



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 aprile 2001, n. 339

LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di una struttura alberghiera nel Comune di S. Giorgio Jonico (TA). Ditta: CO.GEST S.r.l.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'Istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata dal Dirigente dello stesso Ufficio e dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

"La legge regionale 19 dicembre 1994 n. 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero", al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, consente ai Sindaci interessati di produrre istanza al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 8 giugno 1990 n° 142 come sostituito dall'Art 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000 di un Accordo di Programma per la realizzazione di complessi produttivi nei predetti settori, che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile nella fattispecie in cui lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione".

In attuazione della citata disposizione di legge il Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico (TA) ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della ditta CO.GEST. S.r.l., di una struttura alberghiera.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel territorio del Comune di San Giorgio Jonico (TA) ed è ubicata a ridosso della attuale zona industriale (zona P.I.P. 2° Comprensorio) in prossimità della strada provinciale n. 110 S. Giorgio-Faggiano.

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (P.d.F.) l'area d'intervento risulta tipizzata come zona "E" (agricola).

L'intervento progettuale proposto interessa un'area, individuata in catasto al Fgl. 10, ptc nn. 9-236 della superficie complessiva di mq. 17.406,83.

La ditta "CO.GEST. S.r.l.", si propone, di realizzare una struttura produttiva, nel settore alberghiero, nonché di assumere 48 unità lavorative in aggiunta all'attuale numero di addetti. Quanto sopra si evince dalla relazione in atti che descrive le iniziative di investimento e di espansione dell'azienda (business plan) nonché dal relativo piano occupazionale.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una struttura alberghiera con annessi servizi complementari. In particolare l'intervento prevede, oltre alla struttura più propriamente ricettiva (albergo), strutture complementari quali il ristorante, l'uditorium, strutture sportive (piscina coperta, palestra, sauna e sala massaggi). La soluzione progettuale presentata è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Area fondiaria interessata dall'intervento  
mq 17.406,83

- Area del lotto mq 16.818,26
- Indice di copertura 20,98%
- Altezza massima mt 15,20
- Distacchi dagli edifici  
(in assoluto) mt 5,00
- Distacchi dagli edifici  
(in rapporto all'altezza) 1,50
- Distacchi dai confini (in assoluto) mt 5,00
- Distacchi dai confini  
(in rapporto all'altezza) 0,50
- Parcheggi privati mq 3.395,62
- Indice di piantumazione n°80 piante/Ha
- Verde di arredo mq 277,68
- Recinzione: h max mt 2,50
- Recinzione: h muratura mt 1,00

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

- TAV. 1 - Corografia
- TAV. 2 - Stralcio PIP 2° Comprensorio
- TAV. 3 - Tavola generale dell'esistente
- TAV. 4 - Aerofotogrammetria:
  - con indicazione dello stato di fatto;
  - delle aree interessate alla variante;
  - delle vigenti destinazioni urbanistiche;
- TAV. 5 - Urbanizzazioni: Pubblica Illuminazione e Cabina Elettrica;
- TAV. 6 - Urbanizzazioni: Rete idrica e fognante;
- TAV. 7 - Aerofotogrammetria: - con indicazione delle opere di urbaniz. in prog.;
  - delle aree interessate alla variante;
  - dei parametri urbanistici e delle N.T.E.;
- TAV. 8 - Planimetria del lotto;
- TAV. 9 - Situazione esistente: Abitazione custode;
- TAV. 10 - Situazione esistente: Abitazione ed uffici amministratore;
- TAV. 11 - Situazione esistente: Depositi (ex stalle);
- TAV. 12 - Situazione esistente: Villa;
- TAV. 13 - Situazione esistente: Uffici;
- TAV. 14 - Situazione esistente: Abitazione e depositi;
- TAV. 15 - Piano Cantinato;
- TAV. 16 - Piano Terra;
- TAV. 17 - Piano Primo;
- TAV. 18 - Piano Secondo;
- TAV. 19 - Piano Terzo;
- TAV. 20 - Pianta Copertura;
- TAV. 21 - Sezioni A-A e C-C;
- TAV. 22 - Sezioni 13-13- e D-D;
- TAV. 23 - Prospetti Ovest e Nord;
- TAV. 24 - Prospetti Est e Sud; - Relazione di progetto;
- Documentazione fotografica;
- Relazione Tecnica;

- Business Plan;

Entrando nel merito degli aspetti tecnico - urbanistici si evidenzia quanto segue:

La richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente P. di F. e ciò con riferimento alla destinazione agricola delle aree oggetto d'intervento ed alla relativa modificazione dei parametri urbanistico-edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, l'area interessata dall'intervento di cui trattasi non contrasta con le direttrici di espansione fissate dal vigente strumento urbanistico (P.d.F.). L'intervento in progetto è proposto in zona tipizzata "E agricola" dallo strumento urbanistico vigente (P.d.F.).

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e 8/98 per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito "Accordo di Programma" dagli atti trasmessi dal Comune di San Giorgio Jonico risulta che:

- Il programma di attività della ditta "CO.GEST. S.r.l." con l'insediamento dell'attività produttiva prevista comporterà l'occupazione di ulteriori n. 48 unità lavorative in aggiunta a quelle attuali.

Sotto il profilo giuridico, lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di S. Giorgio non dispone di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci come dichiarato dal dirigente dell'U.T.C. con nota n. 346 dell'11/1/2000 e successiva nota n. 2004 del 05/03/2001.

Ciò stante e, per le considerazioni in precedenza riportate, si ritiene ammissibile, dal punto di vista urbanistico, la variante proposta in termini sia di modifica dell'attuale destinazione urbanistica dell'area che dei relativi parametri urbanistici edilizi stabiliti dal P. di F. vigente.

Per quanto attiene alle disposizioni del P.U.T.T., approvato con delibera n. 1748 del 15/12/2000, le aree in questione interessano un ambito territoriale esteso di tipo E di "Valore normale" e come tale non sussistono aspetti ostativi alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Per l'intervento proposto dalla ditta "CO.GEST. S.r.l." sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del predetto intervento in variante allo strumento urbanistico generale vigente stante la indisponibilità delle aree necessarie a recepire l'intervento progettuale in parola come dichiarato dal dirigente dell'U.T.C..

L'intervento dovrà essere subordinato comunque alle seguenti condizioni:

1. Obbligo, da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma, di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura dovuta per legge con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle disposizioni vigenti;

a) individuazione delle aree a standards urbanistici (art. 5 punto 2, D.M. n. 1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'edificio previsto in progetto con destinazione turistico-alberghiero;

b) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione (art. 2, L.S. 24/3/89 n. 122);

c) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettami normativi vigenti in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientali;

2. La concessione edilizia dovrà prevedere idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o 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 oggetto 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 e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

3. L'Accordo di Programma, comportante variante allo strumento urbanistico vigente relativamente all'area oggetto d'intervento a cui viene attribuita la destinazione urbanistica specifica per insediamenti produttivi con indici e parametri urbanistico - edilizi come da progetto in atti, dovrà necessariamente essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 del D.lvo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Inoltre, per quanto accertabile dalla consultazione degli atti d'ufficio (P.U.T.T. 1 P.b.a.), le aree in questione non risultano gravate da uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Infine si da 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 condizioni di cui innanzi, si ritiene che la Giunta Regionale, in relazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della Giunta Regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico (TA). Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4 - lettera e) della L. R. 7/97.

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

"Il presente provvedimento 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 sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste le sottoscrizioni poste 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 precede e t a base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19/12/1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 così come richiesto dal Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della ditta "CO.GEST. S.r.l." di una struttura alberghiera.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 - comma 32 della L. 15/05/97 n. 127.

## ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di SAN GIORGIO JONICO (TA) rappresentato dal Sindaco pro-tempore, in attuazione della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere alberghiero nel Comune di San Giorgio Jonico da parte della Ditta "CO.GEST. S.r.l.".

### PREMESSO:

1. Che la L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere 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.lvo n° 267/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
2. Che la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;
3. Che, ai sensi del richiamato art. 34 del D.lvo n° 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

### CONSIDERATO:

1. Che la Ditta "CO.GEST. S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di San Giorgio Jonico (TA), del l'insediamento produttivo a carattere alberghiero;
2. Che in assenza di aree immediatamente disponibili e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico (TA) ha richiesto con istanza in data 11/1/2000, ai Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994, n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento alberghiero da parte della ditta "CO.GEST. S.r.l." con reperimento di area idonea in variante al P.d.F. vigente stante la non disponibilità di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci da parte dello strumento urbanistico generale vigente.

### PRESO ATTO:

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di San Giorgio Jonico

1. Che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica della indisponibilità di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace presenti all'interno dello strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 17.406,83 mq;
2. Che la ditta "CO.GEST. S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttiva e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di ulteriori addetti pari a 48 unità.

## VISTA

La deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (facente parte integrante del presente) con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico ai sensi delle citate LL.RR. del 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta TO.GEST. S.r.l."

## TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Giorgio Jonico (TA), come sopra costituite convengono quanto segue:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.
2. In attuazione delle LL.RR. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di San Giorgio Jonico, con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "CO.GEST S.r.l." di una struttura produttiva alberghiera nel Comune di San Giorgio Jonico in variante al vigente strumento urbanistico. La predetta struttura ricade in zona tipizzata "Agricola E" dal vigente strumento urbanistico del Comune di San Giorgio Jonico. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
3. Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art. 5, punto 2 del D.M. n. 1444/68 e con le condizioni ad essi inerenti riportate nella richiamata deliberazione di G. R.
- 4.0 La ditta "CO.GEST. S.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria (D.M. 2/4/68 art. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
- 5.0 Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di San Giorgio Jonico e la ditta "CO.GEST. S.r.l." diretta a disciplinare:
  - L'obbligo, da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista per legge.
  - L'obbligo della cessione delle aree a standards urbanistici (art 5 punto 2 D.M. n. 1444/68) all'Amministrazione Comunale nella misura minima di 80 mq di superficie per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'edificio previsto in progetto con destinazione turistico-alberghiera;
  - 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 relative all'insediamento come sopra precisate.
  - L'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale.
  - L'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia anche in forma di fidejussione bancaria o 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 oggetto 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 e, in mancanza del nullaosta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.
  - La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di San Giorgio Jonico 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 di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di San Giorgio Jonico (TA). Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica, da parte del Consiglio Comunale di San Giorgio Jonico, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, a pena di decadenza. Il presente accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia 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 di Programma 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 Comune di San Giorgio Jonico rilascerà alla ditta "CO.GEST. S.r.l.", la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza (art. 1 - 3° comma - L.R. 34/94) con espresso richiamo agli obblighi commisurati alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5 a carico della stessa ditta 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 dall'Amministrazione, Comunale con delibera del Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

Ai sensi del settimo comma dell'art. 34 del D.lvo n° 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. n. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma, con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi, è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di San Giorgio Jonico.

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 Il Presidente

del Comune di San Giorgio Jonico della Regione Puglia  
DOTT. STEFANO FABBIANO DOTT. RAFFAELE FITTO

---