



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2000, n. 1420

LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98 L.S. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un opificio industriale nel Comune di Altamura. Ditta: S.A.E.M.s.a.s.

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 Sindari 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, 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 S.A.E.M. s.a.s., di un insediamento produttivo nel settore industriale. In particolare le opere in progetto prevedono l'ampliamento di un opificio già esistente per la costruzione e l'assemblaggio di componenti ed impianti elettrici.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel territorio del Comune di Altamura ed è ubicata in località "Grotta Formica" prospiciente la strada provinciale n. 157 "La Mena" in prossimità della costruenda bretella della S.S. 90 Bari - Altamura in posizione Nord - Ovest rispetto all'abitato della città; Il lotto interessato dall'intervento confinante con un opificio già esistente ed operante nel medesimo settore dell'impiantistica elettrica di proprietà della stessa ditta S.A.E.M. s.a.s., Urbanisticamente l'intervento proposto costituisce ampliamento al suddetto opificio esistente.

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (PRG) l'area d'intervento risulta tipizzata "zona agricola E1".

L'intervento progettuale proposto interessa in particolare un'area, individuata in catasto al Fgl. 100, p.lle nn. 20-34-58-59-60, in ampliamento ad un immobile esistente e destinati a Laboratorio artigianale con annessi Uffici dalla C.E. in Sanatoria n°1004/2C del 20/01/1998 per una superficie fondiaria complessiva dimq. 3.359,00.

La ditta S.A.E.M. s.a.s., operante nel settore dell'impiantistica elettrica, si propone, di realizzare l'ampliamento della suddetta struttura produttiva, 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 dal relativo piano occupazionale.

Il progetto presentato prevede la realizzazione, di un capannone in ampliamento a quello esistente.
La soluzione progettuale presentata è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistico - edilizi:

- mq. 6.440,00
- mq. 3.081,00
- mq. 3.359,00
- Indice di fabbricabilità territoriale
- mc/mq. 2,50
- Superficie coperta complessiva
- mq. 1.914,00
- Superficie a standards da monetizzare
(secondo le indicazioni convenzionali della P.A.)
- mq. 3.359,00
- 29,72%
- mc. 16.100,00
- Volume complessivo a realizzarsi
- Volume Capannone (1.914 x 7,50)
- mc. 14.355,00
- mt. 7,50
- Superficie interna a parcheggio
- mq. 1.462,00

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

La richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente PRG perciò in relazione alla destinazione agricola dell'area oggetto di 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 dalla destinazione in zona industriale 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 E" a " zona per insediamenti produttivi industriali ed artigianali D1 " con indici e parametri urbanistico - edilizia come rivenienti dal Progetto in atti.

Per quanto attiene al profilo ambientale si reputa opportuno specificare 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 dal parere del Dirigente dell'U.T.C. del 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 S.A.E.M. s.as. con la realizzazione dell'attività produttiva programmata in ampliamento a quella esistente comporterà l'occupazione di n. 10 unità lavorative in aggiunta a quelle attuali

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. 8/989, rientra

comunque nei casi per i quali è possibile ai sensi delle LL.RR. 34/94 e 8/98 richiedere al Presidente della G.R. la sottoscrizione di un accordo di programma.

Per l'intervento proposto dalla ditta S.A.E.M. s.a.s. 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 - E1 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 alle leggi vigenti .

- L'individuazione delle aree a standards urbanistici (art. 5 punto 1 D.M. n. 1444/68) da cedere al comune nella misura minima del 10 %;

a) 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. 24/3/89 n. 122):

b) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettati normativi vigenti in materia sanitaria e di sicurezza dei luoghi di lavoro e/o ambientale:

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 connessi 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 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 decreti del Ministero dell'Ambiente 3 Aprile 2000, si precisa che lo stesso intervento va sottoposto prima del rilascio della concessione edilizia alle disposizioni del DPR 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 - 5° comma 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 9/2/2000 dal competente ufficio 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. Le stesse aree comunque sono soggette a livello per la cui affrancazione si dovrà procedere in conformità della vigente normativa.

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.R. 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. n. 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 di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie 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 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. 19/12/1994 n. 34 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 S.A.E.M. s.a.s. dell'ampliamento di un opificio industriale esistente per la costruzione e l'assemblaggio di componenti ed impianti elettrici.

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

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 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 28/01/98 per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere industriale nel Comune di Altamura da parte della Ditta "S.A.E.M. s.a.s."

PREMESSO:

1. Che la L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo 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

1. Che la Ditta "S.A.E.M. s.a.s." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Altamura, dell'ampliamento di un insediamento produttivo a carattere industriale operante nel settore della impiantistica e componentistica elettrica;
2. Che, il Sindaco del Comune di Altamura, con istanza in data 14/10/1999 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 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura produttiva a carattere industriale da parte della ditta "S.A.E.M. s.a.s." con reperimento di area idonea invariante 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 non aventi la destinazione produttiva.

PRESO ATTO:

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Altamura.

1. Che l'intervento progettuale proposto attiene alla fatti specie 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 mq. 3.359,00 (in aggiunta alla esistente superficie di mq. 3.081) con destinazione a zona E1 "verde agricolo" nel vigente strumento urbanistico;
2. Che la "S.A.E.M. s.a.s." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttiva e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di ulteriori addetti pari a 10 unità.

VISTA

La deliberazione n. del (facente parte integrante del presente) con la quale la G. R. ha autorizzato il Presidente sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Altamura ai sensi delle citate LL.RR. del 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "S.A.E.M. s.a.s."

"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 delle LL.RR. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di Altamura con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "S.A.E.M. s.a.s." di una struttura produttiva, nel settore industriale destinata alla costruzione ed assemblaggio, di componenti di impianti elettrici nel Comune di Altamura in variante al vigente strumento urbanistico. La predetta struttura ricade in zona tipizzata E1 "verde agricolo" del vigente strumento urbanistico del Comune di Altamura. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma si allegano i seguenti elaborati:

- Tav. 1) Stralcio di PRG adeguato;
- Tav. 2) Estratto aggiornato di mappa catastale;
- Tav. 3) Stralcio aereofotogrammetrico con opere di urbanizzazione;
- Tav. 4) Planimetria generale;
- Tav. 5) Pianta;

- Tav. 6) Prospetti - Sezione;
- Tav. 7) Elaborato grafico delle cisterne idriche di acqua potabile e piovana e dell'impianto di depurazione.
- Relazione tecnica illustrativa;
- BUSINESS PLAN;
- Schema di convenzione

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. 144/68 e con le condizioni ad essi inerenti riportate nella richiamata deliberazione di G.R.

4. La ditta "S.A.E.M. s.a.s." inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria (D. M. 28 art. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete 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 e la ditta "S.A.E.M. s.a.s." diretta a disciplinare:

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

- L'obbligo dell'individuazione delle aree a standards urbanistici (art. 5, punto 1 D.M. 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 urbanizzazioni relative all'insediamento come sopra precisate.

- L'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza dei luoghi di lavoro 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 e, della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia ha 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 la 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 ratificherà il presente Accordo di Programma.

6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 - quarto comma - della Legge 08/06/90, n. 142 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Altamura. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica, da parte del Consiglio Comunale di Altamura, 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 rilascerà alla ditta "S.A.E.M. s.a.s." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza (art. 1 - 3° comma - L.R. 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 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 dall'Amministrazione Comunale 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 e 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. 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
