



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 10 del 29/01/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 dicembre 2002, n. 2278

LL.RR. 34/94 e 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico-alberghiero in L.tà "Fontanelle" nel Comune di Rodi Garganico (FG) Ditta "TRE C 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 e 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 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 Rodi Garganico, con nota n. 6443 in data 8/7/2002 ha chiesto, al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della ditta "TRE C s.r.l." di un complesso turistico - alberghiero in località "Fontanelle", interessante aree poste a monte ed a valle dell'esistente via Fontanelle.

La predetta istanza, riguarda un intervento per la cui realizzazione dal parte del Comune di Rodi Garganico, in un primo momento, erano state seguite le procedure e le disposizioni di cui alle ll.rr. n. 3/98, 8/99 (successivamente abrogate dalla legge l.r. n. 14/2000).

In vigenza delle suddette leggi regionali il Comune di Rodi Garganico in data 13.07.2000, giusta nota n. 6900, indiceva per il giorno 27.07.2000 la Conferenza di Servizi, prevista dall'art. 25 del D.lgs n. 112/98, relativa all'intervento proposto dalla Società "TRE C s.r.l.". in aggiornamento di quella tenutasi in data 01.12.1999.

In relazione alla suindicata convocazione la Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica - con nota del 27.07.2000 prot. 8515/10, nel comunicare la non partecipazione alla Conferenza, rappresentava testualmente:

"... la improponibilità della variante urbanistica, sottesa all'intervento di cui trattasi, atteso che l'art. 4 della l.r. n. 3/94 non consente di apportare varianti agli strumenti urbanistici adottati (P.R.G.) come nel caso del Comune di Rodi Garganico che risulta dotato di un P.R.G. già approvato - con modifiche

d'ufficio - dalla Giunta Regionale e di cui è in corso l'esame delle controdeduzioni comunali adottate con delibera di C.C. n. 31 del 24.07.98 e trasmesse a questo Settore con nota n. 514 del 19.01.2000.""

Nella seduta della Conferenza di Servizi, tenutasi in data 27.07.2000, sono state espresse le seguenti determinazioni:

- parere negativo del Direttore Generale delegato dell'Ufficio Centrale per i Beni Ambientali e Paesaggistici del Ministero per i BB. e le AA.CC.;
- parere di improponibilità della variante urbanistica da parte della Regione Puglia - Assessorato Urbanistica;
- parere favorevole dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste peraltro già rilasciato con precedente determinazione Dirigenziale n.196 del 30.09.1999;
- parere favorevole del Responsabile Igiene Pubblica ASL FG/1, peraltro già espresso in precedenza con nota n. 259 del 21.12.1999;
- parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia;
- conferma sostanziale dal parte del rappresentante della Soprintendenza per i Beni AA.AA.AA.SS. di Bari del proprio parere espresso con nota n. 1922 del 26.08.1999;
- parere dell'Ente Parco del Gargano di eliminazione delle due schiere di residenze distaccate dal corpo Albergo determinando esse una rilevante alterazione in quanto vanno ad incidere su un'area distinta e distaccata di forte pregio ambientale essendo piantumata a colture arboree tipiche della zona, pertanto la realizzazione del due rilevanti corpi di fabbrica comprometterebbe l'ecosistema dell'intera area. Relativamente al corpo di fabbrica ad Albergo sia ridimensionato nella volumetria al fine di limitare l'incidenza all'interno dell'area con indice, rispetto al complessivo, intorno a 0,50 mc/mq. Dal punto di vista prospettico siano eliminate le coperture a tetto sui porticati sostituendo le stesse con delle "ringhiere leggere" nella volumetria con indice di 0,50 mc/mq. ed eliminazione, dal punto di vista prospettico delle coperture a tetto sui porticati con la sostituzione delle stesse con ringhiere;
- parere favorevole del Direttore dell'U.T.C. il quale ha evidenziato la conformità del procedimento alla normativa vigente.

Sull'intervento in questione, inoltre, con determina n. 127 del 19.06.2000, il Dirigente del Settore Ecologia dell'Assessorato Ambiente della Regione Puglia ha espresso, in conformità a quanto stabilito dal Comitato Regionale V.I.A., parere favorevole in ordine alla compatibilità ambientale alle seguenti condizioni:

- il parere reso è subordinato all'approvazione come variante urbanistica nei modi e forme di legge, trattandosi di zona tipizzata dallo strumento urbanistico vigente pianificatorio quale zona agricola;
- in fase attuativa dovranno essere eliminate, nel complesso alberghiero a valle, tutti gli ultimi piani previsti con tetti a falde inclinate, ciò al fine di limitare il peso volumetrico sull'area di per sé sensibile sotto l'aspetto ambientale nonché al fine di contenere gli impatti visivi da e verso il mare;
- in fase di attuazione dovranno essere adottati opportuni accorgimenti al fine di proteggere la vegetazione esistente non interessata da edificazione (agrumi, lecci, ecc.);
- dovrà essere prevista, in prossimità dell'ingresso attuale via G. Matteotti un'area di sosta da attrezzare con verde nella misura prevista dall'art.5 - comma 2 - D.M. 2.4.68 (80 mq. ogni 100 mq. coperti), tale area in virtù del citato decreto, dovrà essere a titolo gratuito, al Comune di Rodi Garganico;
- non dovranno essere realizzati ulteriori percorsi all'interno dell'area;
- tutte le acque meteoriche dovranno essere regimentate nei termini di cui al D.Lvo n. 152/99;
- l'arredo interno dell'area dovrà essere realizzato con materiale tipico locale e compatibile con i luoghi esistenti;
- oltre che all'interno del complesso, anche nelle aree di sosta non dovrà essere utilizzato materiale in conglomerato bituminoso;
- eventuali recinzioni dell'area dovranno essere realizzate con muretti di pietrame a secco (altezza cm.

80) con sovrastante rete metallica o elementi lineari in materiale ferroso.

Sempre con riferimento agli aspetti paesaggistico-ambientali, connessi all'attuazione dell'intervento, ed ai pareri espressi in sede di Conferenza di Servizi, va evidenziato quanto segue:

1. il Direttore dell'U.T.C. sulla scorta dell'istruttoria favorevole dell'ufficio e del parere favore della C.E.C. dal punto di vista urbanistico espresso nella seduta del 28.04.1999 con verbale n.11 e dal punto di vista paesaggistico, espresso nella seduta del 9.6.1999 con verbale n. 6, in data 9.7.1999 ha rilasciato per il progetto in parola, ai sensi del combinato disposto della l.r. n. 8/95 e della l.r. n. 3/98, l'Autorizzazione Paesaggistica n. 11 (in quanto l'area soggetta a vincolo paesaggistico ex legge 1497/39) atteso che la soluzione progettuale per tipologie e materiali proposti e per le sistemazioni esterne che prevedono materiali e piante consone all'ambiente, non costituisce alterazione dei luoghi;

2. la Soprintendenza ai Beni Ambientali di Bari, con nota n.19222 del 26.08.99 nel riscontrare la surrichiamata Autorizzazione Paesaggistica n. 11/99 con la relativa documentazione grafica e fotografica, ha comunicato ai sensi della legge 431/85, di aver esaminato i predetti atti e di non aver rilevato elementi tali da essere indotta ad annullare il provvedimento comunale in epigrafe;

3. Nella Conferenza di Servizi del 27.07.2000, il Direttore Generale delegato dell'Ufficio Centrale per i Beni AA. E PP. Del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali - arch. DE CUNZO -, il quale esprimeva parere contrario in merito al progetto ed alla prevista variante (ai sensi della legge regionale n. 3/98) "perché l'intervento è fortemente invasivo ed ingombrante nel contesto paesistico di notevole cubatura: mc. 31.963; inoltre si ritiene inopportuna una variante alla normativa vigente dopo che il D.P.R. 6.3.2000 ha disposto i poteri sostitutivi nei confronti della Regione per la redazione del P.T.P.. Quanto sopra giustifica il diverso avviso a quanto comunicato dalla Soprintendenza di Bari il 26.8.99 con nota n. 1922 perché sono sopraggiunti elementi nuovi che richiedono maggiore cautela fino al nuovo P.T.P.";

4. sempre in sede di C. di S., il rappresentante dell'Ente Parco del Gargano, preso atto del progetto modificato secondo le prescrizioni V.I.A. rileva che non è stato compiutamente adeguato con particolare riferimento all'area a parcheggio. Nel merito del progetto, anche alla luce del parere espresso dal rappresentante del Ministero ai Beni Ambientali, ritiene che debbano essere eliminate le due schiere di residenze distaccate dal corpo Albergo determinando esse una rilevante alterazione in quanto vanno ad incidere su un'area distinta e distaccata di forte pregio ambientale essendo piantumata a colture arboree tipiche della zona, pertanto la realizzazione del due rilevanti corpi di fabbrica comprometterebbe l'ecosistema dell'intera area. Relativamente al corpo di fabbrica ad Albergo sia ridimensionato nella volumetria al fine di limitare l'incidenza all'interno dell'area con indice, rispetto al complessivo, intorno a 0,50 mc/mq.. Dal punto di vista prospettico siano eliminate le coperture a tetto sui porticati sostituendo le stesse con delle "ringhiere leggere".

Circa il vincolo sismico ed idrogeologico gravante sulle aree interessate, i competenti Uffici hanno espresso i pareri di seguito riportati, peraltro confermati in sede di Conferenza di Servizi del 27.7.2000:

Genio Civile di Foggia (nota n. 29187 del 14.1.1999)

"... tutto quanto esaminato e considerato, esprime, per gli interventi in località "FONTANELLE". di cui trattasi, parere favorevole ai sensi dell'art.13 della legge 2.2.74 n. 64, fermo restando ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo intervento da allegare, prima dell'inizio dei lavori, alla richiesta dell'attestato di deposito degli elaborati progettuali, ai sensi dell'art.62 della l.r. n. 27/85".

""... omissis...

DETERMINA

- di concedere il nulla osta nei soli riguardi del vincolo idrogeologico ai sensi del RR.DD. n. 3267/1923 e n. 1126/1926 e fatti salvi i diritti di terzi ed i provvedimenti di competenza dell'Amministrazione Comunale e/o di altre Autorità competenti, a favore del sig. CARNEVALE Michele per i movimenti di terreno sopra descritti, così come relegasi dagli elaborati progettuali documentati agli atti ed a condizione che:

- a) i materiali di risulta provenienti dagli scavi siano depositati in discariche regolarmente autorizzate a norma delle vigenti disposizioni in materia;
- b) lo scorrimento e lo smaltimento delle acque superficiali siano disciplinate in modo da non arrecare danno alla consistenza del suolo;
- c) l'inizio dei lavori sia subordinato al deposito dei calcoli statici presso il Genio Civile di Foggia ai sensi della l.r. n. 27/85."".

Le risultanze della Conferenza di Servizi di cui sopra, veniva eccepita dall'Ente Parco Nazionale del Gargano il quale con propria nota n.5639 del 25.10.2000 preso atto della deliberazione di C.C. n. 65 del 5.10.2000, relativa all'approvazione definitiva della variante relativa all'intervento esaminato nella C. di S. del 27.07.2000, rilevava in primo luogo che in detta delibera non erano state riportate le condizioni espresse dall'Ente Parco in sede di Conferenza.

Inoltre lo stesso Ente Parco riteneva la predetta deliberazione di C.C. n. 65/2000 illegittima, anche per le seguenti ragioni:

1. il richiamo all'art. 14 - quater della L. 241/90 è del tutto in conferente, dal momento che, nel caso di specie, non vi è stata alcuna "Valutazione di Impatto Ambientale di cui all'art.6 della legge 8/7/86 n. 349": infatti, il Ministero dell'Ambiente non ha mai proceduto alla valutazione di impatto ambientale dell'intervento proposto, ai sensi e per gli effetti del citato art. 6 e del DPCM 10/8/88 n. 377 di attuazione;

2. la l.r. 25.9.2000 n. 14 ha disposto la espressa abrogazione della l.r. n. 3/98, facendo salvi unicamente i procedimenti amministrativi per i quali all'entrata in vigore della stessa legge risulti conclusa positivamente la conferenza di servizi; nel caso in esame, la conferenza di servizi si è conclusa con il dissenso del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, della Regione Puglia che ha sancito la "... improponibilità della variante urbanistica -" e di questo Ente il quale ha subordinato la propria autorizzazione ad un drastico ridimensionamento della volumetria dell'intervento edilizio proposto, lo ha subordinato alla legittimità del procedimento ed alla proponibilità nei termini di legge della variante urbanistica.

Premesso quanto sopra in ordine all'iter intrapreso all'epoca dal Comune di Rodi Garganico senza esiti ai fini della realizzazione dell'intervento proposto e stante la richiesta avanzata dall'Amm.re Unico della Società "TRE C s.r.l." con nota del 27.11.01 e successiva integrazione del 28.06.02, ai sensi della L.R. n. 34/94 e s.m. ed i., il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico, con nota prot. 6340 dell'1.7.2002, ha espresso il parere che di seguito si riporta:

""La legge regionale 34/94, come modificata ed integrata dalla l.r. 8/98 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero", al fine di

incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, consente ai sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della Giunta Regionale, per la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. 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 del predetto Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile nella fattispecie in cui lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione".

In attuazione della citata disposizione di legge, il sig. Michele Carnevale, in qualità di Amministratore Unico della soc. "TRE C" con sede in Rodi G.co alla Loc. "Fontanelle", ha avanzato a questo Ente, documentata istanza (nota n.ro 11556 di prot. del 27/11/01, integrata con in data 28.06.02 n.ro 6230 di prot.) per la definizione di un "Accordo di Programma" teso alla realizzazione di un complesso alberghiero alla loc. Fontanelle, che prevede l'impiego di n.ro 10 addetti.

... omissis ...

Entrando nel merito specifico degli atti progettuali, dall'esame degli stessi si riscontra che l'intervento proposto interessa una superficie di circa 29.039 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68.

Dal punto di vista urbanistico la zona su cui ricade l'intervento risulta tipizzata, dal vigente P.d.F., come zona E1 (verde a coltura agricola da preservare). Nel P.R.G. approvato definitivamente con delibera di G.R. n.ro 613 del 14.05.02, in fase di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, parte dei suoli conservano la destinazione E1 e parte risultano essere tipizzati come FI (attrezzature pubbliche) e CI (di espansione intensiva), il tutto come meglio specificato negli elaborati progettuali.

Detta area, individuata in catasto al Fg.9 particelle n° 243, 244, 245, 474 e al Fg.7 particelle n° 128, 399, 400, 436, 401, 130, 131, 129, 136, 471, 402, 133, 407, 405, 142, 1016, 1014, 1018, 1019 risulta ubicata nel territorio comunale di Rodi Garganico alla Loc. Fontanelle, immediatamente a ridosso della perimetrazione del centro abitato, che la sfiora per gran parte del suo confine Ad essa è possibile accedervi dalla vicina s.s. 89 - Km 69 circa - tramite la Via Matteotti (100 m circa).

Dalla documentazione trasmessa, ed in particolare dalla relazione tecnica, si rileva che l'intervento prevede sinteticamente:

a valle di Via Fontanelle

La realizzazione di una struttura ricettiva (albergo con 53 camere per una capacità ricettiva di 125 p.l.); articolata complessivamente in n.ro 5 blocchi, disposti a L, ognuno dei quali costituito da una struttura di due piani f.t. poggiata a diverse quote altimetriche (+40.79 m; +43.89 m; +47.34 m, +50.79 m; +54.24 m s.l.m.).

La ristrutturazione di un piccolo fabbricato esistente (superficie coperta 20 mq);

La realizzazione di un gabbiotto per il custode;

a monte di Via Fontanelle;

La ristrutturazione di una Casa rurale esistente in modo da realizzare n.ro 9 camere per una capacità ricettiva di 22 posti letto, oltre ad un piccolo ristorante della superficie di 62 mq (con annessa cucina di 43 mq);

La realizzazione di un corpo annesso al manufatto esistente, all'interno del quale si ricaveranno i servizi piscina a piano terra e n.ro 6 camere al piano primo per una capacità ricettiva di 15 posti letto;

La realizzazione di una piscina con solarium.

Per una capacità ricettiva complessiva di 162 p.l.

L'unitarietà del complesso sarà assicurata dalla realizzazione di un sottopasso pedonale.

La soluzione progettuale presentata, classificabile in base alla L.R. 11/99 (art. 4 comma 1) come albergo presenta la seguente consistenza:

ALBERGO

7.728 mq.;
mq. 4.268;
mq. 4.255;
mc. 14.680.

PICCOLO FABBRICATO ESISTENTE

(guardiania)

- Totale Estensione (sup. coperta dal volume di progetto con portici) 20,00 mq.;
mq. 17,00;
mq. 20,00; - Altezza = mt. 3,00;
mc. 60,00.

CASA ESISTENTE DA RISTRUTTURARE CON AMPLIAMENTO

- Totale Estensione (sup. coperta dal volume di progetto con portici) 766 mq.;
- Sup. Utile mq. 497,00;
mq. 618,00;
mt. 3,30;
mc. 2.039,00.

... omissis ...

Passando alla verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli, si da atto, sulla scorta degli atti di Ufficio, che le aree interessate dall'intervento sono gravate da vincolo paesaggistico, idrogeologico, sismico e del Parco Nazionale del Gargano.

Le stesse, nel P.U.T.T./PBA approvato con delibera di G.R. n.ro 1748 del 15.12.00, ricadono in parte in ambito territoriale esteso di tipo C, valore distinguibile ed in parte in ambito territoriale esteso di tipo D, valore relativo.

L'intervento è inoltre assoggettato alla procedura di V.I.A. in quanto ricadono le condizioni di cui all'art. 4 commi 1 e 4 della l.r. 11/01.

All'uopo giova far presente che il progetto in esame risulta essere una deliberazione dell'intervento proposto ai sensi delle ll.rr. 3/98 e 8/99 per il quale, la Regione Puglia - Settore Ecologia, ha espresso già il proprio parere di conformità ambientale, giusta determinazione dirigenziale n.ro 127/00. In tal senso il progettista ha ritenuto opportuno acquisire in atti, una nota del Responsabile dell'Assessorato Regionale all'Ambiente - Settore Ecologia, all'uopo interpellato dallo stesso, con la quale si fa presente che:

Le variazioni progettuali apportate afferiscono, a quanto dichiarato, a rielaborazioni effettuate in ossequio alle prescrizioni del provvedimento relativo alla V.I.A., nonché dell'Ente Parco nazionale del Gargano (Conferenza & Servizi del 27/07/00).

Pertanto l'elaborazione progettuale definitiva, ottenuta con le sole varianti precedentemente citate, non necessita di ulteriori pareri di questo Settore rimanendo valido quanto già espresso con determinazione n.ro 127/00.

In ordine alla verifica della consistenza delle opere di urbanizzazione, la relazione tecnica evidenzia che l'area di intervento, trovandosi a ridosso di una zona urbanizzata, risulta essere completamente servita di tutte le opere di urbanizzazione, primaria, così come riportate nella TAV. 3 allegata al progetto. Inoltre, in ottemperanza a quanto disciplinato nello schema di Convenzione allegato alla proposta di Accordo di Programma, il proponente si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione che dovessero essere richieste a completamento dell'esistente.

L'intervento prevede altresì la realizzazione di una rete viaria, di impianto di illuminazione, etc. che in quanto interne all'intervento, non costituiscono opere di urbanizzazione.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento della stipula di apposito Accordo di Programma, si rappresenta quanto segue:

I manufatti da realizzare sono ubicati oltre la fascia di 300 m dalla battigia del mare (mentre l'area di intervento risulta esservi in parte compresa - vedi TAV. 5-)

per quanto attiene i rapporti con il P.U.T.T. "paesaggio", l'area ricade in parte in ambito territoriale esteso di tipo C, valore distinguibile ed in parte in ambito territoriale esteso di tipo D, valore relativo.

non ricorrono quindi le condizioni ostative riferite ai vincoli di immodificabilità assoluta di cui al vigente PUTT che esplicano l'impossibilità di procedere alla definizione dell'accordo di programma di cui all'art. 1 della l.r. 34/94.

Per i motivi di cui sopra si ritiene soddisfatto il requisito della "idoneità" dell'area.

Il requisito della "sufficienza", connesso alla dimensione fisica dello spazio, si ritiene altresì soddisfatto dal momento che la strumentazione urbanistica vigente, pur prevedendo sul territorio aree con destinazione specifica (turistico-ricettiva), queste non risultano essere operanti e giuridicamente efficaci per le opere da realizzare.

Infatti dette aree, in presenza di formali richieste di CC.EE., non consentono, il conseguente ed immediato provvedimento da parte del Comune che rappresenta l'obiettivo primario ed inequivocabile del ricorso alla deposizione della l.r. 34/94.

Il programma proposto comporterà l'occupazione di n. 10 unità lavorative.

In relazione a quanto sopra rappresentato, per l'intervento proposto dalla Soc. TRE C, "sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento in esame in variante allo strumento urbanistico vigente ed in itinere, ovvero da zona tipizzata E1 (agricola) a zona T (Turistica) con i parametri edilizi ed urbanistici e le prescrizioni di seguito riportate:

i.f.t.: 0,65 mc/mq.;

i.f.f.: 0,78 mc/mq.;

Rapporto di copertura: 14%;

H max: 6,90 m.;

Lunghezza max prospetti: 85 m.;

N° piani f.t.: 2;

Distanza confini: 10,00 m.;

Distanza strade: 10,00 m.;

80/100 x 6221 4977 mq.;

Detta variante è sia nella destinazione di zona che nelle procedure per la sua attuazione. L'intervento dovrà essere subordinato comunque alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della ditta richiedente la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di U.P. e U.S., nella misura dovuta per legge con particolare.

2. Obbligo di realizzazione di tutte opere di urbanizzazione a completamento di quelle esistenti, che dovessero rendersi necessarie con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia.

3. individuazione delle aree a standards urbanistici di cui all'art. 5 p.to 1 del D.M. 1444/68 da cedere all'A.C. nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie utile -da realizzarsi;

4. individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc. di nuova costruzione (L. 122/89);

5. l'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi in materia sanitaria di sicurezza sui luoghi di lavoro e/o ambientale.

6. Prima del rilascio della C.E. la soc. TRE C dovrà prestare formale garanzia in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni a decorrere dalla data di inizio dell'attività produttiva. Tale garanzia, da prestarsi anche in forma di fidejussione bancaria o assicurativa, dovrà essere 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..

7. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di U.P., la stessa garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata presentata e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

8. Prima del rilascio della C.E. dovrà essere presentata apposita relazione con verifica della stabilità del pendio su cui sorgerà l'intervento, secondo le sezioni indicate nella planimetria allegata alla presente; nonché relazione di calcolo sulla verifica di stabilità delle opere di contenimento esistenti a confine con la s.s. 89.

In relazione a quanto sopra riferito, si ritiene possa essere avanzata richiesta al Presidente della Giunta Regionale di attivazione delle procedure di legge, per la sottoscrizione di Accordo di Programma ai sensi di quanto previsto dalle LL.RR. 34/94 e 8/98 e dall'art. 38 del T.U.E.L. "".

Rappresentato quanto innanzi in ordine all'istruttoria tecnica comunale dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa più propriamente un'area tipizzata dal P.R.G. vigente, così come approvato dalla G.R. con delibera n. 613 del 14.05.02, parte come zona omogenea agricola "E1", parte come zona omogenea C1 (di espansione intensiva) e parte risulta essere tipizzata come Fi (attrezzature pubbliche - queste ultime riferite al carico insediativi della zona omogenea "C1", riportata in catasto alle particelle nn. 234, 244, 245, 474 del fog. N. 9 e part.ile nn. 128, 399, 400, 436, 401, 130, 131, 129, 136, 471, 402, 133, 407, 405, 142, 1016, 1014, 1018 e 1019 del foglio di mappa n. 7 del Comune di Rodi Garganico, della superficie complessiva di mq. 29.039, suddivisa in due porzioni una a monte e l'altra a valle della via Fontanelle. L'insediamento turistico-alberghiero in esame è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- superficie lotto: 29.039 mq.;
- Volumi complessivi: 18.852 mc.;
- Superficie coperta: 4.082 mq.;
- Superficie fuori terra: 5.614 mq.;
- Sup. lorda di pavimento:

- 4.872 mq.
- 1.349 mq.
- 6.221 mq.;
- $80/100 \times 6221 = 4.977$ mq.;
- Rapporto di copertura: 14%;
- Superficie parcheggi: 1600 mq.;
- NO posti auto: 60;
- Superficie parcheggi esterni. 350 mq.;
- NO posti auto esterni: 14;
- Superficie complessiva a parcheggi (Superiore a 1110 x 18852): 1950 mq.;
- i.f.t.: 0,65 mc/mq.;
- US.: 0,78 mc/mq.;
- H max: 6,90 m.;
- Lunghezza max prospetti: 85 m.;
- NO piani f.t.: 2;
- Distanza confini: 10,00 m.;
- Distanza strade: 10,00 m.

Il gabbiotto per il custode, non è stato considerato ai fini del calcolo della cubatura.

L'intervento prevede la realizzazione di un centro turistico alberghiero, di circa n. 160 posti letto definito dalla struttura ricettiva ubicata nell'area a valle e dalla ristrutturazione della casa esistente con ampliamento e piscina nell'area a monte.

In particolare il complesso alberghiero risulta articolato come di seguito si riporta:

a valle di via Fontanelle

a) struttura ricettiva (albergo con n. 53 camere per un totale di n. 125 posti letto) articolata in tre corpi di fabbrica sfalsati, con sviluppo secondo gli assi longitudinali "controfibra" perpendicolari all'andamento delle curve di livello. I tre corpi di fabbrica sono indipendenti funzionalmente e piani metricamente strettamente legati tra loro e nel corpo a terrazze ad essi perpendicolari, destinato ai servizi- al pubblico (hall, salotti, bar, ristorante, cucina, etc.).

La scelta progettuale è stata determinata dall'esigenza di soddisfare alcuni determinati requisiti:

- seguire l'andamento del terreno con lo sfalsamento planimetrico ed altimetrico dei corpi;
- riproporre con la tipologia progettata, l'edilizia tradizionale del centro storico;
- privilegiare le visuali panoramiche verso il mare ed il centro storico;
- contenere il numero dei piani fuori terra.

b) piccolo fabbricato esistente (sup. coperta mq. 20,00) destinato a guardiania; a monte di via Fontanelle

c) casa rurale esistente da ristrutturare (da destinare a cucina e ristorante con relativi a piano terra e n. 9 camere su due piani per un totale di n. 22 posti letto) con corpo annesso (da destinare a servizi piscina a piano terra e n. 6 camere al primo piano per un totale di circa n. 15 p.l.);

d) piscina e solarium.

Va inoltre evidenziato che l'intervento in questione per la parte a valle è ubicato in una zona già urbanizzata, con tessuto abbastanza diffuso e continuo, compreso tra una zona "C" già prevista dal vecchio P.F. e la zona "167".

Il progetto prevede, inoltre, la sistemazione del tratto di strada tra via C. Grossi, via G. Matteotti e via Fontanelle per migliorare la viabilità sia a livello funzionale che a livello di arredo urbano; in tale

programma si prevede, altresì, l'illuminazione di tali strade come impegno della Società committente, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

E' previsto un piccolo sottopasso pedonale alla via Fontanelle (il cui progetto farà parte degli elaborati esecutivi delle urbanizzazioni finite) che conduce direttamente allo spazio alberato con agrumi ed ulivi, accanto alla piscina e nei pressi del fabbricato esistente da ristrutturare.

Le aree di pertinenza con gli agrumi, gli ulivi, i lecci, il piccolo pozzo e le barriere frangivento esistenti rimane praticamente inalterata salvo piccoli percorsi pedonali creati con tozzetti in legno semplicemente battuti nel terreno, piccole sedute in pietra e pergolati in legno.

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

TAV. 0 - Relazione relativa alla proposta di intervento.

Allegati:

- Documentazione fotografica - stato di fatto
- relazione geologica e geotecnica
- scheda piano occupazionale
- business plan
- bozza di convenzione

TAV. 1 - Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) 1:2.000

TAV. 2 - Stralcio catastale aggiornato con indicazione delle aree interessate 1:2.000

TAV. 3 - Cartografia aerofotogrammetrica 1:2.000

TAV.4 - Tavole tematiche P.U.T.T.: verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai varie vincoli

TAV. 5 - Planimetria di dettaglio con indicazioni 1:500

TAV. 6 - Profili 1:500

TAV. 7 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Pianta a quota + 40,79 - 1:200

TAV. 8 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Pianta a quota + 43,89 - 1:200

TAV. 9 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Pianta a quota + 47,34 - 1:200

TAV. 10 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Pianta a quota + 50,79 - 1:200

TAV. 11 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Pianta a quota + 54,24 - 1:200

TAV. 12 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Coperture - 1:200

TAV. 13 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Sezioni - 1:200

TAV. 14 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Prospetto est - 1:200

TAV. 15 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Prospetto ovest - 1:200

TAV. 16 - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Prospetto nord 1:200

TAV. 17 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO area a monte: pianta piano terra; pianta piano primo 1:200

TAV. 18 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO area a monte: pianta piano secondo; pianta coperture - 1:200

TAV. 19 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO area a monte: Sezioni - 1:200

TAV. 20 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO area a monte: Prospetti - 1:200

TAV. 13bis - STRUTTURA RICETTIVA area a valle: Sezioni - 1:200

TAV. 21 - Pianta piscina- Particolari - scale varie

ALLEG. 1 Contesto ambientale: Stato di Fatto.

Le aree interessate dall'intero complesso alberghiero, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, risultano interessate dal vincolo sismico ex legge n. 64/74, dal vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/39, nonché incluse nel Parco Nazionale del Gargano.

In ordine al rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale n.11/2001 va evidenziato che il competente Assessorato Regionale all'Ambiente - Settore Ecologia, con nota n. 12494 del 26.11.2001, ha comunicato al progettista dell'intervento proposto quanto di seguito si riporta:

"... Le variazioni progettuali apportate afferiscono, a quanto dichiarato, a rielaborazioni effettuate in ossequio alle prescrizioni del provvedimento relativo alla V.I.A., nonché dell'Ente Parco del Gargano (Conferenza di Servizi del 27.07.2000).

Pertanto l'elaborazione progettuale definitiva, ottenuta con le sole varianti già precedentemente citate, non necessita di ulteriori pareri di questo Settore rimanendo pertanto valido quanto già espresso con determinazione n. 127/00".

In relazione a quanto prospettato dal Comune di RODI GARGANICO, si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un complesso 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.

Quanto innanzi comporterà la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area interessata dall'intervento proposto (come innanzi descritta) a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta TRE C s.r.l.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico atteso che la stessa non modifica il disegno pianificatorio comunale, se non limitatamente alla destinazione di zona, allo strumento attuativo, utilizzando un indice territoriale inferiore a quello previsto dal P.R.G. vigente.

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 RODI GARGANICO risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero-ristorativo da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 10 addetti a tempo indeterminato;
- b) l'intervento, consistente nella realizzazione di un complesso turistico-alberghiero, riguarda la fattispecie di aree con destinazione specifica (turistico-alberghiera) ma non giuridicamente efficace.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta TRE C 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.

Nel merito tecnico-urbanistico si ritiene necessario prescrivere 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. Le aree a standards da cedere al Comune dovranno essere tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi);
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. Prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi va acquisito il parere dell'Ente Parco del Gargano nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;
5. Predisposizione, all'atto della stipula dell'Accordo di Programma, dello Schema di Convenzione debitamente sottoscritto dal soggetto richiedente e dal Comune di RODI GARGANICO;
6. Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero;
7. Rispetto della L.R. n. 11/1999.
8. 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 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.
9. La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (minimo 10 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.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente sia in termini di ritipizzazione dell'area complessivamente interessata, da zone E1 - agricola - zona FI (attrezzature pubbliche) e CI (di espansione intensiva), a zona "turistico-alberghiera" sia nelle procedure per la loro attuazione, con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti e pertanto l'Accordo di Programma

sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.Lgs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della GR.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesaggistico - ambientale dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata dall'intervento ricade parte in Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" e parte in Ambito Territoriale Esteso di tipo "D".

In merito, il Comune di RODI GARGANICO ha trasmesso la relazione integrativa contenente la verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del PUTT/Paesaggio che evidenzia le seguenti situazioni:

- a. l'area in oggetto ricade nell'ambito distinto geo-morfo-idrogeologico "fascia costiera";
- b. L'area non ricade negli altri ambiti distinti;
- c. La Relazione Generale di Progetto evidenzia l'assenza di elementi che possono interferire con i sottosistemi che caratterizzano il territorio; nello specifico:
 - Sotto l'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico, l'area non presenta peculiarità specifiche, fermo restando le previsioni di progetto già di contenimento dei movimenti di terra (Cfr. Relazione Geologica);
 - Sotto l'assetto "copertura botanico - vegetazionale e culturale", non si rilevano nell'area specie flogistiche rare o in via di estinzione né di particolare interesse biologico-vegetazionale. Lo stesso intervento andrà a preservare le specie arboree esistenti (olivi e agrumi), provvederà alla piantumazione di essenze idonee e reintegrazioni vegetali (pittosforo, ginepro, ecc.) (Cfr. Relazione Generale di Progetto al punto "Valutazioni Paesaggistiche");
 - Sotto l'assetto della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", l'area non risulta interessata da particolari beni storico-culturali né l'intervento interferisce con beni posizionati all'esterno della stessa area.

Le complessive previsioni di progetto, sia per la parte edilizia, caratterizzata da una tipologia a gradoni che si adagia sul terreno, con altezza massima di m. 7,00 e utilizzo di materiali e colori tipici dei luoghi, sia per la viabilità che asseconda le curve di livello e per la localizzazione delle urbanizzazioni secondarie, risultano coerenti con gli indirizzi e le direttive di tutela degli Ambiti Territoriali Estesi interessati nonché con le prescrizioni di base dell'Ambito Territoriale Distinto - Costa - (interessato da edificazione nella fascia oltre i 200 m. dal perimetro interno del Demanio Marittimo).

Premesso quanto innanzi, in ordine al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole.

In relazione ai vincoli gravanti sulle aree interessate dall'intervento è necessaria, prima dell'emissione del D.P.G.R. che sancisce l'efficacia della Variante Urbanistica connessa all'Accordo di Programma, la conferma da parte del Genio Civile e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Foggia dei pareri già espressi rispettivamente con:

- nota n. 29187 del 14.1.1999;
- Determina Dirigenziale n. 196 del 3.9.1999.

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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di RODI GARGANICO.

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. 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 COSI'COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto e).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01"

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' 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.;

VISTA la dichiarazione posta 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 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 RODI GARGANICO per la realizzazione, in variante al PRG vigente, da parte della Ditta TRE C s.r.l. di un complesso turistico - alberghiero e relativi servizi in località Sciali nel territorio del Comune di RODI GARGANICO;

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni 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.

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 Rodi Garganico rappresentato dal sig. Carmine d'Anelli 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 con annessi servizi in località "Fontanelle II nel Comune di Rodi Garganico da parte della Ditta TRE C 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.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 Ditta TRE C S.r.l. ha in programma la realizzazione, in località Fontanelle del Comune di Rodi Garganico, di un complesso turistico-alberghiero;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Rodi Garganico ha richiesto, 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 -alberghiero con annessi servizi, in località Fontanelle, in variante al P.R.G. vigente.

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Rodi Garganico:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rodi Garganico pur disponendo di aree con destinazione specifica le stesse non sono operanti e giuridicamente efficaci, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona da zone E1 - agricola - zona F1 (attrezzature pubbliche) e C1 (di espansione intensiva), a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 29.039,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Rodi Garganico alle particelle nn. 234, 244, 245, 474 del fog. N. 9 e part. Ille nn. 128, 399, 400, 436, 401, 130, 131, 129, 136, 471, 402, 133, 407, 405, 142, 1016, 1014, 1018 e 1019 del foglio di mappa n. 7;
- c) che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito del Parco Nazionale del Gargano e pertanto prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa al presente Accordo di Programma va acquisito il parere espresso dall'Ente Parco del Gargano nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;

d) che la Ditta TRE C S.r.l. dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità del complesso turistico-alberghiero, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 10 addetti a tempo indeterminato.

VISTA

la deliberazione n. ____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Rodi Garganico 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 Ditta TRE C S.r.l.;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n. ____ del _____ costituiscono parte integrante e sostanziale dell'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 Rodi Garganico con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta TRE C S.r.l. di un complesso turistico - alberghiero, con annessi servizi, in variante al vigente strumento urbanistico. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma deve farsi riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera G.R. n. ____ del _____;

3) In relazione ai vincoli gravanti sulle aree interessate dall'intervento è necessaria, prima dell'emissione del D.P.G.R. che sancisce l'efficacia della Variante Urbanistica connessa all'Accordo di Programma, la conferma da parte del Genio Civile e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Foggia dei pareri già espressi rispettivamente con:

- nota n. 29187 del 14.1.1999;
- Determina Dirigenziale n. 196 del 3.9.1999.

4) 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 _____; la Ditta TRE C 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 con individuazione del recapito finale in conformità alle leggi vigenti;

5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Rodi Garganico e la Ditta TRE C 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 Ditta TRE C 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. 10 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 Rodi Garganico ratificherà il presente Accordo di Programma;

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 Rodi Garganico. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Rodi Garganico, 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 Ditta TRE C 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 Rodi Garganico 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 del sesto comma dell'art. 34 del D.Lvo n. 267/2000 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 Rodi Garganico.

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 Rodi Garganico Regione Puglia
Sig. Carmine d'Anelli Dott. Raffaele Fitto