.971,00;
- Parcheggio: mq. 1.643,00;
- Ulteriori superfici a verde esterne all'Impianto: mq. 10.610,00.

L'impianto nel suo complesso e nelle sue parti essenziali è così articolato:

- Gruppo di produzione (bruciatore, camino, turbine,

- alternatore) e relativo fabbricato industriale;
- Palazzina uffici e servizi generali;
  - Alloggio custode; Capannoni per depositi ed officine;
  - Viabilità interna, parcheggi scoperti sottoservizi interni allo stabilimento e impianti di depurazione interrati.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Tav. n° 1 "Corografia" scale 1:25.000 - 1:10000;
- Tav. n° 2 "Catastale" scala 1:2.000;
- Tav. n° 3 "Planimetria Generale" scala 1:1.000;
- Tav. n° 4 "Planimetria" scala 1:500;
- Tav. n° 5 "Prospetti" scala 1:500;
- Tav. n° 6 "Viste Prospettiche";
- Condotta allontanamento reflui di processo;
- Piano quotato di progetto area impianto: Impianto allontanamento reflui di processo; rete raccolta e allontanamento acque meteoriche: raccolta e sollevamento reflui civili.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di San Severo, risulta:

- a) che l'attività del complesso comporterà a regime, l'utilizzo di mano d'opera non inferiore alle 50 unità;
- b) il Comune di San Severo con note n. 19020 datata 10.08.2000 e n.266/Urb del 23.03.2001 ha attestato che allo stato non sono giuridicamente efficaci le aree specificatamente destinate agli insediamenti delle attività produttive" nel vigente P.R.G..

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla società "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.R.L." 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.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico atteso che non interferisce con le direttrici di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà però essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 5 - 1° comma - del D.I.M. 2.4.68 n. 1444 una superficie pari al 10% di quella totale del lotto;
- 2) Nella realizzazione dell'opificio e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal D.P.R. 495/92;
- 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.;

- 4) Rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla - osta previsto dalla l.s. N. 64/74;
- 5) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 6) Obbligo, da parte della ditta interessata di accolto 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 alla vigente legislazione in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 7) La previsione di idonea e formate garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 50 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, 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 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.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona industriale, con indici e parametri urbanistico - edilizi così come rivenienti dal progetto in atti e innanzi riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma- del Digs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale 0 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del 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 19.12.94 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 San Severo.

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

Le aree interessate dal programma costruttivo, risultano interessate dal vincolo sismico; pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del parere previsti dall'art. 13 della legge 64/74.

Data la natura e la potenzialità dell'impianto proposto lo stesso va assoggettato a Valutazione di Impatto Ambientale, secondo le procedure in merito fissate dal D.P.R. 12.4.1996 e succ. mod. ed int., e pertanto l'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma è subordinata all'acquisizione della specifica autorizzazione sulla compatibilità ambientale -o di ogni atto equivalente - da parte del superiore Ministero dell'Ambiente.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/98.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito normale "E" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con delibera n. 1748/2000) la variante urbanistica non 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, né sussistono sotto il profilo paesaggistico elementi ostativi ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Infine, 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".

**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 e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e 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. 19.12.94, no 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di San Severo per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Società "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.R.L." di una Centrale a ciclo combinato 1 x 400 MW per la produzione di energia elettrica nel territorio del Comune di San Severo;
- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di San Severo rappresentato dal Sindaco pro-tempore sig. Giuliano GIULIANI in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di una Centrale a ciclo combinato 1 x 400 MW per la produzione di energia elettrica nel Comune di San Severo da parte della Società "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.L.R.".

### **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, 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. 34 del D.lgs n. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **CONSIDERATO:**

- a) che la Soc. "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.L.R." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di San Severo, di una Centrale a ciclo combinato 1 x 400 MW per la produzione di energia elettrica;
- b) Il progetto si inquadra nel nuovo scenario energetico nazionale che prevede:
- La graduale liberalizzazione del mercato dell'energia elettrica dal febbraio 1999 (Decreto Bersani) con la fine del monopolio dell'ENEL e l'ingresso di nuovi "Soggetti Produttori";
  - Il raggiungimento degli obiettivi di Kyoto sulla riduzione dell'immissione di CO<sub>2</sub> in atmosfera; l'impianto previsto immette in atmosfera, per ogni KWh prodotto, la metà del CO<sub>2</sub> mediamente immessa per KWh dal sistema termoelettrico esistente.

La scelta della localizzazione dell'intervento è stata dettata dalle seguenti motivazioni;

- Possibilità di approvvigionamento del combustibile dalla rete nazionale dei metanodotti;
  - Vicinanza dell'elettrodotto Foggia-Larino linea principale di trasporto energia elettrica;
  - Possibilità di approvvigionamento idrico dagli impianti del Consorzio di bonifica di Capitana ed AQP (Acquedotto Pugliese);
  - Vicinanza con le vie di comunicazione (scalo ferroviario di San Severo, autostrada AH, SS. 16 "Adriatica");
  - Vicinanza della zona industriale, dell'Area di Sviluppo Industriale e di industrie fuori zona del Comune di San Severo.
- c) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Severo ha richiesto, con istanza in

data 10.08.2000, 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 una Centrale a ciclo combinato 1 x 400 MW per la produzione di energia elettrica da parte della Soc. "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.L.R." con reperimento di area idonea, in variante al P.R.G. vigente;

#### **PRESO ATTO**

della documentazione trasmessa dal Sindaco di San Severo:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di San Severo non prevede aree giuridicamente efficaci per la realizzazione di una Centrale a ciclo combinato 1 x 400 MW per la produzione di energia elettrica da parte 'programmato dalla Soc. "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.L.R.", e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 123.216 mq. con destinazione a "Verde Agricolo" nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di San Severo al foglio n° 110 p.ile nn° 82 e 83; tale area è ubicata lungo la SP. n. 20 Lucera - SS. n. 16;
- c) che la Soc. "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.L.R." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria necessarie e secondaria, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 50 unità;
- d) che in data 20.12.2000 tra il Comune di San Severo del Protocollo d'intesa sottoscritto ed il legale rappresentante della SOUTHERN ENERGY ITALIA srl. è stato sottoscritto il Protocollo d'intesa regolante i rapporti tra le parti interessate connesse all'attuazione dell'intervento programmato;

#### **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 San Severo 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 Soc. "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.L.R.".

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Severo, 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 San Severo con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. "SOLITHERN ENERGY ITALIA S.L.R." di una di una Centrale a ciclo combinato 1 x 400 MW per la produzione di energia elettrica. La Centrale a ciclo combinato, ricade in "Verde Agricolo" del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di San Severo. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati 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 1 del D.M. n° 1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche riportate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 4) La Soc. "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.L.R.". 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 San Severo e la Soc. "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.L.R." 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) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 50 nuovi addetti) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente assicurata 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.

Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, 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 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 San Severo ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 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 ed attuativi del Comune di San Severo. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di San Severo, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della normativa vigente. 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 Soc. "SOUTHERN ENERGY ITALIA S.L.R." la con-

cessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma - L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5d) 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 San Severo 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 Dlgs n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi, sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di San Severo.

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  
Comune di San Severo  
Giuliano Giuliani

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
12 aprile 2001, n. 440

**LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere artigianale da parte della Società "TEKNO, INFISSI S.R.L." nel Comune di S. Paolo Civitate (FG).**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del

Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 “Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale 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, ora sostituito dall'art. 34 del Dlgs n. 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 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 il Sindaco del Comune di San Paolo Civitate con nota n. 5795 del 4.10.2000 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della società “TEKNO INFISSI S.R.L.” di una struttura artigianale per produzione di serramenti in legno nell'ambito del territorio comunale.

Con successiva nota n. 5794/11 in data 29.11.2000, in ordine all'intervento, programmato, è stata trasmessa l'attestazione a firma del Responsabile il IV Settore dell'U.T.C., che testualmente di seguito si riporta:

“Considerato che

- il P.R.G. del Comune di San Paolo civitate è dotato di area destinata ad insediamenti industriali -P.I.P. - la cui realizzazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica, all'attualità decaduta per decorrenza del vincolo decennale, per effetto del quale le aree ben possono essere ricomprese tra quelle di cui al 2° comma dell'art. 1 della legge regionale 34/94 in quanto “giuridicamente inefficaci”
- L'area P.I.P. non è dotata di P.P.A. operativo; con queste premesse il Responsabile del IV Settore ha ritenuto di poter esprimere parere positivo sulla percorribilità dell'iter di cui alla legge regionale n. 34/94 così come modificata dalla l.r. n. 8/98;

Tutto ciò premesso;

Viste le linee guida emanate dalla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Residenziale Pubblica del febbraio 1999.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE****ATTESTA**

che non essendo giuridicamente efficaci le aree specificatamente destinate agli insediamenti delle attività produttive, la proposta può trovare accoglimento, previa stipula di accordo di programma ai sensi della legge regionale 34/94 così come modificata dalla legge regionale n. 8/98”.

L'intervento, proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente "Verde Agricolo" della superficie complessiva di circa mq<sup>2</sup> 12.663, riportata in catasto alle, particelle nn. 239 - 300 e 681 del foglio di mappa n.34, confinate con la SS. n. 16 tratto San Severo - San Paolo Civitate.

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

- Superficie territoriale: mq. 12.663,00;
- Superficie coperta capannone: mq. 5.000,00;
- Superficie coperta fabbricato uffici ed alloggio custode: mq. 170,00;
- Superficie coperta complessiva: mq. 5.170,00;
- Rapporto di copertura: mq/mq 40,83%;
- H max capannone: mi. 5,50;
- H max fabbricato: mi. 6,00;
- Volume capannone: mc. 22.750,00;
- Volume fabbricato: mc. 999,00;
- Volume totale di progetto: mc. 23.749,00;
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1,8755;
- Parcheggio privato: mq.699,00;
- Verde privato: mq. 1.355,00.

L'opificio artigianale di progetto è così articolato:

- Capannone "A" destinato alla lavorazione dei serramenti;
- Capannone "B" destinato allo stoccaggio dei legnami, allo stoccaggio del prodotto lavorato ed all'esposizione.

Nell'ambito del complesso è prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica, articolato su due piani fuori terra, destinato ad accogliere gli uffici aziendali e l'alloggio custode.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Elab. 1 - Inquadramento Territoriale - stralcio Catastale;
- Elab. 2 - Urbanizzazioni primarie;
- Elab. 3- Urbanizzazioni secondarie;
- Elab. 4/a - Progetto: Capannone "A"
- Elab. 4/b - Progetto: Capannone "B"
- Elab. 4/c - Progetto: Uffici e alloggio;
- Elab. 5 - Rapporto Lay out e immobile da realizzare;

- Business Plan;
- Convenzione attuativa.

L'area in questione, come già rilevato, trovandosi in fregio alla SS. N. 16 tratto San Paolo Civitate - San Severo costituisce condizione di notevole importanza per i flussi produttivi e commerciali.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n° 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di San Paolo Civitate, risulta:

- a) che l'attività del complesso comporterà a regime, l'utilizzo di mano d'opera non inferiore alle 10 unità;
- b) il Comune di San Paolo Civitate con nota del 29.11.2000 ha attestato che allo stato non sono giuridicamente efficaci le aree specificatamente destinate agli insediamenti delle attività produttive" nel vigente P.R.G.;

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla società "TEKNO INFISSI S.R.L." 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.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico atteso che non interferisce con le direttrici di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà però essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 5 - 1° comma - del D.I.M. 2.4.68 n. 1444 una superficie pari al 10% di quella totale del lotto;
- 2) Nella realizzazione dell'opificio e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal D.P.R. 495/92;
- 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.;
- 4) Rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla - osta previsto dalla l.s. N. 64/74;
- 5) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 6) Obbligo, da parte della ditta interessata 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 alla vigente legislazione in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'Insediamento.
- 7) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n.10 addetti)

e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, 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 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.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona artigianale, con indici, e parametri urbanistico - edilizi così come rivenienti dal progetto in atti e innanzi riportati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 -5° comma- del Dlgs n. 267/2000, 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 19.12.94 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 San Paolo Civitate.

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

Le aree interessate dal programma costruttivo, risultano interessate dal vincolo sismico; pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del parere previsti dall'art. 13 della legge 64/74.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/98.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito normale "E" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con delibera n. 1748/2000) la variante urbanistica non 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, ne sussistono sotto il profilo paesaggistico elementi ostativi ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Infine, 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. ""

**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 e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e 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. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di San Paolo Civitate per la realizzazione, in variante al P.R.G vigente, da parte della Società "TEKNO INFISSI S.R.L." di un impianto per la produzione di serramenti in legno nel territorio del Comune di San Severo;
- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di San Severo rappresentato dal Sindaco pro tempore sig. Roberto ZAMPINO 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 complesso produttivo a carattere industriale nel Comune di San Paolo Civitate da parte della Società "TEKNO INFISSI S.L.R."

**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 Dlgs n. 267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del Dlgs n. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

**CONSIDERATO:**

- a) che la Soc. "TEKNO INFISSI S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di San Paolo Civitate, di un complesso produttivo artigianale destinato alla produzione di serramenti in legno;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Paolo Civitate ha richiesto, con istanza in data 4.10.2000, 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 del complesso produttivo - artigianale da parte della Società "TEKNO

INFISSI S.r.l." - con reperimento di area idonea, in variante al P.R.G. vigente;

**PRESO ATTO**

della documentazione trasmessa dal Sindaco di San Paolo Civitate:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di San Paolo Civitate non prevede aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla Società "TEKNO INFISSI S.R.L.". e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 12.663 mq. con destinazione "Agricola" nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di San Paolo Civitate al foglio n° 34 p.lle nn° 239 - 300 e 681; tale area è confinante con la SS. N.16 tratto San Paolo Civitate-San Severo;
- c) che la Soc. "TEKNO INFISSI S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria necessarie e secondaria, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità;

**VISTA**

- d) 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 San Paolo Civitate 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 Soc. "TEKNO INFISSI S.r.l."

**TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Paolo Civitate, come sopra costituite convergono 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 San Paolo Civitate con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. "TEKNO INFISSI S.r.l." di un impianto per la produzione di serramenti in legno in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso a carattere artigianale, ricade in zona "Agricola" del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di San Paolo Civitate. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi

riferimento agli elaborati grafici elencati 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 1 del D.M. n° 1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche riportate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 4) La Soc. "TEKNO INFISSI S.r.l.", inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree e 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 San Paolo Civitate e la Soc. "TEKNO INFISSI S.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.10 nuovi addetti) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente assicurata 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.  
Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, 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 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 San Paolo Civitate ratificherà il presente Accordo di Programma.

- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 quarto comma del Dlgs n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di San Paolo Civitate. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di San Paolo Civitate, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della normativa vigente.  
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 Soc. "TEKNO INFISSI S.r.l." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma- L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5d) 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

zione 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 San Paolo Civitate 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 Dlgs n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di San Paolo Civitate.

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 Comune  
Di San Paolo Civitate  
Roberto Zampino

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
12 aprile 2001, n. 441

**LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di programma per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo in c.da "Principe" nel Comune di Mattinata (FG). Ditta: "Il Porto S.r.l." legale rappresentante: Geom. Francesco Paolo Moschella.**

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

"La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale 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 GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 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 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 Commissario Prefettizio del Comune di Mattinata, ha richiesto, con nota n. 112 del 7.1.2000, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Soc. "IL PORTO S.r.l.", legale rappresentante Geom. Francesco Paolo MOSCHELLA di un complesso turistico - ricettivo in c.da Principe".

Dalla relazione dei contenuti e valutazione tecnica dell'intervento programmato, effettuata in data 17.12.1999 dal Dirigente del Settore 5° dell'Ufficio tecnico del Comune di Mattinata - rimessa unitamente agli elaborati grafici posti a base della richiesta di Accordo di Programma - si rileva, tra l'altro, quanto di seguito si riporta:

1. La società richiedente "Il Porto" S.r.l., pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (CT2A) non detiene l'effetto di operatività delle stesse e quindi l'effetto di "operatività giuridica" in quanto gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. Il "Porto" s.r.l. non è proprietaria, infatti, per sua stessa ammissione dell'intera CT2A, e riferisce che non è mai riuscita nonostante ripetuti tentativi a coinvolgere il proprietario della restante area, su di un progetto unitario, esteso all'intera zona.
2. La documentazione tecnica predisposta ed allegata è conforme a quanto previsto nelle linee guida per l'applicazione della legge regionale n. 34/94 come integrata dalla legge regionale n.8/98.
3. Le urbanizzazioni primarie ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 sono a totale carico della società richiedente.
4. Sono stati rispettati gli indici e parametri urbanistici edilizi di piano, nonché le norme del Regolamento Edilizio.

5. Si ritiene idoneo il Piano Occupazione che prevede n. 12 unità lavorative.
6. E' stata verificata anche la coerenza interna del Piano Economico finanziario: esso, infatti, risulta credibile nei presupposti, nelle sue analisi e nelle sue conclusioni.

Con nota n.114 sempre del 7.1.2000, il Commissario Prefettizio trasmetteva copia degli atti posti a base del richiesto Accordo di Programma alla Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. della Puglia, all'Assessorato Agricoltura e Foreste - Regione Puglia - Ispettorato Ripartimentale delle Foreste - sede di Foggia, all'Ente Parco del Gargano, affinché gli stessi potessero istruire la pratica ed esprimere il proprio parere nel merito in sede di Conferenza di Servizi.

Nelle more della indizione della suddetta Conferenza di Servizi, la Società "IL PORTO S.R.L." in data 15.09.2000, atteso che le aree interessate dall'intervento proposto, risultavano incluse come zona "2" nella perimetrazione del Parco Nazionale del Gargano, attivava autonomamente le procedure previste dal D.P.R. 12.4.1996 per ottenere l'autorizzazione V.I.A. dal competente Assessorato Regionale all'Ambiente.

Nel contempo con nota n. 8478 in data 29.08.2000 il Sindaco del Comune di Mattinata convocava per il giorno 28.09.2000 apposita conferenza di Servizi per l'esame e l'acquisizione dei pareri, sui vincoli gravanti sulle aree interessate dall'intervento, da esprimersi da parte degli Enti e/o Uffici competenti all'istanza di Accordo di Programma presentata dalla Società "IL PORTO S.R.L."

In sede di Conferenza di Servizi del 28.9.2000 sono stati acquisiti i pareri di seguito riportati:

- 1) Per quanto attiene il vincolo idrogeologico, il rappresentante dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste comunica che con Determina Dirigenziale n. 61 in data 9.3.2000 è stato rilasciato il nulla osta condizionato all'attuazione dell'intervento;
- 2) Con riferimento al vincolo sismico, il rappresentante del Genio civile di Foggia, esprime il seguente parere: "nel presupposto che questo progetto non proponga una variante urbanistica in termini volumetrici e di altezza dei piani rispetto a quanto già previsto dal P.R.G. su cui lo stesso Ufficio ha già espresso il parere - prot. N. 7994/9362 del 2.6.1993 - ai sensi dell'art.13 legge 64/74, in questa sede si riconferma tale parere, non essendovi modificazioni";
- 3) I rappresentanti della REGIONE PUGLIA - assessorato all'Urbanistica, della Soprintendenza BB.AA.AA.AA.SS. e del Parco Nazionale del Gargano richiedevano ai progettisti di riportare sugli elaborati progettuali la linea che delimita la fascia dei 300 m. come dal LL.RR. nn. 56/80 e 30/90.

A seguito di detta Conferenza di Servizi, la Società "IL PORTO s.r.l." al fine di meglio adeguare il progetto proposto alle leggi vigenti in materia paesaggistica richiedeva in data 13.10.2000 al Sindaco del Comune di Mattinata di prendere in considerazione il potenziamento della strada vicinale "Cima del Principe" al fine di favorire il collegamento della SS. 89 "Garganica" con la strada provinciale "Mattinata - Vieste".

Il Comune di Mattinata con delibera di G.C. n.94 del 20.10.2000, ha preso atto in linea di massima del proposto potenziamento della strada vicinale "Cima del Principe" e della disponibilità della Società "IL PORTO s.r.l." di realizzare a propria cura e spese detto potenziamento.

In data 17.11.2000 la Società proponente trasmetteva agli Enti e/o Ufficio competenti l'elaborato di variante/bis della tav. n. 4 "Planimetria Generale" acchè la stessa fosse valutata in sede di Conferenza di Servizi.

In data 28/11/2000 in sede di ulteriore seduta di aggiornamento della Conferenza di Servizi in merito alla proposta, così come modificatasi, a seguito delle integrazioni di cui si è detto in precedenza si sono registrati i seguenti pareri:

- L'Assessore regionale, dott. Santaniello, precisa che il procedimento attivato mediante la conferenza di servizi, prevale l'acquisizione di tutti i pareri e Nulla Osta contemplati nella fase endo procedimentale quali, nella fattispecie i pareri resi e acquisiti da parte del Genio Civile per il vincolo sismico e dell'Ispettorato Forestale per il vincolo idrogeologico, fermo restando la emissione del provvedimenti da parte degli altri enti o uffici presenti alla conferenza di servizi (Ente Parco e Soprintendenza) che sono previsti dalla vigente legislazione a conclusione dell'Accordo di Programma. Si precisa che l'Ente Parco e la Soprintendenza sono stati invitati per valutazioni e osservazioni preliminari.
- L'Arch. Tomaiuoli della Soprintendenza specifica in via preliminare che la zona interessata dall'intervento riveste non solo un altissimo pregio naturalistico ambientale, ma anche un elevato valore panoramico. A riguardo, fa presente che la predetta zona è fruibile da Monte Saraceno, dalla piana di Mattinata, dal porto, dalla SS. 89 Mattinata-Vieste. Inoltre essa stessa è un sito panoramico di eccezionale portata visiva; dalla sua cresta si coglie l'anfiteatro collinare naturale che caratterizza e valorizza la piana di Mattinata. A parere dello Soprintendenza, il progetto risulta carente di valutazioni preliminari di caratteri ambientali, paesaggistici e panoramici della zona interessata dall'intervento. A riguardo, è opportuno che sia accertata e valutata sul sito la

presenza di macchia mediterranea. Il progetto non evidenzia mitigatori tesi ad annullare e/o sminuire l'impatto paesaggistico dell'intervento sul territorio. Il progetto, inoltre, non coniuga l'aspetto naturalistico-ambientale della zona con il nuovo assetto edilizio che si va a conferire. Infine, l'intervento proposto risulta massivo, sia per l'esuberanza delle volumetrie edilizie, sia per la concentrazione delle medesime e sia per i non modesti movimenti di terra previsti per ospitare i fabbricati e le strade. Alla luce di quanto sopra, la Soprintendenza ritiene doveroso sollevare le più ampie perplessità sul progetto in esame, riservandosi ogni valutazione in ordine agli eventuali atti autorizzativi della Regione, ex D.L. 490/99.

- L'Ing. Trotta, del Parco del Gargano, richiamato quanto esposto dal rappresentante della Soprintendenza, osserva che la eccessiva concentrazione della volumetria, determinata da fattori diversi in un ambito collinare ristretto e di pregio, determina un rilevante impatto visivo e naturalistico. Si rileva quindi 'quanto meno, l'opportunità di una riduzione volumetrica e delle altezze, nonché una diversa distribuzione della volumetria, al fine di mitigare l'incidenza dell'intervento sull'ecosistema dell'area protetta. Con riserva di ogni ulteriore e più approfondito esame, anche alla luce della Valutazione di impatto Ambientale, dell'autorizzazione paesaggistica e del Nulla Osta ministeriale.

In data 12.03.2001 la Società "IL PORTO s.r.l.", a seguito dell'entrata in vigore del PUTT/Paesaggio ed alla luce degli esiti della Conferenza di Servizi del 28.11.2000 ha trasmesso, per la definizione del richiesto Accordo di Programma, all'Assessorato Regionale all'Urbanistica la sottoelencata ulteriore documentazione:

- copia della variante/ter della tav. n.4 "Planimetria Generale" di progetto;
- relazione di accompagnamento con allegate tavole esplicative e di raffronto tra le previsioni progettuali e le prescrizioni e direttive di tutela del PUTT/Paesaggio.

Tutto ciò premesso ed entrando nel merito specifico delle previsioni progettuali, dall'esame degli atti si riscontra che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata nel P.F. parte come zona "C6" e parte come zona agricola; nel P.R.G. in itinere, come zona "CT2A" con previsione di realizzare un centro turistico integrato e parte come zona "agricola" della superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 89.708 (riportata in catasto alle particelle nn. 110 - 113 e 115 del foglio di mappa n. 19 in c.da "Principe" lungo la strada provin-

ciale "Mattinata - Vieste", di cui mq. 68.072 interessati dall'intervento.

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

- Superficie totale dell'area di intervento mq. 68.072;
- Superficie coperta: mq. 7.063;
- Rapporto di copertura 10,37%;
- Volume di progetto: mc. 22.610;
- Altezza max fabbricati ml. 7.00;
- Densità edilizia territoriale 0,33 mc./mq.
- Parcheggi privati (legge n.122/89) mq. 2.269
- Aree per standards pubblici (art. 5 - punto 2- del D.M. 2104168 n. 1444):
  - parcheggi pubblici mq. 2.845;
  - verde pubblico mq. 4.800.

Il complesso turistico è articolato lungo giaciture differenziate servite a pettine dalle strade di servizio diramatesi dalla strada di accesso.

Detto complesso va considerato come unico grande edificio con a valle il centro servizi, nelle zone intermedie, tre filari a schiera di unità ricettive singole, organizzate su due piani, di cui uno parzialmente interrato, a monte un ultimo filare di unità ricettive singole, diverse dai tre filari inferiori nell'assetto tipologico-morfologico per rimarcare il ruolo di coronamento assunto all'interno del complesso.

Al centro del complesso lungo l'asse ideale nord-sud, è previsto un sistema di piazzette articolate in maniera differenziata, per la immediata riconoscibilità urbana da parte dell'utenza. Tutte le piazzette sono collegate tra di loro tramite scalinate. in modo da costituire una passeggiata panoramica per chi, dal coronamento vuole raggiungere il centro civico.

Nel Centro Servizi sono raggruppate le seguenti funzioni: reception, ristorante, cucina e servizi generali, foresteria, sale, bar, piscina ed un teatrino per spettacoli. Inoltre è presente anche una discoteca, con bar annesso utilizzabile anche dagli utenti della piscina.

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

- Relazione Tecnica (datata 20.12.99);
- Relazione Tecnica Ter (datata 10.03.2001) con allegate planimetrie riportanti:
  - le delimitazioni degli Ambiti Estesi individuati dal PUTT/P;
  - le previsioni planovolumetriche;
  - individuazione delle tipologie edilizie;
  - il raffronto tra previsioni dell'originario p.f. e quelle del nuovo p.r.g.;
  - aree per standards;
- Tav. n. 1 - Inquadramento urbanistico dell'area;
- Tav. n. 2 - Stralcio P.R.G.;
- Tav. n. 3 - Stralcio planimetria catastale;

- Tav. n. 4/ter - Planimetria generale (variante ter);
- Tav. n.7/1 - Prospetti d'insieme;
- Tav. n. 8/1 - Centro Servizi: pianta coperture e prospetti;
- Tav. n.8/2 - Centro Servizi: pianta e sezioni (livello 0,00 da quota stradale);
- Tav. n.8/3 - Centro Servizi: pianta e sezioni (livello 0 - 3,75 mt. da quota stradale);
- Tav. n. 8/4 - Centro Servizi: pianta e sezioni (livello - 7,80 mt. da quota stradale);
- Tav. n. 9/A - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - Tipo A;
- Tav. n. 9/B - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo B;
- Tav. n. 9/B1 - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo B1;
- Tav. n. 9/D - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo D;
- Tav. n.9/D1 - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo D1;
- Tav. n. 9/E - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo E;
- Tav. n. 9/F - Tipologie edilizie: unità edilizie singole; prospetti e sezioni - tipo F;
- Tav. n.10/1 (F4) - Tipologie edilizie: unità edilizie singole - pianta piano terra e sezioni,
- Tav. n. 10/2 (F4) - Tipologie edilizie: unità edilizie singole - pianta primo piano e sezioni:
- Tav. n. 10/3 (F4) - Tipologie edilizie: unità edilizie singole - pianta coperture e prospetti;
- Tav. n.11 - Prospetto tipo con indicazione dei materiali;
- Tav. n. 00 - Previsione di spesa sommaria - piano economico finanziario e occupazionale con allegata tavola esplicativa delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- Schema di convenzione attuativa dell'Accordo.

Le aree interessate dall'intero complesso turistico - ricettivo, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, opportunamente verificati dal Settore Urbanistico, nel P.U.T.T./Paesaggio, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, ricadano in Ambiti Territoriali Estesi di valore distinguibile di tipo "B", "C" e "D".

In proposito si fa presente che a seguito dell'entrata in vigore del PUTT/P sono stati introdotti correttivi e mitigatori all'Intervento così come proposto nella prima versione; la disciplina dei processi di trasformazione fisica e dell'uso del territorio, con l'individuazione degli ambiti territoriali estesi e degli indirizzi di tutela e con l'individuazione degli ambiti territoriali distinti, ha fatto venir meno il divieto indiscriminato di edificazione entro i trecento metri di distanza dal demanio marittimo o dal ciglio più alto sul livello del

mare, di cui alla legge regionale n. 56/80 ed alla legge regionale n. 30/90.

Pertanto potendosi prevedere, nel rispetto del bene distinto "costa". l'edificazione entro i trecento metri, sono stati meglio adagiati gli edifici sul terreno, distanziate i fronti finestrati, garantite a ciascun alloggio, una completa continuità visiva con il Litorale ed una reciproca accessibilità tra il Litorale e le zone retrostanti.

Sono state limitate al minimo le altezze dei muri di contenimento, nonché i movimenti di terra tra fabbricati e le strade, introducendo tra le giaciture delle unità ricettive singole e del centro servizi due filari di alberature di alto fusto più siepi ed arbusti con il compito di mitigare l'impatto visivo dell'insediamento, e diluire sul terreno conseguentemente la massa dell'Intervento pari a mc. 22.610.

Per quanto riguarda gli accessi al complesso turistico e ricettivo essi sono stati previsti di due tipi: uno carrabile ed uno pedonale.

Accesso carrabile.

In forza della delibera di G.M. n. 94 del 20/10/2000, che prevede l'allargamento della strada vicinale esistente "Cima del Principe", intrapresa per garantire un più veloce accesso alle aree portuali dalla statale n.89, viene riportata nell'elaborato di variante tale strada con sezione evidentemente maggiorata (in maniera indicativa). L'accesso al complesso turistico e ricettivo avverrà con innesto da tale strada, tramite quattro bracci di collegamento.

Sono previsti parcheggi in prossimità di tale innesto, in quantità tale da soddisfare lo standard previsto, mentre nei bracci relativi alle unità ricettive singole ed al Centro Servizi sarà consentito solo il carico e lo scarico delle merci e dei bagagli degli utenti del complesso turistico

Accesso pedonale:

L'accesso da valle sarà consentito oltre che dalla stessa strada vicinale "Cima del Principe" opportunamente potenziata, anche da una stradina pedonale che sarà aperta secondo un tracciato naturale, al fine di non predisporre alcuna opera d'arte, rientrando tale stradina nell'ambito B. Il trattamento di tale stradina sarà del tutto naturale evitando accuratamente di effettuare qualsiasi intervento permanente sul suolo quali sottofondi, fondazioni etc. Essa avrà le caratteristiche di un sentiero, anche al fine di meglio mimetizzarsi alla vista.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Mattinata si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico - ricettivo con annessi servizi, ricorrendo le disposizioni di cui al 20 comma dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 e succ. mod. ed integrazioni, stante la carenza di aree giuridicamente efficaci,

ancorché aventi destinazione alberghiera sia nel P.F. vigente che nel P.R.G. adottato.

Quanto innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato nei seguenti termini:

- parte delle aree interessate dall'intervento proposto da zona "agricola" a zona "turistico - ricettiva";
- variante al P.F. vigente (per la ritipizzazione da zona "C6" a zona "turistico-ricettiva")
- variante al P.R.G. adottato (per la modifica alle N.T.A. del P.R.G. per e aree già tipizzate "CT2A" che subordinano gli interventi nella zona alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione urbanistica esecutiva).

Il tutto con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, e riferiti al coacervo di aree interessate, onde consentire la realizzazione dell'Intervento proposto dalla Società "IL PORTO S.r.l."

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla coerenza con la pianificazione comunale vigente ed adottata (P.R.G. in itinere).

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) La superficie da destinare a standards pubblici da cedere al Comune non potrà essere inferiore alle quantità indicate in progetto;
- 3) 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;
- 4) In sede di pratica attuazione dell'intervento si dovranno osservare le condizioni riportate nella Determinazione Dirigenziale n. 61/2000 con cui è stato rilasciato il nulla osta idrogeologico;
- 5) Rilascio dal parte dell'Assessorato Regionale all'Ambiente del provvedimento positivo di competenza in ordine alla Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del D.P.R. 12.4.1996 e ciò prima della emissione del Decreto del Presidente della G.R. che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma.
- 6) Obbligo di realizzare a cura e spese della Società "IL PORTO s.r.l." il richiesto potenziamento della strada vicinale "Cima del Principe".
- 7) 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 Pro-

gramma, dagli atti trasmessi dal Comune di Mattinata risulta:

- a) che l'attività del complesso turistico - ricettivo da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n.12 unità;
- b) Il Comune di Mattinata ha attestato che in base alla strumentazione urbanistica generale vigente la parte di aree avente specifica destinazione turistica al momento non è giuridicamente efficace.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "IL PORTO S.r.l." 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 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 delle leggi vigenti 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. 12 addetti) 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 turistico - ricettivo a realizzarsi.
- 4) Rispetto in fase attuativa delle disposizioni della L.R. n.11/99 - Disciplina delle strutture ricettive e delle attività turistiche.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato nei termini sopra evidenziati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 -5° comma- del D.Lvo n° 267/2000, 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 19.12.94 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 Mattinata.

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

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.

Parimenti dagli del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade, partendo da valle, per una fascia in Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" per la fascia successiva in Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" e per la fascia terminale in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D".

Gli ambiti Territoriali sono interessati dalle seguenti previsioni:

- ambito "B" è prevista una stradina di accesso dalla strada litoranea, con assestamento delle curve di livello del terreno, da realizzarsi a fondo naturale, senza opere d'arte di alcun genere; è prevista la parziale realizzazione di un'area destinata a verde attrezzato nonché un'area marginale residua per parcheggi pubblici;
- ambito "C" sono previsti un'area per verde pubblico, parte della viabilità primaria e parcheggi pubblici e privati;
- ambito "D" è interamente interessata dalle volumetrie di progetto.

La Relazione di Progetto (ter) in atti evidenzia l'assenza di elementi che possono interferire con i sottosistemi che caratterizzano il territorio; nello specifico:

- sotto l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico, l'area non presenta peculiarità specifiche, fermo restando le previsioni di progetto già di contenimento dei movimenti di terra;
- sotto l'assetto "copertura botanico - vegetazionale". non si rilevano nell'area specie floristiche rare o in via di estinzione né di particolare interesse biologi-

co-vegetazionale. Lo stesso intervento andrà a preservare le specie arboree esistenti, provvederà alle piantumazioni di essenze idonee (olivo, pino di Aleppo, ecc.) e reintegrazioni vegetali (pittosforo, ginepro, ecc.).

- sotto l'assetto della "stratificazione storica della organizzazione insediativa". l'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno della stessa area.

Le complessive previsioni di progetto, e per la parte edilizia, caratterizzata da una tipologia a gradoni che si adagia sul terreno, con altezza massima di m.7,00 e utilizzo di materiali e colori tipici dei luoghi, e per la viabilità che asseconda le curve di livello e per la localizzazione delle urbanizzazioni secondarie, risultano coerenti con gli indirizzi e le direttive di tutela degli Ambiti Territoriali Estesi interessati nonché con le prescrizioni di base dell'Ambito Territoriale Distinto - Costa - (interessato da edificazione nella fascia compresa tra 240 - 260 dal perimetro interno del Demanio Marittimo).

In relazione a quanto innanzi sinteticamente esposto ed alle considerazioni e valutazioni prospettate nella relazione di progetto, si ritiene di poter rilasciare in senso favorevole il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle del PUTT/Paesaggio.

Resta inteso che l'intervento è subordinato in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.

Infine 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.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4. comma 40, 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 e la conseguente proposta 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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Mattinata per la realizzazione, in variante alla vigente strumentazione urbanistica generale, da parte della Società "IL PORTO S.r.l." di un complesso turistico - ricettivo in c.da "Principe" nel territorio del Comune di Mattinata;
- DI RILASCIARE il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. 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 delle concessioni edilizie stante il vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 gravante sulle aree interessate dall'intervento in questione;
- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

### ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Mattinata rappresentato Sindaco pro-tempore arch. Angelo IANNOTTA 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 complesso turistico-ricettivo con annessi servizi nel Comune di Mattinata da parte della Società IL PORTO S.r.l. legale rappresentante Geom. Francesco Paolo MOSCHELLA.

#### 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 Comu-

ni 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, 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. 34 del D.Lgs n. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

- a) che la società "IL PORTO S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Mattinata, di un complesso turistico - ricettivo con annessi servizi;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Mattinata ha richiesto, con istanza in data 7.1.2000, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico - ricettivo parte della società "IL PORTO S.r.l." in variante alla strumentazione urbanistica generale vigente ed adottata;

#### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Mattinata:

- a) che lo strumento urbanistico vigente ed adottato nel Comune di Mattinata dispone di aree con destinazione specifica ma giuridicamente non efficaci per la realizzazione del complesso turistico - ricettivo con annessi servizi programmato dalla società "IL PORTO S.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq. 68.072;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 68.072 (parte della maggiore estensione pari a mq.89.708), risulta censita in catasto terreni in agro di Mattinata al foglio n° 19 p.lle nn° 110-113 e 115;
- c) che la società "IL PORTO S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazio-

ni 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 12 unità.

#### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Mattinata 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 Società "IL PORTO S.r.l." legale rappresentante Geom. Francesco Paolo MOSCHELLA.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Mattinata 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 Mattinata con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della società "IL PORTO S.r.l." di un complesso turistico - ricettivo in variante sia al vigente strumento urbanistico che a quello adottato. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 4) La società "IL PORTO S.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Mattinata e la società "IL PORTO S.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte

le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;

- c) il divieto per la società "IL PORTO S.r.l.", di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) rispetto in fase attuativa della L.R. n. 11/99;
  - e) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 12 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Mattinata ratificherà il presente Accordo di Programma.
- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato del Comune di Mattinata. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Mattinata, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi delle vigenti leggi. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato.
  - 7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

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 società "IL PORTO S.r.l." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma- L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 e) 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 Mattinata provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
- 11) Ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Mattinata.

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 Comune  
Di Mattinata  
Arch. Angelo Iannotta

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
12 aprile 2001, n. 443

**LL.RR. n. 34/94 e n.8/98 L.S. 142/90 Accordo di programma per la realizzazione di un complesso**

### **Turistico - Alberghiero nel Comune di Minervino di Lecce da parte della Società "IL DOLMEN".**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P. Dott Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente 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 così come modificata ed integrata dalla L.R. n° 8 del 28/1/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142, come sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000, 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 produttività.

La sottoscrizione dell'accordo di programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente “non prevede aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficiente per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione”.

In attuazione delle citate disposizioni di legge il Sindaco del Comune di Minervino di Lecce, con nota n. 5265 del 16.10.2000, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un “Accordo di Programma” per la realizzazione, da parte della società “Il Dolmen”, di un complesso Turistico-Alberghiero, con l'impiego di n. 21 addetti, inviando con la stessa nota (5265/2000) gli elaborati progettuali dell'intervento proposto.

Dall'esame degli atti trasmessi, ed in particolare dalla relazione tecnica, si evince che l'intervento di che trattasi:

- è ubicato su una superficie di circa 79.480 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi de D.M. 1444/68, assoggettata a Vincolo di tipo paesaggistico;
- è tipizzato, nel vigente P.di F., per:
  - mq. 44.961 ZONA E1 AGRICOLA EXTRAURBANA;
  - mq. 34.489 ZONA PER ATTREZZATURE CAMPEGGISTICHE;

così come certificato, nella scheda di valutazione tecnica dal dirigente l'UT del Comune di Minervino di Lecce datata 10.10.2000 in atti.

- è individuato dal FG. 12 particelle 16-27-28-170-299-300-287-288 del Catasto Terreni dal Fg. 11

p.lle 399 sub 1, 339 sub. 2 e 298 del Catasto Fabbricati;  
 - è ubicato, alla contrada "lame", su area a corpo unico, con accesso dalla strada provinciale Minervino di Lecce - Porto Badisco;

La progettualità turistica tende ad esaltare l'identità del territorio e a ricercare tutti quegli elementi significativi che riconducono alla cultura locale, ai beni culturali, alle riserve archeologiche, ai contenitori storici presenti nel territorio.

La zona per la sua collocazione, geografica, a ridosso del territorio di Otranto e Santa Cesarea Terme, pur manifestando una spiccata vocazione per attività ricettive, turistiche e del tempo libero non soddisfa la domanda di strutture alberghiere del tutto mancanti nel territorio.

Il progetto del villaggio turistico prevede la realizzazione dei seguenti immobili e delle seguenti attrezzature funzionali ad esso:

#### 1) IMMOBILI:

- RICEZIONE E MARKET;
- CENTRO BENESSERE;
- SCUOLA DI CUCINA E ALLOGGI PERSONALE;
- CHIESETTA;
- BAR, SALA BILIARDO, TV, GIOCHI DA TAVOLO;
- BUNGALOWS (nr.40 doppi - sup. 100.60 mq.);
- SALA RISTORANTE E CONVEGNI;
- BOTTEGHE ARTIGIANE;
- RESIDENZA CUSTODE - DEPOSITO ATTREZZI - RICOVERO MEZZI AGRICOLI;
- DEPOSITI E INFERMERIA;

il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 7.846,57 ed una volumetria di mc. 34.379,45

#### 2) ATTREZZATURE:

- PARCHEGGIO per nr.03 Autobus;
- PARCHEGGIO per nr.70 autoveicoli;
- per nr.06 autoveicoli per handicappati;
- nr.02 PISCINE;
- CAMPO DA TENNIS;
- TEATRO ALL'APERTO;
- CAMPO DA BOCCE;
- PARCO GIOCHI;

il tutto per una superficie complessiva di mq. 5.910;

Il progetto proposto prevede l'utilizzazione dei seguenti indici e parametri:

- Superficie del lotto mq. 79.480
- Superficie coperta mq. 7.847

- Volume mc. 34.380
- Altezza ml. varie  
(da mt.3.5 a max mt.9.70)
- Distanze: dai confini ml. 15,00  
dagli edifici ml. 10,00  
dalle strade ml. 30,00
- Indice Fabbricabilità territoriale mc/mq. 0,43
- Rapporto di copertura mq/mq.9,8%

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati e grafici di seguito riportati:

#### ELABORATI GRAFICI:

- Tavola 1 - Inquadramento urbanistico e catastale;
- Tavola 2 - Planimetria generale fabbricato esistente;
- Tavola 3 - Planimetria generale;
- Tavola 3 bis - Planimetria generale delle aree a destinazione pubblica;
- Tavola 4 - Reception;
- Tavola 5 - b Bar - centro benessere - infermeria;
- Tavola 6 - Scuola di cucina - alloggi personale;
- Tavola 7 - Botteghe artigiane;
- Tavola 8 - Sala conferenze e ristorante;
- Tavola 9 - Bungalow;
- Tavola 10 - Residenza custode;
- Tavola 11 - Deposito attrezzi agricoli e chiesetta;
- Tavola 12 - Urbanizzazioni;

#### RELAZIONI:

- BUSINESS PLAN;
- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA;
- STUDIO IMPATTO AMBIENTALE;
- RELAZIONE FOTOGRAFICA;
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
- STUDIO GEOLOGICO;

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento della stipula di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Minervino di Lecce, ed in particolare dalla Attestazione Sindacale datata 10/10/2000 risulta quanto segue:

Visti gli atti d'ufficio ed in particolare l'istanza prodotta dalla Società "Il Dolmen", a.r.l. con sede in Minervino di Lecce, località "lame" - via Provinciale per Uggiano La Chiesa, acquisita agli atti del comune in data 10.10.2000 - prot. nr. 5129, intesa ad ottenere accordo di programma, ai sensi delle disposizioni dettate dalle Leggi Regionali nr. 34/94 e 8/98, per la realizzazione di un villaggio turistico in località "lame" del Capoluogo,

## ATTESTA

Che sussistono i requisiti ed i presupposti per l'ammissibilità dell'accordo di programma di cui innanzi in quanto il P. di F. vigente di questo comune non dispone di area destinata a villaggio turistico"

Il programma delle attività della struttura turistico-alberghiera comporterà livelli occupazionali pari a 21 unità come si desume dal piano occupazionale.

L'intervento è stato sottoposto alla valutazione del Ministero per i Beni e le attività Culturali

Soprintendenza della Puglia - Bari - il quale con nota nr.27532 del 4.12.2000 ha espresso Parere Favorevole al progetto in argomento purché vengano piantumate arborature tipiche della zona e utilizzati materiali locali";

Tutto ciò premesso, ed entrando nel merito della proposta progettuale si evidenzia quanto segue:

- Sotto il profilo urbanistico l'area individuata per l'intervento edilizio ricade nel P.di F. del Comune di Minervino di Lecce in zona come di seguito tipizzata:

- ZONA E1 AGRICOLA EXTRAURBANI (mq. 44.961)
- "ZONA PER ATTREZZATURE CAMPEGGISTICHE" (mq. 34.489)

Rapporti con il P.U.T.T. "Paesaggio: l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore distinguibile "C", art. 2.01 - titolo II, con prescrizioni vincolistiche preesistenti (paesaggio).

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

In meri attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di GR n. 1748/2000, con nota n. 1519 del 14.03.2001 è stata trasmessa, la seguente documentazione integrativa:

- Relazione integrativa verifica di compatibilità con le prescrizioni del P.U.T.T./P per quanto riguarda gli ambiti estesi interessanti l'area in oggetto;
- Planimetria di riferimento con indicazione delle viste fotografiche.

In detti elaborati integrativi si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche pur essendo stata vincolata, precedentemente all'entrata in vigore del P.U.T.T.P., ai sensi della Legge 1497/39; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T..

L'area oggetto dell'intervento risulta posizionata nelle vicinanze di sistemi in cui risultano presenti peculiarità paesistiche degne di tutela (Dolmen "Li Scusi", distante, circa ml.250.00 dal limite dell'area d'intervento).

Inoltre, la stessa area di intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi di pregio strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall'art. 3.01 delle N.T.A. del P.U.T.T.. Quindi, non essendo direttamente interessato dalle opere in progetto alcun ambito territoriale distinto con la relativa "area di pertinenza" e/o "area annessa" ove le prescrizioni di base del P.U.T.T. risultano direttamente vincolanti, in quanto livello minimo inderogabile di tutela non si rileva alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di immutabilità assoluta) tra quanto, proposto e le N.T.A. del P.U.T.T..

Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio integrativo inoltre rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo per l'assetto paesistico-ambientale complessivo del l'ambito di riferimento. L'area non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpate, crinali, lame, gravine ovvero elementi caratterizzanti il territorio;
- Sistema "copertura botanico - vegetazionale e culturale": l'area non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, di difesa del suolo, nè si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di interesse biologico vegetazionale. L'intervento non andrà a modificare in maniera significativa l'attuale assetto del sistema botanico - vegetazionale ma preserverà in massima parte le essenze arboree preesistenti.
- Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa": l'area non risulta interessata da particolari beni storico - culturali di riconosciuto valore o ruolo nell'assetto paesistico, nè l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno con l'area stessa.

L'intervento progettuale, sulla scorta delle analisi delle aree interessate in rapporto ai citati indirizzi di tutela, interessa aree prive di "ambiti territoriali distinti" il cui regime giuridico risulta privo di specifici ordinamenti vincolistici (vincoli ex Legge 1497/39: decreti Galasso; Usi Civici, vincoli idrogeologici;

idrologia superficiale; vincoli e segnalazioni architettoniche - archeologiche).

Di conseguenza il programma costruttivo stante il contesto territoriale interessato esistente sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale culturale e della potenzialità faunistica"; "stratificazione storica della organizzazione insediativa", privo di elementi specifici da tutelare e salvaguardare comporta una trasformazione fisica un uso del territorio interessato compatibile con la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche presenti e prive di peculiarità.

Premesso quanto sopra, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T., si ritiene che l'intervento in parola per la sua localizzazione in un'area non interessata direttamente e/o indirettamente dalla presenza di ambiti territoriali distinti non interferisce conseguentemente sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per l'ambito territoriale esteso di riferimento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sott'ordinata.

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, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, soprattutto visivo, e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento 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.
- Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate 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 (lungo il confine con la viabilità pubblica esi-

stente) 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.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Minervino di Lecce si può quindi accogliere la richiesta di accordo di programma finalizzato alla realizzazione della struttura turistico-alberghiera in area non avente destinazione turistico-alberghiera, ricorrendo alle disposizioni di cui al comma 2° dell'art. 1 della L.R. n. 34/94.

Questo innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'intervento da "zona Extraurbana e zona per attrezzature campeggistiche" a zona per insediamenti "turistico-alberghiero" onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Società "Il Dolmen" con indici e parametri urbanistico-edilizi, così, come rivengono dal progetto in atti.

La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico e ciò in relazione sia alla localizzazione, in quanto l'intervento riguarda parte di aree già interessate da previsioni per strutture campeggistiche, sia agli indici urbanistico-edilizi proposti compatibili con l'utilizzazione dell'area ai fini turistico-alberghiero, nonché alla non interferenza con la pianificazione Comunale.

Da quanto sopra riportato si evince che per l'intervento proposto dalla Soc. "Il DOLMEN a.r.l." 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 (P di F.).

L'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 primarie e secondarie nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione, in conformità delle leggi vigenti in materia;
2. 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);
3. La struttura ricettiva turistico - alberghiera nelle sue diverse articolazioni dovrà rispettare i requisiti di cui alla L.R. n. 11 dell'11/2/99 ;
4. Siano rispettate le condizioni imposte dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali attraverso la Soprintendenza della Puglia-Bari;
5. Inalienabilità delle singole unità turistico - alber-

ghiere costituenti l'intera struttura complessiva come autorizzata;

6. Prima del rilascio della C.E. dovrà essere richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica in base alle N.T.A del PUTT.
7. 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 (21 addetti) previsti e della 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 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 ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto 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 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 MINERVINO Di LECCE (LE) ratificherà il presente Accordo di Programma.

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

Infine si dà atto, sulla scorta degli atti (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.

Sussistendo, inoltre, le condizioni di cui al DPR 12/04/96 (GU. 7/9/96 n. 210), allegato "B", l'intervento va sottoposto alle procedure dello stesso DPR 12/04/96 e ciò prima della emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di programma.

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla G.R. con delibera n. 1284 del 10/10/2000.

**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 nè a carico del bilan-

cio regionale nè 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;
- Viste la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge.

#### DELIBERA

- Di autorizzare, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che procede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di programma ai sensi della L.R. 129/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Minervino di Lecce per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della società "Il Dolmen", del complesso Turistico - Alberghiero ubicato nel territorio comunale di Minervino di Lecce.
- 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 CE stante il vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 gravante sull'area interessata dall'intervento in questione.
- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 comma 32 della L. 15/5/1997 n. 127.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Minervino di Lecce rappresentato da Dott. Antonio Monteduro in attuazione della l.r. 19/12/1994 n° 34 così modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 la realizzazione del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Minervino di Lecce da parte della società "Il Dolmen a.r.l."

**PREMESSO:**

- a) Che la l.r. 19 Dicembre 1994 n° 34 così come modificata dalla l.r. 28/01/1998 n. 8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghieri i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 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, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta regionale, e ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non prevede 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 richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

**CONSIDERATO**

- a) che la società "Il Dolmen a.r.l." con sede in Minervino di Lecce ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Minervino di Lecce di un complesso Turistico-Alberghiero;
- b) che stante la indisponibilità nell'ambito della strumentazione urbanistica generale vigente di aree idonee e giuridicamente efficaci, il Sindaco del Comune di Minervino di Lecce ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate l.r. 19/12/1994 n. 34 e l.r. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso turistico-alberghiero da parte della società "Il Dolmen" in variante alla strumentazione urbanistica vigente.

**PRESO ATTO**

Della documentazione trasmessa dal Sindaco del Comune di Minervino di Lecce dalla quale risulta quanto segue:

- a) Poiché l'area di intervento risulta tipizzata, nel vigente P.d. F. come segue:
  - ZONA E1 AGRICOLA EXTRAURBANA (mq. 44.961);
  - ZONA PER ATTREZZATURE CAMPEGGISTICHE (mq. 34.489);

e pertanto si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione urbanistica vigente per consentire la realizzazione dell'intervento turistico-

- alberghiero proposto dalla società "Il Dolmen";
- b) l'area individuata risulta essere censita dal FG. 12 particelle 16-27-28-170-299-360-287-288 del Catasto Terreni e dal Fig. 12 p.lle 399 sub 1, 339 sub.2 e 298 del Catasto Fabbricati, risulta ubicata in località "Lame" lungo la strada Provinciale Minervino di Lecce - Porto Badisco;
- c) detta area risulta interessata da vincolo di tipo Paesaggistico come certificato dal dirigente l'U.T. del Comune di Minervino di Lecce datato 10.10.2000;
- d) esistono le opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità, pubblica illuminazione e servizi a rete, escluso gas e fogna ed è stata prevista la cessione di aree a standards;
- e) la ditta "Il Dolmen a.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria al complesso Turistico-Alberghiero ed ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività di un numero di addetti pari a 21 unità.

**VISTA**

La deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma chiesto dal Sindaco del Comune di Minervino di Lecce ai sensi della citata l.r. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "Il Dolmen a.r.l."

**TUTTO CIO' PREMESSO**

Le parti 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 modificata dalla l.r. 28/01/1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Minervino di Lecce con la sottoscrizione del presente accordo di programma autorizzato, per quanto di rispettiva competenza, per la realizzazione da parte della ditta "Il Dolmen a.r.l." del complesso Turistico-Alberghiero nel Comune di Minervino di Lecce in variante alla strumentazione urbanistica vigente. Il complesso, a carattere Turistico-Alberghiero ricade in "zona E1 rurale" e "zona Attrezzature Campeggistiche" del vigente strumento urbanistico del Comune di Minervino di Lecce.
  - Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati e grafici elencati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
3. Per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio da cedere al Comune, secondo disposto dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68, le stesse dovranno essere individuate e commisurate nella misura di 80 mq. 1100 mq. di superficie lorda di

pavimento destinate ad attività alberghiera. La società "Il Dolmen a.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento all'area a parcheggi, reti servizi con relativi allacciamenti, rete di smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

4. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione diretta a disciplinare:

- a) quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente in materia specifica;
- b) l'obbligo del soggetto proponente di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria relative all'insediamento come sopra precisate;
- c) il divieto per la società "Il Dolmen" di alienare le singole unità immobiliari costituenti il complesso residenziale turistico-alberghiero;
- d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto e di non modificare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a cinque anni dall'avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fidejussione bancaria e/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 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;

5. Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/200 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Minervino di Lecce. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Minervino di Lecce entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza. Il presente accordo, inoltre, sarà

approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

6. Nell'eventualità il soggetto proponente 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 in pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica, quale zona "Rurale E1" e "attrezzature Campeggistiche".
7. Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, l'Amm/ne Comunale di Minervino di Lecce, rilascerà alla società "Il Dolmen" la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dall'acquisizione della prescritta autorizzazione paesaggistica in base alle NTA del PUTT.
8. Il presente Accordo di Programma ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione regionale, né a carico dell'Amministrazione Comunale.
9. 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 Minervino di Lecce provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.
10. Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 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 Minervino di Lecce.

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 di  
Minervino di Lecce  
Dott. Antonio Monteduro

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
12 aprile 2001, n. 444

**LL.RR. n. 34/94 e 8/98 e D.L. 267/2000. Accordo di programma per la realizzazione di un ampliamento di una struttura produttiva nel settore turistico-alberghiero nel Comune di Lecce. GRAND HOTEL TIZIANO e DEI CONGRESSI.**

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Dott. Enrico SANTANIELLO, 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 interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 8 giugno 1990 n. 142 come sostituito dall'art 34 del D.lvo 267/2000 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 Lecce ha richiesto con nota n. 30229/99 dell'8/01/2001, al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un “Accordo di Programma” per la realizzazione di un ampliamento di una struttura produttiva nel Settore Turistico-Alberghiero di proprietà della S.I.C.E. S.r.l.

La proposta dell'intervento è stata inoltrata dalla ditta Tiziano S.r.l. gestore della struttura produttiva previa autorizzazione (in atti) della società proprietaria.

Degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto riguarda l'ampliamento dell'esistente “HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI” che attualmente insiste su un lotto pari a mq. 9297.

L'area attualmente coperta dall'Hotel è pari a 1717 mq. ai quali vanno aggiungersi i mq. 824 di una vecchia costruzione da recuperare.

Il complesso alberghiero con annesso Centro Congressi attualmente si sviluppa su otto piani, di cui set-

te fuori terra dotato di 156 camere (n. 138 doppie e n. 18 singole) e 30 appartamenti da 4 posti per una capacità ricettiva di 414 posti letto; una sala congressi da 600 posti con cabina di proiezione e traduzione simultanea; sale riunioni di varie dimensioni per un'offerta per congressi erenze di 940 posti; n. 2 ristoranti da 300 e 123 posti e sala per prima colazione per un totale di 570 posti; palestra attrezzata, saune e parcheggio privato.

Dagli atti risulta che l'esigenza di ampliamento nasce dalla necessità manifestata dalla Tiziano S.r.l. di aumentare la capacità ricettiva della struttura affiancando all'offerta dell'Area Congressuale anche quella dei posti letto, ristorante per coffee-break e lunch-break.

La proposta progettuale prevede una nuova ala da affiancare all'HOTEL esistente per un totale di 140 posti letto; una nuova sala ristorante, una sala conferenze e una sala di self service.

In particolare si prevedono le seguenti opere:

- Realizzazione di una struttura costituita da cinque piani in elevazione poggianti su una piastra strutturale a ponte a 6,50 mt. sull'esistente edificio adibito a ristorante.
- Ciascun piano consta di 13 camere matrimoniali e di una suite per un totale di 70 camere per 140 posti letto.
- Sviluppo all'esterno del ristorante - (vecchio edificio-distilleria) o in alternativa realizzazione di piccola sala convegni.
- Trasformazione a ristorante Self-Service della zona porticata nord al piano terra prospiciente la superstrada Lecce-Brindisi.
- Ampliamento della Sala VIP (ristorante) verso l'esterno, nella zona compresa tra la vecchia distilleria ed il futuro self-service.
- Opere di ristrutturazione e rifacimento degli impianti tecnici.

L'esistente “Hotel Tiziano e Congressi” con l'ampliamento proposto insiste su di un lotto censito al N.C.E.U. foglio 212 part. 117 identificato nel PRG vigente come zona D5 “Attività terziarie e direzionali” con i seguenti indici e parametri

IFF	3 mc/mq
Rc	0,65 mq/mq
H max	15 ml (tre piani + piano terra)

Area da cedere per standards DM 1444/68: 1 mq per ogni 3 mq di Superficie utile.

Il progetto proposto sviluppi i seguenti dati tecnici:  
Area del lotto d'intervento mq. 9297

Volume realizzabile mc. 28072 (3 mc/mq)

Volume esistente mc. 25498

Volume residuo mc 2574

Volume in ampliamento di progetto mc. 18214

I.F.F. (28072 + 18214)19297 = 4,7 mc/mq  
 H di progetto mi. 23.35  
 n. piani di progetto 5 + piano terra

### Verifica degli Standards

La relazione istruttoria Comunale prospetta la seguente situazione:

Superficie utile complessiva ampliamento mq. 4240  
 Area da cedere per standards DM 1444/68 80mq ogni 100 mq di superficie utile di cui 40 mq per parcheggi:  
 mq. 4240\*80/100 mq. 3392  
 di cui a parcheggi mq. 1696 (50% di 3392)  
 per standards mq. 424 legge 122/89  
 totale mq. 2120

Superficie da destinare a parcheggi

Progetto Autorizzato mq. 1363  
 Parcheggi esistenti mq. 3400  
 Parcheggi in esubero mq. 2037  
 Parcheggi previsti nel progetto di ampliamento mq. 1400

Totale parcheggi mq. (1400 + 2037) = 3437 magg. mq.3392

Area già ceduta al Comune

mq. 2037  
 Area da cedere mq. 3392  
 Area residua da cedere mq. 1355  
 (proposta la monetizzazione)

In relazione alla prospettata verifica degli Standards, la stessa va effettuata, più correttamente ai fini della coerenza con la impostazione del P.R.G., alla luce, delle norme previste dallo stesso P.R.G. per le zone D5 - Attività terziarie e direzionali, cioè nella misura quindi di 1 mq ogni 3 mq di Su, da cedere ad uso pubblico per parcheggi e verde di arredo urbano.

Per detto standard ammontante a mq (4240:3) = mq 1413, può farsi ricorso, come peraltro prospettato nella relazione istruttoria dal Dirigente del Settore Urbanistico Comunale, alla monetizzazione, in coerenza con le direttive di cui alla delibera GR n. 1284/2000, stante la inesistenza di aree libere contermini da cedere al Comune. Circostanza questa di cui si dovrà prendere atto in sede di ratifica dell'A.di P.

Inoltre si prescrive il soddisfacimento dei parcheggi privati di cui alla legge 122/89, riferito alla volumetria di progetto.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- Relazione Progetto Preliminare
- Relazione Tecnica (tavola integrativa)
- Piano occupazionale
- Piano di fattibilità Economia Finanziaria

- TAV. n.1 (tavola integrativa) Stralcio PRG - Stralcio Catastale Planimetria generale aereofotogrammetrico

### ELABORATI DI RILIEVO

- TAV. n. 2 Piano interrato
- TAV. n. 3 Piano terra
- TAV. n. 4 Piano 1°/Tipo
- TAV. n. 5 Prospetto Est (sez. A) - Prospetto OVEST
- TAV. n. 6 Sez. D; Sez. F (Prospetto NORD); Sez. E; Sez. G;
- TAV. n. 7 Sez. B; Sez. C

### ELABORATI DI PROGETTO

- TAV. n. 8 Piano Interrato
- TAV. n. 9 Piano terra
- TAV. n. 10 Piano 1°/tipo
- TAV. n. 11 Piano intermedio (h = 5.50);
- TAV. n. 12 Prospetto Est (sez. A) - Prospetto OVEST
- TAV. n. 13 Sez. D; Sez. F (Prospetto NORD); Sez. E; Sez. G;
- TAV. n. 14 Particolari Coperture curve Sez. B; sez. C
- TAV. n. 15 Superfici e volumetrie

### ELABORATI DI SOVRAPPOSTO

- TAV. n. 16 Piano Interrato
- TAV. n. 17 Piano terra
- TAV. n. 18 Piano 1°/Tipo
- TAV. n. 19 Prospetto Est (sez. A) - Prospetto OVEST;
- TAV. n. 20 Sez. D; Sez. F (Prospetto NORD); Sez. E; Sez. G;
- TAV. n. 21 Sez. B; Sez. C
- TAV. n. 22 Planimetria esplicativa delle parti di suolo da permutare alla pari fra la S.I.C.E. S.R.L. ed il Comune di Lecce lungo la via di collegamento fra la superstrada per Brindisi e V. Genuino.
- TAV. n. 23 (tav. integrativa) Urbanizzazioni primarie.
- TAV. n. 24 Aree per Standards urbanistici.

Entrando nel merito degli aspetti tecnico urbanistici si evidenzia quanto segue.

La richiesta in parola comporta una variante al vigente PRG del Comune di Lecce e ciò con riferimento agli indici e parametri relativi alla zona D5 "Attività terziarie e direzionali in cui insiste l'area dell'attuale struttura alberghiera e dell'ampliamento proposto.

Detta variante, nei limiti di modifica dei parametri ed indici urbanistico-edilizi, si ritiene ammissibile in considerazione della destinazione d'uso dell'area e

della specificità dell'intervento teso a potenziare la esistente struttura produttiva alberghiera.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e 8/98 per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito "Accordo di Programma" dagli atti trasmessi dal Comune di Lecce risulta che:

- Dal Piano Occupazionale si evince che il programma di affittività della Ditta Grand Hotel Tiziano e dei Congressi ha una occupazione esistente pari a 10 unità lavorative e si prevede a regime una occupazione di altre 11 unità lavorative.
- Sotto il profilo giuridico, l'ampliamento della struttura alberghiera avviene in un'area tipizzata zona D5 "Attività terziarie e direzionali" del PRG vigente del Comune di Lecce e comportante variante allo strumento urbanistico relativamente agli indici e parametri urbanistici previsti per tale zona; l'intervento proposto rientra nelle fattispecie per le quali è possibile, ai sensi delle LL.RR. 34/94 e 8/98, richiedere al Presidente della GR la sottoscrizione di un Accordo di Programma.

Per quanto attiene al profilo ambientale ed in particolare all'aspetto paesaggistico si evidenzia quanto segue:

Con riferimento alle disposizioni del D.l.vo n. 490/99 le aree in questione non risultano soggette a tutela paesaggistica.

Per quanto attiene alle disposizioni del PUTT, approvato dalla GR con delibera 1748 del 15/12/2000 le aree in questione ricadono in un ambito territoriale esteso di Valore normale "E" per il quale la variante urbanistica, connessa all'accordo di programma non è soggetta al "Parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01 punto 2 e 5.03 delle N.T.A. del P. U.T.T. e pertanto non sussistono aspetti ostativi allo sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Per l'intervento proposto dalla ditta Hotel Tiziano e Congressi sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del predetto intervento in variante allo strumento urbanistico generale vigente.

L'intervento dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo, da parte della Società richiedente l'Accordo di Programma di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie nella misura dovuta per legge con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle disposizioni vigenti;
  - a) Monetizzazione delle aree a standards urbani-

stici all'Amministrazione Comunale nei termini innanzi precisati;

- b) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione (art. 2, L.s. 24/03/89 n. 122);
  - c) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettami normativi vigenti in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientali;
2. La concessione edilizia dovrà prevedere idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della 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 assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorative 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 oggetto 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 e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
  3. L'Accordo di Programma, comportante variante allo strumento urbanistico vigente, relativamente agli indici e parametri urbanistico-edilizi come da progetto in atti, dovrà necessariamente essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Inoltre, per quanto accertabile dalla consultazione degli atti d'ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), le aree in questione non risultano gravate da uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Infine si da 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.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi, si ritiene che la Giunta Regionale, in relazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della Giunta Regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Lecce.

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

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L. R. 7/97.

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

Il presente provvedimento 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 riversi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario istruttore e dal Dirigente del Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Lecce per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della ditta HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI dell'ampliamento di una struttura produttiva nel settore turistico-alberghiero.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 - comma 32 della L. 15/05/97 n. 127.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente

pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di LECCE rappresentato dal Sindaco pro-tempore, in attuazione della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 per la realizzazione di un,ampliamento di un insediamento produttivo a carattere turistico-alberghiero nel Comune di LECCE da parte della Ditta GRAND HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI.

#### PREMESSO:

1. Che la L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a attere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere 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.Leg.vo n° 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
2. 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;
3. Che, ai sensi del richiamato art.34 del D. Leg.vo n° 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

1. Che la Ditta GRAND HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di LECCE, dell'ampliamento dell'insediamento produttivo a carattere turistico-alberghiero,  
Che in assenza di aree immediatamente disponibili e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di LECCE ha richiesto con istanza in data 31 luglio 2000, al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994, n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione dell'ampliamento di un insediamento produttivo a carattere turistico-alberghiero da parte della Ditta GRAND HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI.

**PRESO ATTO:**

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di LECCE

1. Che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica dell'ampliamento di una struttura esistente in un lotto censito al NCEU fg. 212 part. 117 e pari a mq. 9297.
2. Che la Ditta GRAND HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttiva e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di ulteriori addetti pari a 11 unità.
3. Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie la ditta propone di cedere al Comune le corrispondenti aree mediante monetizzazione.

**VISTA**

La deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (facente parte integrante del presente) con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di LECCE ai sensi delle citate LL.RR. del 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Ditta GRAND HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

Le parti, la Regione Puglia e il Comune di LECCE, 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. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di LECCE, con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta GRAND HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI dell'ampliamento di una struttura produttiva a carattere turistico alberghiero nel Comune LECCE in variante al vigente strumento urbanistico.  
Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
3. Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto riportato nelle condizioni richiamate nella deliberazione di G.R.
4. La ditta GRAND HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI, inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione.
5. Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di

LECCE e la Ditta GRAND HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI diretta a disciplinare:

- L'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 prevista per legge.
  - L'obbligo della cessione delle aree a standards urbanistici all'Amministrazione Comunale secondo le modalità riportate nella deliberazione GR n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
  - 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 relative all'insediamento come sopra precisate.
  - L'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale.
  - L'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento dei nuovi 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 anche in forma di fidejussione bancaria 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 alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a 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 e, in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 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 LECCE ratificherà il presente Accordo di Programma.
6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Leg.vo n° 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale ed esecutivo del Comune di LECCE. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica, da parte del Consiglio Comunale di LECCE,

entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, a pena di decadenza. Il presente accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia 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 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, il Comune di LECCE rilascerà alla Ditta GRAND HOTEL TIZIANO E DEI CONGRESSI la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza (art. 1 - 3° comma - L.R. 34/94) con espresso richiamo agli obblighi commisurati alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 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 dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

Ai sensi del settimo comma dell'art. 34 del D.Leg.vo n° 267/2000 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 LECCE.

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  
Comune di Lecce

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE  
12 aprile 2001, n. 445

**LL.RR. n. 34/94 – 8/98 e L.S. 142/90- Accordo di Programma per la realizzazione di un centro alberghiero in l.tà “Posta del Fosso” denominato “Mastrogiacomo” nel Comune di Manfredonia (FG). Ditta: Di Tullo Antonietta e Mastrogiacomo Giuseppe.**

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

“La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 “Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale 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 GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 no 142, ora sostituito dall'art. 34 del Dlgs n. 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 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 Manfredonia, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n. 8 del 10/03/1999 ha richiesto, con nota n. 20762 del 28/05/99, al Presidente della G.R. la definizione di un “Accordo di Programma” per la realizzazione da parte del Sigg. DI TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe di un centro alberghiero denominato MASTROGIACOMO in L.tà “Posta del Fosso”

Nella predetta delibera di C.C. n. 8/99 si dà atto tra l'altro, che il richiedente ha assunto i seguenti impegni:

- 1) sistemare opportunamente le aree pertinenziali non diversamente utilizzate;
- 2) sistemare a propria cura e spese e cedere al Comune una superficie di mq. 2.300 pari al 10% della superficie interessata dall'intervento, da destinare

- a parcheggio e verde pubblico ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.M. n. 1444/68;
- 3) accollo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge;
  - 4) realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture e/o allacciamenti ai pubblici servizi per dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria, con particolare riferimento alla rete di sistemazione acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle leggi vigenti, alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento e alla viabilità di accesso all'area sulla base delle prescrizioni e condizioni del Comune;
  - 5) fornire idonee e formali garanzie, secondo le modalità che saranno determinate dal Comune, in ordine al mantenimento del livello occupazionale previsto (minimo 10 addetti) per un periodo non inferiore ad anni 5 (cinque) dall'inizio dell'attività produttiva;
  - 6) mantenere la destinazione d'uso dei fabbricati per non meno di anni 5 (cinque) dall'avvio dell'attività produttiva;
  - 7) precedere all'inizio dei lavori di costruzione del complesso ricettivo entro 12 mesi dal rilascio della C.E..

In ordine all'intervento programmato, il Dirigente del Settore 7° Urbanistica ed Edilizia privata - del Comune di Manfredonia giusto proprio parere allegato alla citata delibera di C.C. n. 8/99 rilevato che nel vigente PRG sono previsti insediamenti di tipo alberghiero nelle lottizzazioni della riviera Sud e nei comparti di tipo "CB" e che al momento tali aree non sono giuridicamente efficaci ha attestato che "sussistono le condizioni indicate dall'art. 1 della l.r. n. 34/94 così come modificata dalla l.r. 8/98 atteso che al momento, non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione alberghiera, e che si tratta di realizzare una struttura alberghiera sita in area tipizzata nel PRG vigente, approvato con delibera di GR n. 8 del 22.01.98, parte come zona "D4E" con destinazione artigianale con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2 mc/mq e parte come zona "E" con destinazione prevalentemente agricola ed indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq.

In data 2/11/99 con nota n. 16150/99 - 38529/99 il Comune di Manfredonia ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con la nota n. 11353 del 22.09.1999 a seguito di istruttoria del Settore Urbanistico Regionale. In data 7/03/2000 è stata inviata ulteriore documentazione integrativa, relativa ad elaborati grafici meglio esplicitanti lo stato di fatto esistente e le previsioni progettuali.

In data 9/03/2000, sempre da parte del Comune di Manfredonia, è stata trasmessa a mezzo fax acquisito in data 14/03/2000 al prot. n. 2758 dell'Assessorato Reg.le all'Urbanistica ulteriore relazione tecnica, vistata dal Dirigente del 7° Settore - Urbanistico ed Edilizia - riportanti i principali indici e parametri urbanistici caratterizzanti l'intervento proposto.

Nella stessa relazione si specifica, inoltre, che i manufatti edilizi, insistenti sull'area interessata dall'intervento, oggetto del condono edilizio del 23/03/86 prot. n. 16153 sarebbero stati demoliti.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente parte come zona "D4E" e parte come zona agricola "E1" della superficie complessiva di circa m<sup>2</sup> 32.698 riportata in catasto alle particelle rin. 219 e 283 63 e 71 del foglio di mappa n. 19 ubicata sulla strada provinciale per San Giovanni Rotondo al bivio con la superstrada Manfredonia - Mattina.

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

- Superficie interessata: mq. 23.042;
- Superficie coperta di progetto: mq. 1.141.000;
- Rapporto di copertura: 5.00%;
- Volume di progetto: mc. 10.128;
- Altezza max fabbricati: ml. 11,50;
- Densità edilizia territoriale: 0,40 mc/mq.;
- Parcheggi privati mq. 1.020;
- Aree per parcheggi pubblici
- (art. 5 del D.M. 2/04168 n. 1444) mq. 5.500;

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un albergo-ristorante della consistenza di 108 posti letto con annessi servizi; campi da gioco, piscina ed aree attrezzate.

Il corpo principale, destinato ad albergo, sala ristorante e sala convegni è articolato in piano terra, primo e secondo piano.

Al piano terra sono ubicati la sala attesa, con il bar, la sala ristorante con annessa cucina; al primo e secondo piano sono ubicate le camere con WC a due posti letto per un numero complessivo di 54 camere.

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

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione Integrativa
- Stralcio Aerofotogrammetrico - scala 1:2000;
- Tav. n. 1 - Stralcio catastale - Corografia - Stralcio PRG - Pianimetria Stato di Fatto;
- Tav. n. 1 A - Planimetria situazione attuale;
- Tav. n. 2A - Planimetria di progetto;
- Tav. n. 2B - Ricezione - Spogliatoi;
- Tav. n. 3 - Corpo Principale - Piano terra;

- Tav. n. 4 - Corpo Principale - Piano primo e secondo piano;
- Tav. n. 5 - Corpo Principale - Prospetti e sezioni;
- Relazione Geologica - Tecnica;
- Business Plan.

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.) risultano interessati dal vincolo sismico ex lege n. 64/74 ma non assoggettata a vincolo di natura paesaggistico-ambientale ma non assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale.

Inoltre, si è rilevato, dagli atti d'ufficio, che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n. 95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto, prima del rilascio dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n.357.

In ordine al vincolo sismico è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dall'art. 13 della legge n. 64/74.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Manfredonia si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un albergoristorante con annessi servizi 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'intervento proposto da zona "D4E - artigianale" e zona "EA1 - agricola" a "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dai Sigg.ri DI TULLO e MASTROGIACOMO.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione 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) Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere determinate nella misura fissata (art. 5 -

- D.M. 2/04/68 n. 1444 - punto n. 280 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento) di cui almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggi pubblici;
- 3) 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;
- 4) Rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dalla legge n. 64/74;
- 5) Rilascio da parte dell'Assessorato Regionale all'Ambiente dell'autorizzazione positiva circa la Valutazione Incidenza di cui al D.P.R. 8 Settembre 1997 n.357.
- 6) 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 Manfredonia risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero-ristorativo da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 21 unità;
- b) l'intervento consistente nella realizzazione di un albergo-ristorante, è riferito alla indisponibilità di aree idonee con destinazione alberghiera (nota L.I.T.C.) e giuridicamente efficaci.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dai Sigg.ri Di TULLO - MASTROGIACOMO 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 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 delle leggi vigenti 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. 21 addetti) 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 "D4E artigianale" a zona agricola "E1" a zona "turistico-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. 34 - 5° comma - del D.Lgs. n° 267/2000, 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 19.12.94 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 Manfredonia.

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

Le aree interessate dal programma costruttivo, risultano interessate dal vincolo sismico; pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia, del parere previsto dalla legge n. 64/74.

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.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito normale "E" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con delibera n. 1748/2000) la variante urbanistica non 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, né sussistono sotto il profilo paesaggistico elementi ostativi ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Infine 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.

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 e la conseguente proposta 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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Manfredonia per la realizzazione, in variante al PRG vigente, da parte dei Sigg.ri DI TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe di un albergo-ristorante e relativi servizi nel territorio del Comune di Manfredonia;
- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta  
Dr. Romano Donno

Il Presidente della Giunta  
Dott. Raffaele Fitto

**ACCORDO DI PROGRAMMA**

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Raffaele FITTO e il Comune di Manfredonia rappresentato dal Sindaco avv. Francesco Paolo CAMPO 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-ristorante con annessi servizi denominato "MASTROGIACOMO" nel Comune di Manfredonia da parte dei Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe.

**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 i Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe hanno in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Manfredonia, di un albergo-ristorante con annessi servizi denominato "MASTROGIACOMO"
- b) che, la struttura turistica prevista ricade in un'area non avente destinazione turistica e come tale non consente la realizzazione della stessa struttura, il Sindaco del Comune di Manfredonia ha richiesto, con istanza in data 28/05/99, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un albergo-

ristorante con annessi servizi da parte dei Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO, in variante al P.R.G. vigente;

**PRESO ATTO**

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Manfredonia:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Manfredonia non dispone aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'albergo-ristorante con annessi servizi programmato dai Sigg.ri DI TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di mq. 32.698,00 tipizzata in parte come zona D4E - artigianale" e parte come zona agricola "E1";
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 32.698 risulta censita in catasto terreni in agro di Manfredonia al foglio n° 19 p.lle nn° 219 e 283, poiché l'area d'intervento è classificata parte come zona D4E - artigianale" e parte come zona agricola "E1" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dai Sigg.ri DI TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO;
- c) che tale area risulta interessata da vincolo sismico e pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.GR il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla osta previsto dalla legge n. 64/74;
- d) che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n.95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto, prima del rilascio dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357;
- e) che i Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO si sono impegnati 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 21 unità.

**VISTA**

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Manfredonia 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 dei Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe.

### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Manfredonia 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 Manfredonia con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte dei Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe di un albergo-ristorante con annessi servizi in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate parte come zona "D4E - artigianale" e parte come zona agricola "E1" del vigente strumento urbanistico (P.R.G. - adeguato alla l.r. n. 56/80) del Comune di Manfredonia. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 3) Per quanto riguarda le aree da' destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche (da n. 1 a n. 5) precisate nel corpo della stessa deliberazione di GR n. dei
- 4) I Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe, inoltre dovranno 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 Manfredonia e i Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe 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 i Sigg.ri Di TULLO Antonietta e

MASTROGIACOMO Giuseppe 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. 21 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima. La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Manfredonia 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 Manfredonia. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Manfredonia, 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 ai Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 - 30 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 Manfredonia provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazio-

ne 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 Manfredonia.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal dal Presidente del Tribunale competente per territorio che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune  
di Manfredonia  
Avv. Francesco Paolo Campo

Il Presidente della  
Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

