



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 126 del 30/10/2003

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 settembre 2003 n. 1472

CASTELLANA GROTTI (BA) - LL.RR. 34/94 - 8/98. Accordo di programma per realizzazione stabilimento lavorazione e commercializzazione prodotti ortofrutticoli. Ditta: Di Palma Donato & Figli s.n.c.

L'Assessore regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico Santaniello sulla base dell'istruttoria espletata 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 al Presidente della G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142 (ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 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 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 ed alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di Castellana Grotte con nota n. 16183 del 05.09.2002, ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "Di Palma Donato & Figli S.n.c. di uno stabilimento per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli con l'impiego di 27 addetti, inviando con nota prot. 16183 del 05.09.2002, i seguenti elaborati:

- 1) TAV.1 Relazione Urbanistica;
- 2) TAV.2 Inquadramento Territoriale - Zonizzazione del P.R.G.;
- 3) TAV.3 Inquadramento Territoriale - Stralcio del P.R.G.;
- 4) TAV.4 Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Regionale (PUTT-PBA);
- 5) TAV.4bis Ambiti Territoriali Estesi con individuazione dell'area d'intervento;
- 6) Tav.5 Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Comunale;
- 7) TAV.5 Intervento su stralcio P.R.G.;
- 8) TAV.6 Stato di fatto su fotogrammetrico;
- 9) TAV.7 Progetto: Nuova Zonizzazione P.R.G.;
- 10) TAV.8 Progetto: Intervento Su Stralcio del P.R.G.;
- 11) TAV.9 Progetto: Intervento su Fotogrammetrico;
- 12) TAV.10 Progetto: Destinazione d'uso delle aree e parametri urbanistico- edilizi;
- 13) TAV.11 Stralcio di P.R.G. - Stralcio catastale - Planimetria generale di rilievo - Planimetria generale di progetto - Profili longitudinali - Conteggi aree a Standard e Parcheggi;

- 14) TAV.12 Pianta Piano Interrato Stabilimento;
- 15) TAV.13 Pianta Stabilimento di lavorazione e servizi;
- 16) TAV.14 Sezioni Stabilimento di lavorazione e servizi;
- 17) TAV.15 Prospetti Stabilimento di lavorazione e servizi;
- 18) TAV.16 Cabina elettrica di trasformazione;
- 19) TAV.17 Vasca di decantazione acque reflue - Cisterna di contenimento acqua potabile - Fossa Imhoff e pozzo di raccolta liquami;
- 20) TAV.18 Relazione Tecnica - Costruttiva - Parametri plano- volumetrici;
- 21) TAV.19 Relazione Tecnica ai sensi dell'art.87 del Regolamento di Igiene e sanità Pubblica;
- 22) TAV.20 Relazione specifica L. 13/89;
- 23) TAV.21 Relazione paesaggistico ambientale;
- 24) ALL.A) Verifica di conformità al P.U.T.T./P. - Stralci di tavole e norme tecniche;
- 25) ALL.B) Verifica di conformità al P.U.T.T./P. - Documentazione fotografica;
- 26) ALL.C) Verifica di conformità al P.U.T.T./P. - Individuazione dei sistemi territoriali;
- 27) ALL.D) Documentazione catastale e titoli di proprietà;
- 28) ALL.E) Schema di Convenzione;
- 29) ALL.F) Piano di fattibilità economica - finanziaria e quadro occupazionale;
- 30) ALL.G) Relazione geologica -Tecnica
- 31) Dichiarazione di impegno alla realizzazione delle opere di U.P. e U.S.;
- 32) Dichiarazione di impegno alla destinazione d'uso degli immobili. E all'assunzione di n°27 unita, di cui al Piano occupazionale, per un periodo di 5 anni (nota integrativa prot. N° 14399 del 6.08.2003);
- 33) Titolo di proprietà aggiornato (nota integrativa prot. N° 14399 del 6.08.2003);
- 34) Caratterizzazione Geomorfologica (nota integrativa prot. N° 14399 del 6.08.2003).

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, alla stipula di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Castellana Grotte ed in particolare dal parere del Responsabile Comunale del Servizio II^ A datato 28.08.2002 risulta in sintesi quanto segue:

- 1) l'area interessata dall'intervento è censita in catasto al foglio n°9, p.lla n°62 e si estende catastalmente per complessivi mq.8.238;
- 2) la stessa area individuata per la realizzazione dello stabilimento per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli ricade nel vigente P.R.G. in parte come zona D2 (Zona per piccola Industria e Artigianato) e D4 (Zona per attrezzature economiche varie);
- 3) il vigente strumento urbanistico pur disponendo di aree tipizzate produttive, non dispone allo stato di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace;
- 4) L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici parametrici urbanistici desumibili dagli elaborati di progetto:

St. mq. 8.238,00

Sf. Mq. 7.373,87

Volume mc. 9.951,14

mc/mq 121 <1,50

mc./mq.1,37

m. 5,20<8,00

D.c.> m.10,00

D.s.> m.30,00

D.f.> m.16,00

28,66%

Parcheggi privati mq.1.086,88

Superficie destinata ad att. Collettive. (standards ex D.M.1444/68) Mq. 828,65

A conclusione dell'istruttoria tecnica di competenza, il Dirigente dell'U.T.C. esprime parere favorevole all'Accordo di Programma in questione.

A seguito di apposite richieste di documentazione integrativa effettuata in data 24.07.2003 n° 7703 e in data 31.07.2003 n°8051 dall'Assessorato all'Urbanistica, il Comune di Castellana Grotte con nota del 01.08.2003 n°13702 di prot. ha trasmesso la seguente documentazione:

Istanza al Sindaco, prodotta dal soggetto destinatario della Concessione edilizia, che manifesti la disponibilità dell'imprenditore ad attivare immediatamente, previa presentazione di idonea e formale garanzia, livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti ed a mantenere detti livelli, nonché la destinazione d'uso degli immobili, per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva.

Titoli di proprietà e certificazione catastale delle aree oggetto d'intervento aggiornato.

Integrazione dello studio di compatibilità dell'intervento con il PUTT e ciò relativamente al tematismo geomorfologia con predisposizione di idonea relazione di indagine estesa ad un comprensorio territoriale significativo in rapporto al suddetto tematismo.

Premesso quanto sopra ed entrando nel merito della proposta progettuale si rappresenta quanto segue.

La zona in cui ricade l'intervento risulta tipizzata zona "per piccola industria e artigianato D2" in parte e "zona per attività economiche varie D4" dal P.R.G. vigente, in catasto al foglio di mappa n.9, particella n° 62, ubicata lungo la S.P. Castellana Grotte - Conversano".

La variante proposta consiste nella ritipizzazione della porzione di area classificata D4 in zona omogenea di tipo D2 (area attigua), con indici e parametri urbanistico-edilizi complessivi, come rinvenuti dal progetto in atti; la variante interessa anche il vincolo di tipo procedimentale cui la maglia urbanistica di P.R.G. di riferimento è sottoposta (strumento urbanistico preventivo).

La stessa variante risulta ammissibile sotto il profilo tecnico urbanistico, stante la coerenza con la impostazione di P.R.G.; relativamente al vincolo procedimentale, la localizzazione dell'area prospiciente la S.P. Castellana-Conversano non comporta pregiudizio alla pianificazione esecutiva successiva della maglia urbanistica innanzi richiamata.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T./Paesaggio l'area interessata dall'intervento, con riferimento al livello dei valori paesaggistici presenti, ricade in parte in un A.T.E. classificato di tipo "B", (art. 2.02 punto 1.2 N.T.A. del P.U.T.T./paesaggio).

Negli ambiti di valore distinguibile "B" il P.U.T.T. prevede, quale indirizzo di tutela, "la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale: recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio".

In merito, come già detto da parte della Ditta proponente è stata trasmessa la relazione per la verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T./P.

In detto elaborato si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche, né l'area oggetto d'intervento appare posizionata al contorno di sistemi in cui sono presenti peculiarità paesistiche degne di tutela; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T.. Inoltre, la stessa area di intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi di pregio strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall'art.3.01 delle N.T.A. del P.U.T.T. Pertanto, non si rileva alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra quello proposto e le N.T.A del P.U.T.T..

Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio proposto inoltre rappresenta quanto segue:

- Sistema dell'assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico: l'area non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore. Come osservabile sulla cartografia tematica dei P.U.T.T. l'area non è interessata da vincoli idrogeologici e idrologia superficiale, non sono presenti grotte e non vi è presenza di versanti, cigli di scarpata, crinali, lame, gravine come meglio evidenziato nella relazione integrativa di cui alla nota comunale N° 13702/03

- Sistema della copertura botanico-vegetazionale, colturale e della Potenzialità faunistica: l'area non è interessata da particolari componenti di riconosciuto valore in riferimento ad aree con assetto colturale consolidato o elementi vegetazioni diffusi, non comprende aree pascolive. Come osservabile sulla cartografia tematica dei P.U.T.T. non sono presenti boschi, macchie, parchi, specie arboree o floristiche, nonché faunistiche, rare o in via di estinzione. In particolare l'area è priva di alberi significativi e l'intervento non andrà a modificare il sistema botanico-vegetazionale esistente, che comunque non presenta peculiarità degne di tutela.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: l'area pur ricadendo in zona trulli secondo la cartografia tematica di P.U.T.T., come tutto l'agro di Castellana Grotte, non è interessata da particolari beni storico-culturali di riconosciuto valore. Il lotto non è interessato da costruzioni a trullo, né sono presenti nelle immediate vicinanze costruzioni a trullo di significativa importanza. Inoltre non è inserita in itinerari di significato storico, luoghi della memoria storica e della leggenda, percorsi della transumanza.

In considerazione delle peculiarità dell'area per la quale è richiesta la variante urbanistica, in riferimento al contesto paesaggistico in cui è inserita, si può ritenere che il programma di edificazione previsto non comporterà alterazioni significative sotto tutti i profili dei sistemi sopra elencati. L'intervento proposto risulta compatibile con il paesaggio contermino, tenuto conto che l'area di intervento risulta circondata da edilizia, l'ambito oggetto di intervento risulta intercluso da corpi di fabbrica già realizzati o in via di realizzazione e quindi la stessa area risulta del tutto priva di naturalità.

L'intervento proposto non comporterà alterazioni significative sia sul sistema geo-morfo-idrogeologico, sia sul sistema botanico-vegetazionale, sia sul sistema storico-culturale.

Premesso quanto sopra, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T., si ritiene che l'intervento in parola per la sua localizzazione non interferisce sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per gli ambiti territoriali estesi di riferimento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sottordinata.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del P.U.T.T./Paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, soprattutto visivo, e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

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

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

e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine con la viabilità pubblica esistente).

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dal Di Palma Donato & Figli S.n.c., sussistono tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/98 e n. 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso con tipizzazione dell'area, da zona per piccola industria e l'artigianato D2", in parte e "zona per attività economiche varie D4 complessivamente a zona "per la piccola industria e l'artigianato "D2" secondo gli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti ed innanzi riportati, rilevandosi così come già detto che la localizzazione dello stesso intervento non interferisce con la pianificazione comunale.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1) Obbligo da parte della Ditta "Di Palma Donato & Figli S.n.c.", di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue in conformità alle disposizioni di legge e vigenti in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

2) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "Di Palma Donato & Figli S.n.c.", in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (27 addetti a regime) 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 assicurati 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 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 del Consorzio proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Castellana Grotte ratificherà il presente Accordo di Programma;

3) Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n.1444/68 art.5 punto 2, comunque secondo le previsioni progettuali (mq 828,65).

4) 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 mc. di costruzione, fissato dalla legge n°122/89 e s.m.

5) Nella realizzazione della struttura e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada.

6) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde.

L'intervento comporta, come già detto, variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma del D.lvo 267/2000, 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 Castellana Grotte.

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

Si dà atto che l'intervento non è assoggettabile alle disposizioni della L.R. 11/2001 e che l'area interessata non ricade in sito di importanza comunitaria né in zona di protezione speciali di cui al

Decreto del Ministro dell'Ambiente 3/4/2000.

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 et.

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 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 sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal 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 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 Castellana Grotte per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta Di Palma Donato & Figli S.n.c., di un uno stabilimento per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli nel territorio Comunale di Castellana Grotte.

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/Paesaggio nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 5.02 delle citate N.T.A. e ciò prima del rilascio della C.E.

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 "Castellana Grotte" rappresentato dal Sindaco pro-tempore Dr. Simone PINTO, 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 uno stabilimento per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, nel Comune di "Castellana Grotte" da parte della Società DI PALMA DONATO & Figli S.n.c., con sede in Conversano alla Via Del Melocotogno n.3.

PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art.27 della legge 8 giugno 1990 n°142, ora sostituito dall'art.34 del D.Lgs n.267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
- b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi dell'art. 34 del D. L.vo 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato per successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

- a) che la Società " DI PALMA DONATO & Figli S.n.c ." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di "Castellana Grotte", di uno stabilimento per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli;
- b) che il vigente strumento urbanistico, pur disponendo di aree tipizzate produttive, non dispone allo stato di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace e pertanto il Sindaco del Comune di "Castellana Grotte" ha chiesto, con istanza in data 05/09/2002, n.16183, al Presidente della GR la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di uno stabilimento per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli; da parte della Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c." in variante al P.R.G. vigente;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di "Castellana Grotte":

- a) che il vigente strumento urbanistico del Comune di "Castellana Grotte", pur disponendo di aree tipizzate produttive, non dispone allo stato di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per la realizzazione dello stabilimento per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli dalla Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c" e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di mq 8.238,00 tipizzata come zona "per piccola industria e artigianato D2" in parte e "zona per attività economiche varie D4", dal P.R.G. vigente
- b) che l'area individuata, della superficie complessiva di mq. 8.238,00, risulta censita in catasto terreni in agro di "Castellana Grotte" al foglio n°9 ptc. N. 62 e poiché è tipizzata dal vigente P.R.G. zona "per piccola industria e artigianato D2" in parte e "zona per attività economiche varie D4", si rende necessaria la variante alla predetta strumentazione per consentire la realizzazione dell'intervento proposto dalla Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c.";
- c) che la Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie allo stabilimento per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, nella misura dovuta per legge, e ha assicurato

l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 27 unità.

VISTA

la deliberazione n. ____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di "Castellana Grotte" ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c.".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di "Castellana Grotte" 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 "Castellana Grotte" con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c." di uno stabilimento per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso proposto, interessa aree tipizzate come "per piccola industria e artigianato D2" in parte e "zona per attività economiche varie D4", del P.R.G. vigente del Comune di "Castellana Grotte". Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera G.R. n. ____ del _____;
- 3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio da cedere al Comune, vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. _____ del _____;
- 4) La Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di "Castellana Grotte" e la Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c." diretta a disciplinare:
 - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
 - b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;
 - c) il divieto per la Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c." di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
 - d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n.27 addetti fissi) previsti in progetto e la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni, dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E..

In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di "Castellana Grotte" ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000 le determinazioni assunte con- il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di "Castellana Grotte". Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di "Castellana Grotte", entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi delle vigenti leggi.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con Decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente.

7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.

In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente Organo comunale rilascerà alla Società "DI PALMA DONATO & Figli S.n.c", 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 "Castellana Grotte" provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

11) Ai sensi dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000 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 collegi o presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di "Castellana Grotte".

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 Regione Puglia
di Castellana Grotte Dott. Raffaele Fitto
Dott. Simone Pinto