



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 42 del 06/03/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 dicembre 2000, n. 1862

L.L. R.R. 34/94 e 8/98. Accordo di programma per la realizzazione di un Centro turistico-alberghiero in ditta "Società Sportiva Canosa S.r.l." nel Comune di CANOSA DI PUGLIA (BA).

L'Assessore 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 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, consentono ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 142/90 ora sostituito dall'art. 34 - 4° e 5° comma del Decreto L.vo 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 CANOSA di PUGLIA (BA), ha richiesto con nota n. 8166 del 24.02.2000 al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della "Società Sportiva Canosa s.r.l.", di un centro turistico alberghiero lungo la SS. 98.

L'intervento progettuale proposto interessa un'area della superficie complessiva di circa mq. 20.410, non soggetta ad alcun vincolo di tutela ambientale e/o paesaggistico, ed è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

Sup. lotto: mq. 20.410;

Sup. coperta: mq. 3.665;

0,189;

Cubatura: mc. 24.166;

I.f.f.: mc. 24.166/19325 - mc/mq 1,25;

Sup. lorda di pavimento: mq. 3 726;

Sup. ceduta a parcheggio/strada:

mq. 1 085.

L'area in questione risulta tipizzata nel P. di F. vigente parte come zona rurale e parte a verde agricolo, mentre nel PRG adottato con deliberazione commissariale n. 233 del 21/12/99 come zona agricola normale E1 e parte area di rispetto stradale.

Al lotto si accede dalla complanare che perimetra la SS. 98 direzione Andria, in prossimità del ponte di attraversamento della stessa statale.

L'intervento è caratterizzato da un unico blocco che copre una superficie di mq. 3665, mentre la restante

area è destinata a verde attrezzato; il parcheggio è stato previsto parte all'esterno per un numero di 45 posti auto e la parte maggiore nel piano interrato del complesso che è in grado di ospitare 83 posti auto. L'area a verde attrezzato prevede un campo di calcetto, campo da tennis, piscina, oltre ai locali spogliatoio a servizio di queste strutture.

La struttura alberghiera è così composta:

- 1) un piano interrato, destinato interamente a parcheggio, avente una superficie di circa mq. 2.500;
- 2) un primo livello composto da una zona amministrativa, n. 2 uffici e servizi, sala congressi, sala bar-ristorante, sala polifunzionale;
- 3) un secondo livello composto esclusivamente di camere nel numero di 16 per complessivi n. 54 posti letto avente una superficie di circa mq. 940.

Per quanto riguarda le 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 Canosa di Puglia risulta quanto segue:

- Il programma di attività della struttura a realizzarsi comporterà livelli occupazionali pari a n.16 unità;
- Sotto il profilo urbanistico l'area individuata per l'intervento lungo la SS.98 non contrasta con i criteri informativi della pianificazione urbanistica generale vigente ed adottata, né con ipotesi di assetto territoriale a livello regionale, né l'intervento deroga alle norme in materia di vincoli di tutela del territorio e dell'ambiente.
- Sotto il profilo dell'ammissibilità giuridica dell'intervento, giusta scheda di valutazione a firma del commissario straordinario in data 24/02/2000, si attesta che il P. di F. vigente non prevede aree aventi destinazioni specifiche per insediamenti turistico-alberghieri, quindi ricorre la fattispecie giuridica della indisponibilità di aree per l'intervento a realizzarsi (art.1 L.R. n. 8/98).

Da quanto sopra riportato si evince che per l'intervento proposto dalla Società Sportiva Canosa 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 ed adottato.

In particolare, sotto l'aspetto urbanistico, si rileva quanto segue.

Per quanto riguarda le aree a standards urbanistici - ai sensi del DM n.1444/68 art. 5 punto 2 - risultano individuati a parcheggio mq. 1.490, come di seguito: mq. 3.726 x 50% 80 mq; viene individuata ancora una superficie di mq. 1.085 di superficie ceduta per viabilità, il tutto per complessivi mq. 2.575.

In relazione a quanto prospettato in atti, ai sensi del DM n.1444/68 art. 5 punto 2, vanno individuate e cedute all'A.C. aree per standards urbanistici pari all'80% della superficie lorda di pavimento di edifici previsti (mq. 3,726) ovvero mq. 2.980.

Nel contempo, in relazione alla soluzione planovolumetrica prospettata, ed al fine di tener conto della prescrizione innanzi formulata riguardante la ulteriore localizzazione di aree per standards urbanistici, da reperirsi organicamente, si prescrive lo slittamento verso l'interno del lotto dell'intero corpo di fabbrica, si da temperare anche le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

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;
2. Aree a standards urbanistici da localizzare e cedere all'Amm.ne Com.le nella quantità (di cui al D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2) come espressamente riportato in precedenza e slittamento dell'intero corpo di fabbrica verso l'interno;
3. Rispetto del Nuovo Codice della Strada;
4. Struttura ricettiva alberghiera da realizzarsi nel rispetto dei requisiti propri di appartenenza di cui alla L.R. n. 11 dell'11/2/99;
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 (16 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 CANOSA di PUGLIA (BA) ratificherà il presente Accordo di Programma.

Come già detto l'intervento comporta variante sia allo strumento urbanistico generale vigente (P. Di F.) che a quello adottato (P.R.G.) 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 decreto L.vo n. 267 del 18/08/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R..

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico urbanistico atteso che non interferisce con il disegno urbanistico del P. di F. vigente e del P.R.G. adottato.

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 CANOSA di PUGLIA (BA).

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

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

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

Adempimenti contabili di cui alla L.R.n.17/77 e successive modifiche e integrazioni.

Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione.

L'Assessore relatore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

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

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal 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 CANOSA di PUGLIA (BA) per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato, da parte della "Società Sportiva Canosa s.r.l." di una struttura turistico alberghiera nel

Comune di CANOSA di PUGLIA (BA).

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

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di CANOSA di PUGLIA (BA) rappresentato dal Sindaco Avv. Giovanni LOMUSCIO 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 turistico-alberghiera nel Comune di CANOSA di PUGLIA (BA) da parte della Soc. SPORTIVA CANOSA 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. 34 - 4° e 5° comma del D.l.vo n. 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 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. 34 del D.l.vo 267 del 18/08/2000, 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. SPORTIVA CANOSA S.R.L. ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di CANOSA di PUGLIA, di una struttura turistico-alberghiera;
- b) Che non disponendo il P. di F. vigente di aree aventi destinazioni specifiche per insediamenti turistico-alberghieri come da apposita scheda di valutazione in data 24/02/2000 a firma del Commissario Straordinario, lo stesso Commissario Straordinario ha richiesto, con istanza in data 24/02/2000, al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate LL.RR. 19 Dicembre 1994 n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione della struttura turistico-alberghiera da parte della Soc. SPORTIVA CANOSA S.R.L. con reperimento di area idonea in variante al P. di F. vigente ed al P.R.G. adottato.

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Commissario Straordinario Dott. ANNUNZIANTE e successivamente dal Sindaco del Comune di CANOSA di PUGLIA:

- a) che non risultando disponibili aree con destinazione specifica operante nello strumento urbanistico generale vigente del Comune di CANOSA di PUGLIA ai fini della realizzazione dell'insediamento programmato dalla Soc. SPORTIVA CANOSA S.R.L. è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 20.410 mq., con destinazione a zona rurale e verde agricolo nel P. di F. vigente, e come zona Agricola Normale E1 e parte Rispetto Stradale nel P.R.G. adottato, lungo la S.S. 98, direzione Andria;
- b) che la Soc. SPORTIVA CANOSA 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 16 addetti;

VISTA

la deliberazione n. del (facente parte integrante del presente Accordo unitamente agli atti tecnici) con la quale la G.R. ha autorizzato - con condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione della Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di CANOSA di PUGLIA ai sensi delle citate LL.RR. del 19 Dicembre 1994 n. 34 e 28/01/1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento in questione da parte della Soc. SPORTIVA CANOSA S.R.L..

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, Regione Puglia e Comune di CANOSA di PUGLIA, 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 CANOSA di PUGLIA con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Soc. SPORTIVA CANOSA S.R.L. di una struttura produttiva di tipo turistico-alberghiero nel Comune di CANOSA di PUGLIA, in variante al vigente strumento urbanistico generale (P. di F.) nonché a quello adottato (P.R.G.). Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma si allegano i seguenti elaborati grafici:

- Relazione - Tecnica illustrativa;
- Piano di fattibilità Economica e quadro occupazionale;
- Schema Bozza di Convenzione;
- TAV. 1 - Stralcio P. di F.;
- TAV. 2 - Stralcio Catastale;
- TAV. 3 - Stralcio Aerofotogrammetrico;
- TAV. 4 - Definizione dell'intervento;
- TAV. 5 - Planovolumetrico su Aerofotogrammetrico;
- TAV. 6 - Planovolumetrico;
- TAV. 7 - Pianta livello intervento;
- TAV. 8 - Pianta 1° livello;
- TAV. 9 - Pianta 2° livello;
- TAV. 10 - Prospetti;
- TAV. 11 -Sezioni.

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 con le previsioni e prescrizioni ad esse inerenti riportate nella richiamata deliberazione di G.R.;

4. La Soc. SPORTIVA CANOSA 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 di CANOSA di PUGLIA e la Soc. SPORTIVA CANOSA 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

livelli occupazioni previsti in progetto (16 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 CANOSA di PUGLIA ratificherà il presente Accordo di Programma.

6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 - quarto e quinto comma - del D.l.vo 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 CANOSA di PUGLIA. Resta inteso, che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di CANOSA di PUGLIA entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione Consiliare.

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 CANOSA di PUGLIA rilascerà alla Soc. SPORTIVA CANOSA 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 CANOSA di 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 del sesto comma dell'art. 34 del D.l.vo n. 267 del 18/08/2000 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 CANOSA di 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 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 Il Presidente
Canosa di Puglia della Regione Puglia

