



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2000, n. 1479

POLIGNANO A MARE (BA) - L.L.R.R. n. 34/94 - 8/98 e L.S. 142/90 - Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico- alberghiera in loc. Fontanelle - Monsignore - Ripagnola - denominata AGAPE. Società "Gruppo Andidero Finanziario immobiliare S.r.l." e "Andidero Nicola 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. 27 della Legge 8 giugno 1990 n. 142 di un Accordo di Programma per la realizzazione di complessi produttivi nei predetti settori, che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile nella fattispecie in cui lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di Polignano a Mare ha richiesto con nota n. 16404 del 26.11.99 al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Soc. "GRUPPO ANDIDERO - FINANZIARIO IMMOBILIARE S.r.l." e "ANDIDERO Nicola S.r.l.", di struttura turistico-alberghiera denominata AGAPE, in un'area interessante le località Fontanelle, Ripagnola e Monsignore.

L'intervento progettuale proposto, come riportato nella relazione dell'U.T.C., interessa un'area della superficie complessiva di mq. 1.193.254 circa, così distribuita e diversamente tipizzata dal PRG vigente:

- mq. 551125 così destinata:
  - zona turistico - alberghiera mq. 106.966
  - zona Camping mq. 42.000
  - zona F mq. 71.250
  - zona a Parcheggio mq. 26.937
  - zona Agricola mq. 303.972
2. area a monte della SS 16 mq. 642.129
- zona F mq. 6750
  - zona Agricola mq. 635.379

L'area a valle risulta interamente vincolata dalla L.S. n. 1497/39 (ora D. L.vo n. 490/99), mentre l'area a monte della SS. 16 non risulta sottoposta ad alcun regime giuridico di tutela paesaggistica.

Successivamente, l'A.C. di Polignano, giusta richiesta del Settore urbanistico regionale del 23/03/2000, ha integrato gli atti in questione con nota n. 870 del 12/07/2000 in relazione ai seguenti aspetti:

- Rapporto tra le previsioni dell'intervento turistico-alberghiero e la strumentazione urbanistica generale vigente ed adottata;
- presupposti giuridici dell'ammissibilità dell'intervento.

L'intervento progettuale come riportato nella nota-relazione prot. 870/2000 dell'U.T.C. è caratterizzato dai seguenti indici e parametri:

#### A) AREE A MONTE SS. 16

Zona Turistico - Alberghiera:

mq. 417.800

mc. 83.291

mq. 101.675

mc. 40.722

Il complesso Turistico-Alberghiero occupa una Superficie di mq. 519.475 ed una volumetria pari a 124.013 mc.

Zona F Attrezzature private di Interesse Collettivo:

mq. 122.654

mc. 201.310

Detta Zona F è suddivisa in:

Zona F1: Attività Congressuali - Attività Commerciali e di Servizio;

Zona F2: Attività Commerciali e di Servizio - Attrezzature Sportive;

Zona F3: Centro Commerciale - Multisala - Discoteca;

#### B) AREE A VALLE SS. 16

Parco Pubblico e Standards:

Trattasi di un'area ubicata a Valle della SS. 16 avente una Superficie complessiva di mq. 115.600 che comprende le aree destinate a Standards ai sensi del D.M. 1444/68 per le attrezzature di tipo alberghiero propriamente dette e per le attività di interesse collettivo di cui alle Sub Zone F1, F2 e F3.

Parco Naturalistico:

E' definita come Area di conservazione e valorizzazione ambientale con una superficie di mq. 435.525. A tale area è affidato un ruolo complementare alle attrezzature turistiche, legate alla fruizione balneare della costa e degli accessi al mare degli insediati a monte.

In tale area sono previsti interventi di restauro e recupero funzionale dei trulli esistenti.

#### C) VOLUMETRIE

La volumetria edificabile proposta nel nuovo assetto urbanistico è stata definita nei seguenti termini:

- Aumento percentuale del 20% delle Volumetrie delle Zone Turistico Alberghiere, già tipizzate dal PRG vigente e in toto riconfermate dalla Variante Generale adottata;

mc. 21.600;

- Calcolo della Volumetria edificabile nelle Zone F con Indice Fondiario di 2 mc/mq inferiore rispetto a quello previsto pari a 3 mc/mq (PRG vigente e Variante Generale adottata).

#### D) Gli standards Urbanistici

Sono stati calcolati come risulta dell'elaborato - Relazione tecnica illustrativa nei seguenti termini:

a) Zone per attività Turistico-Alberghiera

- Urbanizzazione Secondaria mq. 30.526 (corrispondenti all'80% della superficie lorda di pavimento pari a mq. 38.157);

mq.18.602 (15 mq./100 mc.);

12.401.

La proposta prevede la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria in apposita Zona localizzata a Valle della SS. 16 avente una superficie di 115.600 mq., classificata per Parco Pubblico e Standards.

Per le aree a parcheggio, le superfici sono ubicate nella zona a monte in più' aree frazionate.

## b) Zona F di Interesse Collettivo

La Zona F di Interesse Collettivo, suddivisa nelle Sub. Zone F1 - F2 - ed F3 ai fini della dotazione di aree correlate alle specifiche funzioni urbanistiche prospettate è stata assimilata ad una struttura terziaria direzionale, a carattere privato; in relazione alla superficie lorda di pavimento pari a 50.250 mq. è stato calcolato lo standard di Urbanizzazione secondaria pari a mq. 40.200 corrispondente al valore di cui all'art. 5 punto 2 del D.M. 1444/668 (80% superficie lorda di pavimento). Detta area è localizzata all'interno della maggiore area di complessivi mq. 115.600 destinata a standard e parco pubblico, nella zona a Valle della SS 16.

Sono previste anche aree per parcheggi nella misura di 15 mq. ogni 100 mc. per complessivi mq. 30.150, nonché aree ugualmente per parcheggi, ma ai sensi della L. 122/89 per complessivi mq. 20.100. Le aree per parcheggio sono localizzate all'interno delle suddette Sub-Zone F1 - F2 - ed F3, ovvero in posizione adiacente e marginale alla SS. 16.

Ciò premesso ed entrando nel merito specifico dell'Accordo di Programma, si evidenzia quanto segue.

Il progetto prevede nella zona a monte della SS. 16 la realizzazione di un insediamento turistico-alberghiero comprendente strutture ricettive dotate di servizi comuni di direzione, accoglienza, ristoro intrattenimento, svago, integrate a strutture di interesse collettivo e servizi alla attività turistica (negozi, sala congressi, cinema, impianti sportivi, discoteca, pub).

Le strutture insediative sono collegate tra la zona a Valle e quella a monte, direttamente con un sottopasso di attraversamento della SS. 16; nella zona a Valle sono previste attrezzature di supporto nella balneazione (di ristoro e ricreative).

Il complesso turistico-alberghiero si compone di due strutture ricettive (Hotel Club - Residence Club) atte a soddisfare la domanda turistica. L'hotel Club presenta una struttura a due livelli con unità mono e bivano e servizi comuni quali ristorante, reception, negozi, ecc.. Il Residence Club è distribuito nel verde ed organizzato a gruppi di unità abitative intorno a strutture sportive e ricreative, le unità abitative sono di tipo bivani e trivani, prevalentemente a piano terra, in parte anche al 1° piano, dotate di spazi esterni.

In sintesi, l'hotel club dispone di n. 150 camere doppie e n. 82 suite junior, per complessivi 630 posti letto; il Residence Club dispone di n. 277 appartamenti bilocali per n. 4 posti letto, di 277 appartamenti trilocali per n. 6 posti letto, per un totale di posti letto 2.770.

La zona F per attività di interesse collettivo è collocata in prossimità della statale ed è servita da ampi parcheggi.

Come puntualmente richiamato nella relazione prot. 870/2000 dell'U.T.C., la proposta progettuale prevede il trasferimento delle complessive volumetrie di pertinenza dei Nuclei Turistico - Alberghieri (Zone alberghiere propriamente dette, zone F e Zone per campeggi) di cui alle maglie c.d. nn. 3 e 4 di P.P.A.) dalle localizzazioni previste nel PRG vigente e tali riconfermate nella Variante Generale adottata con delibera Commissariale n. 1 del 6/03/1997 a monte della SS. 16, con l'occupazione di una maggiore superficie territoriale e quindi una minore densità edilizia.

La suddetta operazione urbanistica risulta coerente con l'impostazione generale pianificatoria della stessa variante generale che accogliendo un indirizzo dettato dal Consiglio Comunale di Polignano a Mare prospetta il trasferimento a monte delle volumetrie previste dal Piano a Valle della SS. 16 in una Zona di notevole interesse paesaggistico e ambientale, con rinvio a Varianti puntuali, qual è la fatti specie proposta nell'Accordo di Programma.

Giova ricordare che la stessa variante generale, nel riconfermare gli insediamenti Turistico-Alberghieri previsti dal PRG vigente nella Zona a Valle della S.S. 16 ha altresì provveduto ad una verifica puntuale del rispetto dell'art. 51 della L.R. 56/80.

A tal proposito è stata calcolata la capacità ricettiva della Costa, suddivisa in Costa Ovest (primo e secondo tratto) e Costa Est pari a 10.490 utenti di cui 6475 relativi agli insediamenti di tipo Turistico-Alberghiero e Turistico-Residenziale.

In relazione alle verifiche operate nella variante Generale al fine di rispettare la capacità teorica della Costa pari a 10.490 utenti, la riduzione della capacità insediativa dei campeggi al valore di 4.015 utenti

ha prodotto l'utilizzazione di uno standard di 104 mq. per campeggiatore a fronte del valore di 50 mq. per persona previsto dal PRG vigente.

La relazione dell'U.T.C. nel richiamare gli indirizzi pianificatori della variante generale tesi al rispetto della capacità ricettiva della costa e del connesso carico turistico insediativo complessivo, ascrivibile alle destinazioni alberghiere e turistico-ricettive all'aperto dei nuclei turistico-alberghieri del vigente P.R.G. (riconfermati nella variante generale al P.R.G. adottata), prospetta sostanzialmente la necessità per le previsioni dell'Accordo di Programma in questione di una revisione e riconduzione nei seguenti termini:

mc. 85.415,66;

400), per complessivi 24.000 mc.

Il tutto per una volumetria complessiva di mc. 109.500.

Per quanto riguarda le Sub-Zone F1 - F2 - ed F3, al fine di rispettare le disposizioni del PRG vigente successivamente confermate anche dalla Variante Generale, le predette Sub-Zone dovranno avere destinazione pubblica, potendosi consentire altresì la realizzazione da parte dei privati ma nel rispetto di quanto deliberato dal C.C. con atto n. 55 del 13/10/99, avente a oggetto "Approvazione schema di convenzione per la costruzione e l'uso delle opere di Urbanizzazione secondaria - Zone F".

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 Polignano a Mare, risulta quanto segue:

- Il programma di attività per l'intervento turistico-alberghiero comporterà l'impiego a regime dell'intero rivestimento di n. 384 occupati di cui n. 72 a tempo indeterminato e n. 312 a tempo determinato stagionale con un investimento complessivo di 122 miliardi circa.

- L'intervento non deroga alle norme in materia di vincoli ambientali e di tutela del territorio, (art. 6 bis L.R. n. 8/98).

- L'area a Valle interessata dall'intervento è sottoposta a vincolo paesaggistico e pertanto gli interventi in tale area, successivamente all'approvazione dell'A. di P. dovranno acquisire il nulla-osta paesaggistico ai sensi del D.lvo 490/99 e dell'art. 31 della L.R. n. 56/80.

Sotto il profilo dell'ammissibilità giuridica dell'intervento si fa riferimento alla fattispecie della indisponibilità sia di aree idonee sia di aree con destinazione specifica giuridicamente efficace per l'intervento in questione.

Infatti in merito alla ammissibilità giuridica dell'intervento, la relazione dell'U.T.C. nell'analizzare la pianificazione degli insediamenti turistico-alberghieri previsti nel P.R.G. vigente e riconfermati nella variante generale, evidenzia che sono presenti nuclei non dotati di pianificazione esecutiva (e come tali giuridicamente efficaci) e nuclei oggetto di P.L. convenzionati (quali ad esempio quelli relativi alle maglie nn. 3 e 4, al P.L. Semeraro-De Bellis).

Per taluni nuclei oggetto di pianificazione attuativa, la relazione dell'U.T.C. evidenzia che dette aree (v. P.L. De Bellis) non risultano idonee dal punto di vista paesaggistico atteso che la Soprintendenza ha annullato le autorizzazioni paesaggistiche, preordinate al rilascio delle concessioni edilizie. La stessa Soprintendenza con nota del 01/02/99, prot. n. 2388, in merito alla Variante Generale al P.R.G., nel ribadire la propria posizione a tutela della Fascia Costiera, ha invitato il Comune di Polignano a Mare ad intraprendere ogni utile iniziativa finalizzata alla salvaguardia dei caratteri ambientali della stessa zona costiera.

Peraltro, il Consiglio Comunale di Polignano a Mare, come rilevasi dalla relazione dell'U.T.C., con delibera n. 8 dell'11/02/95 ha richiesto che la Fascia Costiera a Valle della SS. 16 sia tutelata e perimetrata nel P.U.T.T. quale ambito territoriale di tipo A.

Sotto il profilo urbanistico la individuazione a monte della SS. 16 delle strutture turistico-alberghiere e di interesse collettivo (e non già a Valle delle stessa statale come previsto nel PRG vigente) risponde a ragioni di tutela della fascia costiera del Comune di Polignano a Mare, come indicato dalla Soprintendenza di Bari con nota prot. 2388 del 01/02/99. Tale scelta risulta già prospettata dall'A.C. di Polignano a Mare con delibera di C.C. n. 8 dell'11/02/95.

La variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico nei limiti e nei termini prospettati dalla relazione dell'U.T.C. 870/2000 (ridimensionamento delle volumetrie e destinazione pubblica delle zone F costituenti il nuovo nucleo turistico-alberghiero così come configuratosi con il trasferimento da valle a monte della SS. 16 dei pesi insediativi delle originarie previsioni turistiche con connesse aree a standards-zone F) e con la previsione di un parco naturalistico e verde pubblico-standard a valle della SS. 16.

Quanto innanzi in relazione alla coerenza con la pianificazione generale vigente e adottata e con gli indirizzi di tutela della fascia costiera perseguiti dalla stessa A.C. e dalla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali nonché alla complessiva programmazione che comporterà ricadute positive nel settore turistico, alberghiero ed occupazionale.

Per quanto attiene agli indici e parametri urbanistico-edilizi, si fa riferimento a quanto nel complesso riviene dalla progettazione in atti e dai contenuti della relazione dell'U.T.C. n. 870/2000.

Da quanto sopra riportato si evince che per l'intervento proposto 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 e adottato.

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;

2. Cessione delle aree a standard urbanistici all'Amm.ne Com.le nella quantità minima così come disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 2) e come espressamente riportato in precedenza. A tal proposito, la localizzazione delle aree a standard, prevista a valle in uno specifico nucleo ha valore puramente indicativo, dovendosi procedere più propriamente ad una progettazione paesaggistica della intera superficie prevista a valle della SS. 16 (parco pubblico e parco naturalistico). Tale progettazione dovrà tenere conto della necessità di tutelare le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, avendo cura di ubicare i parcheggi e le eventuali attrezzature al servizio del verde pubblico in aree ubicate oltre la linea di m. 300 dal confine del demanio marittimo o dal ciglio più elevato sul mare, garantendo l'accesso pubblico al mare e quindi la balneazione attraverso appositi sentieri. Per quanto riguarda le attrezzature balneari, le stesse dovranno avere carattere di assoluta precarietà e stagionalità, con esclusione di opere fisse e con il minimo impatto paesaggistico.

3. La struttura ricettiva alberghiera sarà realizzata nel rispetto dei requisiti propri di appartenenza di cui alla L.R. n. 11 dell'11/02/99;

4. Inalienabilità delle singole unità turistico - alberghiere;

5. Riduzione delle volumetrie (da mc. 124.013 e mc. 109.500) e destinazione pubblica delle zone F nei limiti e nei termini prospettati nella relazione n. 870/2000 dell'U.T.C.

6. 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 previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio della attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di "fideiussione" bancaria e/o 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 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 Polignano a Mare ratificherà il presente Accordo di

Programma.

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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Comune di Polignano a Mare.

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

L'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5 comma - della L.S. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della GR.

Inoltre, come risulta dalla documentazione d'Ufficio (PUTT/PBA), il territorio Comunale di Polignano a Mare non è gravato da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/998.

Infine, in relazione ai posti letto previsti ed alla superficie interessata dall'intervento turistico-alberghiero, ricorrono le disposizioni di cui al D.P.R. 12 aprile 1996 - allegato B, alle quali l'intervento dovrà essere sottoposto.

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 e)

#### 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 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 dirigente di 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 28/01/1 998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Polignano a Mare per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato di una struttura turistico-alberghiera denominata AGAPE da parte della Società "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.r.l." e "ANDIDERO Nicola S.r.l. nel Comune di Polignano a Mare.

Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo 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 Polignano a Mare (BA) 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 turistico-alberghiero denominato AGAPE nel Comune di Polignano a Mare da parte della Società "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.R.L." e "ANDIDERO NICOLA 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 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 quarto e quinto comma del richiamato art. 27 della Legge 8 giugno 1990, n. 142, 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 vigenti e/o adottati.

#### CONSIDERATO

1. Che la Società "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.R.L." e "ANDIDERO NICOLA S.R.L." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Polignano a Mare, di un insediamento produttivo a carattere turistico - alberghiero;
2. Che il Sindaco del Comune di Polignano a Mare, con istanza in data 26/11/1999 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 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura produttiva a carattere turistico-Alberghiero da parte della ditta "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.R.L." e "ANDIDERO NICOLA S.R.L." con reperimento di area idonea in variante al P.R.G. vigente ed adottato.

#### PRESO ATTO:

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Polignano a Mare

1. Che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di indisponibilità sia di aree idonee sia di aree con destinazione specifica giuridicamente efficace e che pertanto, è stata individuata apposita area dell'estensione di mq. 1.193.254;
2. Che la ditta "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.R.L." e "ANDIDERO NICOLA 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 a regime dell'intero investimento di n. 384 occupati di cui n. 72 a tempo indeterminato e n. 312 a tempo determinato-stagionale.

#### 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 Polignano a Mare 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 "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.R.L." e "ANDIDERO

## TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, la Regione Puglia e il Comune di Polignano a Mare, 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 Polignano a Mare con la sottoscrizione del presente Accordo quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.R.L." e "ANDIDERO NICOLA S.R.L." di una struttura produttiva a carattere turistico-alberghiero in variante allo strumento urbanistico sia vigente che adottato. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma si allegano i seguenti elaborati:

Tav. 1) Inquadramento territoriale;

Tav. 2) Inquadramento territoriale nella variante generale al P.R.G.

Tav. 3) Stralcio vigente P.R.G. e dati tecnici;

Tav. 4) Stralcio della variante generale di P.R.G.;

Tav. 5) Stralcio catastale particelle di proprietà e conteggi superfici aree;

Tav. 6) Stato di fatto - Planimetria aerofotogrammetrica con riporto aree interessate;

Tav. 7) Stato di fatto - Planimetria aerofotogrammetrica con urbanizzazioni esistenti;

Tav. 8) Stato di fatto - Planimetria aerofotogrammetrica con ricognizione vincolistica e caratteristiche paesaggistiche;

Tav. 9) Progetto - Planimetria Aerofotogrammetrica con riporto delle previsioni di variante;

Tav. 10) Progetto - Planimetria Generale;

Tav. 10 bis integrativa) Progetto - Planimetria Generale;

Tav. 11) Progetto - Destinazione funzionale e comparti di intervento. Dati tecnici;

Tav. 12) Progetto - Planimetria di massima del complesso turistico alberghiero nella zona a monte;

Tav. 13) Schema opere di urbanizzazioni primarie;

Tav. 14) Planimetria di dettaglio del comparto A2 - zona a monte;

Documentazione fotografica: foto panoramiche a valle e zona a monte;

Documentazione fotografica: foto a valle con vincolo paesistico (L. 1497/39) - foto elementi del paesaggio antropizzato;

Relazione Tecnica Finanziaria delle urbanizzazioni;

Relazione tecnica ed N.T.E.;

Relazione tecnica integrativa;

Relazione Tecnica illustrativa ed N.T.E. - Integrato il 03/11/99;

- Business plan - Piano occupazionale;

Bozza di convenzione.

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. 144/68 e con le condizioni ad essi inerenti riportate nella richiamata deliberazione di G.R. n. del

4. La ditta "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.R.L." e "ANDIDERO NICOLA 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. Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di Polignano a Mare e la ditta "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.R.L." e "ANDIDERO NICOLA S.R.L." diretta a disciplinare:

- L'obbligo, da parte della ditta richiedente l'Accordo 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) nella misura ed alle condizioni richiamate nella deliberazione di G.R. 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 di ottemperare a tutte le condizioni poste nella delibera di G.R. n. del
- L'obbligo di non alienare le singole unità immobiliari.
- 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 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 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 Polignano a Mare ratificherà il presente Accordo di Programma.

6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 - quarto comma - della Legge 08/06/90, n. 142 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottato del Comune di Polignano a Mare. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Polignano a Mare, 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 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 Polignano a Mare rilascerà alla ditta "GRUPPO ANDIDERO FINANZIARIO IMMOBILIARE S.R.L." e "ANDIDERO NICOLA 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 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 Polignano a Mare.

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 Il Presidente della  
di Polignano a Mare Regione Puglia  
Dr. Ing. Bovino Dott. Raffaele Fitto

---