



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 138 del 10/09/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 giugno 2001, n. 834

LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero denominato "Hotel Quitadamo" in L.tà "Borgo S. Salvatore" - C.da Chiesa - Frazione Montagna nel Comune di Manfredonia (FG). Ditta: Quitadamo Gioia Maria". l'ampliamento di un opificio per la trasformazione di mandorle e di armelline in farine per uso alimentare da parte della ditta "Burdi Michele".

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

""La legge regionale 19 Dicembre 1994, n° 34 l'Accordo di programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale e artigianale" così come modificata ed integrata dalla l.r. n.8 del 28.01.1998, al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero), consente ai Sindaci dei Comuni interessati di produrre istanza al Presidente della GR per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8.6.1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.lgs n.267/2000, di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso che lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali".

In attuazione della citata disposizione di legge, il Sindaco del Comune di Manfredonia, sulla scorta anche di quanto deliberato in merito dal Consiglio Comunale con atto n. 5 del 10/03/1999 ha richiesto, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Sig.ra Quitadamo Gioia Maria di un complesso alberghiero denominato "Hotel Quitadamo" in Ltà Torgo S. Salvatore - C.da Chiesa.

Nella predetta delibera di C.C. n. 5/99 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. 692 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 occupazionali 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) 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 ha espresso il parere, allegato alla citata delibera di C.C. n. 5/99, che di seguito si riporta:

""sotto il profilo tecnico, sussistono le condizioni indicate dall'art. 1 della l.r. n. 34/94 come modificato dalla l.r. n. 8/98 atteso che al momento, non vi sono aree idonee e sufficienti con destinazione alberghiera, giuridicamente efficaci, e che trattasi della realizzazione di una struttura alberghiera in area tipizzata parte come zona "E3" con destinazione prevalente alla pratica dell'agricoltura, della zootecnia ed alla trasformazione dei prodotti agricoli con indice di fabbricabilità comprensoriale pari a 0,01 mc/mq, riportata nel N.C.T. al foglio n. 5, particella n. 19 (parte), e parte come zona "F2" con destinazione prevalente ad attrezzatura collettiva a servizi pubblici e d'uso pubblico riportate nel N.C.T. al foglio n. 5, particelle nn. 18 e 19 (parte) ubicate in prossimità alla strada vicinale della Chiesa area frazione Montagna"".

Il Settore Urbanistico, esaminati gli atti trasmessi, con nota n. 6482 datata 24/05/99, richiedere al Comune di Manfredonia la integrazione degli stessi, atteso che le aree interessate dall'intervento proposto risultavano in massima parte tipizzate nel vigente PRG come zona T2 - per attrezzature collettive", rilevava la necessità di accertamenti ciò in ordine alla vigenza del vincolo ex D.M. 1444/68, precisando nel contempo che qualora il vincolo di destinazione a servizi fosse risultato ancora efficace, l'ammissibilità della variante sarebbe stata subordinata alla verifica in positivo del dimensionamento del PRG (a cura dell'U.T.C.) rispetto agli standards.

In data 5/08/99 con nota n. 26/3/99 il Comune di Manfredonia ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica, unitamente alla relazione tecnica illustrativa, da cui tra l'altro si rileva quanto segue:

1. L'intervento in oggetto interessa, come da documentazione in vostro possesso, parte di una zona territoriale omogenea F2 del vigente PRG destinata ad aree per servizi, attrezzature collettive e verde, attualmente vigente, e parte una zona agricola E3.

2. Lo strumento urbanistico vigente aveva previsto nel borgo San Salvatore una superficie tipizzata F2 sovradimensionata, anzi addirittura raddoppiata (mq. 40/abitante) a fronte degli standards previsti dal D.M. n. 1444/68 (18/mq ad abitante).

900 mq) poichè nell'area di pertinenza è prevista la disponibilità d'aree per mq 3.142 di cui mq 1.450 adibita ad attività ricreativa, mq 1000 per parcheggi. Pertanto il rispetto degli standards è pienamente accolto.""

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente in parte come zona F2 per "Attrezzature collettive a servizi pubblici e di uso pubblico di superficie pari a mq 5840 e per la restante parte di mq 1080, come zona agricola E3, riportata in catasto alle particelle nn. 18 e 19 del foglio di mappa n. 5 ubicata, lungo la strada vicinale della Chiesa, al Borgo S. Salvatore, ad una distanza di circa 12 Km da Manfredonia e a circa Km 15 dai comuni contermini di San Giovanni Rotondo e Monte S. Angelo.

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

- Superficie interessata mq. 6.920,00;
- Superficie coperta: mq. 1.031,00;
- Rapporto di copertura: 14,80%;
- Volume di progetto: mc. 5.790;
- Altezza max fabbricati: ml. 7,50 ;
- Densità edilizia territoriale: 0,25 mc./mq.
- Per parcheggi (pubblici e privati): mq.1000;
- Aree per spazi pubblici e verde: mq 692

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un albergo annessi servizi della consistenza di 50 posti letto in n. 25 stanze..

La zona riservata alle camere è ubicata al piano terra e primo piano fuori terra; sempre al piano terra sono ubicati la Hall - la reception, la direzione, il bar e la sala ristorante, nonché una piccola cappella per preghiera.

Il piano interrato sarà adibito a servizi collettivi (cucina, dispensa, lavanderia, tavernetta, sala giochi, sala biliardo ed una sala riunione e prevenzioni).

Negli spazi esterni sono state inserite le attrezzature complementari per attività collettive, ricreative e di svago (campo da tennis, campo di bocce, piscina - laghetto, ecc.).

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

Relazione Illustrativa - Norma - Relazione finanziaria;

Relazione illustrativa Integrativa;

Stralcio aerofotogrammetrico con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

Tav. n. 1 - Stralcio PRG - Aerofotogram metrico ~ Catastale - scala 1:2000;

Tav. n. 2 VAR. 2 - Planimetria generale catastale;

Tav. n. 3 VAR. 2 - Viabilità esistente e di progetto - parcheggi - scale 1:500;

Tav. n. 4 VAR. - Schema impianto idrico e fognante;

Tav. n. 5 VAR. - Planimetria generale del complesso - scala 1:200;

Tav. n. 6 - Piante (albergo) - scala 1:100;

Tav. n. 7 - Prospetti e sezioni - scala 1: 100;

Tav. n. 8 - Piante, - Prospetti e sezioni (fabbricati accessori) - scala 1: 100;

Tav. n. 9 - Piante, - Prospetti e sezioni (impianti sportivi) - scala 1:100/1:10;

Tav. n. 10 - Piante, - sezioni (parcheggio interrato) - scala 1:100;

Relazione Geologica - Geotecnica;

Schema di convenzione;

Business Plan - piano occupazionale.

Le aree interessate dall'intero complesso 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 interessati dal vincolo sismico ex legge n. 64/74 ed inserite nella perimetrazione del Parco

Nazionale del Gargano.

Con riferimento al vincolo sismico, si fa presente che con nota n. 17695 del 12/08/99 il Genio Civile di Foggia ha espresso il proprio parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 6474, con l'obbligo di adottare opportuni sistemi per convogliare le acque superficiali verso le linee di impluvio principale, nonchè di osservare le raccomandazioni di cui a pag. 7 della relazione geologica.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Manfredonia, anche con riferimento alle verifiche operate in merito al soddisfacimento degli standards urbanistici ex D.M. n. 1444/68, si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un complesso alberghiero con annessi servizi denominato "Hotel Quitadamo" in area non avente destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al 20 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 agricola "E" e zona "F2 - per "attrezzatura collettiva" via zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Sig.ra Quitadamo Gioia Maria.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico atteso che la stessa non interferisce con la pianificazione comunale esistente e con le direttrici di espansione dell'abitato e che per gli standards pubblici, a livello generale di PRG, vengono comunque rispettati i parametri minimi fissati dal Dm 1444/68.

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 tali da rispettare quanto in merito fissato dal punto 2 dell'art. 5 - D.M. 2104/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 3) Rilascio da parte dell'Ente Parco del Gargano del parere di competenza previsto per legge;
- 4) 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;
- 5) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 6) Rilascio di nulla osta paesaggistico ex D.Lvo n.490/99, stante il vincolo paesaggistico interessante le aree in questione.

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. 13 unità elevabili a n. 21 unità nei periodi di alta stagione;
- b) l'intervento, consistente nella realizzazione di un albergo-ristorante, riguarda la fattispecie di disponibilità di aree con destinazione specifica (turistico - alberghiera) operante ma giuridicamente inefficace.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Sig.ra Quitadamo Gioia Maria 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 (minimo 13 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva nell'ambito della nuova struttura di progetto. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato., Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

L'intervento, come già detto, comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola "E" e zona "F2" - attrezzatura collettivi 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 GR.

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

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

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Parimenti dagli del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "B2".

La Relazione di Inquadramento PUTT/Paesaggio, trasmessa dal Comune di Manfredonia con nota n.2163/99 del 29.03.2001, evidenzia quanto segue:

- Il progetto tiene conto degli elementi caratterizzanti i) sistema botanico e vegetazionale esistente, con interventi di inserimento del verde sia con alberature sia con giardini pensili;
- Dato il contenuto carico urbanistico del nuovo insediamento (n.50 posti letto) e la tipologia edilizia adottata, il progetto non crea particolari traumi al territorio sotto l'aspetto geomorfologico ed idrogeologico;
- L'intervento proposto, inoltre, interessa un'area inserita in un tessuto urbanistico già antropizzato, circondata da insediamenti abitativi ed adiacente a due zone territoriali omogenee di tipo "B", contornata da strade comunali e servita anche da opere urbanizzative quali rete elettrica e telefonica.

Le complessive previsioni di progetto, per tipologia edilizia, altezza massima degli edifici (7,50 m.) e utilizzo di materiali e colori tipici del luoghi, risultano coerenti con gli indirizzi e le direttive di tutela

dell'Ambito Territoriale Esteso interessato.

In relazione a quanto innanzi sinteticamente esposto ed alle considerazioni e valutazioni prospettate nella relazione di progetto, si ritiene di poter rilasciare in senso favorevole il parere paesaggistico di cui all'art.5.03 delle del PUTT/Paesaggio.

Resta inteso che l'intervento è subordinato in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art.5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.

Infine si rappresenta la necessità che sia acquisito, in ordine all'intervento in questione, prima dell'emissione del D.P.GR che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il parere dell'Ente Parco Nazionale del Gargano, nella cui perimetrazione risultano le aree interessate nonché il nulla osta paesaggistico ex D.lgs n.490/99.

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 della Signora Quitadamo Gioia Maria di un complesso alberghiero e relativi servizi al Borgo S. Salvatore - Fraz. Di Montagna nel territorio del Comune di Manfredonia;

DI RILASCIARE il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio, nei termini, riportati in narrativa, e fermo restando per gli interventi esecutivi l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio delle concessioni edilizie stante il vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 gravante sulle aree interessate dall'intervento in questione;

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 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 un complesso alberghiero con annessi servizi denominato "Hotel Quitadamo" nel Comune di Manfredonia da parte della Sig.ra Quitadamo Gioia Maria.

PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27, della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art.34 del D.Lgs n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

- a) che la Sig.ra Quitadamo Gioia Maria ha in programma la realizzazione, nel Borgo S. Salvatore della Fraz. di Montagna del Comune di Manfredonia, di un complesso alberghiero con annessi servizi denominato "Hotel Quitadamo";
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Manfredonia ha richiesto, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso alberghiero con annessi servizi denominato "Hotel Quitadamo" da parte della Sig.ra Quitadamo Gioia Maria 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 non dispone di aree con destinazione specifica operante ma giuridicamente non efficaci per la realizzazione del complesso alberghiero con annessi servizi programmato alla Sig.ra Quitadamo Gioia Maria e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq. 6.920 tipizzata per la maggiore estensione F2 - attrezzature collettive e per la restante zona agricola "E3";
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 6.920.000, risulta censita in catasto terreni in agro di Manfredonia al foglio n° 5 p.lle nn° 18 e 19, poichè l'area d'intervento è classificata per la

maggiore superficie mq. 5840 come zona "F2 - attrezzatura collettiva" e per la restante parte di mq. 1080 come zona agricola "E3" nel PRG vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Sig.ra Quitadamo Gioia Maria;

c) che tale area risulta ricompresa nel Parco Nazionale del Gargano e pertanto è necessario prima della pratica attuazione dell'intervento il rilascio da parte dell'Ente Parco del nulla-osta previsto dalla legge, nonché del nulla osta paesaggistico ex D.lvo n. 490/99;

d) che la Sig.ra Quitadamo si è impegnata 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 minimo 13 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 della Sig.ra Quitadamo Gioia Maria;

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 Sig.ra Quitadamo Gioia Maria di un complesso alberghiero con annessi servizi in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate per la maggiore estensione e come zona "F2" - attrezzature collettive" e per la restante parte come zona agricola "E3" 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 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 GR; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. ___ del _____
- 4) La Sig.ra Quitadamo Gioia Maria 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 in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di Manfredonia e la Sig.ra Quitadamo Gioia Maria diretta a disciplinare:
 - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
 - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
 - c) il divieto per la Sig.ra Quitadamo Gioia Maria 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. 13 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;

e) inalienabilità dei singoli edifici costituenti il complesso alberghiero a realizzarsi.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di 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.

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 Sig.ra Quitadamo Gioia Maria la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 - 3° comma- L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 d) a carico della stessa Società proponente.

9) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario nè a carico dell'Amministrazione Regionale nè 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.Lvo n. 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza su(l'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 Comune Il Presidente della
di Manfredonia Regione Puglia
Avv. Francesco Paolo Campo Dott. Raffaele Fitto
