



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 42 del 06/03/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 ottobre 2000, n. 1478

LEQUILE (LE) - L.L.R.R. n. 34/94 - 8/98 e L.S. 142/90 - Accordo di Programma per la realizzazione di un opificio per la produzione di malta e ferro lavorato. Ditta: "EDIL COMI 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 Lequile ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "EDIL COMI S.r.l." di un opificio per la produzione di malta e ferro lavorato con l'impiego di 15 addetti, inviando, con nota 9454 del 30/11/99 integrata con nota del 16/02/2000, gli elaborati connessi all'intervento.

Dall'esame di tutti gli atti trasmessi, si evince che l'intervento proposto interessa un'area della superficie di circa mq. 12.000 al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68.

La zona su cui ricade l'intervento, risulta tipizzata in parte zona agricola E1 e parte agricola di rispetto al PIP vigente.

Detta area individuata, in catasto ai fg. 12 particelle n. 370 - in parte - risulta ubicata alla via Comunale Refise.

Gli atti allegati all'accordo di programma risultano essere:

- 1) Tav. n. 0 - Relazione tecnica illustrativa
- 2) Tav. n. 1 - Stralci planimetrici
- 3) Tav. n. 2 - Schema funzionale
- 4) Tav. n. 3 - Capannone lavorazione e stoccaggio
- 5) Tav. n. 4 - Uffici
- 6) Tav. n. 5 - Alloggio custode
- 7) Tav. n. 6 - Calcolo superficie coperte e volumetrica
- 8) Comparto metrico delle urbanizzazioni

## 9) Business plan.

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

- Superficie lotto mq 12.000;
- Verde mq 5840;
- Superficie coperta, Capannone, servizi e uffici e casa custode mq 1461,81;
- Volume Capannone, servizi uffici e casa custode mc 10186,06;
- Indice di ff 1,4381 mc/mq;
- Rapporto di copertura 0,85;
- Distacco edifici dai capannoni 16,00 mt.;
- Distacco edifici dalla strada di progetto PIP mt. 30,00;
- Altezza massima capannoni: mt. 8,00;
- Altezza uffici, alloggi, servizi : da mt. 3,25 a 4,25.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento alla stipula dell'Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Lequile ed in particolare dalla istruttoria tecnica del 26/11/1999 e dalla scheda di valutazione tecnica riepilogativa datata 16/2/2000 risulta quanto segue:

- Il Comune di Lequile è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Ministero LL.PP. n. 808 del 23. 03.1972.
- Con delibera di C.C. n. 16 del 14.04.1994 è stato approvato il piano particolareggiato di attuazione dell'area P.I.P. prevista dallo strumento urbanistico generale. Ad oggi, detto piano non è attuabile in tempi brevi.
- A tal proposito con nota n. 2998/99 l'Amm/ne Comunale ha dato la propria disponibilità al SISRI di Lecce affinché quest'ultimo si adoperi per l'attuazione del P.I.P.
- In conseguenza, allo stato attuale, questo Comune è privo di aree giuridicamente efficaci tali da consentire immediatamente la realizzazione dell'intervento di cui all'Accordo di Programma presentato dalla EDIL CO.MI. S.r.l..
- Il Comune di Lequile con delibera di C.C n. 5/2000 ha preso atto del Progetto preliminare di adeguamento del PRG vigente alle norme della L.R. n. 56/80, determinando di recepire, nella stesura del progetto definitivo del nuovo strumento urbanistico da adottare, tutte quelle varianti urbanistiche in itinere o definite, sia in via ordinaria che in via speciale, per queste ultime, tra le altre, anche quelle previste con la sottoscrizione di accordi di programma ai sensi della legge 142/90, L.R. n. 34/94 e L.R. n. 8/98.
- La documentazione tecnica allegata all'istanza presentata dalla sig.ra Milo Alba, Amministratore Unico e legale rappresentante della EDIL CO.MI. S.r.l. con sede in Lequile alla via Calcara Grande, acquisita agli atti del Comune in data 11.10.1999 e 07.02.2000 prot. n. 9454, risulta conforme alle vigenti disposizioni di legge.
- L'intervento proposto viene realizzato parte in zona "E1" agricola e parte in zona "agricola di spettro del P.I.P." del vigente PRG.
- L'area oggetto d'intervento è priva di qualsiasi vincolo (ambientale, paesaggistico, idrogeologico, storico culturale, boschivo, ecc.), non ricade in zona sismica e non è gravata da vincoli di uso civico.
- Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e l'individuazione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie risultano congrui.
- Ai fini del successivo rilascio della concessione edilizia sono stati rispettati i parametri e standards urbanistici previsti nelle norme di attuazione delle zone D (Piani Insediamenti Produttivi) del vigente PRG.
- La coerenza interna del Business plan, della situazione patrimoniale e del conto economico presentati,

risultano conformi alle linee guida emanate dalla Regione Puglia per l'applicazione della L.R. n. 34/94 come integrata dalla L.R. n. 8/98.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento progettato dalla ditta "EDIL C0.MI. 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 con ritipizzazione dell'area da zona agricola "E1" ed "aree agricole di rispetto del P.I.P." a zona "per impianto produttivo di tipo industriale" nel rispetto degli indici e parametri urbanistico-edilizi come rinvenuti dal progetto, innanzi riportati, rilevandosi che il P.I.P. approvato dall'Amm/ne Comunale di Lequile non è giuridicamente efficace, non avendo l'Amministrazione Comunale mai dato attuazione al P.I.P. (come da dichiarazione del D.U.T.) e che sotto l'aspetto urbanistico la localizzazione dello stesso intervento non interferisce con la pianificazione Comunale né con ipotesi di assetto del territorio a livello Regionale.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1. 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 disposizioni di legge vigenti nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

2. La previsione di idonea e formale garanzia da parte della ditta "EDIL C0.MI. S.r.l." in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali (15 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 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 nulla-osta Comunale decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Lequile ratificherà il presente accordo di programma.

3. Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici dovranno essere individuate e cedute all'Amministrazione Comunale in base a quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 1 (10% dell'area).

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.

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 Lequile.

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) e come dichiarato nella relazione tecnica progettuale, che i terreni interessati dall'intervento non risultano gravati da vincoli 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 così 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 SUCCESSIVE MODIFICHE ED

## INTEGRAZIONI

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione.

L'assessore, 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 funzionario istruttore, dal dirigente dell'Ufficio 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 Sindaco del Comune di Lequile per la realizzazione, in variante al PRG vigente da parte della ditta "EDIL CO.MI. S.r.l." di un opificio per la produzione di malta e ferro lavorato nel territorio Comunale di Lequile.

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 Lequile rappresentato dal Sindaco pro-tempore Dott. Antonio CAIAFFA 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 complesso produttivo a carattere industriale nel Comune di Lequile a parte della ditta "EDIL COMI 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 richiamato art. 27 della legge 8 Giugno 1990 142, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale, e approvato con Decreto del PGR determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

## CONSIDERATO

- a) che della ditta "EDIL COMI S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Lequile di un complesso produttivo destinato alla produzione di malta e ferro lavorato;
- b) che in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico il Sindaco del Comune di Lequile 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 da parte della ditta "EDIL COMI S.r.l." con reperimento di area idonea in variante al PRG vigente.

## PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Sindaco di Lequile:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Lequile pur disponendo di aree con destinazione specifica, sono giuridicamente efficaci per la mancata attuazione del PIP, e non consentono la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "EDIL COMI S.r.l.". e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 12000 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. n. 1444/68, con destinazione in parte a zona "agricola EI" e parte "agricola di rispetto del PIP" nel vigente PRG.
- b) che l'area individuata, risulta essere censita in catasto terreni in agro di Lequile al foglio n° 12 particella n. 370 - in parte - tale area è posizionata alla via comunale Refise;
- c) che dalla scheda tecnica riepilogativa a firma del Sindaco e del Dirigente l'Ufficio Tecnico Urbanistico datato 16/12/2000, in atti, si evince che l'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta ad alcun tipo di vincolo (paesaggistico, idrogeologico, usi civici ecc.);
- d) che la ditta "EDIL COMI 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 a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 15 unità.

## VISTA

la deliberazione n del con la quale la GR ha autorizzato il Presidente della GR alla sottoscrizione della Accordo di Programma chiesto dall'Assessore delegato dal Sindaco di Lequile 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 "EDIL COMI 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 Lequile con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "EDIL COMI S.r.l." di un opificio per la produzione di malta e ferro lavorato nel Comune di Lequile in variante allo strumento urbanistico il complesso, a carattere industriale, ricade, parte zona agricola "E1" e parte in "verde agricolo di rispetto del PIP" nel vigente strumento urbanistico del Comune Lequile.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:

- 1) Tav. n. 0 - Relazione tecnica illustrativa
- 2) Tav. n. 1 - Stralci planimetrici
- 3) Tav. n. 2 - Schema funzionale
- 4) Tav. n. 3 - Capannone lavorazione e stoccaggio
- 5) Tav. n. 4 - Uffici

- 6) Tav. n. 5 - Alloggio custode Uffici
- 7) Tav. n. 6 - Calcolo superficie coperte e volumetrica
- 8) Comparto metrico delle urbanizzazioni
- 9) Business plan.

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

- Superficie lotto mq 12.000;
- Verde mq 5840;
- Superficie coperta, Capannone, servizi e uffici e casa Custode mq 1461,81;
- Volume Capannone, servizi uffici e casa custode mc 10186,06;
- Indice di ff 1,4381 mc/mq;
- Rapporto di copertura 0,85;
- Distacco edifici dai capannoni 16,00 mt.
- Distacco edifici dalla strada di progetto PIP mt. 30,00
- Altezza massima capannoni: mt. 8,00;
- Altezza uffici, alloggi, servizi : da mt. 3,25 a 4,25.

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive dovranno essere individuate e ceduti al Comune, secondo disposto dell'art. 5 punto I del D.M. n. 2/04/68, (10% dell'area).

La ditta "EDIL COMI S.r.l." 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.

4. La concessione edilizia è subordinata alla stipula, tra il Comune di Lequile la ditta "EDIL COMI S.r.l." di apposita convenzione diretta a disciplinare:

- a) quanto previsto dalla legislazione urbanistica vigente in materia specifica;
- b) l'obbligo del soggetto proponente, 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 la ditta "EDIL COMI S.r.l." 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 (15 addetti) 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 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 nulla-osta Comunale decorso 6 mesi dalla scadenza medesima.

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 di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Lequile Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo

di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Lequile 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.

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 EI e aree di rispetto PIP.)

7) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Lequile rilascerà alla ditta "EDIL COMI S.r.l." la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

8) 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.

9) 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 Lequile 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. 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 Lequile 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 Il Presidente della  
del Comune di Lequile Regione Puglia  
Dr. Antonio Caiaffa Dott. Raffaele Fitto

---