



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 149 del 09/10/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 agosto 2001, n. 1213

Noci (Ba) - L.R n. 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera in Ditta "Effeservice s.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 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, agricolo, turistico e alberghiero", al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, consente ai sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della G.R per la definizione ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 di un Accordo di Programma per la realizzazione di complessi produttivi nei predetti settori, che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale; è ammissibile solo nel caso 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 NOCI ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "EFFESERVICE S.r.l." di una struttura turistico-alberghiera.

L'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal PRG vigente art. 16 delle N.T.A., zona agricola di tipo E1 e E2, di circa mq. 231.156, su cui insiste un complesso masserizio avente tipologia a trullo, risalente al tardo settecento denominato Brisacane.

Per quanto riguarda il regime giuridico delle aree si rileva quanto segue:

- Parte delle aree risultano sottoposte a vincolo idrogeologico, art. 1 R.D. n. 3267/23, per il quale risulta rilasciato dal preposto Ufficio dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura nulla-osta in data 30/06/2000.
- L'art. 9 delle N.T.A. del PRG subordina l'intervento al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni A.A.A.S. la quale con nota n. 18871 del 11/07/99 ha espresso parere favorevole alle seguenti specifiche condizioni: 1) Gli interventi di consolidamento strutturale e di recupero delle coperture a trullo siano preventivamente concordate con la scrivente in corso d'opera; 2) tutte le opere di finitura di esterni ed interni nonché di sistemazione esterna siano valutate ed eseguite di concerto con questo Ufficio, previa predisposizione di idonee campionature.
- Le aree non risultano gravate da usi civici, giusta certificazione dell'Ufficio Usi Civici dell'Ass. Regionale all'Agricoltura, in data 27/01/2000.

La proposta progettuale è caratterizzata dai seguenti indici e parametri:

- Sup. attrezzature sportive: mq.14.220,00;
- Sup. aree boscate: mq. 60.686;
- Sup. verde Agricolo: mq. 129.696,53;

- Sup. coperta: mq. 3.256,32
- Numero Piani: 1

mq.231.156

mq. 228.741

(compreso volume esistente) mc. 11918,06

0,051 mc./mq.

0,052 mc./mq.

3,80

> 10,00 mt.

> 10,00mt.

0,014 St

> 60% St

< 60% St

mq. 1852,70 (L. 122/89)

n/h 400

mq. 2.415 (DM n. 1444/68 art. 5 punto 2).

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

Tav. 0) Relazione Urbanistica;

Tav.1.1) Stralcio del PRG vigente con individuazione dell'area oggetto della variante; 1:10000; Urbanistica;

Tav.1.2) Stralcio catastale con indicazione dell'area oggetto della variante 1:5000;

Tav.1.3) Cartografia aerofotogrammetrica con individuazione delle aree di proprietà interessate alla variante; dello stato di fatto; delle rilevanze naturalistiche e storico-culturali; delle urbanizzazioni primarie esistenti; 1:5000;

Tav.1.4) Stralcio P.P.A. su supporto cartografico aereofotogrammetrico con indicazione dei vincoli paesaggistici, monumentali e naturalistici vigenti; 1:1000;

Tav.1.5) Cartografia aerofotogrammetrica dell'area oggetto di variante con l'indicazione: delle reti tecnologiche di progetto interne all'area di intervento; delle opere di urbanizzazione secondaria a realizzarsi; del perimetro delle aree interessate alla nuova destinazione urbanistica, dei parametri urbanistici e delle relative norme tecniche di attuazione; 1:1000;

Tav.1.5') Cartografia aerofotogrammetrica dell'area oggetto di variante con l'indicazione delle rete linee elettriche principale di alimentazione interna all'area di intervento; 1:1000;

Tav.1.6) Planimetria generale quotata dell'area di intervento con individuazione delle postazioni fotografiche; 1: 1000;

Tav.1.7) Documentazione fotografica;

## STATO DI FATTO

Tav.2.0) Rilievo stato di conservazione con individuazione delle postazioni fotografiche; 1:100;

Tav.2.2) Piano terra e immediato intorno 1:100;

Tav.2.3) Pianta piano terra con quadri umidi e fessarutivi; 1 :50;

Tav.2.4) Pianta piano primo con quadri umidi e fessarutivi; 1:50;

Tav.2.5) Pianta piano coperture; 1 :50;

Tav.2.6) Sezioni con quadri umidi e fessarutivi; 1:50;

Tav.2.7) Prospetti 1:50;

## PROGETTO

Tav.2.8) Pianta piano interrato 1:50;

Tav.2.9) Pianta piano terra ed immediato intorno; 1:100;

- Tav.2.10) Pianta piano terra; 1 :50;
- Tav.2.11) Pianta piano primo; 1:50;
- Tav.2.12) Pianta piano coperture; 1:50;
- Tav.2.13) Sezioni; 1 :50;
- Tav.2.14) Prospetti; 1:50;
- Tav.2.14) Tipologia ed abaco infissi;
- Tav.2.15) Schema di scomposizione delle piante del complesso masserizio per la definizione del computo metrico; 1:100;
- Tav.2.16) Schema di scomposizione delle piante del complesso masserizio per la definizione del Computo metrico estimativo; 1:100;
- Tav.3.0) Pianta, prospetti e sezioni della scuderia con maneggio; 1:100;
- Tav.4.0) Pianta, prospetti e sezioni del nucleo integrato di servizi (reception, sauna, palestra, bar con attigua piazzetta servizi sottostanti; 1:200;
- Tav. 5.0) Pianta tipologia "A" complesso costituito da 24 unità abitative turistico-alberghiere; 1:100;
- Tav.5.1) Pianta, prospetti e sezioni tipologia "B" complesso costituito da 24 unità abitative turistico-alberghiere; 1:100;
- Tav.5.2) Pianta e assometria tipologia "C" complesso costituito da 24 unità abitative turistico-alberghiere; 1:100;
- Tav.5.3) Pianta tipologia "D" complesso costituito da 24 unità abitative turistico- alberghiere; 1:100;
- Tav.6.0) Pianta quotate di un nucleo di verde attrezzato costituito da n. 2 campi da tennis con piscina; 1:200;
- Tav.7.0) Relazione tecnica;
- Tav.7.1) Business Plan;

Successivamente l'A.C. di Noci ha integrato con nota n. 6643 del 28/03/01 gli atti sopra elencati con la ulteriore seguente documentazione:

- tav. 8.0 - Relazione paesaggistico - ambientale per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica secondo gli indirizzi e le direttive di tutela di cui al PUTT/P;
- tav. 8.1 - Stralcio PUTT/P Ambiti territoriali Estesi con individuazione riferita all'area di intervento;
- tav. 8.2 - Planimetria generale dell'intervento con viste fotografiche;
- tav. 8.3 - Planimetria generale dell'intervento su supporto ortofotopiano;
- tav. 8.4 - Documentazione fotografica.

Il complesso ricettivo proposto è ubicato in contrada Brisacane, a nord - ovest del territorio comunale, con accesso direttamente dalla S.S. Noci-Gioia del Colle, in un ambito caratterizzato dalla presenza di numerose masserie e di aree boscate, su un'area dotata di un sufficiente grado di urbanizzazioni primarie comprendenti le reti stradali, idrica, elettrica, telefonica.

Il complesso masserizio esistente, previo recupero con le condizioni innanzi citate poste dalla Soprintendenza di Bari, sarà destinato a ristorante e alloggio custode; le aree contermini saranno destinate a verde attrezzato, impianti sportivi quali piscina, n. 2 campi da tennis e maneggio; piazzetta con sottostanti servizi e spogliatoi; sono previste 24 unità immobiliari di circa 82 mq.. ad un solo piano destinate a residenze turistico-alberghiere progettate ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. n. 11/99. Le aree a standards urbanistici previste nella quantità di mq. 2415 > di 2.272 mq. minime previste dal D.M. n. 1444/68, sono ubicate in zona prospiciente una strada comunale.

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 del Comune di Noci, risulta che:

- Il programma di attività della struttura turistico-alberghiera comporterà livelli occupazionali pari a 10 unità;

- Sotto il profilo urbanistico l'area individuata dall'intervento, tipizzata dal PRG vigente come zona Agricola e comprendente il recupero funzionale del complesso masserizio esistente, viene ritipizzata quale zona "Turistico-alberghiera con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti.
- Sotto il profilo dei presupposti giuridici di ammissibilità dell'intervento, il Sindaco fa riferimento alla fattispecie della indisponibilità di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci (Relazione Ufficio Tecnico Comunale in data 31/05/99) (testualmente):
  - "" - Vista la non disponibilità di aree idonee e sufficienti con destinazioni specifiche operanti e funzionalmente efficaci, per l'allocazione dell'intervento in progetto;
  - Vista la dichiarazione di impegno a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie mancanti, nonché la dichiarazione di cessione gratuita delle relative aree;
  - Vista la dichiarazione di impegno del proprietario sia a conservare la destinazione d'uso che a provvedere all'assunzione immediata di almeno 10 addetti per un periodo di almeno 5 anni, fornendo idonea e formale garanzia;
  - Vista la documentazione scritto-grafica trasmessa che risulta esauriente per quanto attiene alla definizione della necessaria variante urbanistica; realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie mancanti, nonché la dichiarazione di cessione gratuita delle relative aree;
  - Ritenuto che sussistono tutti i presupposti giuridici di cui alla L.R. n. 34/94 e n. 8/98, si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza prodotta dal sig. FAUZZI Francesco nella qualità di legale rappresentante della EFFESERVICE S.r.l. realizzazione di un "Complesso integrato di residenze turistico-alberghiera".""

In ordine ai rapporti con il Piano P.U.T.T. "Paesaggio, l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore rilevante "B", art. 2.01, titolo II.

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

In merito, attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di GR n. 1748/2000, è stata trasmessa, documentazione integrativa innanzi riportata.

In detti elaborati integrativi si evidenzia che le aree oggetto di intervento cioè le aree di sedime dei manufatti a realizzarsi, non risultano essere interessate da specifiche peculiarità paesaggistiche e/o da vincoli preesistenti all'entrata in vigore del P.U.T.T. e pertanto si rileva una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T.. Mentre, le aree di cui al Fg. 30 p.lle 37-38-42 interessate dalla esecuzione di un tratto stradale di penetrazione interna, e da parcheggi da cedere all'A.C. come standard urbanistici risultano soggette a vincolo idrogeologico, di cui all'art. 1 del R.D. 3267/1923; per dette opere è stato rilasciato, come già evidenziato il relativo Nulla-osta in data 30.06.2000, alle seguenti condizioni:

- i materiali di risulta provenienti dagli scavi, dovranno essere depositati in luoghi privi di vegetazione arborea e arbusta o in apposite discariche pubbliche autorizzate;
- lo scolo e smaltimento delle acque meteoriche, provenienti dai pluviali dei fabbricati esistenti, dovranno essere convogliate nelle cisterne aziendali o in appositi siti di smaltimento o di raccolta;
- eventuali varianti, cambi di ubicazione, di destinazione dovranno essere preventivamente comunicate e approvate dall'I.R.F. di Bari.

Le stesse aree di intervento non risultano inoltre 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 interessate dalle opere in progetto alcun ambito territoriale distinto con la relativa "area di pertinenza" e/o "aree annesse" 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 territorio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio integrativo inoltre rappresenta quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologici 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 flogistiche 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;

La zona boscata ricadente nell'area di proprietà viene comunque tutelata in quanto le tipologie abitative di progetto sono ad un solo piano e sono posizionate oltre mt.100 dell'area di pertinenza e quindi al di fuori dell'area annessa come definita dalle norme del PUTT (art. 3.10.3).

- 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 Brisacane non risulta interessata né da vincolo architettonico, né segnalata come bene architettonico extra urbano. Per la stessa masseria, in attuazione di una norma delle N.T.A. del PRG di Noci è stato acquisito il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni A.A. di Bari.

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.

In ragione a quanto sopra rappresentato si può ritenere l'intervento compatibile con le Norme di tutela Paesaggistica e pertanto può rilasciarsi il Parere Paesaggistico art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.TT./P.

Al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti su l'area oggetto di intervento, nonché al 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, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.

L'intervento, attesi il D.P.R. 12/04/96, il D.P.R. 8109/97 n. 357 e il D.M. 3/04/2000 (elenco dei siti di valore naturalistico di interesse comunitario), dovrà essere assoggettato alle procedure previste dalle predette disposizioni e ciò prima dell'emanazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce la efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma.

Da quanto sopra riportato si evince che per l'intervento proposto dalla Soc. "EFFESERVICE 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 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 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.v.o 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.

Inoltre, come risulta dalla documentazione in atti Certificato in data 27/01/2000 dell'Ufficio Usi Civici L.R. n. 7 del 7/98, presso l'Ass. Regionale all'Agricoltura, le aree interessate dall'intervento non risultano gravate da vincolo demaniale di uso civico.

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 rivalersi 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.;

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. EFFESERVICE S.r.l. di una struttura turistica-alberghiera nel Comune di Noci (BA);

DI RILASCIARE, per le motivazioni esposte in relazione, il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.TT.

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 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 NOCI (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 28/01/1998 per la realizzazione di un insediamento produttivo turistico-alberghiera nel Comune di NOCI da parte della Soc. "EFFESERVICE 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 ora sostituito dall'art. 34 del D.L.vo 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 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 dell'art. 34 del D.L.vo 267/2000, 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. "EFFESERVICE S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di NOCI, di un insediamento produttivo a carattere turistico-alberghiero;
- b) Che il Sindaco del Comune di NOCI con istanza in data 26/04/99 ha richiesto, 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 produttiva a carattere turistico-alberghiero da parte della Soc. "EFFESERVICE 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'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di indisponibilità di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci e che pertanto, è stata individuata apposita area ell'estensione di mq. 231.156.
- b) che la Soc. "EFFESERVICE 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 numero di 10 occupati;



## VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (facente parte integrante del presente Accordo) con la quale la G. R. ha autorizzato 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 dell'intervento da parte della Soc. "EFFESERVICE 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. "EFFESERVICE S.r.l." di una struttura produttiva a carattere turistico-alberghiero in variante al vigente strumento urbanistico. Per una migliore identificazione dell'area dell'intervento, deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di GR n. del di autorizzazione alla sottoscrizione dell'A.d.P..
  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;
  4. La Soc. "EFFESERVICE 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 NOCI e la Soc. "EFFESERVICE 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 primarie e secondarie nella misura prevista per legge.
    - L'obbligo della cessione delle aree a standards urbanistici (art. 5, punto 2 D.M. n. 1444/68)
    - 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 GR n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.
    - L'obbligo di non alienare le singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-alberghiero.
    - 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 GR di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali previsti in progetto e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia 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, in mancanza di 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 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 agli strumenti urbanistici 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 agli strumenti urbanistici generale vigente e 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 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 NOCI rilascerà alla Soc. "EFFESERVICE 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 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'Amm.ne Regionale, né a carico dell'Amm.ne Comunale.

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

Il Sindaco del Comune Il Presidente della  
Noci Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto