



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2000, n. 1392

Martina Franca (TA) - LL.RR. n. 34/94 e 8/98. Accordo di Programma per la realizzazione di un edificio per la produzione di bigiotteria e cosmetici con assemblaggio di articoli da emporio. Ditte DUE ESSE S.R.L. E PACKING S.R.L.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. SANTANIELLO Enrico sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento 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 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 Martina Franca ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte delle Ditte "DUE ESSE S.r.l. e PACKING SUD S.r.l." di un opificio per la produzione di bigiotteria e cosmetici con assemblaggio di articoli da emporio con l'impiego di 10 addetti, inviando con nota prot. 15748 del 16/04/1999 gli elaborati connessi all'intervento.

Successivamente, il Comune di Martina Franca con nota n. 15748 del 10/06/1999 ha trasmesso gli elaborati progettuali integrativi in conseguenza alla emanazione delle linee guide della Regione Puglia in data 08/3/1999. Inoltre lo stesso Comune con nota n. 12850 del 6/7/2000, ha trasmesso la dichiarazione da parte delle ditte "DUE ESSE" e "PAKING SUD" con la quale si impegnano ad incrementare l'occupazione complessiva pari a 20 unità (10 unità per singola ditta) nonché i nuovi piani economici finanziari delle singole ditte, in sostituzione di quelli originariamente trasmessi che prevedevano un incremento occupazionale complessivo di n. 10 unità (5 unità per singola ditta).

Pertanto gli elaborati definitivi di cui all'Accordo di Programma risultano i seguenti:

- 1) Relazione tecnica
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 2) Schema di convenzione
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 3) Piano economico finanziario ditta DUE ESSE S.r.l.

- (prot. Ass. n. 7758 del 11/07/2000)
- 4) Piano economico finanziario ditta PACKING SUD S.r.l.
(prot. Ass. n. 7758 del 11/07/2000)
- 5) Tav. n.1 - Stralcio P.R.G.
(prot. Ass. n. 5307 del 22/04/1999)
- 6) Tav. n.2 - Stralcio catastale
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 7) Tav. n.3 - Rappresentazione attuale su aerofotog.
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 8) Tav. n.4 - Rappresentazione variante su aerofotog.
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 9) Tav. n.5 - Planimetria generale
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 10) Tav. n.6 - Rappresentazione su mappe catastali
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 11) Tav. n.7 - Aree da cedere
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 12) Tav. n.8 - Ingombri edilizi
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 13) Tav. n.9 - Profili edilizi
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 14) Tav. n.10 - Planovolumetrico
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 15) Tav. n.11 - Rete idrica
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 16) Tav. n.12 - Rete elettrica e pubblica illuminazione
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)

L'intervento prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica costituito da un piano seminterrato da adibire a locali per deposito di materie prime e prodotti finiti e due piani fuori terra da adibire a laboratorio, servizi ed uffici, per entrambe le aziende. L'accesso al lotto è previsto dalla Via Mottola.

Come si rileva dalla relazione del progettista, l'intera zona è servita da una rete idrica e da rete elettrica che verranno direttamente allacciate all'opificio; per la fogna nera, invece, mancando attualmente il tronco di fogna pubblica, sarà realizzato un apposito impianto con fossa biologica di tipo Imhoff e vasca di raccolta dei reflui a tenuta.

Per l'allontanamento delle acque meteoriche, inoltre, non essendoci una rete di fogna urbana bianca, sarà realizzata una vasca di raccolta ed un'apposita perforazione per lo smaltimento nel sottosuolo.

Dall'esame degli altri atti trasmessi, si evince che l'intervento proposto interessa un'area della superficie di circa mq. 7.676 al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68.

La zona su cui ricade l'intervento risulta tipizzata zona agricola-residenziale F2/2 dal P.R.G. vigente. Detta area individuata in catasto al FG. 126 particelle n. 25 e 186 risulta ubicata a ridosso della strada provinciale Martina-Mottola.

L'insediamento è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

Superficie del lotto: mq. 7.676;

Superficie coperta dai capannoni e relativi servizi ed uffici: mq. 2070;

Altezza massima: da un minimo di mt 8,80 a un max mt 13,80 (Tav. n.9);

Volume capannoni e relativi servizi ed uffici: mc. 20.715;

Indice fondiario: 3,00 mc./mq.;

Area a standards 10% della superficie totale: mq 768 (Tav. n.8);

Rapporto di copertura 30% circa.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate L.R. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini della ammissibilità dell'intervento alla stipula dell'Accordo di Programmi atti trasmessi dal Comune di Martina Franca risulta testualmente quanto segue:

- 1) l'attività del complesso comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera non inferiore a 20 unità;
- 2) Pareri istruttori del Capo ripartizione tecnica:

a) parere datato 19/11/1998:

""con istanza del 09/09/1998, assunta al protocollo comunale in data 13/10/1998 al n. 15748 il Signor Stefano SCATIGNA in qualità di legale rappresentante delle Ditte DUE ESSE S.r.l. e PACKING SUD S.r.l. ha richiesto la definizione di un accordo di programma ai sensi della Legge Regionale n° 34/1994, successivamente modificata dalla L.R. 8/1998.

Per dovere di completezza, si aggiunge che tale istanza è stata preceduta da altra analoga in data 06/08/1997 e protocollata al n° 14303 del 13/08/1997 che ha sortito parere istruttorio negativo in data 18/09/1997 sulla base della mancanza di presupposto di ammissibilità della proposta formulata accertato che, in presenza di aree a specifica destinazione urbanistica (zona L in località Cicerone), all'epoca, per il secondo comma dell'art. 1 della Legge Regionale 34/1994, la proposta sarebbe stata ammissibile solo se lo strumento urbanistico vigente non avesse aree idonee con destinazione specifica operante.

La modifica intervenuta nella norma appena citata in dipendenza della Legge Regione Puglia n° 8/1998 modifica tale stato di cose se è vero, come è vero, che la parola "preveda" riportata nel secondo comma dell'art. 1 della L.R. 34/98, appena citato, è stata sostituita dalle parole "dispone di aree idonee e sufficienti", con ciò facendo venire meno i motivi di negatività all'epoca adottati da questa Ripartizione.

Omissis

Si segnala un probabile errore nella intestazione della tavola n. 8 che presenta lo stesso titolo della tavola n.5 (ingombri edilizi) mentre il suo contenuto porta a ritenere piuttosto che essa sia relativa alla individuazione delle aree da cedere a standards urbanistici.

Le aree su cui si richiede la sottoscrizione dell'accordo di programma sono staccate dalla zona industriale esistente, anche se ricadono, grosso modo, nello stesso ambito territoriale sono destinate, attualmente a zona agricola F2-2.

Per quanto concerne le condizioni previste dalle Leggi regionali 34/94 e 8/98, si dichiara che le stesse, stanti le dichiarazioni contenute nell'istanza, sono da ritenere soddisfatte e, pertanto, da questo punto di vista, questa Ripartizione esprime parere favorevole all'accoglimento dell'istanza e alla conseguenziale richiesta al Presidente della Giunta Regionale di definizione dell'accordo di programma di cui trattasi.

Va, comunque, evidenziata la circostanza che sulle aree interessate dall'accordo in parola, ricade la previsione del tracciato della variante alla S.S. 172 approvata dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 136 del 27.6.1991, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma cinque della Legge 1/1978.

Come è noto tale disposizione legislativa porta ad assegnare alla delibera consiliare la valenza di adozione di variante di P.R.G., per la cui approvazione si deve seguire la procedura prevista dall'art. 6 e seguenti della Legge 167/1962.

Nel caso di specie, tale procedura si è interrotta, nel senso che il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, con propria nota del 9.3.1993, inviata all'ANAS compartimento di Bari e p.c. alla Soprintendenza di Bari, oltre che ai Comuni di Martina Franca e Alberobello e all'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ha espresso parere contrario alla realizzazione delle opere.

Mancando ogni altro provvedimento, in relazione a tanto, c'è da desumere che, al momento, si è in presenza di uno strumento urbanistico adottato e non ancora approvato con la conseguenza che per lo stesso sono in vigore le misure di salvaguardia, stante l'art. 17 della L.R. 56/1980.

E' di tutta evidenza che ove l'Amministrazione Comunale di Martina Franca assumesse formalmente la decisione di porre nel nulla il contenuto della delibera di C.C. n. 136/91, anche alla luce delle decisioni che si stanno formalizzando in sede di conferenze di servizio ANAS, in ordine al problema del collegamento stradale Jonio-Adriatico, sarebbe rimosso l'impedimento delle misure di salvaguardia di cui si è detto e, quindi, nulla osterebbe alla definizione dell'accordo di programma in esame.""

b) Parere reso al Sindaco datato 30/03/1999:

"In allegato alla presente, perché Ella possa procedere alla richiesta di sottoscrizione al Presidente della Giunta Regionale, Le invio gli atti progettuali dell'accordo in oggetto indicato e il parere istruttorio di questa Ripartizione datato 19.11.1998.

Dalla lettura dello stesso, tenuto conto di quanto deliberato dal Consiglio Comunale in data 25 Marzo 1999 con provvedimento n. 29, in ordine al tracciato della variante alla S.S. 172, si desume che sono venuti meno i motivi di negatività ivi espressi e che, quindi, nulla osta, sul piano tecnico amministrativo, alla formulazione della richiesta di sottoscrizione di cui trattasi.""

c) Parere datato 02/06/1999:

"Con nota del 19 maggio 1999, pervenuta al protocollo comunale al n. 7860 del 20 maggio 1999, il Signor Stefano SCATIGNA, in qualità di legale rappresentante delle due Ditte DUE ESSE S.r.l. con sede in Martina Franca alla Via A. De Gasperi n.80, 82 e PACKING SUD S.r.l. con sede in Martina Franca alla Via Basile n.c., ad integrazione e parziale sostituzione degli elaborati a suo tempo trasmessi con nota del 9.9.1998, qui pervenuta il 13.10.1998 al n. 15748 di protocollo, ha fatto pervenire i seguenti elaborati, tutti relativi alla proposta di accordo di programma di cui all'oggetto:

1. relazione tecnica;
2. Tav. n. 2 - Stralcio catastale;
3. Tav. n. 3 - Rappresentazione attuale su aerofotogrammetrico;
4. Tav. n. 4 - Rappresentazione variante su aerofotogrammetrico;
5. Tav. n. 5 - Planimetriagenerale;
6. Tav. n. 6 - Rappresentazione su mappa catastale;
7. Tav. n. 7 -Aree da cedere;
8. Tav. n. 8 - Ingombri edilizi;
9. Tav. n. 9 - Profili edilizi;
10. Tav. n. 10 - Planivolumetrico;
11. Tav. n. 11 - Rete idrica;
12. Tav. n. 12 - Rete elettrica e pubblica illuminazione;
13. Schema di convenzione;
14. Stralcio e certificato catastali attuali;
15. Relazione relativa al business plan ed al piano occupazionale.

Si precisa che in data 15 aprile 1999 il Sindaco di Martina Franca, con nota prot. 15748 pervenuta alla Regione Puglia in data 16.4.1999, ha chiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione e sottoscrizione dell'accordo di programma per la realizzazione, da parte delle due indicate Società, di un complesso produttivo industriale, sulla base di atti progettuali non adeguati li alle linee guida emanate in data 8 marzo 1999 dall'Assessore Regionale all'Urbanistica, per l'applicazione della L.R. 34/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

La presente istruttoria segue quella a suo tempo effettuata sugli elaborati oggetto della avvenuta richiesta di sottoscrizione e tiene conto di quanto contenuto nella direttiva regionale citata.

Per quanto concerne le condizioni di ammissibilità previste dalla Legge, in ordine alla occupazione si è dichiarata una occupazione attuale di dieci unità e una nuova occupazione di cinque unità per le Società DUE ESSE, nonché una nuova occupazione di cinque unità per la Società PACKING SUD, con un totale di dieci nuove unità, oltre alle dieci esistenti.

E' accertato che, al momento, nella vigente zona urbanistica omogenea "L" in località Cicerone, peraltro abbastanza vicina al sito interessato dalla proposta di accordo in esame, non vi è la disponibilità di aree idonee e sufficienti, con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace, che possano consentire di accogliere l'iniziativa imprenditoriale di cui trattasi, nel senso che, pur esistendo delle aree tipizzate come zone "L" agricole industriali e pur essendoci dei piani di lottizzazione approvati, questi non hanno disponibilità di lotti a costruirsi che abbiano la dimensione di oltre 20.000 metri cubi e, quindi sufficienti a contenere l'intervento in esame.

Consegue che sono verificate le condizioni di ammissibilità previste dalla Legge, per come esplicitate dalle linee guida sopra richiamate.

Dai grafici proposti sono desumibili i contenuti della variante allo strumento urbanistico che attengono, essenzialmente a modifica da zona agricola-residenziale "F2/2" a zona agricola industriale "L" di un'area limitrofa alla attuale zona "L", in località Cicerone, servita da rete idrica e da rete elettrica.

L'area non è gravata da vincoli.

La documentazione prodotta e sopra descritta è ritenuta esaustiva, da questa Ripartizione, per le esigenze espresse al punto 4) delle Linee Guida Regionali, tenuto conto del fatto che le aree in questione non ricadono in zona sismica.

Lo schema di convenzione proposto è del tutto analogo a quello proposto dalla Regione Puglia.

Tanto premesso, a parere di questo Ufficio la proposta formulata dal Sig. Stefano SCATIGNA, adeguata alle linee guida emanate dalla Regione Puglia, è accoglibile.""

d) Parere datato 04.11.1999 prot. 6872:

""Si riscontra la richiesta telefonica del 29.09.1999, concernente l'oggetto, per precisare ulteriormente, rispetto a quanto si è già fatto nel parere istruttorio del 02.06.1999, che, pur essendo vigenti dei piani di lottizzazione nella stessa zona industriale, questi non hanno la disponibilità, pur accorpando vari lotti, sufficiente a realizzare una volumetria pari a mc 20.000 e quindi atti a consentire l'intervento in esame.

Relativamente alla richiesta verbale, formulata da codesto Assessorato, si trasmettono in allegato le deliberazioni del Consiglio Comunale relative all'adozione ed approvazione del nuovo tracciato della S.S. 172, certificando che esso non interessa l'area oggetto di intervento da parte della ditta "DUE ESSE S.r.l. e PACKING SUD S.r.l."."

Tutto ciò precisato in ordine alle valutazioni di ammissibilità dell'intervento, da parte degli organi tecnici comunali (con particolare riferimento alle note del 2/6/99 e 4/11/99) si ritiene che per l'intervento progettato dalle Ditte "DUE ESSE S.r.l. e PACKING SUD S.r.l." sussistano tutte le condizioni previste dalle ll.rr. n.34/94 e n.8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso con ritipizzazione dell'area, da zona agricola-residenziale a zona per impianto produttivo di tipo industriale, con indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti ed innanzi riportati, rilevandosi che la localizzazione dello stesso intervento non interferisce con la pianificazione Comunale né con ipotesi di assetto del territorio a livello regionale; (ciò con riferimento anche alla previsione, sull'area interessata dall'intervento, del tracciato della variante alla ss.172 approvata con delibera C.C. n. 136 del 27/06/1991 che come certificato al Sindaco dal Dirigente del UTC. di Martina Franca con nota n. 8149/99UT ed alla Regione con nota n. 6872 UT del 04/11/1999, entrambe innanzi riportate, il nuovo tracciato della 172 adottato con delibera di C.C. n. 28 del 25/3/99 ed approvato definitivamente con delibera C.C. n. 75 del 28/07/99, non interessa le aree di cui al presente Accordo di Programma).

Inoltre, come da certificazione del dirigente l'UTC, si prende atto che lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) pur prevedendo aree destinate ad attività industriali munite, di strumentazione esecutiva di P. di L., detti piani non hanno la disponibilità di lotti nel senso che se pur accorpati non sono sufficienti a consentire la realizzazione della volumetria di 20.000 mc. prevista e quindi inadonei a consentire l'intervento in questione.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte del Sig. Stefano SCATIGNA, legale rappresentante delle due ditte " DUE ESSE

S.r.l. e PACKING SUD S.r.l." 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 della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, del Reg 03.11.1989 n. 2, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

2. La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Sig. Stefano SCATIGNA in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (20 addetti - 10 per ogni singola ditta-) 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 assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nullamò Comùnale decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi delle Ditte proponenti, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Martina Franca ratificherà il presente Accordo di Programma.

3. Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 1 e secondo le previsioni progettuali, (mq. 768).

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. 142/90, 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..

La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico atteso che la sua localizzazione non interferisce con la pianificazione urbanistica comunale.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi si ritiene che la G.R., in attuazione della L.R. n. .34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata dalla L.R. n.8 del 28.01.1998, possa autorizzare il presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Martina Franca.

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

Infine si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA), che i terreni interessati dall'intervento non risultano gravati da vincolo di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

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

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 17/77 E SUCCESIVE 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"

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 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Martina Franca per la realizzazione in variante al P.R.G. vigente da parte delle ditte DUE ESSE S.r.l. e PACKING SUD S.r.l. di un opificio per la produzione di bigiotteria e cosmetici con assemblaggio ed imballaggio di articoli da emporio nel territorio Comunale di Martina Franca.

di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge n. 127/1 997

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 Martina Franca rappresentato dal Sindaco pro-tempore Avv. Bruno SEMERARO 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 un complesso produttivo a carattere industriale nel Comune di Martina Franca da parte delle Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD S.R.L." rappresentate dal legale rappresentante Sig. Stefano SCATIGNA.

PREMESSO:

a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 8 gennaio 1998 n. 8 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 efficace 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 n. 142, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e adottato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO:

a) che le Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD S.R.L." con sede in Martina Franca, hanno in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Martina Franca, di un complesso produttivo-industriale destinato alla produzione di bigiotteria e cosmetica con assemblaggio di articoli da emporio;

b) che, in assenza di aree idonee nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Martina Franca ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e L.R. 28 gennaio 1998 n. 8, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso produttivo- industriale da parte delle Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD S.R.L." con reperimento di area idonea in variante P.R.G. vigente.

PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di Martina Franca:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Martina Franca non dispone di aree sufficienti ed idonee per la realizzazione dell'insediamento programmato dalle Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD S.R.L." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa mq. 7676 con destinazione a zona "agricola residenziale F2/2" nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata, risulta essere censita in Catasto terreni in agro di Martina Franca al fg. 126 particelle n. 25 e 186 ed è posizionata a ridosso della strada prov.le Martina Franca - Mottola.;
- c) che dalle certificazioni del Dirigente U.T.C. in atti, si evince che l'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta ad alcun tipo di vincolo (paesaggistico, idrogeologico, ecc.);
- d) che entrambe le Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD S.R.L." si siano impegnate alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione a regime di un numero di addetti pari a 20 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 richiesto dal Sindaco di "Martina Franca ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte delle Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD 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. 28 gennaio 1998, la Regione Puglia e il Comune di Martina Franca con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte delle Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD S.R.L." di un opificio per la produzione di bigiotteria e cosmetici con assemblaggio ed imballaggio di articoli da emporio nel Comune di Martina Franca in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso, a carattere industriale, ricade in zona "agricola residenziale F2/2" nel vigente strumento urbanistico del Comune di Martina Franca. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:

- 1) Relazione tecnica
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 2) Schema di convenzione
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 3) Piano economico finanziario ditta DUE ESSE
(prot. Ass. n. 7758 del 11/07/2000)
- 4) Piano economico finanziario ditta PACKING SUD
(prot. Ass. n. 7758 del 11/07/2000)
- 5) Tav. n.1 - Stralcio P.R.G.
(prot. Ass. n. 5307 del 22/04/1999)
- 6) Tav. n.2 - Stralcio catastale
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 7) Tav. n.3 - Rappresentazione attuale su aerofotog.
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 8) Tav. n.4-Rappresentazione variante su aerofotog.
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 9) Tav. n.5 - Planimetria generale

- (prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 10) Tav. n.6 - Rappresentazione su mappe catastali
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 11) Tav. n.7 - Aree da cedere
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 12) Tav. n.8 - Ingombri edilizi
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 13) Tav. n.9 - Profili edilizi
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 14) Tav. n.10 - Planovolumetrico
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 15) Tav. n.11 - Rete idrica
(prot. Ass. n. 7793 del 17/06/1999)
- 16) Tav. n.12-Rete elettrica e pubblica illuminazione
(prot. Ass. n. 17/06/1999)

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, le stesse ammontano a mq 768 come da indicazione planimetrica (Tav. n. 5).

Le Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD S.R.L.", inoltre, dovranno assicurare in solido l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primarie con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;

4) La concessione edilizia è subordinata alla stipula, tra il Comune di Martina Franca" e le Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD S.R.L.", di apposita convenzione 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 urbanizzazione primaria relative all'insediamento come sopra precisate;
- c) il divieto per le Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKING SUD S.R.L." o chi per esso di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
- d) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto (20 unità) e di non modificare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a cinque anni dall'avvio dell'attività produttiva; Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi a carico delle Ditte proponenti, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Martina Franca ratificherà il presente Accordo di Programma.

5) Ai sensi e per gli effetti dell'art.27 quarto comma della legge 8 giugno 1990 n. 142 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Martina Franca. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Martina Franca entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente ai sensi dell'art. 27, terzo comma, della citata legge 142 del 1990.

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

6) 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 (Agricola residenziale F2/2).

7) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Martina Franca rilascerà alle Ditte "DUE ESSE S.R.L." e "PACKIN SUD S.R.L." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

8) 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.

9) 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 Martina Franca provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata da parte del soggetto proponente l'intervento.

10) Ai sensi del sesto comma dell'art. 2° 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 di Martina Franca o suo delegato.

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 di Il Presidente della
Martina Franca Regione Puglia
Avv. Bruno Semeraro Dott. Raffaele Fitto
