



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 104 del 01/09/2004**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 agosto 2004, n. 1273

LL.RR. 34/94-8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura ricettiva in loc. Mezzanelle-Siponto" Comune di Manfredonia (FG) - Ditta: Croce Lorenzo.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue:

""La legge regionale 19 Dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore turistico ed alberghiero" 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 G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 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 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 destinate alle attività turistiche e/o alberghiere".

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di MANFREDONIA, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n. 56 dell'11.07.2003, con nota n. 9819/03 datata 02.09.2003 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della ditta CROCE Lorenzo di una struttura ricettiva in L.tà "Mezzanelle" in Siponto.

In ordine all'intervento programmato, il Dirigente del Settore 7° Urbanistica ed Edilizia privata - del Comune di Manfredonia, giusto parere allegato alla predetta delibera di C.C. n. 77/02, si è espresso in termini favorevoli in merito all'intervento in questione atteso che, sotto il profilo tecnico, sussistono le condizioni indicate dall'art. 1 della l.r. n. 34/94, come modificata dalla l.r. n. 8/98, per richiedere al Presidente della G.R. la sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Lo stesso parere del Dirigente del Settore 7° Urbanistica ed Edilizia privata - del Comune di Manfredonia rileva testualmente:

""... che sussistono le condizioni prescritte dalle suindicate disposizioni regionali in quanto nelle zone omogenee "CA" residenziali del vigente P.R.G. di Manfredonia, pur essendo previste aree con destinazione specifica per il tipo di intervento proposto, tali aree al momento non posseggono i requisiti della operatività della destinazione urbanistica e della efficacia giuridica.""

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR con nota n. 121/C del

12.01.2004, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di MANFREDONIA ed al soggetto proponente di integrare gli atti trasmessi con la documentazione di seguito riportata:

Istanza al Sindaco, prodotta dal soggetto destinatario della C.E., che manifesti la disponibilità dell'imprenditore ad attivare immediatamente, previa presentazione di idonea e formale garanzia, livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti ed a mantenere detti livelli, nonché la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva.

Titoli di proprietà e certificazione catastale delle aree oggetto d'intervento.

Tavole di progetto (pinte, prospetti e sezioni).

Individuazione del regime vincolistico, finalizzato alla tutela del territorio e dell'ambiente, eventualmente gravante sulle aree oggetto d'intervento (vincolo paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico, sismico, vincoli dello strumento urbanistico vigente, ecc.);

Parere del competente Ufficio del Genio Civile in quanto l'area risulta classificata zona sismica secondo quanto disposto dalla L.S. 64/74 e successivi decreti di applicazione.

Certificazione rilasciata dal competente Ufficio Usi Civici - Ass.to Reg.le Agricoltura, attestante che le aree interessate dall'intervento non siano gravate da usi civici ai sensi della L.R. n. 7 del 28/07/98;

Idonea documentazione di verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento in progetto in relazione agli indizi di tutela e prescrizioni di base delle N.T.A. del citato P.U.T.T./Paesaggio approvato con delibera di G.R. n.1748 del 15/12/2000 (pubblicato sul BUR in data 11/01/2001).

Dichiarazione del dirigente dell'U.T.C.:

- che attesti che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente risulti sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;
- che attesti, per il caso in specie, il ricorrere dei presupposti giuridici di cui alle LL.RR. 34/94 e 8/98 ovvero l'inesistenza, all'interno dello strumento urbanistico generale vigente, di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto (o che sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione urbanistica);
- che attesti la presenza o meno, nell'area d'intervento, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché la necessità o meno di previsione di un potenziamento delle stesse in rapporto alle caratteristiche del programma costruttivo in progetto;
- che attesti la presenza o meno, nell'area d'intervento di vincoli di varia natura (paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico, ecc.) ed in particolare la non sussistenza delle condizioni di immodificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente, ciò anche sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le N.T.A. del PUTT paesaggio;
- che attesti che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultino conformi alle disposizioni della L.R. n. 8/98 ed alle direttive richiamate dalla G.R.

Con la stessa nota il Settore Urbanistico Regionale nel merito dell'intervento proposto rilevava che l'area interessata ricadeva in parte nel comparto "CA3" e parte su viabilità di P.R.G., e, comportava modifiche sostanziali alle previsioni di P.R.G. e ciò in relazione sia all'assetto complessivo della maglia "CA3" di P.R.G. interessata sia alla viabilità primaria, non compatibili con il disegno e la impostazione di Piano. Di conseguenza, in relazione alle suddette negatività il S.U.R. riteneva di non dover dar corso all'ulteriore istruttoria tecnica di competenza.

Con nota del 06.02.2004 prot. n° 9819/03, acquisita al prot. Regionale n. 1756 del 17.2.2004 il Comune di MANFREDONIA, anche a seguito della nota data 3.2.04 - assunta al prot. Com.le n. 5229 in pari data - con la quale il proponente l'intervento trasmetteva una relazione integrativa accompagnata da elaborati grafici al fine di meglio chiarire i contenuti dell'intervento, richiedeva di riesaminare la richiesta di definizione dell'Accordo di Programma di cui trattasi.

Alla nota sindacale n. 9819/03 è allegata l'attestazione in ordine all'intervento programmato, espresso in data 6.2.2004 dal Dirigente del 7° Settore che testualmente di seguito si riportano:

## ""IL DIRIGENTE DEL 7° SETTORE

Vista l'istanza di pari numero in data 18 marzo 2003, con la quale il sig. CROCE Lorenzo ha chiesto di promuovere l'Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura ricettiva nel Comune di Manfredonia in località "Mezzanelle" - Siponto - Foglio n.30, p.lle 1080, 1111, 1132 del N.C.T.,

Visto: il vigente P.R.G.;

Visto: l'art. 34 del D.lgs 267/00;

Vista: la legge Regionale n° 34/94 e n° 8/98;

Vista: la delibera di Giunta Regionale n. 1284 del 10.10.00

## ATTESTA

Che la documentazione tecnica prodotta dalla ditta proponente, risulta sufficiente per individuare compiutamente la proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico vigente;

che ricorrono i presupposti giuridici di cui alle LL.RR. 34/94 e 8/98;

che all'interno dello strumento urbanistico generale vigente, alla data odierna, non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento di progetto;

Che per l'area in oggetto non sussistono le condizioni di immodificabilità assoluta finalizzate alla tutela dell'ambiente, in particolare tale area non ricade in zone sottoposte a vincolo:

- paesaggistico in quanto non ricade negli Ambiti territoriali estesi A, B, C e D del PUTT paesaggio;
- naturalistico, in quanto non è ricompresa nella perimetrazione del SIC e ZPS del Comune di Manfredonia;
- storico e archeologico;
- idrogeologico;

Che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultano conformi alle disposizioni della l.r.8/98 e alle direttive richiamate dalla G.R."".

Con successiva nota n. 9819/03 del 22/3/2004 il Dirigente dell'U.T.C. - 7° Settore - trasmesso la sottoelencata ulteriore documentazione:

- 1) aree dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 13 L. 64/74;
- 2) attestazione dell'U.T.C. circa l'istanza di condono degli immobili ricadenti nell'area oggetto di Accordo di Programma;
- 3) attestazione Dirigente 7° Settore sulla compatibilità dell'intervento;
- 4) dichiarazione del proprietario, sulla volontà di demolire i corpi di fabbrica ricadenti al foglio 39, p.lle 1081, 1111;
- 5) dichiarazione del richiedente sulla volontà di armonizzare l'intervento oggetto di Accordo di Programma con il comparto "CA3".

Nello specifico il Dirigente del 7° Settore comunale, ha attestato quanto di seguito si riporta:

""- che l'intervento proposto non ricade su aree destinate a viabilità primaria di P.R.G. e non comporta modifiche sostanziali alle previsioni di P.R.G.;

- che l'intervento oggetto di Accordo di Programma, non modificando l'assetto complessivo della maglia "CA3", non inficia l'attuazione dello stesso comparto "CA3";

- che la viabilità esistente garantisce l'accessibilità e quindi la funzionalità dell'intervento oggetto di Accordo di Programma.""

Per quanto attiene agli immobili ricadenti nell'area interessata dall'intervento, da l'attestazione in atti si rileva che la ditta interessata ha prodotto:

1) istanza (nota prot. N. 39163 del 31.7.1986) intesa ad ottenere la sanatoria delle seguenti opere site in L.tà "Mezzanelle" - Siponto:

- corpo di fabbrica composto da un unico vano a piano terra con sup. di mq. 120,90;

- corpo di fabbrica composto da tre locali a piano terra con sup. di mq. 83,03;

- iccolo locale adibito a servizi igienici e di un altro per il locale contatore ENEL. Per i suindicati immobili risulta rilasciata C.E. in sanatoria n.1138/S del 21.9.1999 ed è stato rilasciato certificato di agibilità prot. 41103/99 del 7.2.2000.

2) un'ulteriore istanza, prot. N. 62255 dell'11.12.1985, è stata presentata per ottenere la sanatoria delle seguenti opere:

- corpo di fabbrica "A" composto da piano interrato con sup. di mq. 532,50;

- corpo di fabbrica "B" composto da piano interrato con superficie di mq. 277,50.

In questo caso la pratica di condono ad oggi non è stata ancora definita.

Sempre con riferimento agli immobili insistenti sulle aree oggetto di intervento oggetto di sanatoria si rileva, in atti, una dichiarazione con la quale ci si impegna a demolire i corpi di fabbrica oggetto della C.E. in sanatoria n.1138/S, successivamente all'ottenimento della concessione edilizia per la realizzazione di una struttura ricettiva.

Il proponente l'Accordo di Programma in questione in data 10.3.2004 ha reso la dichiarazione che di seguito si riporta:

""- che l'intervento straordinario previsto dall'Accordo di Programma è compatibile ed armonico con il piano di lottizzazione dell'insula "CA3" attualmente in corso di redazione;

- che è comunque volontà del sottoscritto armonizzare l'intervento straordinario coi piano definitivo dell'insula "CA3" e aderire, conseguentemente, a tutte le esigenze urbanistiche e finanziarie di pertinenza dell'intervento straordinario, previste dalla normativa vigente, richiesta dal Comune di Manfredonia;

- che la viabilità esistente garantisce l'accessibilità e quindi la funzionalità dell'intervento straordinario, inoltre tale accessibilità viene confermata dalla viabilità di previsione del comparto CA3.""

Alla predetta dichiarazione sono allegati:

a) aerofotogrammetria della viabilità esistente e di previsione;

b) calcolo dimostrativo della rispondenza dei parcheggi pubblici del comparto CA3 agli standards urbanistici (D.M. n. 1444 del 2.4.68) al netto dei parcheggi pubblici di pertinenza dell'intervento straordinario (elaborato da uno dei progettisti del piano esecutivo interessante il comparto CA3).

In ordine al vincolo sismico gravante sulle aree oggetto d'intervento il Genio Civile di Foggia con nota prot. n. 3298 del 04.03.04, si è espresso favorevolmente ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 fermo

restando la necessità di ulteriori indagini geologiche e geotecniche in corrispondenza di ogni singolo edificio, le cui risultanze dovranno essere allegate 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.

Ciò premesso, entrando nel merito dell'intervento proposto si rileva che le aree interessate risultano tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di MANFREDONIA come zona "CA3" destinate prevalentemente a residenza.

In proposito si evidenzia che la struttura ricettiva programmata è compatibile con le destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. del vigente P.R.G. per le zone "CA".

L'area interessata della superficie complessiva di mq. 11.042 (di cui mq. 10.020 interessati dall'intervento) è riportata nel catasto del Comune di MANFREDONIA al Fg. 395, p.lle 1080 - 1111 e 1132 è ubicata in L.tà "Mezzanelle" - Siponto in prossimità dell'ingresso sud di Manfredonia.

L'intervento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici, i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto:

- superficie dell'area interessata mq. 10.020,00
- superficie del lotto mq. 6.920,00
- superficie lorda di pavimento mq. 3.868,00
- volume complessivo mc. 19.750,00
- parcheggio privato mq. 1.975,00
- indice di fabbricabilità territoriale 1,97 mc/mq.
- rapporto di copertura % 34,50
- aree per standard - D.M. 2.4.68  
n. 1444 mq. 3.100,00
- altezza massima m. 14,00

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un complesso alberghiero ed annessi servizi con una ricettività di alloggio per 90 posti letto ed un'attività ristorativa per 500 persone.

L'edificio in progetto si sviluppa su n.3 piani fuori terra oltre il seminterrato; in particolare:

- al piano seminterrato sono dislocati: l'autorimessa, i depositi-magazzini, le celle frigorifere, la cantina ed i locali igienici;
- al piano rialzato trovano collocazione la hall, la reception, la direzione, la sala ricevimenti, la sala conferenze, la cucina, il bar, i locali igienici, la palestra, la sauna massaggi e le docce;
- al primo e secondo piano sono ubicate le camere da letto con bagno, le sale ricevimento ed i servizi di piano.

Gli spazi esterni si articolano con piazze, aree verdi, piscina, fontane, arredo, parcheggio privato, ect.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali, di seguito riportati, preceduti dagli allegati di natura amministrativa:

- Relazione tecnica, con allegati:
  1. Aerofotogrammetria "Inquadramento Territoriale";
  2. Aerofotogrammetria "Stato di fatto";
  3. Stralcio P.R.G.;
  4. Stralcio catastale;
  5. Aerofotogrammetria "Urbanizzazioni primarie esistenti";
  6. Aerofotogrammetria "Aree di proprietà";

7. Aerofotogrammetria "Planimetria dell'intervento";
8. Aerofotogrammetria "Planovolumetrico dell'intervento".

- Tavole integrative:

1. Pianta Piano Seminterrato;
2. Pianta Piano Rialzato;
3. Pianta Piano Primo;
4. Pianta Piano Secondo;
5. Prospetti;
6. Prospetti;
7. Stralcio del P.L. del comparto CA3 con inserimento dell'intervento straordinario;
8. Evidenziazione della compatibilità urbanistica dell'intervento straordinario nel comparto CA3;
9. Inquadramento d'insieme dell'intervento nel Piano di Lottizzazione del Comparto CA3;
10. Stralcio PUTT "Ambiti Territoriali Estesi".

- Titolo di proprietà e visure catastali;

- Business Plan;

- Relazione Geologica di fattibilità;

- Bozza di convenzione.

La zona in oggetto è dotata di opere di urbanizzazione primarie quali rete idrica-fognante, rete elettrica-telefonica, condotta gas e pubblica illuminazione.

Inoltre, alla luce della documentazione integrativa e delle dichiarazioni prodotte dalla ditta proponente l'intervento, nonché dalle attestazioni rese dal Dirigente del 7° Settore, si è constatato che contrariamente a quanto rilevato nella prima fase dell'istruttoria regionale le aree interessate dall'intervento non interessano la viabilità di P.R.G., l'intervento proposto non comporta modifiche sostanziali all'attuazione ed alle previsioni dello stesso piano e la viabilità esistente garantisce l'accessibilità all'intervento proposto.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente sia per quanto attiene agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. di P.R.G. sia per il superamento del vincolo procedimentale (gli interventi nella zona CA3 sono subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di idonea strumentazione esecutiva P.P. o P.L.) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5 comma - della L.s. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della G.R.

La stessa variante che prevede l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico risulta ammissibile e ciò in relazione alla localizzazione dell'area interessata nell'ambito della maglia di P.R.G. che non pregiudica la pianificazione di 2° livello prevista dal P.R.G. per la zona turistica "CA3" nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi congruenti con l'impianto produttivo proposto secondo gli indirizzi dettati dall'Amm.ne Comunale.

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) Le aree a standards, nelle quantità previste in progetto, 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) Rispetto delle disposizioni della l.r. n. 11/1999;

5) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;

6) Rilevato che la proposta progettuale comporta una diminuzione del carico insediativi residenziale previsto nel comparto CA3 per effetto della ritipizzazione della zona omogenea CA3 interessata (più precisamente di due porzioni a forma triangolare e trapezoidale rispettivamente), si prescrive in fase di attuazione del comparto il reperimento degli standards urbanistici in correlazione al carico insediativi residenziale della zona omogenea CA3 come sopra ridimensionata.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di MANFREDONIA, si desume che:

a) l'attività dell'insediamento turistico alberghiero comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n. 11 unità lavorative a tempo pieno e n. 10 unità stagionali per n. 4 mesi;

b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), approvato in via definitiva il 14.5.2002, del Comune di MANFREDONIA pur disponendo di aree con destinazione specifica le stesse non sono giuridicamente efficaci e quindi atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta CROCE Lorenzo 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 generale vigente P.R.G.).

L'intervento, tuttavia, dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

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

2) Obbligo di realizzazione di tutte le 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) Demolizioni dei corpi di fabbrica per i quali si è ottenuta la C.E. edilizia in sanatoria n. 1138/S del 21.09.1999;

4) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi in materia sanitaria di sicurezza sui luoghi di lavoro e/o ambientale;

5) Prima del rilascio del Permesso di Costruire il richiedente 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 di urbanizzazione;

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito normale "E" del PUTT/ Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n° 1748/2000) la variante urbanistica non è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT, né sussistono sotto il profilo paesaggistico elementi ostativi ai fini della sottoscrizione dell'accordo di Programma.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.), che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;
- l'intervento oggetto di A. di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2001 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

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 19.12.1994 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 MANFREDONIA.

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

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 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' 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 come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dall'istruttore, dal responsabile dell'U.O. e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94 n. 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di MANFREDONIA per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta CROCE Lorenzo", di una struttura ricettiva in loc. "Mezzanelle-Siponto" nel territorio Comunale di MANFREDONIA;



- DI PROVVEDERE alla pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

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 MANFREDONIA rappresentato dall'avv. Francesco Paolo CAMPO 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 una struttura ricettiva con annessi servizi in località "Mezzanelle-Siponto" nel Comune di MANFREDONIA da parte della Sig. CROCE Lorenzo.

### 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 il Sig. CROCE Lorenzo ha in programma la realizzazione, in località "Mezzanelle-Siponto del Comune di MANFREDONIA, di una struttura ricettiva;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di MANFREDONIA ha richiesto, 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 una struttura ricettiva con annessi servizi, in località "Mezzanelle" - Siponto, in variante al P.R.G. vigente;

### PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di MANFREDONIA:

- a) che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di MANFREDONIA pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico - alberghiera) le stesse non risultano giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente relativamente all'area interessata, nei termini di consentire l'intervento diretto invece del ricorso al preventivo strumento urbanistico esecutivo con indici e parametri rivenienti dai progetto in atti ed anch'essi in variante al vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 10.020,00, risulta censita in catasto terreni in agro di MANFREDONIA ai foglio n° 39 p.lle nn. 1080, 1111, 1132;
- c) che il Sig. CROCE Lorenzo dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria

necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera, 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 11 addetti a tempo indeterminato e n. 10 addetti stagionali per 4 mesi;

#### 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 MANFREDONIA ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così 3 come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte del Sig. CROCE Lorenzo;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di MANFREDONIA 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 MANFREDONIA con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte del Sig. CROCE Lorenzo di un'attività ricettiva alberghiera, con annessi servizi, in variante alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico che subordinano gli interventi nelle zone "CA" alla preventiva redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo nonché agli indici e parametri urbanistico - edilizi previsti dal P.R.G. vigente per la zona "CA" interessata. 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) 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) Il Sig. CROCE Lorenzo 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 del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di MANFREDONIA e il Sig. CROCE Lorenzo 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 il Sig. CROCE Lorenzo 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. 11 addetti fissi e n. 10 addetti stagionali per 4 mesi) 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 connessi al permesso di costruire. 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 MANFREDONIA ratificherà il presente Accordo di Programma;

e) inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

7) 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 MANFREDONIA. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di MANFREDONIA, 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.

8) 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.

9) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà al Sig. CROCE Lorenzo il permesso di costruire entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -30 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.

10) 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.

11) 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 MANFREDONIA provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

12) 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 MANFREDONIA.

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 Il Presidente della  
Comune di Manfredonia Regione Puglia  
Avv. Francesco Paolo Campo Dott. Raffaele Fitto

---