



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 72 del 17/05/2001**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 febbraio 2001, n. 193

LL.RR. 34/94 e 8/98 L.S. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un opificio artigianale, nel Comune di Acquarica del Capo (Lecce). Ditta Palese Giuseppe.

L'assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto dei Territorio Dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente del Settore Urbanistico riferisce quanto segue.

La legge regionale 19 dicembre 1994 n° 34 "Accordo di Programma per la realizzazione di strutture nel settore industriale, artigianale, agricolo, turistico e alberghiero", al fine di incentivare la ripresa economica ed occupazionale nel territorio comunale, consente ai 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 ora sostituito dall'art. 34 dei D.Lgs. 267/2000 di Accordo di Programma per la realizzazione di complessi produttivi nei predetti settori, che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva.

La sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzata dalla Giunta Regionale, è ammissibile nella fattispecie in cui lo strumento urbanistico vigente "non preveda aree idonee e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace per le opere da realizzare, o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione".

In attuazione della citata disposizione di legge il Sindaco del Comune di Acquarica del Capo ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della ditta Palese Giuseppe, di un opificio artigianale per la lavorazione e l'invasettamento delle olive da tavola.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel territorio del Comune di Acquarica del Capo (Lecce) ed è ubicata in località "Calie" in prossimità della strada Provinciale Taurisano-Acquarica del Capo.

Con riferimento sia allo strumento urbanistico vigente (P.d.F.) che a quello adottato (PRG) l'area d'intervento risulta tipizzata "E5 verde agricolo".

L'intervento progettuale proposto interessa un'area, individuata in catasto ai Foglio n° 4, particelle n° 65-85 della superficie complessiva di mq. 27520.

La ditta "Palese Giuseppe", si propone, di realizzare una struttura produttiva nonché di assumere 2 impiegati a tempo indeterminato e 45 operai avventizi. In particolare la manodopera stagionale sarà utilizzata per complessive n. 5950 giornate lavorative. In termini assoluti, l'investimento genererà un'occupazione pari a 21 ULU date dall'occupazione a regime meno l'occupazione esistente. Quanto sopra si evince dalla relazione in atti che descrive le iniziative di investimento e di espansione dell'azienda (business plan) nonché dal relativo piano occupazionale.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di un capannone industriale con annessa zona uffici ed abitazione custode.

La soluzione progettuale presentata è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

mq. 27520

7.38%

0.43  
mc. 11913.04  
m. 9.75  
n. 2  
m. 25  
m. 13.4  
m. 17  
mq. 2752

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici di seguito riportati:

Tav. 1 -A Relazione tecnico illustrativa  
Tav. 2-A Computo metrico  
Tav. B1 Planimetrie  
Tav. B2 Dati tecnici  
Tav. B3 Piante  
Tav. B4 Prospetti e sezioni  
Tav. B5 Particolari costruttivi  
Tav. B6 Lay-out macchine  
Tav. C1 Barriere architettoniche  
Tav. H1 Relazione geotecnica  
Bozza di convenzione  
Piano di fattibilità economico-finanziaria

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

La richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente P. di F. ed al PRG adottato e ciò con riferimento alla destinazione agricola delle aree oggetto d'intervento ed alla relativa modificazione dei parametri urbanistico-edilizi che l'intervento in progetto comporta. Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, l'area interessata dall'intervento di che trattasi non contrasta con le direttrici di espansione fissate dal vigente strumento urbanistico (P.di F.) né pregiudica la pianificazione operata dallo strumento urbanistico adottato (P.R.G.). L'intervento in progetto è proposto in zona tipizzata "E5 verde agricolo" dallo strumento generale vigente (P.d.F.). Nei predetto strumento urbanistico, così come dichiarato dal dirigente dell'U.T.C. con nota n°4701 dei 26/09/2000, pur risultando presenti aree specificatamente destinate ad insediamenti produttivi (Piano Particolareggiato della zona Da),

Per quanto attiene in particolare alle aree espressamente tipizzate per insediamenti produttivi dallo strumento urbanistico vigente si evidenzia che, così come specificato dichiarato dal dirigente dell'U.T.C. con nota n°4701 dei 26/09/2000, le stesse aree risultano non sufficienti dal punto di vista dimensionale stante, per l'intervento di che trattasi, "l'impossibilità di poter utilizzare i lotti previsti nel Piano Particolareggiato anche nell'ipotesi di un loro eventuale accorpamento".

In sintesi, pur individuando lo strumento urbanistico generale vigente aree espressamente tipizzate per insediamenti produttivi, queste risultano di fatto insufficienti in relazione alla insufficienza dimensionale dei lotti già definiti dal predetto strumento urbanistico esecutivo (P.P.).

Inoltre, le aree previste nel PRG adottato non risultano giuridicamente efficaci.

Di conseguenza per le considerazioni in precedenza riportate, si ritiene ammissibile, dal punto di vista urbanistico, la variante proposta in termini sia di modificazione della destinazione urbanistica dell'area che dei relativi parametri urbanistico-edilizi e ciò con riferimento sia al P.F. vigente che al PRG adottato. Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle LL.RR. n. 34/94 e 8/98 per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito "Accordo di Programma" dagli atti trasmessi dal Comune di Acquarica dei Capo risulta che:

- Il programma di attività della ditta "Palese Giuseppe" con l'insediamento dell'attività produttiva prevista comporterà l'occupazione di ulteriori n°2 impiegati a tempo indeterminato e di 45 operai avventizi equivalente ad un'occupazione complessiva pari a 21 unità (come riportato nel business-plan).

Per l'intervento proposto dalla ditta "Palese Giuseppe" sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. n.34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione del predetto intervento in variante allo strumento urbanistico generale sia vigente che adottato per quanto attiene all'assenza di aree sufficienti, dal punto di vista dimensionale, a recepire l'intervento progettuale in parola (P.F.) e la carenza di aree giuridicamente efficaci nel PRG adottato.

L'intervento dovrà essere subordinato comunque alle seguenti condizioni:

1. Obbligo, da parte della ditta richiedente l'Accordo di Programma, di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura dovuta per legge con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità alle disposizioni vigenti;

a) Individuazione delle aree a standards urbanistici (art. n°5 punto 1, D.M. n°1444/68) da cedere all'Amministrazione Comunale nella misura dei 10% dell'intera superficie dell'area interessata dall'intervento;

b) Individuazione delle superfici destinate a parcheggio privato nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione (art. n° 2, L.S. 24/03/1989 n°122);

c) L'intervento deve ottemperare a tutti i dettami normativi vigenti in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientali;

2. La concessione edilizia dovrà prevedere idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto della C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata e, anche in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima;

3. L'accordo di Programma, comportante variante agli strumenti urbanistici vigenti ed adottato relativamente all'area oggetto d'intervento a cui viene attribuita la destinazione urbanistica specifica per insediamenti produttivi con indici e parametri urbanistico-edilizi come da progetto in atti, dovrà necessariamente essere ratificato, così come previsto dall'art. n° 34 del D.lvo n°267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato dal Presidente della Giunta Regionale.

Inoltre, per quanto accertabile dalla consultazione degli atti d'ufficio (P.U.T.T./P. b.a.), le aree in questione non risultano gravate da uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Per quanto attiene alle disposizioni dei P.U.T.T., approvato dalla Giunta Regionale con delibera n°1748 del 15/12/2000, le aree in questione interessano un ambito territoriale esteso di tipo "C" di valore "distinguibile", mentre non si rileva direttamente sulla stessa area la presenza di ambiti distinti secondo la catalogazione operata dalla cartografia allegata agli atti dello stesso P.U.T.T.

Premesso quanto sopra, e fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T., si ritiene che l'intervento in questione sia compatibile, per entità e caratteristiche, con gli obiettivi di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato né lo stesso intervento costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica del sito in questione prevista dalla pianificazione comunale subordinata.

Infine si dà atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n°1284 dei 10/10/2000.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi, si ritiene che la Giunta Regionale, in relazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della Giunta Regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Acquarica del Capo.

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. n° 4 - comma 4 - lettera e) della L.R. 7/98.

#### ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE EDINTEGRAZIONI

Il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

#### LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

Viste la sottoscrizione poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

#### DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della Giunta Regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 19/12/1994 n°34 integrata e modificata dalla L.R. n°8 dei 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Acquarica del Capo per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale sia vigente (P.F.) che adottato (PRG), da parte della ditta "Palese Giuseppe", di un opificio artigianale per la lavorazione e l'invasettamento delle olive da tavola.

Di DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. n° 17 - comma 32 della L. 15/05/1997 n° 127.

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 ACQUARICA DEL CAPO (LECCE) rappresentato dal Sindaco pro-tempore, in attuazione della L.R. 19 dicembre 1994 n°34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n° 8 dei 28/01/1998 per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere artigianale nel Comune di ACQUARICA DEL CAPO da parte della Ditta "GIUSEPPE PALESE".

#### PREMESSO:

1. Che la L.R. 19 dicembre 1994 n°34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n°8 dei 28/01/1998 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo a carattere industriale, artigianale, turistico e 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 ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs. n°26/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;
2. Che la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, che dovrà essere autorizzato dalla Giunta Regionale, è ammissibile soltanto se lo strumento urbanistico vigente non preveda aree idonee con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali, artigianali, turistico ed alberghiero;
3. Che, ai sensi del richiamato art."34 del D.Lgs. 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Regione, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

1. Che la Ditta "Palese Giuseppe" ha in programma la realizzazione, nel territorio dei Comune di Acquarica del Capo, l'insediamento produttivo a carattere artigianale operante nel settore della lavorazione e l'invasettamento delle olive da tavola;
2. Che in assenza di aree sufficienti nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del comune di Acquarica del Capo ha richiesto con istanza in data 28/9/2000, ai Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994, n° 34 e L.R. n° 8 dei 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un opificio artigianale per uso lavorazione ed l'invasettamento delle olive da tavola, da parte della Ditta "Palese Giuseppe" con reperimento di area idonea in variante sia al P.d.F. vigente che al PRG adottato.

#### PRESO ATTO:

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Acquarica del Capo

1. Che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica della insufficienza di aree con destinazione specifica operante e di aree giuridicamente efficaci nel PRG adottato presenti all'interno dello strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente e che pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 27520 mq;
2. Che la Ditta "Palese Giuseppe" si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento della struttura produttiva e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di ulteriori addetti pari a 2 impiegati a tempo indeterminato e 45 operai avventizi, per complessivi n.21 addetti.

#### VISTA

La deliberazione n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (facente parte integrante del presente) con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Acquarica del Capo ai sensi delle citate L.R. 19 dicembre 1994, n° 34 e L.R. 28/01/1998, n° 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Ditta "Palese Giuseppe".

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, la Regione Puglia e il Comune di Acquarica del Capo, come sopra costituite convengono quanto segue:

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma;
2. In attuazione delle LL.RR. 19 dicembre 1994, n°34 e 28/01/1998, n°8, la Regione Puglia e il Comune di Acquarica del Capo con la sottoscrizione presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "Palese Giuseppe" di una struttura produttiva

destinata alla lavorazione e l'invasettamento delle olive da tavola nel Comune di Acquarica del Capo in variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento, deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera della G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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 dei D.M. n° 1444/1968 e con le condizioni a essi inerenti riportate nella richiamata deliberazione della G.R.

4. La ditta "Palese Giuseppe", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (D.M. 214/68 art. 5), reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;

5. Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di ACQUARICA del CAPO e la ditta "Palese Giuseppe" diretta a disciplinare:

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

- L'obbligo della cessione delle aree e standards urbanistici (art. 5, punto 1 D.M. n. 1444/68) all'Amministrazione Comunale nella misura minima del 10% della superficie dell'area interessata dall'intervento di variante richiesta.

- L'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale.

- L'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia nei termini di cui alla richiamata delibera di G.R. di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia anche in forma di fidejussione bancaria o assicurativa dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobili essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata e, in mancanza del nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

- La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di ACQUARICA del CAPO ratificherà il presente Accordo di Programma.

6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato del Comune di ACQUARICA del CAPO. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata dalla ratifica, da parte del Consiglio Comunale di ACQUARICA del CAPO, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza. Il presente accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente ed al PRG adottato;

7. Nell'eventualità che il soggetto proponente, o chi per esso, non stipuli la successiva convenzione con il comune o l'intervento non venga, per qualunque ragione realizzato, il presente Accordo di Programma si intenderà risolto di pieno diritto. In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica;

8. Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di ACQUARICA del CAPO rilascerà alla ditta "Palese Giuseppe" la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza (art. 1 - 3° comma - L.R. 34/94) con espresso richiamo agli obblighi commisurati alla effettiva entità degli adempimenti e obblighi di cui al precedente punto 5 a carico della stessa ditta proponente;

9. Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario né a carico dell'Amministrazione Regionale, né a carico dell'Amministrazione Comunale;

10. Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento che dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

Ai sensi del settimo comma dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 5 L.R. n° 4/1995, 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 Acquarica del Capo. 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 competente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune Il Presidente  
Di Acquarica del Capo della Regione Puglia  
Dott. Carlo Rovito Dott. Raffaele Fitto

---