



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 93 del 27/06/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 12 aprile 2001, n. 438

LL.RR. 34/94 e 8/98 L.s. 142/90. Accordo di programma per la realizzazione di un opificio artigianale nel Comune di S. Severo. Ditta DIELE s.r.l.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del 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 come sostituito dall'art 34 del Dlvo 267/2000 di un 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 S.SEVERO ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della ditta DIELE s.r.l., di un opificio artigianale da adibire alla produzione di cucine componibili.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel territorio del Comune di S.SEVERO ( FG) e ubicata in prossimità della strada provinciale San Severo-Castelnuovo della Daunia

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (P R.G..) l'area d'intervento risulta tipizzata come "agricola"

L'intervento progettuale proposto interessa un'area, individuata in catasto al Fgl, 83, ptc n° 139 della superficie complessiva di mq. 20 682

La ditta DIELE s.r.l. si propone di realizzare un opificio da adibire alla produzione di cucine componibili in legno nonché di assumere 10 unità lavorative. Quanto sopra si evince dalla relazione in atti che descrive le iniziative di investimento dell'azienda (business plan) nonché dal relativo piano occupazionale.

Il progetto presentato prevede la realizzazione di un capannone industriale con annessa zona uffici e zona esposizione.

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

mq. 20 682

mq. 4188,73

1,459

mc. 25432,38

m 6

mq 2628

mq.5437

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

- TAV. 1 Relazione Tecnica
- TAV. 2 Stralcio catastale
- TAV. 3 Planimetria
- TAV. 4 Planimetria con opere di urbanizzazione
- TAV. 5 Pianta piano terra
- TAV. 6 Pianta piano primo
- TAV. 7 Pianta copertura
- TAV. 8 Prospetti
- TAV. 9 Sezioni
- TAV. 10 Relazione tecnico-economica
- TAV. 11 Relazione geologica-geotecnica
- TAV. 12 Certificato catastale-tavola dimostrativa

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

La richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente P.R.G. e ciò con riferimento alla destinazione agricola delle aree oggetto di 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 cui trattasi non contrasta con le direttrici di espansione fissate dal vigente strumento urbanistico (PRG).

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 SAN SEVERO risulta che:

Il programma di attività della ditta DIELE s. r. l. con l'avvio dell'attività produttiva assorbirà l'occupazione di n° 10 unità lavorative.

Sotto il profilo giuridico, lo strumento urbanistico generale del Comune di SAN SEVERO non possiede aree giuridicamente efficaci ovvero aree che esplicano la loro immediata operatività anche se specificatamente destinate agli insediamenti produttivi (condizione questa attestata dall'Ufficio Tecnico Comunale con documentazione agli atti d'Ufficio prot. N° 8632 del 31/7/2000) stante la decadenza del P.I.P. 2° intervento per decorrenza del vincolo decennale, l'assenza di P.P.A. operativo e la non inclusione delle opere di urbanizzazione del P.I.P. nel programma triennale delle opere pubbliche ; di conseguenza l'intervento rientra nelle fattispecie per le quali è possibile ai sensi delle LL.RR. 34/94 e 8/98, richiedere al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione di un Accordo di Programma.

Per quanto attiene al profilo ambientale ed in particolare all'aspetto paesaggistico si evidenzia quanto segue:

Con riferimento alle disposizioni del D.l.vo n. 490/99 le aree in questione non risultano soggette a tutela paesaggistica.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il PUTT/Paesaggio approvato dalla G. R. con delibera n. 1748 del 15/12/2000 si evidenzia quanto segue:

- L'area interessata dall'intervento ricade in un ambito territoriale esteso di valore normale laddove non è direttamente dichiarabile, secondo la classificazione operata dal P.U.T.T. con riferimento ai valori paesaggistici, un significativo valore paesaggistico del sito oggetto d'intervento.

In relazione a quanto sopra non risultando la localizzazione dell'intervento in parola soggetta a preventivo parere paesaggistico ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01 punto 2 e 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T. non sussistono pertanto motivi ostativi alla definizione dell'Accordo di Programma.

Per l'intervento proposto dalla ditta DIELLE s.r.l. sussistono pertanto tutte le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 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 vigente. L'intervento dovrà essere subordinato comunque alle seguenti condizioni:

1. Obbligo, da parte della società 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) cessione delle aree a standards urbanistici (art. 5 punto 1, D.M. n. 1444/68) all'Amministrazione Comunale nella misura del 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. 2, L.S. 24/3/89 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 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 nulla osta comunale, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

3. L'Accordo di Programma, comportante variante allo strumento urbanistico vigente, 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. 34 del D.L.vo 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, a pena di decadenza e successivamente dovrà essere approvato con Decreto del 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.

Infine si da atto che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n° 1284 del 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 SAN SEVERO.

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 - letterae) della L. R. 7/97.

**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

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 le sottoscrizioni 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 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 28/01/98 così come richiesto dal Sindaco del Comune di SAN SEVERO per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della ditta DIEELLE s.r.l. di un opificio artigianale da adibire alla produzione di cucine componibili in legno.

DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dell'art. 17 - comma 32 della L. 15/05/97 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 SAN SEVERO (FG) 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 del 28/01/98 per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere artigianale da adibire alla produzione di cucine componibili nel Comune di San Severo da parte della Ditta DIEELLE s.r.l..

### PREMESSO:

1. Che la L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. n. 8 del 28/01/98 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 ora sostituito dall'art.34 del D.Leg.vo n° 267/2000 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.Leg.vo n° 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 DIEELLE s.r.l. ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di San Severo (FG), dell'insediamento produttivo a carattere artigianale da adibire alla produzione di cucine componibili;
2. Che in assenza di aree immediatamente disponibili e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di San Severo (FG) ha richiesto con istanza in data 31 luglio 2000, al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994, n. 34 e L.R. n. 8 del 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento produttivo a carattere artigianale da parte della ditta DIEELLE s.r.l. con reperimento di area idonea in variante al P.R.G. vigente stante la non immediata disponibilità di aree idonee e giuridicamente efficaci da parte dello strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente.

#### PRESO ATTO:

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di San Severo

1. Che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica della indisponibilità immediata di aree giuridicamente efficaci presenti all'interno dello strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di 20.682 mq;
2. Che la ditta DIEELLE s.r.l. 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 10 unità.

#### 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 San Severo ai sensi delle citate LL.RR. del 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n.8 per la realizzazione dell'intervento da parte della ditta DIEELLE s.r.l.;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, la Regione Puglia e il Comune di San Severo (FG), 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. 19/12/94, n. 34 e 28/01/98, n. 8, la Regione Puglia e il Comune di San Severo con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta DIEELLE s.r.l. di una struttura produttiva a carattere artigianale da adibire alla produzione di cucine componibili nel Comune di San Severo in variante al vigente strumento urbanistico.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici nella delibera di 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, punto 1 del D.M. n. 1444/68 e con le condizioni ad essi inerenti riportate nella richiamata deliberazione di G. R.
4. La ditta DIEELLE s.r.l., inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria (D.M. 2/4/68 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 San Severo e la ditta Dielle s.r.l. 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 per legge.

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

- L'obbligo del soggetto proponente, o chi per esso, di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazioni relative all'insediamento come sopra precisate.

- 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'immobile 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 a 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 San Severo ratificherà il presente Accordo di Programma.

6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D. Leg.vo n° 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale ed esecutivo del Comune di San Severo (FG). Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica, da parte del Consiglio Comunale di San Severo, 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.

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 San Severo rilascerà alla ditta DIELLE s.r.l., 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 ed 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. Leg.vo n° 267/2000 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 San Severo.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- Un componente nominato dal Presidente della Regione;
- Un componente nominato dal Sindaco del Comune;
- Un componente nominato dal soggetto proponente;
- Un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Comune Il Presidente  
Di San Severo della Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

---