



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 26 del 12/02/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2000, n. 1408

CORSANO (LE) LL.RR. 34/94 e 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di opificio per la produzione di cravatte da parte della Ditta "ITAL CRAVATTE s.r.l.".

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente dello stesso ufficio e 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 di un Accordo di Programma, per la realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile solo nel caso in cui lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali, turistiche e alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di Corsano ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "ITAL CRAVATTE S.r.l." di un opificio per la produzione di cravatte inviando con nota 6169 del 26/07/99 e successiva integrativa n. 3771 del 15/05/2000, gli elaborati connessi all'intervento.

Dagli atti risulta che la Ditta "ITAL CRAVATTE S.r.l." intende incrementare la propria attività nel campo della produzione di cravatte ed altri accessori di abbigliamento maschile (quali foulard, papillon, ecc.) in una sede più idonea, stante la limitatezza e la scarsa organizzazione dei locali ove attualmente sorge l'azienda.

Dal Business Plan allegato al progetto si rileva che l'occupazione esistente è di 33 unità e che a regime risulterà di 44 unità con una occupazione aggiunta di circa 11 unità.

L'intervento proposto interessa un'area di circa 3842 mq. con una superficie da destinare a spazi pubblici di mq. 1190 e una superficie coperta così distribuita:

Piano terra

- Superficie coperta 833,34 mq
- Volume 3958,41 mc

Piano primo (alloggio custode)

- Superficie 244,94 mq.
- Volume 796,05 mc

- Piano primo (uffici)
- Superficie 227,50 mq.
- Volume 732,87 mc

TOTALE VOLUME 5.487133 mc.

- SUPERFICIE DEL LOTTO 3842 mq
- SUPERFICIE COPERTA 833,35 mq.
- Rapporto di copertura 0,21
- Iff. 1,43 mc./mq.

Dalla relazione progettuale si evince che l'intervento riguarda manufatti da ubicare in un'area in zona E Agricola, del vigente P.d. F. prospiciente la strada P.I.P. del Comune di Corsano in catasto terreni al foglio di mappa 5 particella 2223 e prevede la allocazione delle seguenti unità funzionali:

Unità confezione; unità deposito; unità gestionale unità abitativa.

L'unità confezioni con una superficie netta di 480 mq ed una altezza di 3,50 m è destinata al confezionamento delle cravatte con spogliatoi e servizi per gli addetti alla lavorazione,

L'unità deposito posto al seminterrato è divisa parte a deposito materie prime (240 mq circa) e parte a deposito prodotto finito (170 mq).

Nell'unità gestionale sono previsti: la reception, l'ufficio ragioneria, l'ufficio personale, l'archivio, ufficio per l'amministrazione, la segreteria e sala riunione oltre all'archivio e ai servizi.

Nell'unità alloggio custode prospiciente alla zona gestionale, al 1° piano dell'edificio è ubicata l'abitazione del proprietario e/o custode con una superficie lorda di 245 mq.

Sul fronte principale, adiacente all'unità lavorazione è ubicata la zona destinata all'attività commerciale con due locali distinti uno per la vendita di cravatte e l'altro vendita foulard e sete.

L'area in questione è immediatamente prospiciente alla strada che collega la zona P.I.P. di Corsano e la strada provinciale per Lecce e ciò costituisce una condizione di naturale importanza per i flussi commerciali.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate L.R. n. 34/94 e n. 8/98, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Corsano risulta:

a) L'attività del complesso comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a 44 unità comprensivi dei 33 addetti attualmente in organico con un incremento di 11 unità lavorative.

b) Il P.F. ed il P.I.P. non dispongono di superfici per attività industriali e/o artigianali, risultando i lotti del P.I.P. interamente esauriti.

c) L'area interessata dal progetto e soggetta a vincolo paesaggistico disciplinato dalla Ls. 1497/39.

Da una verifica d'Ufficio si rileva che sulle aree interessate all'intervento non gravano diritti di uso civico e pertanto non è applicabile la l.r. n. 7/98.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "ITAL CRAVATTE S.r.l." 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 in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

La suddetta variante consiste nella tipizzazione delle aree oggetto di intervento quale zona artigianale con Indice e parametri urbanistico-edilizio così come rinvenuti dal progetto presentato ed innanzi riportati.

La predetta variante, nei termini su esposti, si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico, atteso che non interferisce con il disegno urbanistico del P.F. vigente, né con le direttrici di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della ditta interessata affinché attivi immediatamente livelli occupazionali non inferiori

a 11 unità.

2. Obbligo da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità delle leggi vigenti, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

3. La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "ITAL CRAVATTE S.r.l" in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (11 nuovi addetti) previsti e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o 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 relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Corsano ratificherà il presente Accordo di Programma.

4. Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 1 e secondo le previsioni progettuali.

5. Acquisizione del nulla-osta ex D.lvo 490/99 e ciò prima del rilascio della Concessione Edilizia.

L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5° comma della legge n. 142190, 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 14.12.1994 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 Corsano.

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

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETTERA E DELLA L.R. 7/97.

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 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 E CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'Assessore relatore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e

dal dirigente del Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato. il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sinaco del Comune di Corsano per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta "ITAL CRAVATTE S.r.l." di un opificio industriale per la produzione di cravatte nel territorio del Comune di Corsano.
- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della legge n. 127/1997.

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 Corsano rappresentato dal Sindaco pro-tempore Dott. Biagio CARACCILO 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 opificio per la produzione di cravatte ed accessori per abbigliamento maschile (foulard, papillon) nel Comune di Corsano da parte della Ditta "ITALCRAVATTE S.r.l..".

PREMESSO:

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

CONSIDERATO

che la Ditta "ITALCRAVATTE S.r.l.." con sede in Corsano ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Corsano di un opificio per la produzione di Cravatte ed accessori per abbigliamento maschile (foulard, papillon ecc.);
che in assenza di aree nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Corsano 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 del complesso produttivo - industriale da parte della Ditta "ITALCRAVATTE S.r.l.." con reperimento di area idonea in

variante al P.F. vigente;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Comune di Corsano con nota n. 6169 del 26/07/99 e 3771 del 15/05/2000 (integrativa)

a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Corsano non dispone di aree idonee con destinazione specifica per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla Ditta " ITALCRAVATTE S.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 3.842 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. n. 1444/68, con destinazione a zona "E" (agricola) nel vigente P.F.;

b) che l'area individuata, risulta essere (testualmente) "censita in Catasto Terreni in agro di Corsano al foglio 5 particella n° 2223.

c) che l'area interessata dall'intervento risulta sottoposta a vincolo paesaggistico disciplinato dal D.lvo 490/99;

d) che da una verifica d'ufficio degli atti (P.U.T.T.) si rileva che sulle aree interessate non gravano diritti di uso civico;

e) che la Ditta " ITALCRAVATTE S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione 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 il Presidente della G.R. alla sottoscrizione della Accordo di Programma chiesto dal Sindaco di Corsano 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 " ITALCRAVATTE S.r.l." .

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti 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 Corsano con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta " ITALCRAVATTE S.r.l." in variante al vigente strumento urbanistico di un opificio per la produzione di cravatte ed accessori per abbigliamento maschile (foulard, papillon ecc.) L'intervento (ricade in zona "E" (agricola) del vigente strumento urbanistico del Comune di Corsano . Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:

Allegato A Relazione Tecnica generale

Allegato B Piano occupazionale - SCHEDA TECNICA BUSINESS PLAN

TAV. 1 Stralcio-Catastale- Stralcio-Aerofotogrammetrico Stralcio Pd F - Corografia- Ubicazione

TAV. 2 Piante: Seminterrato, P. terra, P. Primo, P. copertura

TAV. 3 Prospetti e Sezioni

TAV. 1 bis Planimetria assetto ed arredo delle aree da destinare a parcheggi e a spazi di verde attrezzato.

- 3) Le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive devono cedere al Comune, secondo il disposto dell'art. 5 punto 1 del D.M. n. 1444/68.

- 4) La Ditta "ITALCRAVATTE S.r.l." inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, 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 Corsano e la Ditta " ITALCRAVATTE S.r.l." diretta a disciplinare:

a) quanto previsto dalla legislazione tecnica e urbanistica in materia;

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 relative all'insediamento come sopra precisate;

c) l'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto e pari a n. 11 unità 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 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 relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Corsano 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.F.) del Comune di Corsano . Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Corsano 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 il soggetto proponente 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 Corsano rilascerà alla Ditta " ITALCRAVATTE S.r.l." diretta a disciplinare: la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, con espresso richiamo agli obblighi (art. 1 - 3 comma - L. R. n. 34/94) 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 la delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Corsano 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. 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 Corsano .

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 Corsano Regione Puglia
Dott. Biagio Caracciolo Dott. Raffaele Fitto
