



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 4 del 14/01/2003**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 dicembre 2002, n. 2019

LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un opificio artigianale e ampliamento con cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti, per la produzione di salotti, lungo la strada S.P. 160 - via Appia alla c.da Alessandriello-Montefungale nel comune di Santeramo in Colle (BA). Ditta "New Euroart 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 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 G.R. 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 il Sindaco del Comune di Santeramo in Colle con nota n. 9393 del 24.07.2000, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta ""EUROART S.n.c."" di un opificio e l'ampliamento dei locali esistenti (adibiti a stalle e fienili, come da indicazioni in atti), da destinare all'attività inerente la produzione di salotti, lungo la S.P. 160 - via Appia in c.da Alessandriello-Montefungale nell'ambito del territorio comunale.

Con nota del 9.5.2001 la ditta proponente, comunicava al Sindaco di Santeramo in Colle, la trasformazione della denominazione societaria da "EUROART s.n.c." a "NEW EUROART s.r.l.".

La ditta richiedente con nota datata 03.05.2002 assunta al protocollo dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia ai n. 4895 del 14.05.2002, ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta, con precedente nota assessorile n. 5985 del 20.06.2001.

L'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente del comune di Santeramo in Colle come zona "E1 - Agricola". della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 17.485, così come riportato alle part.le n. 547-545-593 per intero ed in parte alle part.le 13-24-550 del foglio di mappa n. 84 del comune di Santeramo in Colle prospiciente la strada S.P. - via Appia.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici desumibili dagli elaborati di progetto:

- Superficie dell'intervento: mq. 17.485;
- Superficie coperta: mq. 3.047,80;
- Volume da realizzare: mc. 21.168,40;
- Altezza max edifici: ml. 8,00;
- Distanze dal confine non stradale: ml. 6,00;
- Distanza dalla strada ml. 39,80;
- Rapporto di copertura: 27,60%;
- Parcheggi privati: mq. 3218;
- Parcheggio pubblico: mq. 1.748,50;
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 1,35;

L'intervento prevede di realizzare un opificio (articolato su due piani fuori terra) destinato alla produzione, deposito, sala campionari, uffici e servizi (spogliatoi, WC, ecc.), nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti, in origine a destinazione agricola (stalle, fienili, etc.), destinandoli alla produzione ed alloggio custode.

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

- Inquadramento territoriale e zonizzazione nel P.R.G.;
- Visure catastali-titolo di proprietà;
- Verifica compatibilità ambientale con pianificazione regionale (PUTT-PBA);
- Verifica compatibilità ambientale con pianificazione comunale (P.R.G.)
- Stato di fatto e a realizzare su fotogrammetrico;
- Schema di convenzione
- Progetto destinazione d'uso delle aree e parametri urbanistico-edilizi;
- Piante-Prospetti-Sezioni (Esistente);
- Piante-Prospetti-Sezioni (Capannone da realizzare);
- Business Plan;
- Relazione tecnico economica;
- Relazione tecnico urbanistica.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n° 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di Santeramo in Colle, ed in particolare dalla nota sindacale n. 9393/2000, risulta quanto segue:

- a) Il settore d'intervento cui si rivolge l'Accordo di Programma in oggetto è compreso tra quelli previsti dalle LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98;
- b) La realizzazione del complesso produttivo in oggetto, subordinata all'approvazione dell'Accordo di Programma, implica un incremento di n. 11 unità;
- c) l'Accordo di Programma comporterà variazione al P.R.G. vigente. In particolare viene proposto che l'area di intervento possa essere tipizzata come zona "D1";
- d) con riferimento agli aspetti urbanistici, sussistono le condizioni di legge in presenza delle quali è ammissibile l'Accordo di Programma proposto poiché lo strumento urbanistico vigente pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica non detiene l'effetto di operatività delle stesse in quanto gli interventi edilizi in tali zone sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo attualmente inesistente;
- e) le opere di urbanizzazione primarie esistenti saranno completate a cura e a carico del proponente; quindi non si prevede alcun onere finanziario per il Comune. Mentre le opere di urbanizzazione secondarie, sarà ceduta al Comune in sede di convenzionamento l'area a parcheggio pubblico.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta ""NEW EUROARt 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.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico atteso che, sulla scorta della documentazione fornita, non risultano interferenze con le direttrici di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà, però, essere subordinato alle seguenti condizioni:

1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere prevista, ai sensi dell'art. 5 - 1° comma - del D.I.M. 2.4.68 n. 1444 una superficie pari al 10% di quella totale del lotto, da cedere gratuitamente Comune;

2) Nella realizzazione dell'opificio e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada stante la localizzazione prospiciente la S.P. n. 160;

3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere pari a quella prevista in progetto e comunque tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.;

4) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;

5) 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 adduzione dell'acqua potabile e alla rete di smaltimento delle acque reflue di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, nonché degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;

6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del destinatario in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 11 addetti) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori 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.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona "D1 - piccola industria - artigianato". con indici e parametri urbanistico - edilizi così come sopra rideterminati e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lgs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

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

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

Le aree interessate dal programma costruttivo risultano rientrare nell'ambito della zona di Protezione Speciale e del Sito di Importanza Comunitario "Alta Murgia". così come disposto con Decreto del Ministero dell'Ambiente 3.4.2000 (G.U. n. 95 del 22.4.2000).

In proposito il competente Settore Ecologia dell'Assessorato Reg.le all'Ambiente, con nota n. 1019 del 07.03.2002 ha comunicato quanto di seguito si riporta:

""Si restituisce in allegato la documentazione relativa alla ditta in oggetto precisando che a questo settore non compete il rilascio di parere alcuno, atteso che l'intervento non è ricompreso in alcuna delle tipologie di cui alla L.R. 11/2001.""

Inoltre ricadendo le aree interessate, in ambito normale "E" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con delibera n. 1748/2000) la variante urbanistica non è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 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°, 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.;

VISTA le sottoscrizioni 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 prescrizioni tecniche e le condizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma (ai sensi della L.R. 19.12.94, n° 34) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle per la realizzazione in variante al P.R.G vigente, da parte della Ditta ""NEW EUROART S.R.L."" di un opificio artigianale e l'ampliamento dei locali esistenti (con cambio di destinazione d'uso), per la produzione di salotti, nel

territorio del Comune di Santeramo in Colle.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

## ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Santeramo in Colle rappresentato dal Sindaco, Prof. Vito Sante Zeverino 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 nuovo opificio ed l'ampliamento dei locali esistenti (con cambio di destinazione d'uso), per la produzione di salotti nel Comune di Santeramo in Colle da parte della Ditta ""NEW EUROART 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 (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. 34 del D.lvo 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 efficace 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 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e approvato con decreto del Presidente della Regione determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti;

### CONSIDERATO:

1. che la Ditta ""NEW EUROART s.r.l."" ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Santeramo in Colle, dell'insediamento produttivo a carattere artigianale operante nel settore della produzione di salotti;
2. che in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Santeramo in Colle ha chiesto, con istanza in data 24.07.2000, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata 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 una struttura produttiva a carattere artigianale da parte della ditta ""NEW EUROART s.r.l." su un'area attualmente tipizzata "E1 Agricola", in variante al P.R.G. vigente.

## PRESO ATTO:

della documentazione trasmessa dal l'Amministrazione Comunale di Santeramo in Colle:

- a) che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di nuova costruzione ed ampliamento dell'esistente con cambio di destinazione d'uso in area dell'estensione catastale complessiva di mq. 17.485 con destinazione nel vigente strumento urbanistico in zona "E1 - Agricola";
- b) che l'area individuata risulta censita nel catasto terreni in agro di Santeramo in Colle al fog. N. 84 particelle intere 547-545-593 ed in parte part.le 13-24-550;
- c) che la ditta "NEW EUROART 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 addetti pari a 11 unità;

## VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Santeramo in Colle ai sensi delle citate LL.RR. del 19 Dicembre 1994, n. 34 e 28/01/1998, n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "NEW EUROART s.r.l.".

## TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Santeramo in Colle, 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 Santeramo in Colle con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "NEW EUROART s.r.l." di una struttura produttiva nel settore artigianale, destinato alla produzione di salotti nel Comune di Santeramo in Colle in variante al vigente strumento urbanistico.  
La predetta struttura ricade in zona tipizzata "E1 - Agricola" dal vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle. Per una migliore identificazione del programma costruttivo dell'aria dell'intervento, si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico e parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa delibera di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 4) La ditta "NEW EUROART 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 trattamento, in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di

Santeramo in Colle e la ditta "NEW EUROART 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 per standards urbanistici (art. 5, punto 1 D.M. n. 1444/68) all'Amministrazione Comunale nella misura minima del 10% della superficie complessiva del lotto d'intervento;
- 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;
- 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, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali previsti di n. 11 unità e del vincolo 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 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 Santeramo in Colle ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Santeramo in Colle. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Santeramo in Colle, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza.

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 "NEW EUROART 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 Santeramo in Colle provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento. Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 e dell'art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle.

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 Santeramo in Colle Regione Puglia  
Prof. Vito Sante Zeverino Dott. Raffaele Fitto

---