



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 26 del 12/02/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2000, n. 1395

SANTERAMO IN COLLE - LL.RR. n.. 34/94 e n.8/98. Accordo di programma per la realizzazione di un complesso turistico-alberghiero da parte della Soc. "Villa Galietti S.r.l."

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto dei Territorio ed E.R.P.. Dott. Enrico SANTANIELLO sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente dello stesso ufficio e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

"La legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale-artigianale" così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo, industriale, artigianale turistico ed alberghiero consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R per la definizione, ai sensi dell'art. 2 r della legge 8 Giugno 1990 n. 142 di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

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

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Comune di Santeramo in Colle ha richiesto al Presidente della GR con nota 17050 del 24/01/2000 la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Soc. "Villa Galietti S.r.l." di un complesso turistico-alberghiero con l'impiego a regime di 18 unità lavorative.

Gli interventi per i quali viene richiesto l'Accordo di Programma hanno come si legge nella relazione tecnico-economico allegata al progetto lo scopo di "incentivare nella Murgia Barese il Settore Turistico-Alberghiero e nel contempo sopperire alla carenza sul territorio di Santeramo in Colle di strutture idonee per il soggiorno, per la cura della salute e di strutture turistiche - culturali.

L'intervento consisterà nella costruzione di:

- un albergo di circa 36 posti letto
- sale ristorante, convegni e cinema ESSAI
- teatro all'aperto
- strutture per la cura della salute, svago e sport
- n . 12 residenze turistiche quadrifamiliare.

Il complesso sorgerà su un suolo agricolo tipizzato E1 nel vigente PRG del Comune di Santeramo in Colle e catastalmente individuato nel foglio 45 particelle n. 8 e n. 345 ed è ubicato alla periferia di Santeramo in Colle nella località "Galietti" sulla strada Provinciale per Acquaviva delle Fonti.

L'area suddetta è di proprietà del Sig. Caponio Vitantonio come risulta da copia dell'atto di compravendita allegata alla documentazione presentata.

Da tale documentazione risulta inoltre che il Sig. CAPONIO Vitantonio e la Soc. "Villa Gallieti S.r.l. nella

persona del Sig. Disanto Pasquale Vito hanno sottoscritto una scrittura privata (allegata agli elaborati presentati) in relazione alla quale, l'attuale proprietario delle suddette particelle "dà opzione" alla suddetta Società "per l'acquisto dei terreni siti in Santeramo in Colle (BA) alla contrada Galietti".

Il Sig. Vitantonio Caponio così come si evince dalla nota comunale 17050/2000 risulta essere socio per una quota pari al 98% della società "Villa Galietti S.r.l.".

L'intervento proposto interessa un'area di 134.129 mq con i seguenti dati progettuali:

- Albergo mq 1161,07 mc 6055
- Complesso ristorazione salute e sport mq 4976,56 mc 17.327.09
- Residenze mq 3106,80 mc 2673.00

per un totale di superficie pari a 9244,42 mq e di volume pari a 46055.13 mc.

Le Urbanizzazioni primarie esistenti saranno completate a cura e a carico della Società proponente.

Le Urbanizzazioni secondarie ammontano a una superficie da cedere pari a 12807.28 per il soddisfacimento di quanto disposto dall'art 5, punto 2 del D.M. 1444/68.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate L.R. n. 34/94 e n. 8/98, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Santeramo in Colle risulta:

- a) l'attività del complesso comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a 18 unità;
- b) che per gli interventi nel settore turistico e alberghiero, lo strumento urbanistico vigente dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica; tuttavia (testualmente dalla nota sindacale 17050/2000) "si può ritenere che la destinazione prevista dal PRG sia inefficace per mancanza di operatività della destinazione stessa... "per mancanza di un Piano Particolareggiato di Comparto secondo le procedure previste dall'art. 3 della N.T.A. del PRG.

Da una verifica d'Ufficio si rileva che sulle aree interessate all'intervento non gravano diritti di uso civico e pertanto non è applicabile la l.r. n. 7/98.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "Soc. "Villa Galietti S.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalle ll.rr. n. 34/98 e n. 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

La suddetta variante consiste nella tipizzazione delle aree oggetto di intervento quale zona turistico-alberghiera ad esclusione della fascia di rispetto di 100 mt. della pineta confinante: il tutto con indici e parametri urbanistico-edilizio così come rinvenienti dal progetto presentato ed innanzi riportati.

In particolare con riferimento alla individuazione cartografica dell'area interessata dalla pineta se ne rileva la non conformità in rapporto a quanto rappresentato del confine della suddetta pineta evidenziato in progetto con quello rappresentato nelle tavole del P.R.G. vigente del Comune di Santeramo in Colle di conseguenza si prescrive la inedificabilità nella fascia di rispetto di 100 mt a partire dal confine come rappresentato nelle tavole dello strumento urbanistico vigente e quindi l'adeguamento del progetto a detta prescrizione.

La predetta variante, nei termini su esposti, si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico urbanistico, atteso che non interferisce con il disegno urbanistico del P.R.G. vigente, né con le direttive di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della ditta interessata affinché attivi immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 unità (nello specifico 18 addetti).
2. Obbligo da parte della ditta interessata di acollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, del Reg. 03.11.1989 n. nonché delle relative aree a parcheggio 3 servizio dell'insediamento.
3. La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Soc. "Villa Galietti" in ordine al

mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (18 addetti) previsti e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di 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 relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Santeramo in Colle ratificherà il presente Accordo di Programma.

4. Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n 1444/68 art. 5 punto 2 e secondo le previsioni progettuali.

5. Rispetto della L.R. 11/99 per quanto attiene anche alle tipologie edilizie alberghiere (residenze turistiche alberghiere).

6. Unitarietà dell'intervento e inalienabilità delle singole unità immobiliari.

7. Rispetto del nuovo Codice della strada, per quanto attiene alle strade ubicate a contorno dell'area di intervento.

L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5° comma della legge n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della l.r. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle.

Il citato Accordo di Programma potrà essere redatto sullo base dello schema allegato al presente provvedimento "

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. E DELLA L.R. 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 NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' 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 dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Soc. "Villa Galietti S.r.l." di un complesso turistico alberghiero nel Comune di Santeramo in Colle di un complesso turistico-alberghiero nel Comune di Santeramo in Colle con le prescrizioni in relazione riportate;
- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto ai sensi della legge n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno 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 Santeramo in Colle rappresentato dal Sindaco pro-tempore rag. Michele DI GREGORIO 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 un complesso turistico-alberghiero nel Comune di Santeramo in Colle da parte della Soc. "VILLA GALIETTI S.r.l."

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 destinate alle attività industriali, artigianali. turistico ed alberghiero;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 27 della legge 8 Giugno 1990 142. L'Accordo di Programma, se adottato con decreto del Presidente della Regione e ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti

CONSIDERATO

che la Soc. "VILLA GALIETTI S.r.l." con sede in Santeramo in Colle ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Santeramo in Colle di un complesso turistico-alberghiero che in assenza di aree giuridicamente efficaci, il Sindaco del Comune di Santeramo in Colle ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate l. r. 19 Dicembre 1994 n 34 e l.r. n. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso turistico-alberghiero da parte della Soc. " VILLA GALIETTI S.r.l." con reperimento di area idonea in variante al P R G. vigente;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Comune di Santeramo in Colle con nota n. 327 del 16/03/99 e

10820 del 21/09/99 (integrativa):

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Santeramo pur prevedendo aree idonee e sufficienti, con destinazione specifica operante, le stesse non sono giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla Soc. "VILLA GALIETTI S.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 134.129 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. n. 1444/68, con destinazione a zona "E" (agricola) nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, risulta essere nella località "Galietti" ubicata sulla strada Provinciale per Acquaviva delle Fonti catastalmente individuati sul foglio di mappa n 45 particelle 8 e 345;
- c) che l'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico;
- d) che da una verifica d'ufficio degli atti (P.U.T.T) si rileva che sulle aree interessate non gravano diritti di uso civico;
- e) che la Soc. "VILLA GALIETTI S r l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 18 unità lavorative.

VISTA

la deliberazione n del con la quale la G R ha autorizzato il Presidente della G R alla sottoscrizione della Accordo di Programma chiesto dal Sindaco di Santeramo in Colle 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 Soc. "VILLA GALIETTI S r l".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti 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 modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998, la Regione Puglia e il Comune di Santeramo in Colle con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. "VILLA GALIETTI S.r.l." nel Comune di Santeramo in Colle in variante al vigente strumento urbanistico di un complesso, turistico-alberghiero.

L'intervento ricade in zona "E" (agricola) del vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:

Relazione Tecnica Economica

Relazione geologica

Relazione geotecnica

Business Plan.

Tav. n. 1 - Planimetrie

Tav. n. 2 - Complesso per Ristorazione - Salute - Sport

Tav. n. 3 - Albergo

Tav. n 4 - Residenze turistiche

- 3) Le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive devono cedere al Comune, secondo il disposto dell'art. 5 punto 2 del D.M. n. 1444/68.
- 4) La Soc. "VILLA GALIETTI S.r.l." inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete di 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 di Santeramo in Colle e la Soc. "VILLA GALIETTI S.r.l.".

- a) quanto previsto dalla legislazione tecnica e urbanistica in materia:
- 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 relative all'insediamento come sopra precisate;
- c) l'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto e pari a n. 18 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 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 relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Santeramo in Colle ratificherà il presente Accordo di Programma.

d) Obbligo della L.R. 11/99 per quanto attiene anche alle tipologie edilizie alberghiere (residenze turistiche alberghiere).

e) Obbligo della unitarietà dell'intervento e inalienabilità delle singole unità immobiliari.

f) Obbligo del rispetto del Nuovo Codice della Strada, per quanto attiene alle strade ubicate a contorno dell'area di intervento.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 quarto comma della legge n.142 dell'8 Giugno 1990 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) del Comune di Santeramo in Colle. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Santeramo in Colle entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 47 terzo comma della citata legge 142 del 1990. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

7) 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 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 Santeramo in Colle rilascerà alla Soc. "VILLA GALIETTI S.r.l."

La Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, con espresso richiamo agli obblighi (art. 1 - 3 comma - L. R. n. 34/94) di cui al precedente punto 5 a carico della stessa ditta proponente.

9) 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.

10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento, che dalla Civica Amministrazione con la delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Santeramo in Colle provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

11) Ai sensi del sesto comma dell'art. 27 della legge n. 142/90 e dell'art. 5 della l.r. 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 Santeramo in Colle.

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 Il Presidente
di Santeramo in Colle della regione Puglia
Rag. Michele Di Gregorio Dott. Raffaele Fitto
