



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 153 del 03/12/2002

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 ottobre 2002, n. 1699

LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva in L.tà "Montagna" nel Comune di Manfredonia (FG). Ditta: Sig.ra Rignanese Lucia.

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 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. 10 del 10/03/1999 ha richiesto, con nota n. 3210/99 del 21/04/99, al Presidente della GR la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Sig.ra RIGNANESE Lucia di una struttura turistico-alberghiera in L.tà "Montagna".

Nella predetta delibera di C.C. n. 10/99 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. 2.500 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 del l'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 inferiori ad anni 5 (cinque) dall'inizio dell'attività produttiva;
- 6) mantenere la destinazione d'uso dei fabbricati per non meno di anni 7 (sette) dall'avvio dell'attività produttiva;
- 7) stipulare formale convenzione con l'Amm.ne Pubblica al fine di rendere disponibile la sala congressi per manifestazioni e convegni;
- 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 giustifica il proprio parere allegato alla delibera di C.C. 10/99 ha attestato che 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".

Quanti innanzi atteso che nel PRG vigente 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.

In data 27/09/2000 con nota n. 3210/99 il Comune di Manfredonia ha trasmesso la documentazione integrativa meglio esplicitante lo stato di fatto e le previsioni progettuali.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente come zona "E3 - agricola con vincolo idrogeologico", della superficie complessiva di circa mq. 59.058, riportata in catasto alle particelle nn. 94 - 41 - 494 - 795 del foglio di mappa n. 6 in L.tà "Montagna" lungo la S.P. che collega Manfredonia alla Frazione di Ruggiano.

Dell'intera superficie di proprietà mq. 25.000 vengono asserviti all'intervento oggetto di Accordo di Programma.

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

- Superficie interessata dall'intervento mq. 25.000;
- Superficie coperta esistente: mq. 236,00;
- Superficie coperta di progetto: mq. 415,00;
- Superficie coperta totale: mq. 651,00;
- Rapporto di copertura 2,60%;
- volume esistente: mc. 936,00;
- Volume di progetto: mc. 4.068,00;
- Volume totale: mc. 5.004,00;
- Altezza max fabbricati ml. 10,50;
- Densità edilizia territoriale 0,20 mc./mq.;
- Per parcheggi privati: mq. 410,00;
- Aree per standards pubblici mq. 2.500 (di cui il 50% destinati a parcheggi pubblici).

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un albergo-ristorante con annessi servizi della consistenza di 36 posti letto e per 100-150 coperti simultanei.

La zona riservata alle camere della superficie complessiva di circa 400 mq. è ubicata al primo e secondo piano fuori terra, per un totale di 10 camere per ogni piano; mentre al piano terra, della superficie di circa 415 mq., sono ubicati la hall, l'ufficio per l'amministrazione, la sala ristorante e le cucine.

Il piano seminterrato sarà adibito a depositi, impianti e autorimessa.

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

Relazione Tecnica Descrittiva

Relazione Integrativa

Tav. n. 1 - Localizzazione dell'intervento - Corografia;

Tav. n. 2 - Stralcio Aereofotogrammetrico - Stralcio P.R.G.;

Tav. n. 3 - Stralcio catastale;

Tav. n. 4 - Planimetria generale - Stato di fatto, individuazione area d'intervento;

Tav. n. 4/b - Planimetrie generali di progetto;

Tav. n. 4/c - Planimetrie generali di progetto;

Tav. n. 5 - Pianta Piano Interrato e piano terra;

Tav. n. 6 - Pianta primo e secondo piano;

Tav. n. 7 - Pianta delle coperture;

Tav. n. 8 - Sezioni;

Tav. n. 9 - Prospetti;

Tav. n. 10 - Legge n. 13 del 9.1.89 e D.M. 14.6.89 - Eliminazione Barriere Architettoniche;

Tav. A - Stralcio aereofotogrammetrico con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primarie esistenti;

Tav. B - Individuazione dei vincoli su mappa I.G.M.;

Documentazione fotografica;

Relazione Geologica - Tecnica;

Business Plan.

Schema di convenzione.

Le aree interessate dall'intero complesso turistico-alberghiero, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi risultano interessate dal vincolo sismico ex legge n. 64/74 ed idrogeologico, nonché incluse nella "zona 2" del Parco Nazionale del Gargano e come tale assoggettate alle procedure del D.P.R. 5.6.1995.

In relazione al vincolo sismico, al vincolo idrogeologico ed all'inclusione delle aree oggetto d'intervento nel Parco Nazionale del Gargano 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, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e dell'Ente Parco Nazionale del Gargano del nulla-osta e pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

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 IT 9110008 "Valloni e Steppe pedegarganiche" 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 alle disposizioni della l.r. n. 11/2001 e ciò prima del rilascio dell'emissione del D.P.G.R che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma.

In relazione a quanto prospettato dal Comune di Manfredonia si può quindi accogliere la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione di un albergo-ristorante 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 "E3 - agricola con vincolo idrogeologico" a zona "Turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Sig.ra RIGNANESE Lucia.

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 interessato della frazione Montagna.

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. 2/04/68 n. 1444 (80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lordo di pavimento, di cui almeno il 50% per parcheggi;
- 3) Nella realizzazione dell'intervento particolare cura dovrà porsi nella scelta dei materiali e delle rifiniture da utilizzare al fine di meglio inserire l'intervento proposto nell'ambiente circostante;
- 4) prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma di cui trattasi, acquisizione:
 - del nulla-osta previsto dalla legge n. 64/74 rilasciato dal Genio Civile di Foggia;
 - del parere sul vincolo idrogeologico da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Foggia;
 - del parere espresso dall'Ente Parco Nazionale del Gargano, nel cui ambito ricadono le aree interessate dall'intervento;
- 5) Assoggettamento dell'intervento alle disposizioni della l.r. n. 11/2001;
- 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. 10 unità;
- b) Il Comune di Manfredonia con delibera di C.C. n. 10 del 10/03/99 ha attestato che in base al PRG vigente sono previsti insediamenti di tipo alberghiero nella lottizzazione della Riviera Sud e nei comparti di tipo CB e che, al momento tali aree non sono giuridicamente efficaci.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Sig.ra RIGNANESE Lucia 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 ulteriori 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. 10 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 delle singole unità immobiliari 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 agricola "E3 agricola con vincolo idrogeologico" 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 del D.lvo 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.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica dagli del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "B".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "B" prevedono: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso l'eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione dei territori.

In merito, con nota in data 26.11.2001, acquisita al prot. n. 11235 del 5.12.2001 del Settore Urbanistico, il Comune di Manfredonia ha trasmesso, la relazione integrativa verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T.

La relazione di verifica di compatibilità dell'intervento con il PUTT/Paesaggio nel quadro di riferimento progettuale evidenzia le seguenti situazioni:

Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: l'area è quasi completamente pianeggiante e le formazioni affioranti non mostrano segni di erosione e dissesti potenziali o in atto; pertanto l'assetto morfologico, tra condizione di partenza e quella modificata dall'intervento, non pregiudica la stabilità. Inoltre, date le caratteristiche del sito e delle opere non risultano impatti sia di tipo geologico che idrogeologico e sulla qualità delle acque di falda.

Sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale": attualmente il territorio oggetto dell'intervento si trova in stato di degrado, dovuto all'abbandono delle pratiche manutentive.

Infatti, l'area interessata dal progetto da tempo non è più adibita ad uso agricolo e non presenta comunque caratteristiche vegetazionali di pregio o quantomeno di particolare rilevanza. Il progetto prevede l'edificazione con un contenuto sviluppo in altezza e volume distribuito all'interno dell'area secondo i criteri di una composizione architettonica mirante a garantire ampie visuali panoramiche libere.

Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona (colori tenui della gamma delle terre); inoltre i viali e spazi adibiti a verde saranno oggetto di piantumazione con specie vegetali autoctone e di alberature tipiche della zona al fine di favorire l'inserimento delle nuove opere nel paesaggio.

Sistema della "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa": il sito di interesse non è segnato dalla presenza di "elementi" che possono essere considerati come "componenti il sistema della stratificazione storica, dell'insediamento". Infatti non vi è traccia di "beni culturali" o più specificatamente "beni archeologici", "beni architettonici", "beni storici".

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

Al fine di contenere l'impatto visivo l'altezza massima va contenuta in m. 4,00 (con un solo piano fuori terra); di conseguenza fermo restando le volumetrie di progetto, in fase esecutiva (tenuto conto anche delle aree asservite all'intervento) vanno rielaborate le previsioni planovolumetriche;

Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni della stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.

Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei

e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine con la viabilità pubblica esistente); siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.

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.

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.

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.

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. 28/01"

"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 P.R.G. vigente, da parte della Sig.ra RIGNANESE Lucia di una struttura turistico ricettiva e relativi servizi nel territorio del Comune di Manfredonia;

DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA 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 della C.E.

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Manfredonia rappresentato 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 una struttura turistico-ricettiva con annessi servizi nel Comune di Manfredonia da parte della Sig.ra RIGNANESE Lucia.

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 RIGNANESE Lucia ha in Programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Manfredonia, di una struttura turistico-ricettiva;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nello strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Manfredonia ha richiesto, con istanza in data 12/07/99, 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 una struttura turistico - ricettiva da parte della Sig.ra RIGNANESE Lucia 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 dispone di aree con destinazione specifica ma giuridicamente non efficaci per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva programmata dalla Sig.ra RIGNANESE Lucia e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione mq 25.000 tipizzata come zona agricola "E3 agricola con vincolo idrogeologico";
- b) che l'area individuata, parte della più ampia superficie di proprietà pari a mq. 59.058, risulta censita in catasto terreni in agro di Manfredonia al foglio n. 16 p.lle nn° 94 - 41 - 494 - 795 poiché l'area d'intervento è classificata come zona agricola "E3 - agricola con vincolo idrogeologico" nel P.R.G. vigente, si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Sig.ra RIGNANESE Lucia;
- c) che la Sig.ra RIGNANESE Lucia si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni

primaria e secondaria necessarie al complesso turistico-ricettivo, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 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 RIGNANESE Lucia.

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 società Sig.ra RIGNANESE Lucia di una struttura turistico ricettiva in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate come zona agricola "E3 -agricola con vincolo idrogeologico" 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 precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. ____ del _____;
- 4) La Sig.ra RIGNANESE Lucia 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 RIGNANESE Lucia 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 RIGNANESE Lucia di alienare le singole unità immobiliari costituenti la struttura turistico-ricettiva;
 - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 10 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. 34 del D.Lgs 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 delle vigenti leggi.

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 RIGNANESE Lucia, 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) 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 dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Manfredonia.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

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