



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 26 del 06/03/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 febbraio 2003, n. 42

LL.RR. 34/94 e 8/98 L.S. 142/90. Accordo di Programma per la realizzazione di un comprensorio di insediamenti produttivi a carattere artigianale-industriale nel Comune di Massafra (Ta). Consorzio "Campus delle Imprese Ioniche".

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- 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 interessati di produrre istanza ai Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 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 autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee 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, turistiche e alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di MASSAFRA ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Società consortile "CAMPUS DELLE IMPRESE IONICHE" di un complesso produttivo artigianale - industriale con l'impiego di 90 nuovi addetti, inviando con nota prot. 29410 del 05/12/2001 gli elaborati connessi all'intervento.

Gli elaborati di cui all'Accordo di Programma trasmessi risultano:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Schema di convenzione
- 3) Business Plan
- 4) Inquadramento territoriale - aerofotogrammetria - ubicazione da stralcio di PRG - catastale in scala 1/2000;
- 5) Planimetria generale in scala 1/1000- viste prospettiche
- 6) Verifica standard urbanistici e schemi opere di urbanizzazione primarie,
- 7) Particolari sezioni stradali, sistemazione esterne in scala 1-200 - 1/100;
- 8) Fabbricati tipo- piante prospetti, sezioni -Scala 1:200;
- 9) Modello virtuale;
- 10) Relazione geologica;
- 11) Relazione tecnica e computo metrico estimativo delle urbanizzazioni e centro servizi;
- 12) disegno 1/bis: inquadramento territoriale - stralcio Piano Regolatore - stralcio planimetria catastale;

13) copia promessa di vendita con allegata dichiarazione di assenso da parte del proprietario alla presentazione dell'accordo di programma.

Con successiva nota datata 25/3/2002, il Presidente del consorzio Campus ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:

- Relazione tecnica integrativa sulle caratteristiche industriali del progetto;
- Attestazione del Comune di Massafra inerente le aree di progetto che non sono interessate da vincoli rivenienti dal PUTT e relativa documentazione grafica,
- Estratto dell'elenco dei proposti Siti di interesse Comunitario della G.U. n. 95 del 22/4/2000 DM 314/2000 aggiornata all'agosto 2000 da cui si evince la non appartenenza dell'area in progetto ai suddetti Siti e relativo supporto cartografico estratto dal sito ufficiale del Ministero dell'Ambiente Settore Zone di protezione Speciale.

Successivamente, a seguito di richiesta integrativa del 24/7/2002, proposta dal Consorzio Campus delle Imprese Ioniche, il Comune di Massafra con nota del 518/2002 prot. n. 25494 ha trasmesso i nuovi elaborati presentati dal Consorzio precisando che gli stessi sono da intendersi quali elaborati che integrano e sostituiscono i precedenti all'uopo prodotti, che specificatamente qui di seguito si riportano:

1. Relazione illustrativa generale, allegato A;
2. Relazione tecnica urbanistica, allegato B,
3. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, allegato C;
4. Inquadramento territoriale, catastale, urbanistico e rispetto al PUTT dell'area oggetto degli interventi, tavola n. 01;
5. Confronto tra il progetto urbanistico già in atti e quello di variante, tavola n. 02,
6. Schema della viabilità, tavola n. 03,
7. Schema delle opere di urbanizzazione primarie, tavola n. 04;
8. Confronto ante e post operam, tavola n. 05;
9. Schema architettonico dei tipi edilizi, tavole: 06-A, 06-BI 06 -C; 06 -D; 06 -E; 06 -F; 06 - G; 06 -H; 06 - I; 06 -L;
10. N. 26 stralci dei tipi edilizi sopraindicati inerenti al singolo insediatosi, tavole: 07-Aa, 07-Bb; 07 -Cc; 07 -Dd; 07 -Ee; 07 -Ff- 07 - Gg- 07 -Hh- 07 - li; 07 -LI;
11. N. 26 Business Plan inerenti ai singoli insediamenti-
12. Bozza dello schema di convenzione;
13. Atto notarile

Con la medesima nota 25494/2002 il Comune ha trasmesso altresì:

- copia della delibera di G.M. n. 219 del 1/8/2002 concernente la presa d'atto dei grafici integrativi e dell'accordo di programma come configurati con la richiesta del 24/7/2002,
- copia della scheda di valutazione datata 3/12/2001 a cura del Comune, di cui alle linee guida esplicative dei contenuti e delle procedure di attuazione.

Inoltre con nota del 11/10/2002 il Presidente del Consorzio ha trasmesso le schede di valutazione ambientale per ogni singolo intervento.

Infine, con nota prot. n. 33804 del 29/10/2002 l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra ha trasmesso la relazione integrativa di valutazione redatta in conformità alle direttive di cui alla delibera di G. R. n. 1284 del 10/10/2000, nonché i verbali delle riunioni del Consiglio di Amministrazione del Consorzio dalle quali si può evincere l'esatto numero delle imprese che successivamente all'atto di costituzione del consorzio sono state ammesse a far parte dello stesso.

Si premette, ancora, che la società consortile "CAMPUS DELLE IMPRESE IONICHE" nasce quale consorzio volontario di n. 15 imprese artigiane, di piccola e medie imprenditoria con scopi consortili senza alcuna finalità di lucro, per attuare iniziative atte a contribuire allo sviluppo e qualificazione delle imprese stesse, attraverso l'esercizio di tutto o in parte delle attività elencate nell'atto costitutivo del Consorzio, redatto dal notaio Cosimo PANETTI e registrato a Taranto il 14/3/2001 al repertorio n. 42591 Raccolta n. 11848.

A seguito della trasmissione dei verbali del Consiglio di Amministrazione del Consorzio si è rilevato che:

- nella riunione del 14/5/2001 - verbale n. 2- è stato deliberato l'ingresso di n. 13 nuove imprese
- nella riunione del 16/12/2001 - verbale n. 5- è stato deliberato l'ingresso di n. 4 nuove imprese;
- nella riunione del 5/1/2002 - verbale n. 6- è stato deliberato l'ingresso di una nuova impresa;
- nella riunione del 26/4/2002 - verbale n. 8- è stato deliberato l'ingresso di una nuova impresa.

Dalla suddetta documentazione trasmessa si rileva che il Consorzio, ad oggi, è costituito da numero 34 imprese di cui n. 26 risultano essere soggetti attuatori degli interventi previsti dall'accordo di programma, le cui tipologie di investimento e denominazione sociale delle singole ditte con la relativa attività risultano dettagliatamente riportati alla pagina 9 e 10 della relazione illustrativa generale datata 18/7/2002.

Resta inteso che in questa sede non si entra nel merito dei rapporti tra le imprese attuatrici ed il Consorzio in questione.

Inoltre si evidenzia, per le singole imprese proponenti l'accordo di programma, sia il vincolo per la realizzazione degli interventi sia la responsabilità in solido con il Consorzio degli obblighi convenzionali, relativi ai livelli occupazionali garantiti singolarmente dai relativi Business Plan e complessivamente previsti dall'Accordo di programma alla destinazione d'uso ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativa conseguente cessione all'Amministrazione Comunale nei limiti stabiliti per legge.

Tutto ciò premesso, per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate L.R. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini della ammissibilità dell'intervento alla stipula dell'Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di MASSAFRA, ed in particolare dalla scheda di valutazione del Dirigente dell'Ufficio tecnico-settore urbanistica allegato alla delibera di GM. N. 219/2002, risulta testualmente quanto segue: ""Con nota n. 23861 del 8/10/2001 il sig. Montinari Donato, in qualità di Presidente e legale rappresentante del Consorzio Campus delle Imprese Ioniche, con sede in Massafra in via Ferrara n. 2, rivolgeva a questa Amministrazione istanza al fine di promuovere un Accordo di Programma ai sensi delle LL.RR. 34/98 e 8/98 e art. 34 del vigente D.L.vo 267/2000, per la realizzazione di un complesso produttivo per attività artigianale e commerciale, con attivazione di un livello occupazionale stimato in circa 90 unità lavorative.

La Giunta Municipale di Massafra con delibera n. 156 del 27/11/2001, prendeva atto favorevolmente della citata istanza dell'8/10/2001, per la realizzazione di un complesso produttivo per attività industriali, artigianali e commerciali, localizzato in località Sant'Arcangelo in catasto al foglio di mappa 83 part.lla 190-296-310-304 306- 308-311 e 312, per una superficie complessiva di Ha 9:34:92.

Vista la richiesta del 24/7/2002, prot. n. 23990, concernente l'integrazione all'accordo di programma di che trattasi, con l'inoltro di nuovi elaborati, che specificatamente qui di seguito si riportano:

- 1) Relazione illustrativa generale, allegato A;
- 2) Relazione tecnica urbanistica, allegato B;
- 3) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, allegato C;
- 4) Inquadramento territoriale, catastale, urbanistico e rispetto al PUTT dell'area oggetto degli interventi, tavola n. 01;
- 5) Confronto tra il progetto urbanistico già in atti e quello di variante, tavola n. 02;
- 6) Schema della viabilità, tavola n. 03;
- 7) Schema delle opere di urbanizzazione primarie, tavola n. 04;
- 8) Confronto ante e post operam, tavola n. 05;
- 9) Schema architettonico dei tipi edilizi, tavole: 06-A, 06-B; 06 -C; 06 -D; 06 -E; 06 -F; 06 -G; 06 -H; 06 -I; 06 -L;
- 10) N. 26 stralci dei tipi edilizi sopraindicati inerenti al singolo insediatosi, tavole: 07-Aa, 07Bb; 07 -Cc; 07 -Dd; 07 -Ee; 07 -Ff; 07 - Gg; 07 -Hh; 07 -Ii; 07 -Ll;
- 11) N. 26 Business Plan inerenti ai singoli insediatosi;
- 12) Bozza dello schema di convenzione;

13) Atto notarile

Che detta integrazione, così come precisato nella richiamata richiesta si è resa necessaria a seguito di nuove aziende che sono entrate a far parte del "progetto Campus delle Imprese Ioniche" in aggiunta o in sostituzione delle precedenti e all'adeguamento della situazione delle imprese preesistenti che hanno richiesto una maggiore funzionalità logistica degli spazi coperti (capannoni) e dei piazzali a loro servizio. Con delibera di Giunta Municipale n. 219 del 1/8/2002, l'Amministrazione ha preso atto degli elaborati integrativi alla richiesta di accordo di programma di cui in parola, secondo gli elaborati innanzi descritti.

Al fine della definizione dell'Accordo di Programma, si conferma in tutto il tenore il contenuto della precedente relazione e si descrive di seguito la nuova soluzione progettuale:

- l'area in cui è localizzato l'intervento ricade nel P.F. vigente in zona agricola b1, non è sottoposta ad alcun vincolo (idrogeologico paesaggistico e PUTT) ed è riportata in catasto al foglio di mappa 83 part.ile 190-296-310-304 306- 308-311 e 312, per una superficie complessiva di Ha 9:34:92.

Per il disposto del comma 2, dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 l'accordo di programma è ammissibile solo se lo strumento urbanistico vigente non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace e pertanto si è proceduto ad una verifica del PF vigente con riferimento alle previsioni di piano ed alla relativa situazione giuridica ed è emerso quanto segue:

l'intervento proposto configura la possibilità di realizzare i seguenti lotti edificatori contraddistinti in : "Aa-Ab-Ba-Bb-Bd-Be-Bf-Bg-Ca- Da- Ea-Eb- Fa-Fb-Fd-Ga-Gb-Ge-Ha-la-lb- La-Lb" oltre ad un centro servizi su un'area di mq. 4018 per una superficie coperta di mq. 680 corrispondenti ad una volumetria di mc. 6800, il tutto complessivamente si sviluppa su una superficie coperta pari a mq. 23.366, con uno sviluppo di volumetria di mc. 203.935.

Il Comune di Massafra è dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con DPR n. 1170 del 27/01/73 e in detto strumento urbanistico sono previste le aree ad attività industriali ed artigianali. In tali aree è possibile occupare il 30% del lotto ed è possibile utilizzare un indice fondiario pari a 3 mc/mq.. Pertanto, al fine della realizzazione del complesso in questione sarebbe indispensabile disporre in tali comparti destinati ad attività secondarie e terziarie, di un'area di mq. 93.640. 1 suoli per attività secondarie sono solo previsti lungo la SS 7 Appia e l'ultimo tratto di circa 800-900 mt., fino al confine con il territorio di Statte, non è edificato ma vincolato a PIP (art. 27, 1865/71) approvato con delibera di CC n. 12 del 26/5/1998 e, comunque, insufficiente ad ospitare tale complesso industriale, artigianale e commerciale.

L'accordo di programma, conformato con la nuova richiesta integrativa, i cui elaborati integrano e sostituiscono i precedenti all'uopo prodotti, quindi, tende a determinare una variante al PF che muti la destinazione urbanistica dell'area da zona agricola a zona per attività industriali, artigianali e commerciali, con l'attivazione di un livello occupazionale stimato in 90 unità lavorative, come riportato nella convenzione allegata e da impegno assunto dalle singole aziende insediatrice negli allegati Business Plan.

Per quanto riguarda la situazione giuridica di tali zone, tenuto conto anche delle precisazioni emanate dalla Regione Puglia e contenute nelle "Linee Guida" per l'applicazione della Lr. n. 34/98 integrata dalla l.r. 8/98, si precisa che per quanto concerne la specifica destinazione del complesso proposto dal Consorzio Campus delle Imprese Ioniche, pur essendoci esplicite previsioni e disponibilità di aree nelle zone terziarie e secondarie nel PF vigente, le stesse rimangono insufficienti, in considerazione dell'entità del tipo di intervento ed, ancora si chiarisce in ordine alla previsione e disponibilità di aree nell'ambito del Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 60 del 31/10/2000, che pur prevedendo aree con destinazione necessaria, rimane inefficace non essendo esecutivo.

Pertanto, per la definizione dell'accordo di programma, si ribadisce che nel vigente strumento urbanistico, per dimensioni e proprietà, non vi sono disponibili al momento aree giuridicamente efficienti, inoltre, pur se previste aree a destinazione industriali-artigianalicommerciali, le stesse per carenza dello strumento urbanistico esecutivo non sono idonee a consentire l'intervento proposto."

Dalla relazione integrativa denominata -scheda di valutazione integrativa redatta in conformità alle direttive di cui alla delibera di G.R. n. 1284 del 10/10/2000 a firma dal Dirigente l'Ufficio Tecnico -Settore Urbanistico- del Comune di Massafra in data 29/10/2002 si rileva quanto segue:

"Con la presente si fa riferimento alla nota del 5/8/2002 prot. n. 25494, acquisita dal Settore Urbanistico della Regione Puglia in data 6/8/2002, con la quale veniva inviata tutta la documentazione inerente la presa d'atto del l'Amministrazione Comunale, a mezzo di delibera G.M. n. 219 del 1/8/2002, degli elaborati integrativi alla richiesta di accordo di programma del Consorzio Campus delle Imprese Ioniche. Al fine della definizione dell'Accordo di Programma, si conferma il contenuto della precedente relazione-scheda di valutazione ed in relazione a quanto disposto con le direttive di cui alla delibera di G.R. n. 1284 del 10/10/2000, si riporta quanto segue:

In relazione alla dimostrazione della mancanza di aree giuridicamente efficaci ecc. si riconferma il contenuto della precedente relazione come di seguito si riferisce:

"l'area in cui è localizzato l'intervento ricade nel P.F. vigente in zona agricola b 1, non è sottoposta ad alcun vincolo (idrogeologico paesaggistico e PUTT) ed è riportata in catasto al foglio di mappa 83 part.ile 190-296-310-304 306- 308-311 e 312, per una superficie complessiva di Ha 9:34:92.

Per il disposto del comma 2, dell'art. 1 della l.r. n. 34/94 l'accordo di programma è ammissibile solo se lo strumento urbanistico vigente non dispone di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace e pertanto si è proceduto ad una verifica del PF vigente con riferimento alle previsioni di piano ed alla relativa situazione giuridica ed è emerso quanto segue:

l'intervento proposto configura la possibilità di realizzare i seguenti lotti edificatori contraddistinti in : "Aa-Ab-Ba-Bb-Bd-Be-Bf- Bg-Ca-Da- Ea- Eb-Fa-Fb-Fd-Ga-Gb-Ge-Ha-Ia-Ib-La-Lb" oltre ad un centro servizi su un'area di mq. 4018 per una superficie coperta di mq. 680 corrispondenti ad una volumetria di mc. 6800, il tutto complessivamente si sviluppa su una superficie coperta pari a mq, 23.366, con uno sviluppo di volumetria di mc. 203.935. Il Comune di Massafra è dotato di un Programma di Fabbricazione approvato con DPR n. 1170 del 27/01/73 e in detto strumento urbanistico sono previste le aree ad attività industriali ed artigianali. In tali aree è possibile occupare il 30% del lotto ed è possibile utilizzare un indice fondiario pari a 3 mc/mq.. Pertanto, al fine della realizzazione del complesso in questione sarebbe indispensabile disporre in tali comparti destinati ad attività secondarie e terziarie, di un'area di mq. 93.640. I suoli per attività secondarie sono solo previsti lungo la SS 7 Appia e l'ultimo tratto di circa 800-900 mt. , fino al confine con il territorio di Statte, non è edificato ma vincolato a PIP (art. 27, 1865171) approvato con delibera di CC n. 12 del 26/5/1998 e, comunque, insufficiente ad ospitare tale complesso industriale, artigianale e commerciale.

L'accordo di programma, conformato con la nuova richiesta integrativa, i cui elaborati integrano e sostituiscono i precedenti all'uopo prodotti, quindi, tende a determinare una variante al PF che muti la destinazione urbanistica dell'area da zona agricola a zona per attività industriali , artigianali e commerciali, con l'attivazione di un livello occupazionale stimato in 90 unità lavorative, come riportato nella convenzione allegata e da impegno assunto dalle singole aziende insediatrice negli allegati Business Plan.

Per quanto riguarda la situazione giuridica di tali zone, tenuto conto anche delle precisazioni emanate dalla Regione Puglia e contenute nelle "Linee Guida" per l'applicazione della l.r. n. 34/98 integrata dalla l.r 8/98, si precisa che per quanto concerne la specifica destinazione del complesso proposto dal Consorzio Campus delle Imprese Ioniche, pur essendoci esplicite previsioni e disponibilità di aree nelle zone terziarie e secondarie nel PF vigente, le stesse rimangono insufficienti, in considerazione dell'entità del tipo di intervento ed, ancora si chiarisce in ordine alla previsione e disponibilità di aree nell'ambito del Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 60 del 31/10/2000, che pur prevedendo aree con destinazione necessaria, rimane inefficace non essendo esecutivo.

Pertanto, per la definizione dell'accordo di programma, si ribadisce che nel vigente strumento

urbanistico, per dimensioni e proprietà, non vi sono disponibili al momento aree giuridicamente efficienti; inoltre, pur se previste aree a destinazione industriali-artigianalicommerciali, le stesse per carenza dello strumento urbanistico esecutivo non sono idonee a consentire l'intervento proposto."

La documentazione trasmessa dal Consorzio in parola è conforme a quanto previsto al punto 3 delle direttive Regionali, come da verifica all'uopo esperita a seguito di acquisizione della richiesta nota del 24/7/2002 prot. n. 23990, concernente l'integrazione dell'Accordo di Programma di che trattasi, con l'inoltro di nuovi elaborati, che specificatamente si riportano:

- * Relazione illustrativa generale, allegato A;
- * Relazione tecnica urbanistica, allegato B;
- * Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, allegato C;
- * Inquadramento territoriale, catastale, urbanistico e rispetto al PUTT dell'area oggetto degli interventi, tavola n. 01;
- * Confronto tra il progetto urbanistico già in atti e quello di variante, tavola n. 02;
- * Schema della viabilità, tavola n. 03;
- * Schema delle opere di urbanizzazione primarie, tavola n. 04;
- * Confronto ante e post operam, tavola n. 05;
- * Schema architettonico dei tipi edilizi, tavole: 06-A, 06-B; 06 -C; 06 -D; 06 -E; 06 -F; 06 -G; 06 -H; 06 -I, - 06 -L;
- * N. 26 stralci dei tipi edilizi sopraindicati inerenti al singolo insediatosi, tavole: 07-Aa, 07Bb; 07 -Cc; 07 -Dd; 07 -Ee; 07 -Ff; 07 - Gg; 07 -Hh; 07 -Ii; 07 -LI;
- * N. 26 Business Plan inerenti ai singoli insediamenti;
- * Bozza dello schema di convenzione;
- * Atto notarile - titolo di proprietà,

In merito alla verifica della proposta in ragione della congruità rispetto alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, visionati gli elaborati progettuali, è emerso che:

4976) e la superficie a verde pubblico e uso pubblico pari a mq. 10258, per un totale di mq. 15234 è pari al 16,29% della superficie territoriale che è maggiore del minimo inderogabile previsto dall'art. 5, comma 1°, del D.M. 1444/68.

2. In riferimento alla realizzazione di urbanizzazioni secondarie i proponenti si impegnano, pur se non espressamente previsto dalla norma vigente, alla realizzazione e conseguente cessione gratuita in favore dell'Amministrazione di porzione del fabbricato per una superficie di circa 400 mq. destinati a servizi (in prima ipotesi: Primo Intervento Sanitario e Centro Fieristico).

Per quanto concerne il controllo dei presupposti (norme regolamento ecc.) urbanisticoedilizio, l'Ufficio ha predisposto opportuna verifica dalla quale è emersa la corrispondenza e il rispetto degli indici utilizzati dal progetto ai parametri relativi alla equivalente zona per gli interventi per attività di tipo Terziario e Secondario che prevede i seguenti indici massimi: IFF 3 mc/mq. Rapporto di copertura 30% (verifica Tavola 02).

In relazione alla verifica di idoneità del Piano occupazionale e della coerenza interna del Piano Economico e Finanziario l'ufficio ha preso atto di quanto dichiarato dal consorzio proponente nella tabella riassuntiva allegata alla relazione illustrativa generale (Tavola A), che riporta in modo riepilogativo i dati della valutazione descrittiva dettagliatamente nel Business Plan delle rispettive aziende facenti parte del Consorzio. Si ritiene idoneo il valore di occupazione aggiuntiva complessiva (Oa), pari ad 89,5 unità, come da calcolo desunto dai riferimenti delle linee guida della Regione Puglia LL.RR. 34/94 e 8/98.

La bozza di convenzione allegata alla proposta del Consorzio rispetta i contenuti di carattere generale riportati nello schema di convenzione di cui alle linee guida della Regione Puglia LL.RR. 34/94 e 8/98 e direttive -Delibera di G.R. n. 1284 del 10/10/2000."

Tutto quanto innanzi premesso ed entrando nel merito della richiesta di Accordo di programma per gli aspetti di competenza, dalla documentazione trasmessa dal Comune di Massafra si rileva che l'intervento prevede la realizzazione di un comprensorio produttivo artigianale- industriale, composto da 26 opifici da assegnarsi ai soci del consorzio, oltre alla realizzazione di un centro servizi, ove risultano ubicate le attività tese alla fornitura dei servizi sia alle imprese che alle persone, il tutto nell'ottica di un pianificazione ispirata ai criteri di sostenibilità del progetto sia sotto l'aspetto economico che sociale.

In particolare il progetto prevede la suddivisione dell'area in 11 lotti edificabili, strutturati intorno ad un elemento complesso che ha per asse geometrico la strada di nuova costruzione che attraversa l'area da nord a sud e si collega mediante due innesti stradali a raso con le strade provinciali n. 35 e 103; 1 suddetti lotti sono destinati rispettivamente uno ad ospitare il centro servizi, gli altri dieci ad ospitare edifici produttivi tra i quali si rileva anche la previsione di tre strutture commerciali.

I tipi edilizi adottati consistono in capannoni del tipo a schiera e del tipo a blocco isolato, articolati in 26 unità produttive destinate ad ospitare attività produttive e commerciali dettagliatamente descritti nella relazione tecnico - urbanistica e nel business pian allegato ai singoli progetti. Ciascuna delle singole unità produttive è dotata di uffici e mensa per il personale,- le tipologie edilizie e i dati metrici di ogni singola unità produttiva risultano dettagliatamente riportati nella citata relazione tecnica urbanistica.

Il centro servizi, ubicato al centro di un'ampia Piazza, sarà costituito da un' unico fabbricato destinato ad ospitare:

per quanto attiene i servizi reali alle imprese

- società finanziarie, eventuale sportello bancario;
- società di consulenza manageriale di marketing, informatica e telematica;
- società di consulenza per la certificazione qualità e ambientale;

per quanto attiene i servizi i servizi alla persona

- società di formazione manageriale e del personale etc.,
- ristorazione, bar tabacchi, giornalaio etc.;
- spazi da cedere al Comune di Massafra in sede di convenzionamento nella misura di mq. 400 circa, che in attesa di una definitiva decisione del Comune in prima approssimazione, ospiteranno un locale di Primo Intervento sanitario e un centro Fieristico orientato alle PM e alle aziende artigiane.

Il lotto interessato dal centro servizi interessa un'area di mq. 4.018 di cui mq. 680 coperti dal corpo di fabbrica e la restante area sarà da destinare ad attrezzature a verde e parcheggio pubblico; il fabbricato destinato a centro servizi ha le seguenti caratteristiche edilizie:

- lunghezza totale mt. 42,80;
- larghezza totale mt. 15,801
- altezza mt. 10,50;
- superficie coperta mq. 680;
- volume edificabile mc. 6800.

La distribuzione interna, attraverso le " direttrici di viabilità interna" , consentirà l'accessibilità a tutti gli opifici ed una comoda fruizione di tutti gli spazi esterni, che saranno opportunamente individuati e differenziati in base al loro utilizzo (verde, parcheggi, spazi di manovra, rete di distribuzione, impianti tecnologici e di smaltimento reflui comuni, reti per i sottoservizi e per la raccolta delle acque bianche da convogliare in appositi contenitori interrati per l'irrigazione del verde consortile).

Come si rileva dalla relazione dei progettisti, l'intera zona è servita da una rete idrica e da rete elettrica, con facilità di allacciamento diretto all' intero complesso produttivo; le acque reflue saranno convogliate in appositi impianti di depurazione all'interno dell'area consortile.

Le acque meteoriche saranno raccolte e riutilizzate per l'irrigazione del verde previsto in progetto.

L'attività del complesso comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera non inferiore a 90 unità, così come da dichiarazione in atti da parte della Società CAMPUS delle IMPRESE IONICHE;

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Società Consortile

CAMPUS DELLE IMPRESE IONICHE sussistono tutte le condizioni previste dalle ll.rr. n.34/94 e n.8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso con ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona per impianti produttivi di tipo artigianale e industriale, con gli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti, dettagliatamente riportati nella "relazione tecnico urbanistica" datata 18/7/2002.

La predetta variante, in relazione alla localizzazione, non interferisce con la pianificazione Comunale né con ipotesi di assetto del territorio a livello Regionale e pertanto è ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò anche in riferimento all'impianto urbanistico complessivo ed agli indici e parametri utilizzati.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte del Sig. Montanaro Donato, legale rappresentante della Società Consortile "CAMPUS DELLE IMPRESE IONICHE" di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle disposizioni di legge, nonché delle relative aree a standard e del sistema viario ed infrastrutturale a servizio dell'insediamento.

2. La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Sig. Mojntanaro Donato in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (90 addetti) previsti 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 assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, 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 decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi delle Ditte proponenti, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di MASSAFRA ratificherà il presente Accordo di Programma,

3. Per quanto riguarda le aree destinate a standard urbanistici in base a quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 1 e in relazione a quanto innanzi prescritto, la superficie di mq. 15.234 prevista a tale scopo negli elaborati di progetto

4. Per quanto attiene ai tre insediamenti commerciali e precisamente , F.Ili Laterza (commercio sanitario), Magazzile Rocca (commercio calzature) e Agricons (vendita prodotti per l'agricoltura), gli stessi sono ammissibili solo in termine di deposito, in quanto la localizzazione delle attività commerciali non è prevista dalla l.r 34/94 e s.m.i.

L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente e adottato pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5° comma della legge n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della G.R..

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata 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 MASSAFRA.

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

Per quanto attiene ai rapporti con il PUTT (approvato con delibera di GR n. 1748 del 15/12/2000), dalla documentazione trasmessa si evince che l'area d'intervento è classificata come ambito territoriale esteso di valore normale di tipo "E", e pertanto in base ai combinati disposti degli artt. 2.01 e 2.02 delle NTA del PUTT, non è soggetta al preventivo parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle predette

NTA per la definizione della variante urbanistica in questione.

"Per quanto attiene agli aspetti ambientali i progettisti nell'elaborato "scheda di dichiarazione della conformità ambientale dell'intervento di progetto" datata 11/10/2002, hanno dichiarato che:

- l'area d'intervento, come rilevato dall'estratto del IV° aggiornamento approvato con delibera della Conferenza Stato - Regioni n. 1500 del -25/7/2002 e pubblicato nel Supplemento ordinario della G.U. del 12/09/2002 non ricade all'interno di ambiti territoriali classificati come SIC o Zps;
- l'insediamento produttivo oggetto di A, di P. e tutte le attività produttive dei singoli insediamenti, non sono assoggettabili alle disposizioni di cui alla L. R. n. 11/2001 in quanto non ricompresi negli allegati "A" e "B" della medesima legge."

Inoltre si dà atto, sulla scorta degli atti (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 G. R. 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. 28/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A 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 come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione 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 precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19 dicembre 1994 n.34 integrata e modificata dalla L.R. n.8 del 28 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di MASSAFRA per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente da parte della Società Consortile "CAMPUS DELLE IMPRESE IONICHE di un comprensorio produttivo nel settore artigianale e industriale.

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 MASSAFRA rappresentato dall'Arch. Giuseppe COFANO 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 di opifici artigianali-industriali nel Comune di MASSAFRA da parte delle Consorzio "Campus delle Imprese Ioniche".

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. 34 del D.lgs 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 richiamato art. 34 del D.lvo 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 il Consorzio "Campus delle Imprese Ioniche" ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di MASSAFRA, di un complesso produttivo artigianale-industriale costituito da 26 opifici da realizzare da parte delle imprese facenti parte del Consorzio come dettagliatamente elencati nella relazione tecnica - urbanistica datata 18/7/2002 allegata agli atti progettuali;
- b) che il Sindaco del Comune di MASSAFRA ha richiesto, con istanza in data 5.12.2001 prot. n. 29410 integrata dalla nota prot. 23990 del 24/7/2002, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso produttivo artigianale - industriale proposto del Consorzio "Campus delle Imprese Ioniche" con reperimento di area idonea, in variante al P.F. vigente ed al PRG adottato;

PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di MASSAFRA:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di MASSAFRA non dispone di aree con destinazione artigianale-industriale sufficienti e giuridicamente efficace per la realizzazione dell'insediamento programmato dal Consorzio "Compus delle Imprese Ioniche" e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 39.320 mq. con destinazione a zona agricola nel PF vigente e nel PRG adottato;
- b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di MASSAFRA al foglio no 83 p.lle no 190, 296, 310, 304, 306, 308, 311 e 312;
- c) che il Consorzio "Campus delle Imprese Ioniche" si è impegnato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria necessarie e secondaria, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo ed ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 90 nuovi addetti;

VISTA

la deliberazione n. Del con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni- il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di MASSAFRA 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 degli interventi proposti da parte del Consorzio "Campus delle Imprese Ioniche";

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di MASSAFRA, 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 MASSAFRA con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte del Consorzio "Campus delle Imprese Ioniche" degli impianti produttivi di tipo artigianale-industriale, nel Comune di MASSAFRA in variante alla strumentazione urbanistica vigente (PF) ed adottata (PRG). Il programma interessa un'area destinata a zona agricola sia dal vigente strumento urbanistico (PF) che da quello adottato (PRG) del Comune di MASSAFRA.

L'intervento proposto costituisce variante ai citati strumenti urbanistici vigente ed adottato da zona agricola a zona per insediamenti produttivi artigianali-industriali;

- Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento di cui al presente Accordo di Programma si farà riferimento agli elaborati elencati nella delibera di GR 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 1 del D.M. n. 1444/68;

4) Le imprese proponenti facenti parte del Consorzio "Campus delle imprese Ioniche" inoltre dovranno assicurare in solido con il Consorzio 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 delle concessioni edilizie sarà subordinato alla stipula di apposite convenzioni tra il Comune di MASSAFRA e le ditte proponenti dirette a disciplinare:

a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica nonché alle prescrizioni e precisazioni riportate nell'atto deliberativo della G.R. n. del.....

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) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti da ogni singolo Business Plan e complessivamente n.90 nuovi addetti, 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 fidejussione 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 MASSAFRA ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi dell'art.34 del D.lgs 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente (PF) ed adottato (PRG) del Comune di MASSAFRA. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di MASSAFRA, 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 (PF) ed a quello adottato (PRG);

7) Nell'eventualità che i soggetti proponenti, o chi per essi, non stipulano la successiva convenzione con il Comune o gli interventi non vengano, per qualunque ragione, realizzati, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

In tal caso le aree interessate dagli interventi riacquisteranno l'originaria destinazione urbanistica agricola come da P.F. vigente e PRG adottato.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alle ditte proponenti facenti parte del Consorzio "Campus delle Imprese Ioniche" le concessioni edilizie 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 ai punti precedenti a carico delle stesse Società proponenti.

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 dai soggetti proponenti gli interventi che dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di MASSAFRA provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte dei soggetti proponenti gli interventi.

11) Ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 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 MASSAFRA.

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 Massafra Regione Puglia
Arch. Giuseppe Cofano Dott. Raffaele Fitto
