



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 ottobre 2002, n.1700 LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un complesso turistico alberghiero in L.tà "Sciali" nel Comune di Manfredonia (FG). Ditta: "Daunia Mare S.R.L.".

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, nO 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, fl Sindaco del Comune di Manfredonia, con nota in data 11/5/2000 ha chiesto, al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione da parte della Ditta Daunia Mare S.r.l. di un complesso alberghiero in località "Sciali", ubicato a circa 5 Km. dall'abitato di Manfredonia a ridosso della SS. 159 "Delle Saline" e prospiciente il Mare Adriatico.

Il Settore Urbanistico di questo Assessorato, esaminati gli atti trasmessi dall'Amministrazione Comunale, con nota n. 3302 del 06/04/2001, ha invitato il Comune di Manfredonia a trasmettere idonea relazione di verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento in relazione agli indirizzi, direttive di tutela e prescrizioni di base di cui alle N.T.A. del PUTT/Paesaggio, unitamente alla scheda di valutazione dell'intervento e la Delibera di G.C. n. 316 del 7/4/2000.

Con nota n. 27919/01 in data 06/08/2001 il Comune di Manfredonia ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

1. copia autentica della Deliberazione di G.C. n° 316 del 7/4/2000;
2. relazione del Dirigente del 7° Settore per la valutazione dell'intervento;
3. studio di impatto paesaggistico.

Nella predetta delibera di G.C. n. 316/00 si dà atto, tra l'altro, che il richiedente ha assunto i seguenti impegni:

- 1) Attivare i livelli occupazionali consistenti in n. 34 addetti a tempo indeterminato e n. 30 lavoratori

stagionali, per un totale di n. 64 occupati;

2) Cedere al Comune le aree nella quantità di cui all'art. 5, punto 1, del D.L. 1444/68;

3) Realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione relative all'area interessata dall'intervento;

4) Mantenere i livelli occupazionali previsti e la destinazione d'uso dei fabbricati per non meno di cinque anni dalla data di avvio dell'attività.

Peraltro, in ordine all'intervento programmato, il Dirigente del 7° Settore Urbanistica ed Edilizia - del Comune di Manfredonia, nella propria relazione nel rilevare quanto segue:

"che lo stesso (rif. il vigente P.R.G.) non dispone di aree e dimensioni idonee per le esigenze dell'intervento in oggetto, poiché nelle zone limitrofe a quella interessata (con destinazione specifica e giuridicamente efficace per insediamenti turistici di tipo balneare) è previsto il solo completamento di strutture esistenti o già approvate, mentre nel restante territorio comunale non sono previste aree con destinazione specifica;", ha espresso il parere che sotto il profilo tecnico sussistono le condizioni indicate dall'art. 1 della L.R. 34/94 come modificata dalla L.R. 8/98, per richiedere al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione dell'accordo di programma innanzi citato.

Tuttavia nella predetta relazione è precisato che il richiedente dovrà assumere anche i seguenti impegni:

1) sistemare opportunamente le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate;

2) 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, ed alla viabilità di accesso all'area sulla base delle prescrizioni del Comune;

3) stipulare formale convenzione con l'Amministrazione pubblica, al fine di disciplinare gli impegni assunti;

4) procedere all'inizio dei lavori di costruzione del complesso in oggetto, entro 12 mesi dal rilascio della Concessione Edilizia.

Dall'esame degli atti si è riscontrato che l'intervento proposto interessa più propriamente un'area tipizzata dal P.R.G. vigente, così come approvato dalla G.R. con delibera n. 8 del 27.01.98, parte come zona omogenea "CR6 - insula 44" (destinata a nuclei turistico - residenziali) e parte come fascia di rispetto dal litorale (m.200 a partire dalla battigia) e fascia di rispetto stradale (100 m.), riportata in catasto alle particelle nn. 14-18-21-2223-24-25-190 del foglio di mappa n. 53 del Comune di Manfredonia, della superficie complessiva di mq. 106.386, ubicata a circa 5 Km. dall'abitato di Manfredonia sulla SS. N. 159 "Delle Saline" e prospiciente il Mare Adriatico. L'insediamento turistico - alberghiero in esame è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

Superficie territoriale: mq. 106.386,00;

Superficie per standards (D.M.1444/68) mq. 10.700,00;

Superficie area di intervento: mq. 95.686,00;

Volumetria totale di progetto: mc. 42.202,00;

Superficie coperta (Sc): mq. 7.776,00;

Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mc0,39;

Rapporto di copertura: 0,08;

Altezza massima degli edifici: m. 11,00;

Distanza minima tra edifici: m. 10,00;

Distanza minima dai confini: m. 5,00;

Superficie viabilità e parcheggi: mq. 14.055,00;

Piazzali, viabilità pedonale e sport: mq. 22.643,00;

Rapporto di permeabilità: 0,54;

Superficie a verde: mq. 47.860,00.

L'intervento prevede la realizzazione di un centro turistico alberghiero che si sviluppa su una superficie di 106.386 mq., articolati attraverso le seguenti strutture:

- 1) albergo composto di 92 camere per una capacità ricettiva di circa 200 posti letto con annessi servizi, ristorante e sala convegni per 300 posti;
- 2) residenza turistico-alberghiera costituita da 73 unità abitative per una capacità ricettiva di 292 posti letto;
- 3) ristorante-sala ricevimenti della capacità di circa 400 coperti;
- 4) stabilimento balneare della capacità di circa 600 utenti;
- 5) club house comprendente servizi di uso comune e negozi;
- 6) due edifici di servizio comprendenti alloggio per il personale, custode e direttore del centro;
- 7) attrezzature sportive e ricreative comprendenti campi da tennis, calcetto, pallavolo, piscine e, un parco attrezzato;
- 8) edificio adibito a ufficio accettazione e controllo ingresso.

Sono previsti, inoltre spazi comuni per la socializzazione ed animazione (piscine, piazza e parcheggi per 300 autovetture e 4 pullman.

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

- Relazione tecnica;
- Tav. n. 1 - Stralci planimetrici dati di progetto planivolumetria;
- Tav. n. 2 - Albergo;
- Tav. n. 3 - Ristorante/sala ricevimenti ecc.;
- Computo metrico estimativo;
- Stralci catastali;
- Studio impatto paesaggistico;
- Relazione geologica tecnica;
- Business Pian. -piano occupazionale.

Le aree interessate dall'intero complesso alberghiero, come rilevasi dagli atti ed elaborati grafici trasmessi, risultano interessate dal vincolo sismico ex 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 complesso alberghiero con annessi servizi in area non avente destinazione turistica-alberghiera, ricorrendo le disposizioni di cui al 20 comma celi' 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 e come innanzi descritta a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti, sopra riportati, onde consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Ditta Daunia Mare S.r.l.

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico atteso che la stessa non interferisce con la pianificazione comunale esistente nel comprensorio territoriale interessato assecondandone la vocazione turistica.

Nel merito tecnico-urbanistico si ritiene necessario prescrivere 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) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;
- 5) Rilascio da parte del Genio Civile di Foggia del nulla-osta previsto dalla Legge n. 64/74 e ciò prima dell'emissione del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma;
- 6) Predisposizione, all'atto della stipula dell'Accordo di Programma, dello Schema di Convenzione debitamente sottoscritto dal soggetto richiedente e dai Comune di Manfredonia;
- 7) Inalienabilità delle singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico-alberghiero (albergo e residenze turistico-alberghiero);
- 8) Rispetto della L.R. n. 11/1999.

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. 34 addetti a tempo indeterminato e n. 30 lavoratori stagionali;
- b) l'intervento, consistente nella realizzazione di un complesso turistico-alberghiero, riguarda la fattispecie di mancanza di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica (turistico -alberghiera) operante e giuridicamente efficace.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta Daunia Mare S.r.l. 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 ulteriori 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 34 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 complessivamente interessata, a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri 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.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesaggistico - ambientale dagli elaborati del PUTT, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000, si rileva che l'area interessata

dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "C".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "C" prevedono: salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale se compromesso per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con qualificazione paesaggistica.

In merito, con nota prot. n. 27919/01 del 06/08/2001 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 evidenzia le seguenti situazioni:

- Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: dal punto di vista morfologico il sito d'interesse, così come la superficie circondariale dell'area in esame, presenta un aspetto completamente pianeggiante, con quote altimetriche variabili tra 1,6 e 2,4 m. sul livello del mare per un'altezza media di circa 2,00 m. sul livello del mare. La morfologia costiera è quella tipica del litorale sud di Manfredonia, caratterizzata da lunghe spiagge indicanti una prevalente deposizione e sedimentazione marina. Si è quindi in presenza di coste a spiaggia con presenza di formazione di dune di sbarramento costiero costituite da depositi sabbiosi incoerenti.

Sotto il profilo geologico si evidenzia la presenza di un antico cordone costiero che ha determinato la formazione di un'unica ampia laguna che è stata suddivisa in più parti dalle alluvioni portate dal Torrente Cervaro; il successivo insabbiamento delle vie di comunicazione con il mare ha favorito la formazione di numerosi laghi costieri, molti dei quali attualmente bonificati per colmata. Le formazioni affioranti (assetto stratigrafico) nell'area di studio sono: calcari - calcari dolomitici, argille e argille marnose, sabbie sciolte (quest'ultimo litotipo è direttamente interessato dalle fondazioni dei manufatti previsti in progetto).

In ordine agli aspetti idrogeologici, la irregolare successione lenticolare dei litotipi, a diversa permeabilità, fa sì che si riscontrano livelli idrici fra loro indipendenti, di difficile delimitazione, e a poca profondità, dove sono presenti le sabbie con al letto le argille. Il livello di falda, ascrivibile alle acque di mare è posizionato al livello del mare e la quota di rinvenimento si colloca tra - 1,50 e - 2,00 m. dal piano di campagna.

La circolazione superficiale è rappresentata solamente dalle cosiddette "rinarane". piccoli alvei appena modellati da ruscelli superficiali con sviluppo verticale e radiale e ristagno centralizzato, sede della superficie freatica affiorante. Un elemento significativo è rappresentato dal Torrente Candelabro che è ubicato in una zona distante ed a nord dell'area d'intervento.

Il progetto non prevede la realizzazione di strutture e manufatti fissi nell'"area litoranea" (100 m. dal perimetro interno del demanio marittimo) sia nei primi 100 m. dell'area annessa (200 m. dal perimetro verso l'entroterra della zona litoranea). La distanza dal Torrente Cervaro dall'area d'intervento è pari, nel punto di minore distanza, a circa 400 m. (la distanza dalla foce è pari a circa 1.200 m.), per cui il progetto interessa una zona esterna sia all'area di pertinenza" sia all' "area annessa".

Va specificato, comunque, che le previsioni progettuali grazie all'ordinata disposizione dei manufatti, alla loro studiata localizzazione ed al loro razionale orientamento assicurano ampie visuali libere terra - mare (maggiori del 50%).

Sistema "copertura botanico - vegetazionale e colturale": il sito di intervento dal punto di vista botanico - vegetazionale - faunistico, appartiene al sistema denominato "Piana del Candelabro". Tale sistema comprende le foci del Candelabro e Carapelle con toponimi Frattarolo, Daunia Risi e Lago Salso. Esso è caratterizzato da fiumi, paludi e spiagge.

La vegetazione significativa è costituita dalla macchia mediterranea e da quella tipica delle aree saltuariamente sommerse da acque salmastre (salicornia).

La fauna avicola più interessante del sistema è costituita da falchi, aironi, cicogne, fenicotteri, ect; quella ittica è costituita da spigole, orate, cefalo, anguilla.

Nello specifico, l'area interessata dal progetto, benché appartenente al suddetto sistema, non è segnata dalla presenza di un significativo sistema botanico - vegetazionale - faunistico, ma è invece

caratterizzata dall'assenza quasi assoluta di qualsiasi forma di vegetazione (ad eccezione di qualche albero di eucalipto e di sporadici cespugli) e di fauna.

L'area di intervento è segnata dalla presenza di alcune alberature che possono ritenersi sicuramente di "non notevole significato paesaggistico". Nello specifico si tratta di alcuni alberi di Eucalipto ubicati sul confine con la S.S. n. 159, lato ovest del lotto. Il progetto prevede la conservazione di tali alberature e la loro integrazione nelle zone a verde di nuovo impianto attraverso la messa a dimora di ulteriori piantumazioni. Le zone a verde di previsione, inoltre, si integreranno con i numerosi alberi di Eucalipto presenti sul confine nord dell'area, all'interno del lotto confinante.

Infine l'area d'intervento è ubicata a una distanza di circa 100 m. dal perimetro dell'area di pertinenza della Palude Daunia Risi o Lago Salso; tenuto conto che ai sensi dell'art. 3.12b-2 l'area annessa ha una lunghezza di 200 m., il progetto interessa tale area per una profondità di circa 100 m.

- 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:

- eliminazione del 2° piano dell'albergo si da ricondurre l'altezza dei corpi di fabbrica al valore massimo di m. 7,00 (art. 3.07 punto 4.2 N.T.A. del PUTT);
- realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso e di servizio all'insediamento in terreno battuto e/o materiali che ne permettano la permeabilità, con esclusione di qualunque opera di bitumazione;
- eliminazione dei due edifici di servizio;
- eliminazione dei corpi di fabbrica ubicati nell'area litoranea (per i quali non v'è in atti alcuna indicazione progettuale);
- studio accurato del sistema complessivo del verde da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica.

Inoltre 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 9110005 - Zone Umide della Capitanata, così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3/4/2000 (G.U. n. 95 del 24/4/2000) e che il volume da edificare è superiore a 25.000 mc., e la capacità ricettiva del complesso turistico - alberghiero supera i 300 posti -letto, prima dell'emissione del D.P.G.R. che sancisce l'efficacia della Variante Urbanistica connessa all'Accordo di Programma, lo stesso intervento va sottoposto alle disposizioni della l.r. n. 11/2001.

In relazione all'inclusione del territorio del Comune di Manfredonia tra i Comuni classificati sismici 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 nulla-osta previsto dall'art. 13 della legge n. 64/74.

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.

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 COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° DELLA L.R. 7/97 punto e).

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01"

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE"

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, 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. ;
VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal 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 Ditta Daunia Mare S.r.l. di un complesso turistico -alberghiero e relativi servizi in località Sciali nel territorio del Comune di Manfredonia;

DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni 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.

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 turistico-alberghiero con annessi servizi in località "Sciali " nel Comune di

Manfredonia da parte della Ditta DAUNIA MARE S.R.L.

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 Ditta Daunia Mare S.r.l. ha in programma la realizzazione, in località Sciali del Comune di Manfredonia, di un complesso turistico-alberghiero;
- 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 turistico-alberghiero con annessi servizi, in località Sciali, 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 giuridicamente efficaci e, pertanto, è necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona omogenea "CR6 - insula 44 (nuclei turistico residenziali), fascia di rispetto del litorale e fascia di rispetto stradale, a zona "turistico-alberghiera" con indici e parametri rivenienti dal progetto in atti;
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 106.386,00, risulta censita in catasto terreni in agro di Manfredonia al foglio n° 53 p.lle nn° 14, 18, 21, 22, 23, 24, 25 e 190;
- c) che le aree oggetto di intervento risultano rientrare nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del Sito di Interesse Comunitario IT 9110005 - Zone Umide della Capitanata, così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3/4/2000 (G.U. n. 95 del 24/4/2000). A tal fine, in relazione al volume da edificare, superiore a 25.000 mc., oltre che in relazione alla capacità ricettiva del complesso turistico alberghiero di oltre 300 posti-letto, l'intervento proposto va sottoposto alle disposizioni della l.r. n. 11/2001 e ciò prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma. Parimenti dagli elaborati 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 "C". Resta pertanto inteso che l'intervento è subordinato, in fase attuativa, ad autorizzazione paesaggistica ex art. 5.01 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio.
- d) che la Ditta Daunia Mare S.r.l. dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie alla funzionalità del complesso turistico -alberghiero, nella misura dovuta per legge, e la stessa ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a minimo 34 addetti a tempo indeterminato.

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 Ditta Daunia Mare S.r.l.;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

- 1) Le premesse del presente, unitamente alle premesse della citata Delibera di G.R. n° _____ del _____ costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma;
- 2) in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Manfredonia con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta Daunia Mare S.r.l. di un complesso turistico-alberghiero, con annessi servizi, in variante al vigente strumento urbanistico. 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) In relazione all'inclusione del territorio del Comune di Manfredonia tra i Comuni classificati sismici 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 nulla-osta previsto dall'art. 13 della legge n. 64/74;
- 4) 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 _____; la Ditta Daunia Mare S.r.l. 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 con individuazione del recapito finale 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 Ditta Daunia Mare S.r.l. 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 Ditta Daunia Mare S.r.l. di alienare le singole unità immobiliari costituenti il complesso turistico - alberghiero;
 - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formaie e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 34 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.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 Ditta Daunia Mare S.r.l. 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 del sesto comma dell'art. 34 del D.Lvo 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 Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

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