



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 93 del 27/06/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 445

LL.RR. n. 34/94 - 8/98 e L.S. 142/90- Accordo di Programma per la realizzazione di un centro alberghiero in l.tà "Posta del Fosso" denominato "Mastrogiacomo" nel Comune di Manfredonia (FG).
Ditta: Di Tullo Antonietta e Mastrogiacomo Giuseppe.

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

""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 no 142, ora sostituito dall'art. 34 del Dlgs 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 Manfredonia, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n. 8 del 10/03/1999 ha richiesto, con nota n. 20762 del 28/05/99, al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte del Sigg. DI TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe di un centro alberghiero denominato MASTROGIACOMO in L.tà "Posta del Fosso"

Nella predetta delibera di C.C. n. 8/99 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. 2.300 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) realizzare a propria cura e spese 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 5 (cinque) dall'inizio dell'attività produttiva;

6) mantenere la destinazione d'uso dei fabbricati per non meno di anni 5 (cinque) dall'avvio dell'attività produttiva;

7) precedere 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 proprio parere allegato alla citata delibera di C.C. n. 8/99 rilevato che nel vigente PRG sono previsti insediamenti di tipo alberghiero nelle lottizzazioni della riviera Sud e nei comparti di tipo "CB" e che al momento tali aree non sono giuridicamente efficaci ha attestato che ""sussistono le condizioni indicate dall'art. 1 della l.r. n. 34/94 così come modificata dalla l.r. 8/98 atteso che al momento, non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione alberghiera, e che si tratta di realizzare una struttura alberghiera sita in area tipizzata nel PRG vigente, approvato con delibera di GR n. 8 del 22.01.98, parte come zona "D4E" con destinazione artigianale con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2 mc/mq e parte come zona "E" con destinazione prevalentemente agricola ed indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq.

In data 2/11/99 con nota n. 16150/99 - 38529/99 il Comune di Manfredonia ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica con la nota n. 11353 del 22.09.1999 a seguito di istruttoria del Settore Urbanistico Regionale. In data 7/03/2000 è stata inviata ulteriore documentazione integrativa, relativa ad elaborati grafici meglio esplicitanti lo stato di fatto esistente e le previsioni progettuali.

In data 9/03/2000, sempre da parte del Comune di Manfredonia, è stata trasmessa a mezzo fax acquisito in data 14/03/2000 al prot. n. 2758 dell'Assessorato Reg.le all'Urbanistica ulteriore relazione tecnica, vistata dal Dirigente del 7° Settore - Urbanistico ed Edilizia - riportanti i principali indici e parametri urbanistici caratterizzanti l'intervento proposto.

Nella stessa relazione si specifica, inoltre, che i manufatti edilizi, insistenti sull'area interessata dall'intervento, oggetto del condono edilizio del 23/03/86 prot. n. 16153 sarebbero stati demoliti.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente parte come zona "D4E" e parte come zona agricola "E1" della superficie complessiva di circa mq 32.698 riportata in catasto alle particelle rin. 219 e 283 63 e 71 del foglio di mappa n. 19 ubicata sulla strada provinciale per San Giovanni Rotondo al bivio con la superstrada Manfredonia - Mattina.

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

- Superficie interessata: mq. 23.042;
- Superficie coperta di progetto: mq. 1.141.000;
- Rapporto di copertura: 5.00%;
- Volume di progetto: mc. 10.128;
- Altezza max fabbricati: ml. 11,50;
- Densità edilizia territoriale: 0,40 mc/mq.;
- Parcheggi privati mq. 1.020;
- Aree per parcheggi pubblici
- (art. 5 del D.M. 2/04168 n. 1444)
mq. 5.500;

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un albergo-ristorante della consistenza di 108 posti letto con annessi servizi; campi da gioco, piscina ed aree attrezzate.

Il corpo principale, destinato ad albergo, sala ristorante e sala convegni è articolato in piano terra, primo e secondo piano.

Al piano terra sono ubicati la sala attesa, con il bar, la sala ristorante con annessa cucina; al primo e secondo piano sono ubicate le camere con WC a due posti letto per un numero complessivo di 54

camere.

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

Relazione Tecnica Illustrativa;

Relazione Integrativa

Stralcio Aerofotogrammetrico - scala 1:2000;

Tav. n. 1 - Stralcio catastale - Corografia - Stralcio PRG - Pianimetria Stato di Fatto;

Tav. n. 1 A - Planimetria situazione attuale;

Tav. n. 2A - Planimetria di progetto;

Tav. n. 2B - Ricezione - Spogliatoi;

Tav. n. 3 - Corpo Principale - Piano terra;

Tav. n. 4 - Corpo Principale - Piano primo e secondo piano;

Tav. n. 5 - Corpo Principale - Prospetti e sezioni;

Relazione Geologica - Tecnica;

Business Plan.

Le aree interessate dall'intero complesso turistico-alberghiero, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, opportunamente verificati dal Settore Urbanistico, in rapporto agli atti d'ufficio (P.U.T.T.) risultano interessate dal vincolo sismico ex lege n. 64/74 ma non assoggettata a vincolo di natura paesaggistico-ambientale ma non assoggettata a vincolo paesaggistico-ambientale.

Inoltre, si è rilevato, dagli atti d'ufficio, che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n. 95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto, prima del rilascio dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n.357.

In ordine al vincolo sismico è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dall'art. 13 della legge n. 64/74.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Manfredonia si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un albergoristorante 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 da zona "D4E - artigianale" e zona "EA1 - agricola" a "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dai Sigg.ri DI TULLO e MASTROGIACOMO.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla non interferenza con la pianificazione comunale esistente e con le direttrici di espansione dell'abitato.

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 da cedere al Comune dovranno essere determinate nella misura fissata (art. 5 - D.M. 2/04/68 n. 1444 - punto n. 280 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento) di cui almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggi pubblici;
- 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) Rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dalla legge n. 64/74;
- 5) Rilascio dal parte dell'Assessorato Regionale all'Ambiente dell'autorizzazione positiva circa la Valutazione Incidenza di cui al D.P.R. 8 Settembre 1997 n.357.

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

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n° 34/94, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Manfredonia risulta:

- a) che l'attività del complesso alberghiero-ristorativo da realizzarsi comporterà a regime livelli occupazionali pari a n. 21 unità;
- b) l'intervento consistente nella realizzazione di un albergo-ristorante, è riferito alla indisponibilità di aree idonee con destinazione alberghiera (nota LI.T.C.) e giuridicamente efficaci.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dai Sigg.ri Di TULLO - MASTROGIACOMO sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n° 34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Obbligo, da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 21 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
- 3) Inalienabilità dei singoli edifici costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona "D4E artigianale" a zona agricola "E1" a zona "turistico-alberghiera" 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. 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 G.R..

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94 così come integrato e modificato dalla L.R. n. 8 del 28.01.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Manfredonia.

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

Le aree interessate dal programma costruttivo, risultano interessate dal vincolo sismico; pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia, del parere previsto dalla legge n. 64/74.

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.

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.

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n. 1284 del 10.10.2000.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4, comma 4°, lett. e) - della l.r. n. 7/97.

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

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

VISTE la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Manfredonia per la realizzazione, in variante al PRG vigente, da parte dei Sigg.ri DI TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe di un albergo-ristorante e relativi servizi nel territorio del Comune di Manfredonia;

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. n. 127/1997.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Raffaele FITTO e il Comune di Manfredonia rappresentato dal Sindaco 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 albergo-ristorante con annessi servizi denominato "MASTROGIACOMO" nel

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 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. 27 della legge 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 i Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe hanno in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Manfredonia, di un albergo-ristorante con annessi servizi deominato "MASTROGIACOMO"
- b) che, la struttura turistica prevista ricade in un'area non avente destinazione turistica e come tale non consente la realizzazione della stessa struttura, il Sindaco del Comune di Manfredonia ha richiesto, con istanza in data 28/05/99, 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 albergo-ristorante con annessi servizi da parte dei Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO, 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 di Manfredonia non dispone aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'albergo-ristorante con annessi servizi programmato dai Sigg.ri DI TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di mq. 32.698,00 tipizzata in parte come zona D4E - artigianale" e parte come zona agricola "E1";
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 32.698 risulta censita in catasto terreni in agro di Manfredonia al foglio n° 19 p.lle nn° 219 e 283, poiché l'area d'intervento è classificata parte come zona D4E - artigianale" e parte come zona agricola "E1" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dai Sigg.ri DI TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO;
- c) che tale area risulta interessata da vincolo sismico e pertanto è necessario prima dell'emissione del D.P.GR il rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla osta previsto dala legge n. 64/74;
- d) che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n.95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento va sottoposto. prima del rilascio dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357;
- e) che i Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO si sono impegnati alla realizzazione di tutte

le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie al complesso alberghiero, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 21 unità.

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 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 dei Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe.

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 dei Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe di un albergo-ristorante con annessi servizi in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate parte come zona "D4E - artigianale" e parte come zona agricola "E1" del vigente strumento urbanistico (P.R.G. - adeguato alla l.r. n. 56/80) del Comune di Manfredonia. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. _____ del _____
- 3) Per quanto riguarda le aree da' destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche (da n. 1 a n. 5) precisate nel corpo della stessa deliberazione di GR n. dei
- 4) I Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe, inoltre dovranno 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 della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Manfredonia e i Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe 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 i Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe 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. 21 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 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 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 dell'art. 47, terzo comma, della citata legge 142 del 1990.

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 ai Sigg.ri Di TULLO Antonietta e MASTROGIACOMO Giuseppe la concessione edilizia 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 d) 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. 27 della legge n. 142/90 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di 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 dal Presidente del Tribunale competente per territorio che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

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