



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 106 del 07/09/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 agosto 2004, n. 1289

LL.RR. 34/94-8/98. Accordo di Programma per realizzazione fabbricato ad uso autofficina, autocarrozzeria e autosalone. TUGLIE(LE) - Ditta: QUATTORRUOTE 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 dell'U.O. 2° 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 dei Comuni 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 autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinato alle attività industriali e/o artigianali".

In attuazione della citata disposizione il Sindaco del Comune di TUGLIE con nota n. 3571 del 12.3.2003, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Ditta "QUATTORRUOTE s.r.l." - Amministratore Unico Sig. CATALDI Maurizio, con sede in TUGLIE al C.so C. Vergine n.26, di un fabbricato ad uso autofficina, autocarrozzeria e autosalone nell'ambito del territorio comunale, tipizzata dal vigente P.R.G. come zona E1 (zona agricola di salvaguardia) e fascia di rispetto stradale al fg. 5 p.tc. 259-370 e 371 ex 133 del Comune di TUGLIE.

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR con nota n.9621/C del 25.9.2003, a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di TUGLIE ed al soggetto proponente di integrare gli atti trasmessi con la documentazione di seguito riportata:

Identificazione catastale delle aree oggetto d'intervento con specifica individuazione e quantificazione delle superfici delle superfici da cedere al Comune che saranno destinate alle urbanizzazioni primarie (da realizzare e/o potenziare in funzione del programma costruttivo in progetto) ed alle urbanizzazioni secondarie (da reperire all'interno dell'area oggetto d'intervento nelle quantità di cui al D.M. 2.4.68, n. 1444 con specifico riferimento all'art. 5 punto 2).

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

Individuazione, su stralcio aereofotogrammetrico, dell'area d'intervento con indicazioni del tipo di opere

di urbanizzazione esistenti nonché previsione di quelle da realizzare, a cura e spese del soggetto destinatario della C.E., con quantificazione di massima dei relativi costi.

Verifica del rispetto del codice della strada, atteso che l'edificazione sembra interessare, come da planimetria in atti, la fascia di rispetto della S.P. prospiciente il lotto di intervento.

Dichiarazione del dirigente dell'U.T.C.:

- che identifichi, in maniera specifica, le modificazioni alla zonizzazione ed ai parametri urbanistico-edilizi dello strumento urbanistico vigente, rivenienti dalla realizzazione delle opere in progetto nonché l'assenza di contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;
- che attesti la presenza o meno, nell'area d'intervento, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché la necessità o meno di previsione di un potenziamento delle stesse in rapporto alle caratteristiche del programma costruttivo in progetto;
- che attesti che i contenuti della bozza di convenzione presentata dalla ditta proponente risultino conformi alle disposizioni della l.r. n. 8/98 ed alle direttive richiamate dalla G.R.;

Con la stessa nota del Settore Urbanistico Regionale nel merito della proposta progettuale veniva evidenziata "una utilizzazione intensiva del lotto", peraltro di dimensioni esigue, rispetto alle caratteristiche agricole del contesto territoriale, interessato; aspetti negativi questi ultimi che potrebbero attenuarsi in presenza di una maggiore adeguata superficie di intervento.

Ulteriori aspetti negativi si rilevano in merito alla localizzazione dell'arca ubicata in prossimità dell'incrodo con la S.P. "Alezio-Tuglie, con conseguente presenza di punti di conflitto per la sicurezza stradale".

Con nota del 19.1.2004 prot. n° 1020, acquisita al prot. Regionale n. 922 del 2.2.2004 il progettista dell'A. di P. tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di TUGLIE, ha prodotto integrazioni agli atti già trasmessi con la nota sindacale n. 3571/03 nonché ulteriori elementi di valutazione che testualmente di seguito si riportano:

"" L'identificazione catastale delle aree oggetto dell'intervento è rilevabile dalla tav. n. 2 "Stralcio catastale aggiornato" nella quale è specificatamente riportata l'arca catastale oggetto dell'intervento e le particelle corrispondenti (fg. 5, p.tc. 259, 370 e 371 ex 133). Lo stralcio catastale allegato è quello rilasciato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio di Lecce.

L'identificazione delle opere di urbanizzazione e più specificatamente quelle secondarie di cui al D.M. n. 1444/68, art. 5 punto 2 è rilevabile dalla tav. n. 5 "Planimetria riportante le indicazioni delle opere di urbanizzazione, le aree interessate alla nuova destinazione urbanistica e dei parametri urbanistici" nonché dalla tav. n. 6 "Planimetria di dettaglio e assetto di massima del nuovo fabbricato" (Ubicazione generale scala 1:200). Nella tavola n. 8 "Relazione", pag. 3 si rileva quanto di seguito riportato: "Opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Le opere di urbanizzazione primarie saranno corrisposte secondo il calcolo che scaturirà dalle tabelle parametriche.

Considerate le limitate dimensioni del lotto non si propone la cessione delle aree previste di cui al D.M. n. 1444/68, ma si è optato per la monetizzazione delle stesse. Le urbanizzazioni secondarie saranno determinate dal calcolo che ne scaturirà dalle tabelle parametriche. Le stesse indicazioni vengono riportate nella pag. 2 della Richiesta di Accordo di Programma.

Lo stralcio aerofotogrammetrico è rilevabile dalla tav.3 ove è anche riportata evidenziata con un retino tratteggiato l'area d'intervento. Le urbanizzazioni primarie esistenti consistono nella strada comunale

sulla quale il lotto prospetta, per ciò che concerne la quantificazione di massima dei costi non si è ritenuto necessario eseguire detto conteggio in quanto questo sarà determinato dal calcolo che ne scaturirà dalle tabelle parametriche.

Il lotto di cui all'intervento non è assolutamente interessato dalla Strada Provinciale (vedi tav. n. 1 "Stralci P.R.G."). La strada su cui prospetta il lotto d'intervento è una strada di circonvallazione classificata peraltro come strada interna comunale. La Strada Provinciale di cui in menzione è posizionata a nord del lotto e tra il lotto e la S.P. intercorre altra proprietà estranea all'intervento. Ne deriva pertanto la rispondenza al Codice della Strada con l'intervento in esame".

Alla nota sindacale n. 3571/03 è allegato il parere in ordine all'intervento programmato, espresso in data 14.1.2003 dal Dirigente della Sezione Edilizia-Urbanistica comunale, mentre nella nota sindacale n. 1020/04 lo stesso Dirigente, unitamente al Consulente tecnico, dichiara ciò che testualmente di seguito si riporta:

IL DIRIGENTE

Viste le ll.rr.: n. 34/94 e n. 8/98;

Viste le direttive emanate dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 1284 del 10.10.2000;

Vista l'istanza della Ditta "QUATTORUOTE s.r.l." in data 15.11.2002 prot. 11392 con allegati atti;

DICHIARA

- la tipologia dell'intervento proposto dalla ditta "QUATTORUOTE s.r.l." con l'Accordo di Programma di che trattasi è di carattere artigianale, come si può evincere dagli elaborati allegati ed in particolare dalle tavv. n. 8 (Relazione) e n. 13 (Business Plan);

- l'intervento proposto comporta quindi una variazione della destinazione urbanistica dell'area interessata da Zona E1 "Agricola di Salvaguardia" (come previsto nel P.R.G. vigente riservata a future programmazioni urbanistiche) a Zona "Artigianale";

- l'entità dell'intervento, con particolare riferimento alle dimensioni del lotto interessato, non comporta alcuna sostanziale variazione al dimensionamento dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e quindi non si pone in contrasto con i criteri informativi generali dello stesso;

- vista la notevole quantità di aree tipizzate F1 per "attrezzature pubbliche" nel P.R.G. vigente ancora disponibili in base all'attuale zonizzazione (vedasi aree ubicate nella parte bassa a valle del territorio comunale site tra le vie Risorgimento e T. Schipa) l'intervento, viste le sue dimensioni ed ubicazione, non si pone in contrasto con la programmazione futura di questa Amministrazione in materia di opere pubbliche;

- l'area oggetto d'intervento è posta lungo la circonvallazione comunale (interna ai perimetro urbano comunale) ed allo stato attuale, oltre che dalla suddetta viabilità, è servita anche da un impianto di pubblica illuminazione del tipo su pali i cui lavori sono stati di recente ultimati da parte dell'Amministrazione Comunale unitamente alla predisposizione dei cavidotti telefonici;

- per quanto attiene le altre opere di urbanizzazione primaria previste lungo detta strada si significa quanto segue:

- la rete di fognatura nera a servizio della circonvallazione è stata inserita in un progetto di completamento della rete fognante dell'abitato già finanziato da parte del Commissario delegato per l'Emergenza ambientale in Puglia; in attesa della realizzazione ed entrata in esercizio di detta rete lo smaltimento dei reflui, con riferimento all'intervento di che trattasi, avverrà tramite fossa settica a tenuta stagna;
 - la rete di fognatura pluviale a servizio della circonvallazione comunale è stata inserita in un progetto di collegamento della rete comunale già ammesso a finanziamento nell'ambito del POR PUGLIA 2000-2006;
 - la circonvallazione comunale è attualmente sprovvista di rete idrica pertanto, l'alimentazione idrica dell'intervento, sarà garantita tramite un pozzo artesiano da realizzarsi all'interno del lotto con apposito serbatoio evento caratteristiche di potabilità.
- Pertanto, viste le caratteristiche del programma costruttivo di progetto nonché le dimensioni e l'ubicazione dell'intervento proposto è possibile attestare:
- la compatibilità dello stesso con le opere di urbanizzazione esistenti e previste come sopra specificate;
 - che non si rende necessario alcun potenziamento sia delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie che di quelle già programmate e da realizzarsi;
- lo schema di convenzione allegato all'A. di P. di che trattasi, così come proposto dalla ditta QUATTRORUOTE S.r.l. è conforme alle disposizioni della l.r. 8/98 ed alle direttive di cui alla deliberazione della G.R. n. 1284 del 10.10.2000 in quanto redatta secondo l'art. 10.5 Tozza di Convenzione delle predette direttive".

L'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di TUGLIE come zona T1 Agricola di salvaguardia" e fascia di rispetto stradale"; l'area oggetto di intervento di circa di 2.492 mq. dista circa m. 150 dal perimetro urbano ed è riportata nel catasto del Comune di TUGLIE al Fg. 5, particelle 259, 370 e 371 (ex 133) in loc. "Abadia" prospiciente la circonvallazione esistente.

L'intervento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici, opportunamente verificati d'ufficio, i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla relazione di progetto:

- superficie del lotto mq. 2556,16
- parcheggio privato mq. 584,83
- superficie fondiaria mq. 2236,00
- superficie coperta mq. 600,00
- volume complessivo mc. 5848,36
- indice di fabbricabilità fondiario 2,61
- rapporto di copertura % 0,25
- distacco dai confini m. 5,00
- distacco dalla strada m. 20,00
- altezza massima m. 4,80

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a due livelli f.t.e piano seminterrato delle dimensioni lorde di mt. 29.10x14.00 ed un H max di mt. 4.80.

Dal punto di vista strutturale l'Azienda si compone di: un'ampia area all'aperto destinata all'accoglienza e al parcheggio delle automobili dei clienti che ricorrono ai servizi di assistenza oltre che all'esposizione delle vetture usate; un'area interna di servizio destinata all'officina; un'area espositiva per le automobili e la vendita di accessori e ricambi originali.

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

- Tav. 1 - Zonizzazione generale e stralcio dallo strumento urbanistico P.R.G. tav. 7 zonizzazione sc. 1:2000 P.R.G. tav. 9 suddivisione in comparti di minimo intervento sc. 1:2000;
- Tav. 2 - Stralcio catastale aggiornato (Sc. 1:2000);
- Tav. 3 - Stralcio aereofotogrammetrico (Sc. 1:2000);
- Tav. 4 - Rilievo planimetrico e piano quotato della zona (Sc. 1:200);
- Tav. 5 - Planimetria riportante le indicazioni delle opere di urbanizzazione, le aree interessate alla nuova destinazione urbanistica e dei parametri urbanistici (Sc. 1:200);
- Tav. 6 - Planimetria di dettaglio e assetto di massima del nuovo fabbricato (Sc. 1:1000-1:200);
- Tav. 7 - Progetto architettonico (Sc. 1:100);
- Tav. 8 - Relazione (Sc. 1:200);
- Tav. 9 - Analisi di compatibilità con il P.U.T.T;
- Business Plan;
- Indagine geognostica con relazione geologica-geotecnica;
- Documentazione fotografica;
- Schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il soggetto destinatario della C.E. e l'Amministrazione comunale;

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di TUGLIE, si desume che:

- a) l'attività dell'insediamento produttivo a carattere artigianale comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n. 11 unità;
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), approvato in via definitiva dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1309 del 17.10.2000, del Comune di TUGLIE non dispone di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "QUATTORUOTE 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 (P.R.G.).

La variante connessa all'Accordo di Programma risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa la localizzazione dell'area che non configge con la pianificazione generale vigente.

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

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere reperita, ai sensi dell'art. 5 - V° comma - del D.M. 2.4.68 n. 1444, una superficie pari al 10% di quella totale del lotto, da cedere gratuitamente al Comune di TUGLIE;
- 2) Nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo Codice della Strada;
- 3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.e, comunque, non inferiore alla quantità indicata negli atti progettuali;
- 4) Perimetralmente alle aree interessate, dovranno essere piantumate alberature in modo da realizzare effetti mitigatori dell'intervento proposto;
- 5) Obbligo da parte della ditta "QUATTORUOTE S.r.l." 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, degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento, nonché alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;

6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Soggetto proponente in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (11 addetti a regime) e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'insediamento industriale. 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 relativi al permesso di costruire. 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 medesima.

7) L'attività di vendita delle auto, come prospettato nel ciclo produttivo illustrato nella relazione di progetto, dovrà essere complementare e non primaria rispetto alle altre fasi dello stesso ciclo produttivo (autofficina e autocarrozzeria).

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento 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.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;
- l'intervento oggetto di A. di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla l.r. n. 11/2002 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona "E1 agricola di salvaguardia" e lascia di rispetto stradale" a zona "D1 insediamenti produttivi di tipo artigianale" e lascia di rispetto stradale", sotto l'osservanza degli indici e parametri urbanistico-edilizi così come rivenienti dal progetto in atti e l'A. di P. dovrà essere ratificato ai sensi dell'art. 34 - 5° comma - del D.lvo 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 19.12.1994 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 dai Sindaco del Comune di TUGLIE.

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

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

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 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 e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal responsabile dell'U.O. 2° 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 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 TUGLIE per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta "QUATTRORUOTE S.r.l.", di un fabbricato ad uso autofficina, autocarrozeria e autosalone nel territorio Comunale di TUGLIE.

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

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 "TUGLIE rappresentato dal Sindaco pro-tempore Dr. Antonio GABELLONE 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 impianti produttivo a carattere artigianale nel Comune di TUGLIE da parte della Ditta "QUATTRORUOTE s.r.l."

PREMESSO:

a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

b) che, la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previamente autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;

c) che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.lgs n. 267/2000, 8 giugno 1990 n. 142, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

a) che la Ditta "QUATTORRUOTE s.r.l.", ha in programma la realizzazione di un impianto produttivo a carattere artigianale, nel territorio del Comune di TUGLIE;

b) che, la Ditta "QUATTORRUOTE s.r.l." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;

c) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di TUGLIE ha richiesto, con istanza in data 12.3.2003, 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 di impianti produttivi a carattere artigianale da parte della ditta "QUATTORRUOTE S.r.l." con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente.

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco Comune di TUGLIE:

a) che lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di TUGLIE non dispone di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "QUATTORRUOTE S.r.l.", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie totale di 2556,16 mq. (di cui 2492,00 mq. di superficie catastale) con destinazione "E1 agricola di salvaguardia" e 1ascia di rispetto stradale" dal vigente P.R.G.

b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di TUGLIE al foglio n° 5 p.lle nn° 259, 370 e 371 ex 133, per una superficie territoriale di 2556,16 mq. L'intervento è ubicato in loc. "Abadia" prospiciente la circonvallazione esistente;

c) che la ditta "QUATTORRUOTE S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo a carattere artigianale e ha assicurato l'occupazione a regime 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 - con prescrizioni e condizioni - il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di TUGLIE ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n. 8, per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "QUATTORRUOTE S.r.l."

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di TUGLIE, 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 TUGLIE con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "QUATTRORUOTE S.r.l." di impianto produttivo a carattere artigianale in variante allo strumento urbanistico generale vigente. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. ____ del _____;

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art. 5 punto 1 del D.M. n° 1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. ____ del _____;

4) La ditta "QUATTRORUOTE S.r.l." 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 TUGLIE e la ditta "QUATTRORUOTE S.r.l." diretta a disciplinare:

a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;

b) l'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni primaria e secondaria;

c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 11 addetti a regime) 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 relativi al permesso di costruire. 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 TUGLIE ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 quarto comma del D.Lgs n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di TUGLIE. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di TUGLIE, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della vigente normativa.

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

7) Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il Comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato, il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla ditta "QUATTRORUOTE S.r.l.", il permesso di costruire 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 TUGLIE, provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

11) Ai sensi del sesto comma dell'art. 34 del D.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 è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di TUGLIE.

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 Tuglie Regione Puglia
Dr. Antonio Gabellone Dott. Raffaele Fitto