



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 novembre 2001, n. 1647

LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera in località S. Vincenzo nel Comune di Monopoli (Ba). Ditta: "Masseria S. Vincenzo S.r.l." Amministratore unico: Sig.ra Alberta Magno.

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, confermata 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.Lgs 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 MONOPOLI, ha richiesto, con nota n. 11117 del 24.04.2001, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Ditta "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l.", amministratore unico Sign.ra Alberta MAGNO di una struttura ricettiva turistico - alberghiera in c.da "S. Vincenzo".

Dalla relazione dei contenuti e valutazione tecnica dell'intervento programmato, effettuata in data 24.4.2001 dal Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di MONOPOLI - rimessa unitamente, agli elaborati grafici posti a base della richiesta di Accordo di Programma - si rileva, tra l'altro, quanto di seguito si riporta:

"Gli edifici sono vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089.

L'area prescelta è già dotata di idonei collegamenti con il circostante territorio e dista solo tre chilometri da uno degli svincoli della S.S. 16 Adriatica.

La proposta progettuale è stata elaborata tenendo conto delle localizzazioni dei vari manufatti presenti in loco, della conformazione fisica del terreno e del sistema di distribuzione viario interno, e prevede, in sintesi, la trasformazione urbanistica sul nucleo centrale della proprietà che, peraltro, sarà solo parzialmente interessata dagli interventi edilizi programmati, atteso che le restanti aree fungeranno da pertinenze scoperte dei manufatti ricettivi; le altre superfici saranno oggetto di una maggiore attenzione in vista di un potenziamento dell'azienda agricola, anche in termini di forza lavoro. Il progetto prevede, inoltre, la trasformazione e riqualificazione degli altri immobili, adeguandoli in vista della loro fruizione in

termini ricettivi, nel rispetto dell'esistente impianto generale della Masseria, con le sue caratteristiche tipologiche e naturalistiche.

Il progetto è stato redatto con riferimento ai parametri urbanistici e normativi previsti dal PRG per la Zona 13 Attrezzature turistico alberghiere di cui all'art. 21.

Nel vigente PRG, per tale zona, non vi sono previsioni di realizzazioni di urbanizzazioni e, pertanto, l'intervento non prevede la realizzazione di urbanizzazioni primarie né di ulteriori opere oltre quelle già esistenti (strade, rete elettrica, rete idrica) ad eccezione della viabilità interna di secondo livello e dei parcheggi, mentre per le adduzioni idriche e fognarie il progetto prevede opere alternative realizzate in conformità alle normative vigenti, Le urbanizzazioni secondarie, invece, oltre a quanto espressamente previsto in progetto, andranno definite in sede di convenzione e, con il medesimo atto, si stabiliranno anche i termini di cessione al Comune.

Sul progetto, così come presentato, andrà acquisito il parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli ambienti di Lavoro e del servizio Igiene Pubblica della locale A.U.S.L. BA/5 e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari.

Nel merito del progetto si fa osservare che le zone destinate agli insediamenti turistico - alberghieri (cosiddetta zona 13 - Attrezzature turistico alberghiere - di cui all'art. 21 delle N.T.A. della predetta Variante), peraltro quasi tutte ubicate lungo la costa, sono esaurite se si esclude una piccola zona residuale in località Losciale - Pantanelli, per la quale, comunque, esiste un Piano di Lottizzazione adottato e che, fatte salve le determinazioni di competenza della conferenza di servizi (ex L.R. 34/94 e L.R. 8/98) il rilascio della concessione edilizia resta subordinato alla definizione di tutte le procedure connesse e conseguenti alla predetta conferenza".

Con nota n° 11454, in data 27/6/2001, la Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Bari ha fatto presente che l'area interessata dall'intervento di che trattasi, ricadente in area "C" del PUTT Puglia, non risulta tuttavia sottoposta a tutela ai sensi del Titolo II del D.L.vo n° 490/99. Inoltre, lo stesso Ente, ha rappresentato che gli edifici esistenti non risultano vincolati ai sensi della Legge 1089/99, come erroneamente indicato nella scheda della Ripartizione Tecnica del Comune di Monopoli e, pertanto, non rientranti nelle competenze della citata Soprintendenza.

Con lettera prot. n. 19974 del 6/8/2001 il Comune di Monopoli - Ripartizione Tecnica, ha integrato la documentazione alla citata istanza con gli atti integrativi richiesti dall'Assessorato all'Urbanistica Assetto del Territorio della Regione Puglia con nota n°1113 del 24/7/2001.

Tutto ciò premesso ed entrando nel merito specifico delle previsioni progettuali, dall'esame degli atti si riscontra che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. come zona rurale "A" e rurale "B" della superficie complessiva di circa mq. 113686, riportata in catasto alle particelle nn. 11, 12, 13, 20, 21, 33, 34, 41, 70, 76, 108 e 109 del foglio di mappa n. 32 in c.da "S. Vincenzo" lungo la strada provinciale MONOPOLI - CONVERSANO.

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

Esistenti Di progetto Totale

- Superficie totale dell'area di intervento --- mq. 113686 mq. 113686;
- Superficie coperta: mq.1800 mq.4205 mq. 6005;
- Rapporto di copertura --- 5,3 5,3;
- Volume di

progetto: mc.10.917 mc.20.537 mc. 31.454;

- Altezza max

fabbricati --- ml.9,00 ml. 9.00;

- Densità edilizia

territoriale --- 0,28mc./mq. 0,28 mc./mq.;

- Parcheggi privati

(legge

n.122/89) --- mq.4.493 mq. 4.493;

- Aree per standards

pubblici

(art. 5 - punto 2 -

del D.M. 2/04/68

n. 1444): --- mq.11002 mq. 11002.

L'intervento proposto prevede la trasformazione e riqualificazione, in vista della loro futura fruizione, di immobili esistenti da destinare a strutture ricettive turistico alberghiere la realizzazione di nuove strutture a servizio della medesima attività e per il tempo libero e lo sport, con annessi servizi, della consistenza di 50 stanze doppie e 10 suite e ristorante ed avente come polo attrattivo una piscina coperta, equitazione e centro estetico.

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

Relazione Tecnico - Illustrativa con progetto di impresa e documenti inerenti la proprietà;

Relazione Urbanistica e opere urbanistiche;

Relazioni delle trasformazioni dell'intervento con lo strumento di pianificazione urbanistica territoriale tematico PUTT/PAESAGGIO della regione Puglia;

Tav. n. 1 - Planimetrie stato di fatto;

Tav. n. 2 - Planimetrie di progetto;

Tav. n. 3 - Pianta piano terra dello stato di fatto;

Tav. n. 4 - Pianta piano primo dello stato di fatto;

Tav. n. 5 - Pianta piano terra di progetto;

Tav. n. 6 - Pianta piano primo di progetto;

Tav. n. 7 - Reception e blocco ristorante - sala convegni: pianta, prospetto e sezioni;

Tav. n. 8 - Reception e piscina coperta: pianta, prospetti e sezioni;

Tav. n. 9 - Club house, ristorante: piante, prospetti e sezione;

Tav. n. 10 - Residenze Tipo A: piante, prospetti e sezione;

Tav. n. 11 - Residenze Tipo B: piante, prospetti e sezione;

Tav. n. 12 - Residenze Tipo C - D: piante, prospetti e sezione;

Tav. n. 13 - Verifica standards urbanistici.

Schema di convenzione attuativa dell'Accordo.

Le aree interessate dall'intero complesso turistico - ricettivo, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, opportunamente verificati dal Settore Urbanistico, nel P.U.T.T./Paesaggio, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, ricadano in Ambiti Territoriali Estesi di valore distinguibile di tipo "C".

In relazione a quanto prospettato dal Comune di MONOPOLI si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico - alberghiero con annessi servizi, in area non avente destinazione turistica - alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al 2°

comma dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 e succ. mod. ed integrazioni, stante la carenza di aree giuridicamente efficaci, ancorché aventi destinazione turistica-alberghiera nel P.R.G. vigente.

Quanto innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato nei seguenti termini:

- parte delle aree interessate dall'intervento proposto da zona "rurale A" e "rurale B" a zona turistico - alberghiera con indici e parametri rinvenienti dal progetto in atti sopra riportato, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta "Masseria S. Vincenzo S.r.l.".

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla coerenza con la pianificazione comunale vigente ed adottata (P.R.G. in itinere).

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) La superficie da destinare a standards pubblici da cedere al Comune non potrà essere inferiore alle quantità indicate in progetto;

3) 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;

4) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

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 MONOPOLI risulta:

a) che l'attività del complesso turistico - ricettivo da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 50 unità;

b) Il Comune di MONOPOLI ha attestato che in base alla strumentazione urbanistica generale vigente la parte di aree avente specifica destinazione turistica - alberghiera al momento non è giuridicamente efficace.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla ditta "Masseria S. Vincenzo" 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. 50 addetti) 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) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico - ricettivo a realizzarsi.

4) Rispetto in fase attuativa delle disposizioni della L.R. n. 11/99 - Disciplina delle strutture ricettive e delle attività turistiche.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato nei termini sopra evidenziati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - 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 MONOPOLI.

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

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che 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.

Parimenti dagli del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in ambito territoriale esteso di tipo "C", valore distinguibile. In relazione alla suddetta classificazione del PUTT il progettista ha redatto apposita relazione di compatibilità paesaggistica per l'acquisizione del parere paesaggistico, così come previsto dall'art. 5.03 delle N.T.A. del predetto PUTT.

La Relazione di Progetto (ter) 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 non presenta peculiarità specifiche, fermo restando le previsioni di progetto già di contenimento dei movimenti di terra;

- sotto l'assetto "copertura botanico - vegetazionale", non si rilevano nell'area specie floristiche rare o in via di estinzione né di particolare interesse biologico-vegetazionale. Lo stesso intervento andrà a preservare le specie arboree esistenti, provvederà alle piantumazioni di nuovi soggetti arborei e/o preservare arbustivi della flora locale, in particolare saranno impiantati soggetti arborei di olivo che andranno ad implementare le specie facenti parte della vegetazione potenziale del luogo.

- sotto l'assetto della "stratificazione storica della organizzazione insediativa", l'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno della stessa area. In particolare per quanto attiene il vincolo della "zona trulli", individuata sull'area di intervento, viene specificato che il lotto di insediamento non è interessato dalla presenza di trulli né di campi "parietali" (con le tipiche colture a vigneto per le quali il PUTT prevede la salvaguardia di detti habitat in sede di redazione di sottopiani o pianificazione paesaggistica di secondo livello)

Sotto tale aspetto, in assenza di detti sottopiani le norme tecniche del PUTT non impongono un vincolo di inedificabilità dell'area ma una verifica preventiva sulla compatibilità paesaggistica sugli interventi proposti, in modo da tutelare detti habitat ove presenti,

In definitiva la relazione di verifica di compatibilità paesaggistica presentata evidenzia che l'area di intervento non risulta direttamente né indirettamente, assoggettata a norme di tutela né a prescrizioni di base delle norme del precitato PUTT e pertanto per le considerazioni evidenziate anche nella relazione paesaggistica del PUTT, l'intervento risulta compatibile con gli indirizzi di tutela dell'ambito territoriale di

tipo "C" interessato.

In relazione a quanto innanzi sinteticamente esposto ed alle considerazioni e valutazioni prospettate nella relazione di progetto, si ritiene di poter rilasciare in senso favorevole il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 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.

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 4°, 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 MONOPOLI per la realizzazione, in variante alla vigente strumentazione urbanistica generale, da parte della Società "Masseria S. Vincenzo s.r.l." di un complesso turistico-alberghiero in c.da "S. Vincenzo" nel territorio del Comune di MONOPOLI;

DI RILASCIARE il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. 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 delle concessioni edilizie stante il vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 gravante sulle aree interessate dall'intervento in questione;

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 MONOPOLI rappresentato Sindaco pro-tempore Prof. Walter LAGANA' 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-ricettivo con annessi servizi nel Comune di MONOPOLI da parte della Società "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l.", Amministratore Unico Sig.ra Alberta MAGNO.

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.Lgs 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.Lgs 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 "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Monopoli, di una struttura turistico-alberghiera con annessi servizi;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico generale vigente, il Sindaco del Comune di MONOPOLI ha richiesto, con istanza in data 24.04.2001 n° 11117 di prot., al Presidente della GR 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 - ricettivo parte della società "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." in variante al P.R.G. vigente;
- c) che con lettera prot. 19974 del 6.8.2001, il Comune di Monopoli - Ripartizione Tecnica, ha integrato la documentazione allegata alla citata istanza con gli atti integrativi richiesti dall'Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio con nota n. 7113/1 del 24.7.2001;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di MONOPOLI:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di MONOPOLI pur disponendo di aree con destinazione specifica le stesse sono esaurite e pertanto per la realizzazione della struttura turistico - alberghiera con annessi servizi programmato dalla società "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." è stata individuata apposita area dell'estensione mq. 113.686 tipizzata come zona rurale "A" e zona rurale "B" (artt. 17 e 18 del vigente P.R.G.);
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 113.686 risulta censita in catasto terreni in agro di MONOPOLI al foglio n° 32 p.lle nn° 11, 12, 13, 20, 233, 34, 41, 70, 76, 108 e 109. Poiché l'area d'intervento è classificata come zona rurale "A" e rurale "B" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla

"Masseria S. Vincenzo s.r.l.";

c) che la società "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie al complesso alberghiero, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 50 unità.

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 MONOPOLI 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 "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." con Amministratore Unico la sig.ra Alberta MAGNO.

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di MONOPOLI 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 MONOPOLI con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della società "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." di una struttura turistico - alberghiera con annessi servizi in variante al vigente strumento urbanistico generale. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati 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 GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. _____ del _____;
- 4) La società "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico, 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 MONOPOLI e la società "MASSERIA S. VINCENZO 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 "MASSERIA S. VINCENZO S.r.l.", di alienare le singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico - alberghiero;
 - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 50 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 MONOPOLI ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato del Comune di MONOPOLI. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di MONOPOLI, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi delle vigenti leggi.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente ed 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 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 "MASSERIA S. VINCENZO 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) a carico della stessa Società 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 MONOPOLI 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.Lgs 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 MONOPOLI.

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 Monopoli Regione Puglia
Prof. Walter Laganà Dott. Raffaele Fitto
