



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 68 del 04/05/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 marzo 2005, n. 569

LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di Programma per realizz. Complesso alberghiero denominato "Hotel Leone" in loc. Siponto - Manfredonia (Fg). Ditta: Leone Adriana.

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.28 del 19.04.1999, con nota n.4527 datata 25.05.1999 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della ditta LEONE Adriana di un complesso alberghiero denominato "Hotel LEONE" in l.tà "Siponto".

Nella predetta delibera di C.C. n.28/99 si dà atto tra l'altro, che il richiedente ha assunto i seguenti impegni:

- 1) sistemare opportunamente le aree pertinenziali non diversamente utilizzate;
- 2) sistemare a propria cura e spese e cedere al Comune una superficie di mq. 203,60 pari al 10% della superficie interessata dall'intervento, da destinare a parcheggio e verde pubblico ai sensi dell'art.5, comma 1, del D.M. n.1444/68;
- 3) accollo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge;
- 4) realizzazione a propria cura e spese di tutte le infrastrutture e/o allacciamenti ai pubblici servizi per dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria, con particolare riferimento alla rete di sistemazione acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle leggi vigenti, alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento e alla viabilità di accesso all'area sulla base delle prescrizioni e condizioni del Comune;
- 5) fornire idonee e formali garanzie, secondo le modalità che saranno determinate dal Comune, in

ordine al mantenimento del livello occupazionale previsto (minimo 10 addetti) per un periodo non inferiore ad anni 10 (dieci) dall'inizio dell'attività produttiva;

6) mantenere la destinazione d'uso dei fabbricati per non meno di anni 10 (dieci) dall'avvio dell'attività produttiva;

7) realizzare a propria cura e spesa un collegamento pedonale sopraelevato tra la strada di accesso alla struttura alberghiera, in considerazione del tipo in rapporto alla situazione esistente;

8) procedere all'inizio dei lavori di costruzione del complesso ricettivo entro 12 mesi dal rilascio della C.E..

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. 28/99, 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, atteso che al momento, non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione alberghiera, giuridicamente efficaci e che si tratta della realizzazione di una struttura alberghiera in area con destinazione "CB7" ad abitazioni, uffici, attrezzature d'interesse collettivo, alberghi, motels.

La Regione Puglia -Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio- SUR con nota n.11352 del 22.09.1999, 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:

Estratto di mappa catastale (autentica di data non anteriore a tre mesi dalla data di richiesta dell'Accordo di Programma) con i titoli di proprietà relativi alle particelle interessate alla variante (copia);

Relazione eolica e geotecnica delle aree interessate e caratteristiche dell'intervento attuativo (in termini urbanistici e non edilizi) dato che dette aree risultano gravate dal vincolo sismico;

La relazione tecnica va integrata con:

a) la verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli (paesaggistico, storico-culturale, naturalistico, ecc.) all'eventuale regime transitorio di tutela di cui alla L.R. 30/90 e successive modifiche ed integrazioni;

b) descrizione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e previste con indicazione sommaria per queste ultime dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni secondarie relative alle aree individuate;

Piano di fattibilità economica;

Piano occupazionale;

Cartografia aereofotogrammetrica (aggiornata se esistente) con indicazione:

a) di eventuali beni (morfologici, naturalistici e storico-culturali);

b) delle urbanizzazioni primarie e secondarie;

Cartografia aereofotogrammetrica con indicazione di quanto al punto precedente e con l'aggiunta:

a) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi e completarsi;

b) del perimetro delle aree interessate dalla nuova destinazione urbanistica con specificazione dei parametri urbanistici, delle aree per standards che non potranno essere inferiori ai minimi previsti dall'art. 5 - punto 2° - del D.M. n.1444/68 e della relativa normativa;

Schema di convenzione regolante i rapporti tra l'Amm.ne Com.le e soggetto proponente contenente in particolare tutti i dati progettuali nonché la puntuale descrizione degli obblighi ed oneri posti a carico del soggetto proponente.

Con nota del 08.10.1999 prot.n°4527/99 - 38530/99 - 39008/99 il Comune di MANFREDONIA ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta dal Settore Urbanistico Regionale con la suindicata nota n.11352/99.

Ciò premesso, entrando nel merito dell'intervento proposto si rileva che le aree interesse risultano tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di MANFREDONIA come zona "CB7" destinata ad abitazioni, uffici, attrezzature di interesse collettivo, alberghi, motels; pertanto il complesso alberghiero

programmato è compatibile con le destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. del vigente P.R.G. per le zone "CB".

L'area interessata della superficie complessiva di mq.2.036,00 è riportata nel catasto del Comune di MANFREDONIA al Fg. 39, p.lle nn.46 - 721 - 722 - 723 - 724 e 725 ed ubicata sulla riviera di Siponto.

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. 2.036,00;
- superficie da cedere al Comune pari al 10% della superficie totale (standard) mq. 203,60;
- superficie netta mq. 1.832,40;
- Superficie coperta mq. 879,36;
- rapporto di copertura 48%;
- parcheggi privati mq. 1.560,46;
- densità edilizia fondiaria 4,54 mc/mq.;
- altezza massima m. 12,80.

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un complesso alberghiero ed annessi servizi della consistenza di n.98 posti letto.

L'edificio in progetto si sviluppa su n.4 piani fuori terra oltre all'interrato; in particolare:

- il piano interrato è adibito a garage;
- al piano terra sono ubicati la reception, la hall, la sala TV, le camere per portatori di handicap, la cucina, il ristorante e i locali di servizi;
- il primo, secondo e terzo piano sono riservati alle previste n.49 camere (doppie) con bagno.

Gli spazi esterni saranno sistemati a verde con messa a dimora di piante ad essenza mediterranea.

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

- Tav. n.1 - Stralci P.R.G. - Aerofotogrammetrico - Catastale - Planimetria Generale;
- Tav. n.2 - Piante;
- Tav. n.3 - Sezioni;
- Tav. n.4 - Relazione Tecnica;
- Estratto di mappa catastale;
- Atto di proprietà dei terreni;
- Relazione Geologica e geotecnica delle aree interessate;
- Relazione Tecnica integrativa;
- Piano di fattibilità economica e Piano occupazionale;
- Cartografia aerofotogrammetrico esistente;
- Cartografia aerofotogrammetrico futuro;
- Schema di convenzione.

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

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 CB7 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 "CB7" 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) Per quanto attiene al reperimento e cessione degli standards urbanistici ex art.5 del D.M. n.1444/68, si rileva che erroneamente viene proposta un'area pari al 10% della superficie d'intervento (quest'ultimo pari a mq.2.036,00 mq.), dovendosi più propriamente fare riferimento alla quantità ex art.5 punto 2 del citato D.M. (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento).

Tale condizione comporta di fatto la irrealizzabilità dell'intervento, salvo che il Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'A. di P. ritenga più conveniente la monetizzazione, anche sotto il profilo del pubblico interesse di quelle superfici che in aggiunta al 10% proposto concorra al soddisfacimento del valore minimo prescritto dal D.M. 1444/68, art. 5 punto 2.

Di tale circostanza si dovrà fare espresso riferimento, come già detto, nella deliberazione consiliare di ratifica dell'A. di P. in parola.

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.

7) Acquisizione del parere ex art.13 della L. n.64/64 del Genio Civile di Foggia in ordine al vincolo sismico, e ciò prima della emissione del decreto che sancisce l'efficacia della variante Urbanistica connessa all'A. di P..

8) Risultando le aree gravate da vincolo ex D.lvo 42/04, il permesso di costruire è subordinato al rilascio della autorizzazione paesaggistica ex art.159 del D.lvo 42/04.

9) Acquisizione del parere dell'Ente Parco Nazionale del Gargano, ove le aree rientrino nel suo perimetro e ciò prima dell'emissione del decreto che sancisce l'efficacia della variante Urbanistica connessa all'A. di P.;

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.28 unità lavorative a tempo pieno;

b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), 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 LEONE Adriana. 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) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi in materia sanitaria di sicurezza sui luoghi di lavoro e/o ambientale;

4) 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;

Per quanto attiene alla localizzazione dell'intervento, compreso nella fascia di mt.300 dal confine del demanio marittimo, si evidenzia che all'epoca della richiesta di A. di P. (25.05.99) le norme della L.R. 30/90 non consentivano la definizione dello stesso A. di P..

Con l'approvazione del PUTT (Delibera G.R. 1748 del 15.12.2000) e in particolare con successivi adempimenti comunali (delibera C.C. n. ____ del _____) l'Amm.ne Comunale ha individuato i c.d. territori costruiti di cui all'art. 1.03, punto 5.3 dell'U.T.A., nell'ambito dei quali ricade anche l'area in questione.

Tale inclusione, per il caso di specie, può ritenersi condivisibile, atteso che l'area ha le caratteristiche di inclusione nell'interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate, quale risulta dalla documentazione cartografica allegata sia nella deliberazione C.C.n. /2004 sia agli atti di progetto e pertanto per lo stesso intervento non è richiesto il rilascio del parere paesaggistico.

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.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di P.R.G. ed il Piano di Bacino della Puglia Stralcio Assetto Idrogeologico- adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.25 del 15/12/2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n.25/200, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali previsti dalla legge n.183/89.

Si dà atto che, il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell'art.2 -2° comma- della l.r. n.3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data antecedente all'entrata in vigore della stessa l.r. n.3/2004."

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' 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 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 LEONE Adriana", di un complesso alberghiero in loc. "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 dal Sindaco pro-tempore 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 un complesso alberghiero, in località "Siponto" nel Comune di MANFREDONIA da parte della Ditta "Sig,ra LEONE Adriana".

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, previamente autorizzata 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, 8 giugno 1990 n. 142, 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 "LEONE Adriana", ha in programma la realizzazione, alla loc.tà "Siponto" nel territorio del Comune di Manfredonia, di un complesso alberghiero;

b) che, la ditta "LEONE Adriana" sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;

c) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di MANFREDONIA ha richiesto, con istanza in data 19.04.1999, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n.34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero da parte della ditta "LEONE Adriana" con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Comune di MANFREDONIA:

a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di MANFREDONIA non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione del complesso alberghiero programmato dalla ditta "LEONE Adriana", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie complessiva di 2.036,00 mq. con destinazione "CB7" nel P.R.G. vigente;

b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di MANFREDONIA al foglio n°39 p.IIe nn.46-721-722-723-724 e 725.L'intervento è ubicato sulla riviera di SIPONTO;

c) che la ditta "LEONE Adriana" si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento turistico alberghiero e ha assicurato l'occupazione nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a n.28 unità.

V I S T A

la deliberazione n. 569 del 31/03/2005 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 come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "LEONE Adriana".

TUTTO CIO' PREMESSO

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

1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;

2) In attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di MANFREDONIA con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "LEONE Adriana" di un complesso alberghiero in variante allo strumento urbanistico generale vigente.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n.569 del 31/03/2005 ;

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. 569 del 31/03/2005;

4) La ditta "LEONE Adriana" dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;

5) Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di MANFREDONIA e la ditta "LEONE Adriana" 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;

c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali n.28 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 relativi 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.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.Lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale adottato ed approvato 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 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 "LEONE Adriana", il permesso di costruire 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 MANFREDONIA, 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.Lgs n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune d 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
di Manfredonia Regione Puglia
Dott.Raffaele Fitto
