



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 117 del 24/11/1999

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 ottobre 1999, n. 1482

LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98. L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un complesso turistico polivalente "Magic Land" nel Comune di Manfredonia (Fg). Soc. "Proiezione Futura".

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P. sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue:

""Le leggi regionali 19 Dicembre 1994, n. 34 "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 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, 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 dell'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 Sindaco del Comune di MANFRADONIA (FG), ha richiesto con nota n. 17225 del 22-5-1998 al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della SOC. "PROIEZIONE FUTURA", di un complesso turistico polivalente, denominato "MAGIC LAND".

L'intervento progettuale interessa un lotto della superficie complessiva di circa mq. 315.796, localizzato in agro di Manfredonia alla contrada "San Leonardo" in zona Posta del Falco a circa 200 mt. a monte del Km. 174+800 della S.S. 89 Manfredonia - Foggia, identificabile nel catasto terreni al foglio 34 particelle 450(parte) 486 - 93 - e 453 (parte), e risulta tipizzata dal vigente P.R.G. zona agricola generica E1.

L'intervento prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- zona destinata al Parco tematico "Magic Land";
- zona destinata a viabilità, parcheggio pubblico e impianto di depurazione;
- area a standard urbanistico edificabile per attrezzature collettive;
- area a standard urbanistico per dotazioni accessorie.

Lo stesso progetto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie totale: mq. 315.796;
- Superficie territoriale progetto Parco: mq. 284.208;
- Rapporto copertura: 12%;
- I.f.t.: mc/mq 0,60;
- Volumi: mc. 169.745;
- Area a standard: mq. 31.588 di cui:
  - area per attrezzature collettive: mq. 11.230;
  - area per dotazioni accessorie: mq. 20.358.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e 8/98 per l'ammissibilità

dell'intervento sulla base di apposito "Accordo di Programma", dagli atti trasmessi dal Comune di Manfredonia, risulta che:

Il programma di attività turistico - produttivo della Società "Proiezione Futura S.r.l." con sede in Napoli, al Corso Vittorio Emanuele n. 88 comporterà a regime un livello occupazionale non inferiore a 100 unità e comunque inizialmente non inferiore a 10 unità;

Sotto il profilo urbanistico l'area interessata dall'intervento non contrasta con i criteri informativi della pianificazione urbanistica generale (P.R.G.), atteso che la zona è già interessata da altri interventi di tipo turistico - produttivo; né risultano vincoli ambientali di qualsiasi natura;

Sotto il profilo giuridico l'intervento rientra nella fattispecie della indisponibilità di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace, nello strumento urbanistico vigente (2° comma L.R. n. 8/98), condizione attestata dall'A.C. con delibera di G.M. n. 480 del 16-6-1999. Ciò premesso, per l'intervento proposto dalla Soc. "Proiezione Futura S.R.L." sussistono le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dello stesso in variante allo strumento urbanistico generale vigente.

L'intervento dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1.

Obbligo, da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione, in conformità della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni nonché del Regolamento Regionale del 3-11-1989, n. 2;

2.

Individuazione delle aree a standards urbanistici da cedere all'Amm.ne Com.le nella misura prevista di mq. 31.588 (elaborato di Progetto n. 7);

3.

la concessione edilizia dovrà prevedere idonee e formale garanzia da parte del destinatario della medesima in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo rispettivamente non inferiore a 5 anni dalla data di avvio della attività produttiva come previsto con delibera di G.M. n. 480 del 16-6-1999.

Tale garanzia, anche in forma di "fideiussione" bancaria e/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 la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata al valore 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 sei mesi dalla scadenza della medesima.

Come già detto l'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona turistico-produttiva con indici e parametri urbanistico-edilizi così come rivenienti dal progetto in atti e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 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 risulta ammissibile sotto il profilo tecnico urbanistico atteso che non interferisce con il disegno urbanistico del P.R.G. vigente di Manfredonia né con le direttrici di espansione dell'abitato.

In relazione a quanto sopra e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di MANFREDONIA (FG).

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

provvedimento.

Si fa presente che per quanto accertabile dagli atti d'Ufficio (PUTT/P.B.A.) l'area in questione non è gravata da usi civici e pertanto non è soggetta alle disposizioni della L.R. n. 7/98.

Inoltre con nota prot. n. 13731 del 20-7-1999 l'Ufficio del Genio Civile di Foggia ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della L.s. n. 64 del 2-2-1974.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definita dall'art. 4 - comma 4. - punto e) della l.r. n. 7/97.

Adempimenti contabili di cui alla l.r. n. 17/77 e successive modifiche e integrazioni.

Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione.

L'Assessore relatore 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 dal responsabile del procedimento e dal dirigente di settore;

A voti unanimi espressi nei modi di legge:

## DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19-12-1994, n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28-01-1998 così come richiesto dal sindaco del Comune di MANFREDONIA (FG) per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), da parte della SOC. "PROIEZIONE FUTURA S.r.l." di un complesso turistico polivalente.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17 comma 32 della L. 15-5-1997 n. 127.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
dr. Romano Donno prof. Salvatore Distaso

## ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Prof. Salvatore DISTASO e il Comune di MANFREDONIA rappresentato dal Sindaco pro-tempore Avv. Gaetano PRINCIPE in attuazione delle L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28 gennaio 1998 per la realizzazione di un complesso turistico polivalente nel Comune di MANFREDONIA da parte della Soc. "PROIEZIONE FUTURA".

## PREMESSO:

a)

che le ll.rr. 19 Dicembre 1994 n. 34 e 28 gennaio 1998 n. 8 prevedono che, al fine di incentivare l'occupazione nei settori produttivi a carattere industriale, artigianale, agricolo, turistico e 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 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 con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;

c)

che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

a)

che la Soc. "PROIEZIONE FUTURA" ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di MANFREDONIA, di una struttura turistico produttiva polivalente;

b)

che in assenza di aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di MANFREDONIA ha richiesto, con istanza in data 22-5-1998, al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate LL.RR. 19 Dicembre 1994 n. 34 e 28 gennaio 1998 n. 8, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico polivalente, da parte della Soc. "PROIEZIONE FUTURA" con reperimento di area idonea, in variante al P.R.G. vigente.

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di MANFREDONIA:

a)

che nello strumento urbanistico generale vigente del Comune di MANFREDONIA non risultando disponibili aree, con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci, ai fini della realizzazione dell'insediamento programmato dalla Soc. "proiezione futura", è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 315.796 mq., con destinazione a zona agricola nel P.R.G., a monte della S.S. 89 Manfredonia - Foggia, in contrada Posta del Falco;

b)

che la Soc. "PROIEZIONE FUTURA" si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura di che trattasi e ha assicurato l'occupazione nell'attività produttiva di un numero di 10 addetti, fino a raggiungere a regime n. 100 unità occupate.

VISTA

la deliberazione n. . . . . del . . . . . (facente parte integrante del presente A. di P.) con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma chiesto dal Sindaco di MANFREDONIA ai sensi delle citate LL.RR. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così, come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28 gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento in questione da parte della Soc. "PROIEZIONE FUTURA".

TUTTO CIÒ 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 delle LL.RR. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 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 Soc. "PROIEZIONE FUTURA" di un complesso turistico polivalente nel Comune di MANFREDONIA in variante al vigente strumento urbanistico generale (P.R.G.) atteso che l'area interessata dall'intervento è destinata a zona agricola. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma si allegano i seguenti elaborati grafici:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Tavola 1: Stralcio di PRG con individuazione della zona di intervento stralcio delle N.T.A. per la zona agricola "E - A3";

Tavola 2: Cartografia dell'area con individuazione della zona di intervento;

Tavola 3: Individuazione della zona nell'ambito territoriale individuazione della zona nell'ambito del perimetro del Parco del Gargano;

Tavola 4: Planimetria catastale e piano particellare;

Tavola 5: Planimetria stato di fatto - quote altimetriche - proprietà confinanti;

Tavola 6: Piano di azzonamento;

Tavola 7: Piano degli interventi edilizi previsti destinazione e denominazione - volumi e superfici - altezza massima - porticati liberi;

Tavola 8: Tipologie edilizie planivolumetriche e ambientazione scenografica;

Tavola 9: Viabilità - parcheggi - uscite di sicurezza - distanza dai confini e fra gli elementi edilizi architettonici;

Tavola 10: Sezione stradale carrabile tipo;

Tavola 11: Planimetria delle essenze vegetali da piantumare;

Tavola 12: Planimetria dello schema dei servizi canalizzati - pubblica illuminazione - rete fognante acque bianche e acque nere - rete idrica potabile;

Tavola 13: Profilo di sedime - sezione A - B;

Tavola 14: Assonometria esplosa con evidenziazione del diverso uso delle parti murarie e delle quinte scenografiche;

Tavola 15: Verifica delle superfici illuminate e coibentazione termico acustica;

Tavola 16: Particolari costruttivi;

Tavola 17: Comparti di intervento e stralcio di attuazione;

Tavola 18: N.T.A. dell'insediamento produttivo turistico;

Tavola 19: Convenzione;

Tavola 20: Relazione finanziaria.

3. Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dell'art. 5 punto 1 del D.M. n. 1444/68.

4. La Soc. "PROIEZIONE FUTURA", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio e verde (D.M. 2-4-1968, art. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

5. Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di MANFREDONIA e la Soc. "PROIEZIONE FUTURA", diretta a disciplinare:

a)

quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia ivi compreso il Nulla osta paesaggistico previsto dalla l.r. n. 8/95;

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 urbanizzazione relative all'insediamento come sopra precisate;

c)

l'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia nei termini di cui alla richiamata deliberazione di G.R., di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali previsti in 100 unità, in progetto, e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia dovrà essere congruamente assicurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, la 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 medesima. La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della Soc. proponente, 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. 27 - quarto comma - della legge 8 Giugno 1990 n. 142 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente del Comune di MANFREDONIA. Resta inteso, che l'efficacia del presente Accordo di Programma 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 dell'art. 47, terzo comma, della citata legge 142 del 1990. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia 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 ovvero l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo di Programma si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica. Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amm.ne Regionale, né a carico dell'Amm.ne Comunale.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, l'A.C. di MANFREDONIA rilascerà alla Soc. "PROIEZIONE FUTURA" la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, con espresso richiamo agli obblighi (art. 1 - 3 comma - L.R. n. 34/94) di cui al precedente punto 5) a carico della stessa ditta proponente.

9) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dalla Civica Amministrazione con la 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.

Ai sensi del sesto comma dell'art. 27 della legge n. 142/90 e dell'art. 5 della l.r. n. 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 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 Comune di Il Presidente  
Manfredonia della Regione Puglia  
avv.to Gaetano Prencipe prof. Salvatore Distaso