



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 38 del 28/02/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2000, n. 1475

SANTERAMO IN COLLE - LL.RR. 34/94 e 8/98 L.S. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un opificio industriale per la realizzazione di fusti in legno e salotti finiti da parte della Ditta: RICA RAFFAELE.

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 28.1.1998, 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 autorizzata 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 della citata disposizione di legge il Comune di Santeramo in Colle con nota n. 14753 del 15.11.99 a firma del Sindaco ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della ditta "RICA RAFFAELE" di un opificio per la produzione di fusti in legno su commesse e per la realizzazione di salotti finiti.

Dalla relazione tecnico-economica si evince che attualmente dal Ditta "RICA RAFFAELE" opera con difficoltà in locali in fitto nel centro dell'abitato e si limita alla produzione di fusti per salotti; dato l'esiguo spazio a disposizione la stessa ditta ritiene di realizzare un capannone con idonee dimensioni per la produzione in proprio oltre che di fusti anche di salotti.

Per quanto attiene all'occupazione delle maestranze si prevede l'assunzione di ulteriori n. 10 unità lavorative in aggiunta alle attuali 11 per un totale a regime di 21 unità lavorative.

L'intervento è previsto su un'area di mq. 4905 ubicata nella contrada "Via Acquaviva" a circa 4 Km da Santeramo in Colle in prossimità della strada Provinciale 127 per Acquaviva, catastalmente individuata sul foglio di mappa n. 19, particelle 75 - 78, di proprietà del sig. RICA Raffaele così come si evince dalla nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, allegata agli atti.

Dagli atti inviati e dalla nota sindacale richiedente l'Accordo di Programma si rileva che il progetto riguarda la costruzione di un complesso produttivo articolato in due strutture edilizie per una superficie totale di 1.070,97 mq ed una cubatura di 5.515,19 mc così distribuite:

- Laboratorio e sala accettazione mq. 667,97
- Deposito - Alloggio Custode e Ufficio

mq. 224,30 + mq. 178,70

Per quanto attiene all'inquadramento territoriale urbanistico del sito l'area d'intervento risulta tipizzata nel PRG vigente del Comune di Santeramo in Colle zona E1, agricola, soggetta a vincolo idrogeologico e pertanto è a tal riguardo necessario acquisire il parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste e ciò prima del rilascio della concessione edilizia.

L'intervento proposto ha le seguenti caratteristiche:

Superficie territoriale 4905 mq

Superficie fondiaria 4345 mq

Indice di fabbricabilità territoriale 1,12 mc/mq

Superficie coperta 22% area terreno

Altezza max 5,40 ml

Parcheggi (L.s. 122/98) 551,20 mq

Parcheggi pubblici (standards) 560,00 mq
490,5 mq).

L'area dell'insediamento produttivo trovandosi in prossimità della strada provinciale 127 per Acquaviva 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 Santeramo in Colle risulta:

- a) l'attività del complesso comporterà l'utilizzo di mano d'opera pari a 10 unità in aggiunta a quelle già occupate.
- b) l'assenza di aree con destinazione industriale giuridicamente efficaci per le opere da realizzare, e ciò con riferimento alle aree produttive di tipo industriale all'uopo previste dal PRG vigente non dotate di strumento attuativo.
- c) l'area interessata dal progetto non è soggetta a vincolo paesaggistico né su di essa 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 "RICA Raffaele" sussistono tutte le condizioni previste dalle LL.R. n. 34/94 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 produttiva di tipo industriale con indici 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.R.G. 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 i livelli occupazionali prescritti 10 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 alle vigenti leggi nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.
- 3) La previsione di idonea e formale garanzia, da parte della Ditta "RICA RAFFAELE" in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali, 10 nuovi addetti in aggiunta a quelli attuali (11 addetti) 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 e, anche in mancanza del nullaosta 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 Santeramo in Colle 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 (mq. 560).

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 L.S. n. 142/90, dal Consiglio Comunale entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato con proprio decreto dal Presidente della Giunta Regionale.

Risultando, inoltre, dagli atti d'Ufficio che l'intervento proposto rientra 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 va sottoposto, prima del rilascio della Concessione Edilizia, alle disposizioni del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 se e in quanto applicabili.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi, si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione della L.R. n. 34 del 19.12.1994 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.1.1998, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle.

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.

"NON COMPORTA ALCUN MUTAMENTO QUALITATIVO O QUANTITATIVO DI ENTRATA O DI SPESA NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER CUI I DEBITI , I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE".

L'assessore, sulla base della risultanze istruttorie sopra riportate, 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. 19.12.1994 n. 34 integrata e modificata dalla L.R. n. 8 del 28.1.98 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della ditta "RICA RAFFAELE" di un opificio industriale per la produzione di fusti in legno e salotti finiti.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 comma 32 della L. 15.5.97 n. 127.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dr. Romano Donno Dr. Raffaele Fitto

ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente pro-tempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Santeramo in Colle rappresentato dal Sindaco pro-tempore rag. Michele DI GREGORIO in attuazione della L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.1.1998 per la realizzazione di un opificio industriale per produzione di fusti in legno per salotti finiti nel Comune di Santeramo in Colle da parte della Ditta "RICA RAFFAELE".

PREMESSO

a) che la L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.1.1998 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 n.142, l'Accordo di Programma, se 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 "RICA RAFFAELE" con sede in Santeramo in Colle ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Santeramo in Colle di un opificio industriale per la produzione di fusti in legno e salotti finiti;

che pur disponendo lo strumento urbanistico di aree con destinazione industriale e non essendo le stesse giuridicamente efficaci, il Sindaco del Comune di Santeramo in Colle 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 28.1.1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso produttivo - artigianale da parte della Ditta "RICA RAFFAELE" con reperimento di area idonea di proprietà della ditta in variante al P.R.G. vigente;

PRESO ATTO

Dalla documentazione trasmessa dal Comune di Santeramo in Colle con nota n. 327 del 16.3.1999 e 10820 del 21.9.99 (integrativa):

a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Santeramo in Colle non dispone di aree industriali

giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "RICA RAFFAELE" e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 21237 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. n. 1444/68, con destinazione a zona "E" (agricola) nel vigente P.R.G., ubicata nella contrada Montefungale in prossimità della strada provinciale 127 per Acquaviva individuata sul foglio di mappa n. 19 particelle 75 - 78;

b) che l'area interessata dall'intervento risulta sottoposta a vincolo idrogeologico per cui si richiede il parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste;

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

d) che la ditta "RICA RAFFAELE" 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 di un numero di addetti pari a 10 unità lavorative da assumere oltre alle 11 unità attualmente in organico presso la stessa azienda;

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 Santeramo in Colle ai sensi della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28.1.1998 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta "RICA RAFFAELE".

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 28.1.1998, la Regione Puglia e il Comune di Santeramo in Colle con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "RICA RAFFAELE" nel Comune di Santeramo in Colle in variante al vigente strumento urbanistico di un complesso, a carattere industriale, destinato a opificio per la produzione di fusti in legno e salotti. L'intervento ricade in zona "E" (agricola) del vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:

Relazione tecnica economica

Relazione tecnica urbanistica

Tav. n.01 Inquadramento territoriale zonizzazione stralcio PRG Progetto d'intervento su stralcio di PRG

Tav. n. 1A - Verifica della Normativa - Stralci planimetrici Particolare del Lotto

Tav. n. 02 - Schema di Convenzione

Tav. n. 2A - Pianta - Prospetti - Sezioni del laboratorio

Tav. n. 3 - Verifica compatibilità ambientale con pianificazione Regionale PUTT

Tav. n. 3A - Pianta - Prospetti - Sezioni - Particolari del Deposito Alloggio Custode - Uffici

Tav. n. 04 - Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Comunale (PRG)

Tav. n. 05 - Stato di fatto su fotogrammetrico interventi fotogrammetrico

Tav. n. 06 - Planimetria generale

Tav. n. 07- Progetto destinazioni d'uso delle aree e parametri Urbanistico-Edilizio

Tav. n. 08- Visure catastali

Business plan

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 "RICA RAFFAELE" 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 Santeramo in Colle e la Ditta "RICA RAFFAELE" diretta a disciplinare:

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

b) l'obbligo da parte del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessaria 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. 10 unità oltre alle 11 unità attualmente in organico 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 Santeramo in Colle 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 Santeramo on Colle. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Santeramo in Colle, 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 Santeramo in Colle rilascerà alla ditta "RICA RAFFAELE" 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. 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 Santeramo in Colle 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 Santeramo in Colle.

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 IL PRESIDENTE

di Santeramo in Colle della Regione Puglia

Rag. Michele Di Gregorio Dott. Raffaele Fitto
