



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 9 del 21/01/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 novembre 2001, n. 1645

LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico - alberghiero in L.tà "C.da Cirillo" lungo la SS. N. 97 nel Comune di Minervino Murge (BA). Ditta: "Park Hotel Rubino S.r.l." - Amm.re Unico geom. Nunzio Rubino.

Assente l'Assessore Regionale / all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue il Presidente Fitto:

""La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 "Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e artigianale" così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000, di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

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

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di Minervino Murge ha richiesto, con nota n. 1627 dell'8/2/2000, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." con sede in Spinazzola di un complesso turistico-alberghiero-sportivo in L.tà "C.da Cirillo" su aree ubicate a circa 5 Km. dall'abitato di Minervino Murge prossime alla SS. 97 (che collega Spinazzola - Minervino Murge - Canosa) e alla strada regionale n. 6.

Con successive note n. 4537 e 8735 datate rispettivamente 3.4.2000 e 11.7.2000, l'Amm.ne Comunale di Minervino Murge ha integrato gli atti trasmessi.

Con le predette note il Comune di Minervino Murge ha tra l'altro trasmesso le attestazioni rilasciate dal Dirigente dell'U.T.C. relative ai seguenti aspetti:

- Non previsione nell'ambito del vigente strumento urbanistico generale di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per la realizzazione dell'intervento: proposto;
- Inesistenza vincoli sul sito d'intervento;
- rispetto degli standards pubblici (ex art. 5 - 2° comma - D.M. 2.4.68 n. 1444);
- la cartografia riportante:
- La distanza dei manufatti edilizi a realizzarsi dalle aree boscate prossime all'intervento;
- Una sezione da cui rilevare la profondità del laghetto artificiale che s'intende realizzare.

Sul progetto proposto ha espresso il parere di competenza il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, approvato dalla C.E.C. nella seduta del 18.03.1999.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area destinata dal P.F. vigente a "verde agricolo", della superficie complessiva di mq 267.570, riportata in catasto alle particelle nn. 5, 92, 93, 94 e 95 del foglio di mappa n.34 ubicata alla Ltà "C.da Cirillo" lungo la SS. 97 tratto Minervino Murge - Canosa, ad una distanza di circa 5 km. dall'abitato di Minervino Murge ed in prossimità all'omonimo "Bosco Cirillo".

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

- Superficie interessata
all'intervento mq. 267.570,00;
- Superficie coperta: mq. 4.687,00;
- Rapporto di copertura: 1,73%;
- Volume di progetto: mc. 19.900;
- Altezza max fabbricati: m. 7,20;
- N. piani fuori terra: 2;
- Distacco minimo degli edifici
in rapporto all'altezza: 3/1;
- Distacco minimo assoluto dagli edifici: 20,00 m.;
- Distacco minimo dai confini non stradali
in rapporto all'altezza: 4/1;
- Distacco minimo assoluto dai confini
di proprietà: 28,00 m.;
- Densità edilizia territoriale: 0,074 mc./mq.
- Aree per parcheggi: mq. 5.650,00.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di:

- Un complesso turistico costituito da un albergo (con due piani fuori terra, dotato di n.15 stanze che potranno ospitare circa n. 38 persone;
- N. 7 villette - bungalow monofamiliari e n. 16 villette - bungalow bi-familiari che possono complessivamente ospitare numero 124 persone;
- Sala ricevimenti/congressi per una capienza di circa 250 posti utilizzabile anche per convegni, congressi e meeting;
- Ristorante della capienza di circa 150 posti;
- Impianti sportivi e ricreativi composti da n. 2 piscine, n. 2 campi da tennis, n. 2 campi da pallavolo, n. 2 campi da bocce, n. 1 pattinodromo, n.1 campo da minigolf ed un laghetto artificiale (aventi carattere di attrezzature complementari ed al servizio solo dell'intervento di tipo turistico-alberghiero).

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

Relazione Tecnico - Illustrativa;

Business Plan;

Schema di convenzione;

Tav. n. A - Reti Tecnologiche;

Tav. n. B - Stralcio planimetria: area con impiantistica sportiva pubblica;

Tav. n. 1 - Stralcio Planimetria catastale con ubicazione impianti;

Tav. n. 2 - Sala ricevimenti (pianta - prospetto - sezione);

Tav. n. 3 - Sala restaurant (pianta - prospetti - sezione)

Tav. n. 4 - Albergo (piante - prospetti - sezione);

Tav. n. 5 - Bungalow (piante - prospetti - sezione);

Tav. n. 6 - Particolari costruttivi campi: tennis, pallavolo e bocce;
Tav. n. 7 - Particolari costruttivi servizi igienici (pianta - prospetto - sezione);
Tav. n. 8 - Fossa settica biologica (pianta - sezione);
Tav. n. 8a - Depuratore;
Relazione Geologica - Geologicotecnica.

Le aree interessate dall'intero complesso turistico-alberghiero, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano interessate dal vincolo sismico; pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R. che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma il rilascio da parte del Genio Civile di Bari del nulla osta previsto dalla legge n. 64/74.

Dette aree, inoltre, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, opportunamente verificati dal Settore Urbanistico, nel PUTT/Paesaggio, approvato dalla G.R. con delibera n. 1748 del 15.12.2000, ricadono in Ambiti Territoriali Estesi di tipo "C" e "D".

In particolare il progetto in questione ricade per quanto attiene la totalità delle volumetrie, prevalentemente (75%) in ambito territoriale "D" (art. 2.01 punto 1.4 delle N.T.A. del PUTT) ed in minore quota (25%) in ambito territoriale "C".

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Minervino Murge si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico-alberghiero in area non avente destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al 20 comma dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 e succ. mod. ed integrazioni.

Quanto innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'intervento proposto da "verde agricolo" a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Soc. "PARK HOTEL RUBINO S.R.L."

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla non interferenza con la pianificazione comunale esistente e con le direttrici di espansione dell'abitato.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- 1) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.;
- 2) Nell'ambito della zona oggetto d'intervento vanno puntualmente individuate e cedute gratuitamente al Comune aree per standards pubblici (verde e parcheggi pubblici) la cui superficie non dovrà essere inferiore alla quantità minima (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento) fissata dall'art.5 - punto 2 - del D.M. 2.4.68 n. 1444;
- 3) Nella realizzazione dei manufatti edilizi previsti si dovrà, comunque, rispettare la distanza minima di m. 100,00 dalle aree boscate poste in prossimità dell'intervento;
- 4) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 5) Rilascio da parte del Genio Civile di Bari del nulla osta previsto dalla legge n.64/74 e ciò prima dell'emissione del Decreto di approvazione dell'A. di P. da parte del Presidente della G.R.;
- 6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 7) Le attrezzature sportive dovranno essere al servizio esclusivo del complesso alberghiero;
- 8) Inalienabilità delle singole unità costituenti il complesso turistico - alberghiero che dovrà conformarsi

alle caratteristiche previste dalla L.R. n. 11/99.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n° 34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Minervino Murge risulta:

- a) Che il Comune di Minervino Murge, come peraltro attestato dal Dirigente dell'U.T.C. in data 11.07.2000, non dispone di aree destinate in maniera specifica ad insediamenti turistico-alberghieri;
- b) che l'attività del complesso turistico-alberghiero da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 21 unità fisse.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Soc. "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n° 34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 21 adetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

3) Rilevando, dagli atti d'ufficio, che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n. 95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto, prima dell'emanazione del D.P.G.R. che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'A. di P. in questione, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 se e in quanto applicabili nonché delle disposizioni della L.R. n. 11/2001.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da "verde agricolo" a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri urbanistico - edilizi così come rivenienti dal progetto in atti, e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art.34 del D.Lvo n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla

sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Minervino Murge.

Sotto l'aspetto paesaggistico dagli del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade, partendo dalla SS. N. 97 per la maggiore estensione in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D" e per la fascia terminale in Ambito Territoriale Esteso di tipo "C".

La Relazione Tecnica di compatibilità con il PUTT in atti evidenzia l'assenza di elementi che possono interferire con i sottosistemi che caratterizzano il territorio; nello specifico:

- sotto l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico, l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o rilevante ruolo (almeno l'ambito "C" e l'ambito "C", dove insistono le volumetrie) nell'assetto paesistico ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. La stessa area non è interessata dalla presenza di versanti, cigli di scarpata e/o crinali, ovvero elementi caratterizzanti l'assetto geomorfologico e non presenta peculiarità dal punto di vista geologico, né vincoli di natura idrogeologica.

- sotto l'assetto "copertura botanico - vegetazionale", l'area d'intervento non risulta interessata da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo e/o riconosciuta importanza sia storica che estetica. Non si rileva sull'area oggetto dell'intervento la presenza di specie flogistiche rare o in via di estinzione né di particolare interesse biologico-vegetazionale. Detta area è in massima parte (pari a circa 26 ettari su un totale di 27 ettari) spoglia di vegetazione, gli ulivi presenti sono piuttosto radi, e qua e là compaiono cespugli erborati oltre a quercia, roverella, olivo. L'intervento andrà a preservare le specie arboree esistenti, mentre si provvederà ad una sapiente opera di piantumazione di essenze idonee (olivo, pino d'aleppo, pino domestico, cipresso arizonico) e reintegrazioni vegetali (quercio, leccio, rovere, robinia, acacia) compatibilmente con la natura del terreno, ricco di calcare affiorante.

- sotto l'assetto della "stratificazione storica della organizzazione insediativa", l'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato, né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno dell'area oggetto d'intervento. E' vero che le aree in prossimità dell'abitato di Minervino Murge sono interessate da importanti siti di interesse archeologico laddove gli stessi sono chiaramente circoscritti e notevolmente distanti dal sito d'intervento.

Ciò premesso, e pur non presentando l'area di intervento peculiarità paesaggistiche significative, ed al fine di conferire maggiore organicità all'impianto urbanistico complessivo riveniente dalla proposta di variante, si ritiene di dover operare le seguenti prescrizioni:

concentrazione del complesso di n.10 bungalows (di cui n. 2 familiari e n. 8 bifamiliari), lungo la viabilità a doppio anello già interessata da unità di tipo alberghiero, con conseguente redistribuzione complessiva degli stessi bungalows;

eliminazione della viabilità di servizio del bungalows come sopra trasferiti;

ridefinizione, in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica, del sistema complessivo di aree interessate dal laghetto artificiale, minigolf, pattinodromo, piscina, campi da tennis, pallavolo, altre attrezzature sportive complementari ed aree di sedime già impegnate dai bungalows trasferiti e connessa viabilità di servizio soppressa, onde pervenire ad un impianto più organico e coerente con l'uso proposto che escluda la viabilità carrabile e privilegi gli spazi a verde.

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

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

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

Inoltre, come risulta dalla certificazione in atti, rilasciata in data 26.4.2001 dal competente Ufficio Usi Civici dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura, le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1284 del 10.10.2000.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4, comma 40, lett. e) - della l.r. n. 7/97.

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

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta;

VISTE la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Minervino Murge per la realizzazione, in variante al P.F. vigente, da parte della Soc. "PARK HOTEL RUBINO S.R.L.". di un complesso turistico-alberghiero alla L.tà "C.da Cirillo" del Comune di Minervino Murge;

DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della CE.

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 MINERVINO MURGE rappresentato dal Sindaco pro-tempore Michele della CROCE in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione di un complesso turistico-alberghiero nel Comune di Minervino Murge da parte della Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L."

PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.Lvo n. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

- a) che la Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Minervino Murge, di un complesso turistico-alberghiero;
- b) che, in assenza nel vigente P.F. di aree destinate in maniera specifica ad insediamenti turistico-alberghieri, il Sindaco del Comune di Minervino Murge ha richiesto, con istanza in data 08/02/2000, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico-alberghiero da parte della Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." in variante al P.F. vigente;

PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di Minervino Murge:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Minervino Murge non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica e giuridicamente efficace per la realizzazione del complesso turistico-alberghiero programmato dalla Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione Ha 26.75.70 tipizzata come "verde agricolo";
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 267.570, risulta censita in catasto terreni in agro di Minervino Murge al foglio n° 34 p.lle nn° 5, 92, 93, 94 e 95, poiché l'area d'intervento è classificata come "verde agricolo" nel P.F. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'inter-vento proposto dalla Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L.";
- c) che tale area risulta interessata da vincolo sismico e pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R. il rilascio da parte del Genio Civile di Bari del nulla-osta previsto dalla legge n. 64/74;
- d) che la Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie al complesso turistico-alberghiero-sportivo, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 21 unità fisse.

VISTA

la deliberazione n. _____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Lucera ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L.";

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Minervino Murge come sopra costituite convengono quanto segue:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Minervino Murge con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." di un complesso turistico-alberghiero in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate come "verde agricolo" nel vigente strumento urbanistico del Comune di Minervino Murge. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve darsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. _____ del _____;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R. inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. _____ del _____;
- 4) La Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L.", inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Minervino Murge e la Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L.", diretta a disciplinare:
 - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
 - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
 - c) il divieto per la Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L." di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
 - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali n. 21 addetti fissi previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza

del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

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

e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti il complesso turistico - alberghiero.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Minervino Murge. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Minervino Murge, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Società "PARK HOTEL RUBINO S.R.L.", la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art. 1 - 3° comma - L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico dello stesso proponente.

9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale né a carico dell'Amministrazione Comunale.

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

11) Ai sensi dell'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Minervino Murge.

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 Minervino Murge Regione Puglia
Michele della Croce Dott. Raffaele Fitto
