



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 19 del 31/01/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2000, n. 1419

LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98 L.S. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un ampliamento di un impianto produttivo nel Comune di Altamura. Ditta: BIOSEMENTI S.r. l.

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

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

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

In attuazione della citata disposizione di legge il Sindaco del Comune di Altamura ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della ditta "BIOSEMENTI" Srl, di un ampliamento della struttura produttiva esistente già operante nel settore industriale.

Ciò premesso, le opere in progetto prevedono l'ampliamento di un opificio già esistente per la selezione ed il confezionamento di sementi cerealicole e leguminose.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel territorio del Comune di Altamura ed è ubicata in località "Granelle" in prossimità della S.S. n.378 Altamura - Corato.

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (PRG) l'area d'intervento risulta tipizzata a "zona E1 verde agricolo" e risulta posizionata a confine con l'opificio già esistente.

L'intervento progettuale proposto interessa in particolare un'area, individuata in catasto al Fgl.121, pct. Nn.201, della superficie complessiva di mq. 6692,44.

La ditta "BIOSEMENTI" Srl, si propone, con l'ampliamento della struttura esistente, di realizzare un intervento produttivo nonché di assumere 10 unità lavorative in aggiunta all'attuale numero di addetti; quanto sopra si evince dalla relazione in atti che descrive le iniziative di investimento e di espansione dell'azienda (business plan) nonché del relativo piano occupazionale.

Il progetto presentato prevede la realizzazione, di un capannone e di una palazzina uffici e residenza per il custode.

La soluzione progettuale presentata è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistico -edilizi:
mq. 6692,44

Indice di fabbricabilità territoriale

mc./mq. 2,50
mq. 1.806,82
Superficie a standards
(verde pubblico e parcheggio pubblico)
mq. 669,24
mq. 6.023,20
Rapporto di copertura 29,99%
mc. 12.366
Volume Uffici - resid. custode
mc. 336,48
mc. 12.702,48
ml. 7,50
Superficie interna a parcheggio
mq. 1.288

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

La richiesta in oggetto comporta una variante puntuale al vigente PRG del Comune di Altamura e ciò in relazione alla destinazione agricola dell'area oggetto d'intervento e alla modificazione dei parametri urbanistico - edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, l'area interessata dall'ampliamento, tipizzata a "zona agricola E1", non contrasta con le direttrici di espansione residenziale del vigente strumento urbanistico (PRG) né interferisce con la pianificazione territoriale a livello regionale. Di conseguenza si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico - urbanistico la variante proposta in termini di modifica di destinazione urbanistica dell'area da "zona agricola E1," a "zona per insediamenti produttivi industriali ed artigianali D1" con indici e parametri urbanistico - edilizi come rinvenuti dal progetto in atti.

Per quanto attiene al profilo ambientale si reputa opportuno evidenziare che per il caso specifico non ricorrono le condizioni ostative riferite ai vincoli di immodificabilità assoluta, ancorché transitoria, di cui alla L.R. 56/80, così come riprese ed ampliate dalla L.R. 30/90 e successive modifiche e proroghe che, in forza di quanto disposto dall'art. 1 bis della L.R. 34/94, esplicano l'impossibilità di procedere alla definizione dell'Accordo di Programma.

L'area d'intervento non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico, archeologico, idrogeologico, storico, naturalistico e sismico così come da parere del Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura espresso in data 1/3/2000 presente in atti.

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

- Il programma di attività della ditta "BIOSEMENTI" Srl, con l'ampliamento dell'attività produttiva esistente, comporterà l'occupazione di ulteriori n. 10 unità lavorative in aggiunta a quelle attuali;
- Lo strumento urbanistico generale vigente del Comune di Altamura, dispone di aree con destinazione urbanistica specifica, per insediamenti produttivi, ed in un solo caso di strumentazione urbanistica di iniziativa privata approvata e convenzionata (P.L. in località Jesce).

Ciò stante, alla luce delle argomentazioni addotte dall'U.T.C. con nota prot. 260333 del 12/9/2000 lo stesso P.L. non può ritenersi giuridicamente efficace, atteso che non consente in presenza di richiesta di rilascio di concessione edilizia il conseguente ed immediato provvedimento comunale finalizzato alla realizzazione dell'intervento produttivo che rappresenta l'obiettivo primario ed inequivocabile del ricorso alle disposizioni della L.R. 34/94.

- Nello specifico, sotto il profilo giuridico, l'intervento in oggetto, quale ampliamento di una struttura produttiva esistente in area non avente la destinazione produttiva (2° comma L.R. n°8/98),

rientracomunque nei casi per i quali è possibile, ai sensi delle LL.RR. 34/94 e 8/98, richiedere al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione di un Accordo di Programma.

Per l'intervento proposto dalla ditta " BIOSEMENTI " Srl sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del predetto intervento in variante allo strumento urbanistico generale vigente ovvero da zona tipizzata E," verde agricolo a zona per "insediamenti produttivi artigianali ed industriali D1".

L'intervento dovrà essere subordinato comunque alle seguenti condizioni:

1. Obbligo, da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma, di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura dovuta per legge con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alla L.S. 319/76 relativa alla tutela delle acque dall'inquinamento nonché ai regolamenti regionali attuativi;

a) individuazione delle aree a standards urbanistici (art. 5 punto 1, D.M. n. 1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura del 10% dell'intera superficie dell'area interessata dall'intervento di variante urbanistica;

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

c) L'abitazione del custode dovrà essere contenuta nei limiti della tipologia residenziale di cui alla L.S. n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni;

d) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi vigenti in materia sanitaria e di sicurezza dei luoghi di lavoro e/o ambientali;

2. La concessione edilizia dovrà prevedere idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fidejussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto della C.E.

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

3. Rilevato che le aree oggetto di intervento risultano incluse nell'ambito della Zona di Protezione Speciale e del sito di Interesse comunitario così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000 (G.U. n.95 del 22/4/2000), si precisa che lo stesso intervento sottoposto, prima del rilascio della Concessione edilizia, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n.357 se e in quanto applicabili.

4. L'Accordo di Programma, comportante variante allo strumento urbanistico vigente relativamente all'area oggetto d'intervento a cui viene attribuita la destinazione urbanistica specifica per insediamenti produttivi e gli indici e parametri urbanistico - edilizi come da progetto in atti, dovrà necessariamente essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 comma 5° della L.S. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale;

Infine, come risulta dalla certificazione in atti rilasciata in data 4/2/2000 dal competente ufficio degli Usi Civici dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura, 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.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi, si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della G.P. alla sottoscrizione

dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Altamura.

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

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

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

"Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o dispesa ne a carico del Bilancio Regionale ne a carico degli Enti per i cui debiti creditorî potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e 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. 19/12/1994 n. 34 come integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Altamura per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della ditta "BIOSEMENT" Srl dell'ampliamento della struttura esistente operante nel settore dei prodotti cerealicoli.

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

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Altamura (Ba) rappresentato dal Sindaco pro-tempore, in attuazione della l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere industriale nel Comune di Altamura da parte della ditta "BIOSEMENTI Srl"

PREMESSO:

1. che la l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico ed alberghiero i Sindaci dei Comuni interessati possono chiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n.

142 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

2. che la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;

3. che, ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 27 della legge 8 Giugno 1990 n. 142, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO

che la Ditta "BIOSEMENTI Srl" ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Altamura (BA), di un insediamento produttivo a carattere industriale;

che il Sindaco del Comune di Altamura (BA) con istanza in data 3/11/1999 ha richiesto, al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 e l.r.n. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione dell'insediamento produttivo per la selezione ed il confezionamento di sementi da parte della Ditta "BIOSEMENTI Srl" con reperimento di area idonea in variante al P.R.G. vigente attesa la necessità di procedere all'ampliamento della struttura produttiva esistente in aree contigue strettamente funzionali con l'impianto esistente e non aventi destinazione produttiva.

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Comune di Altamura (BA):

1. che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di ampliamento della struttura produttiva esistente in aree contigue strettamente funzionali con l'impianto esistente e non aventi la destinazione produttiva e pertanto, è stata individuata apposita area dell'estensione di 6.692,44 mq. con destinazione a zona "E1 verde agricolo" nel vigente strumento urbanistico;

2. che la Ditta "BIOSEMENTI Srl" si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttiva ed ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero ulteriori addetti pari a 10 unità.

VISTA

la deliberazione n.del..... con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma chiesto dal Sindaco di Altamura (BA) ai sensi della citata l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione dell'intervento da parte della Ditta "BIOSEMENTI Srl".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Altamura, 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 modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998, la Regione Puglia e il Comune di Altamura (BA) con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "BIOSEMENTI Srl" di una struttura produttiva nel Comune di Altamura (BA) in variante al vigente strumento urbanistico. L'intervento ricade in zona tipizzata "E1 verde agricolo" dal vigente strumento urbanistico del Comune di Altamura (BA). Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:

Tav. 2.1 Stralcio di PRG,

Tav. 2.2 Stralcio catastale aggiornato;

Tav. 2.3 Cartografia Aerofotogrammetrica;

Tav. 2.5 Planimetria generale;
Tav. 2.6.1 Piante-prospetti-sezione;
Tav. 2.6.2 Piante-prospetti-sezione;
Tav. 2.6.3 Particolare cisterna acqua potabile-acqua piovana particolare fossa biologica;
Schema di convenzione;
Relazione tecnico - illustrativa;
Business plan.

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dell'art. 5 punto 1 del D.M. n. 1444/68 e con le condizioni adesse inerenti riportate nella richiamata deliberazione di G.R..

4) La Ditta "BIOSEMENTI Srl" inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria (D.M. 28 art. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete di smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

5) Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di Altamura (BA) e la Ditta "BIOSEMENTI Srl" diretta a disciplinare:

- L'obbligo, da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programmazione di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazioni primaria e secondaria nella misura prevista per legge.

- L'obbligo dell'individuazione delle aree a standards urbanistici (art.5.1 DM n. 1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura minima del 10% della superficie dell'area interessata dall'intervento di variante urbanistica.

- 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 urbanizzazione relative all'insediamento come sopra precisato.

- L'obbligo per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza della loro e/o ambientale.

- L'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R., di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto edella 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 oggetto di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, e, in mancanza del nulla-osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima. La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Altamura (BA) ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 quarto comma della legge n. 142 dell'8 Giugno 1990 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) del Comune di Altamura (BA). Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Altamura (BA), entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 47 terzo comma della citata legge 142 del 1990. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

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

si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Altamura (BA) rilascerà alla Ditta "BIOSEMENTISrl" la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza (art. 1 - 3 comma - L. R. n. 34/94) con espresso richiamo agli obblighi commisurati alla effettiva entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa ditta proponente.

9) Il presente Accordo di Programma 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 del Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

Ai sensi del sesto comma dell'art. 27 della legge n. 142/90 dell'art. 5 della l.r. n. 4/95, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma, con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi, è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Altamura (BA).

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune Il Presidente della
di Altamura Regione Puglia
Prof. Vito Plotino Dott. Raffaele Fitto
