



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 96 del 04/07/2001

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 maggio 2001, n. 520

LL.RR. 34/94 e 8/98 d.l.vo 267/2000. Accordo di programma per la realizzazione in ampliamento di un opificio industriale nel Comune di Altamura. Ditta: BISA S.r.l.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica e dell'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 nei 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 del D.L.vo 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 Altamura ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione, da parte della ditta BISA S.r.l. di un insediamento produttivo nel settore industriale. In particolare le opere in progetto prevedono l'ampliamento di un opificio già esistente per la produzione di prodotti da forno.

L'area oggetto dell'intervento ricade nel territorio del Comune di Altamura ed è ubicata in località "Curtaniello" in prossimità di Via Bari.

il lotto interessato dall'intervento è confinante con un opificio già esistente ed operante nel medesimo settore dell'arredo urbano, di proprietà della stessa BISA S.r.l.; urbanisticamente l'intervento proposto costituisce ampliamento al suddetto opificio in area non avente specifica destinazione produttiva.

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) l'area d'intervento risulta tipizzata zona E1 verde agricolo.

L'intervento progettuale proposto interessa in particolare un'area, individuata in catasto al Fgl. 104, p.lle nn. 243, 116 e parte delle particelle nn. 99,118.177 e 178; sulla p.lla 243 sub 2 e p.lla 116 sub. 6 esiste un Opificio destinato a laboratorio artigianale di cui alla C.E. n. 334/96 ed alla C.E. n. 161/97. E' stato, quindi, programmato l'ampliamento del suddetto immobile esistente su un area confinante con la p.lla 243 e censita nel catasto al fg. 104 p.lla 243/sub 2 e 116/sub 6 per una superficie complessiva di mq. 4.746.

La ditta BISA S.R.L., operante nel settore industriale alimentare (produzione di prodotti da forno), si propone, di realizzare l'ampliamento della suddetta struttura produttiva, nonché di assumere 10 unità lavorative in aggiunta all'attuale numero di addetti. 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 in ampliamento a quello esistente nonché la costruzione di una palazzina uffici ed alloggio custode.

La soluzione progettuale presentata è caratterizzata dai seguenti indici e parametri urbanisticoedilizi:

mq. 4.746

mq 907.35

Superficie coperta in ampliamento

mq. 514,40

mq. 1.421,75

Indice di fabbricabilità territoriale

mc/mq 1,61

Superficie a standards

(verde pubblico e parcheggio pubblico

da individuare e definire con il Comune

prima della stipula della convenzione)

mq. 640

mq. 4.746

Rapporto di copertura 29,96%

mc. 11.865

mc. 4.736

mc. 2.925,63

Volume complessivo a realizzarsi

mc. 7.661,63

ml. 7,75

mq. 770

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

- Tav.1-50) Planimetria;
- Tav. 1A-50) Stralcio di P.R.G. adeguato;
- Tav. 1B-50) Stralcio Catastale con individuazione degli standards;
- Tav. 1C-50) Stralcio aereofotogrammetrico con individuazione degli standards;
- Tav. 1 D-50) Planimetria con verifica standards;
- Tav. 2-50) Piante;
- Tav.3-50) Prospetti e Sezione;
- Tav.4-50) Pianta, prospetti e sezioni - volume tecnico;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Copia stralcio catastale;
- Relazione geotecnica;
- Relazione tecnica con verifica del regime giuridico delle aree in relazione ai vincoli ed opere di urbanizzazione;
- BUSINESS PLAN;
- Schema di convenzione.

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 in relazione alla destinazione agricola dell'area oggetto d'intervento e alla modificazione dei parametri urbanistico-edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, l'area interessata dalla destinazione in

zona industriale non contrasta con le direttrici di espansione residenziale del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) né interferisce con la pianificazione territoriale a livello regionale.

Di conseguenza si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico, la variante proposta in termini di modifica di destinazione urbanistica dell'area da "zona agricola E1" a "zona per insediamenti produttivi industriali ed artigianali D1" con indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti.

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 Altamura risulta che:

- Il programma di attività della ditta BISA S.R.L. con la realizzazione dell'attività produttiva programmata in ampliamento a quella esistente comporterà l'occupazione di n. 10 unità lavorative in aggiunta a quelle attuali.

Nello specifico, sotto il profilo giuridico l'intervento in oggetto quale ampliamento di una struttura produttiva esistente in area non avente destinazione produttiva (20 comma L.R. n.8/98), rientra comunque nei casi per i quali è possibile, ai sensi delle LL.RR. n. 34/94 e 8/98, richiedere al Presidente della G. R. la sottoscrizione di un Accordo di Programma.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il P.U.T.T./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 "E" laddove non è direttamente dichiarabile secondo la classificazione operata dal P.U.T.T. con riferimento al livello dei 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 BISA 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 ovvero da zona tipizzata "E1 verde agricolo" a zona per insediamenti produttivi artigianali ed industriali D1".

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 vigenti disposizioni;

a) 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 urbanistica;

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 ambientale;

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 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 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, comunque decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

3. Rilevato che le aree oggetto di intervento risultano incluse 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 prima dell'emanazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce la validità giuridica alla variante urbanistica puntuale, va sottoposto, alle disposizioni del D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 se e in quanto applicabili.

4. 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 e gli indici e parametri urbanistico - edifiziali come da progetto in atti, dovrà necessariamente essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5° comma della L.S. n. 142/90, 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.

Infine, come risulta dalla certificazione in atti rilasciata in data 07/02/2000 dal competente Ufficio Usi Civici dell'Assessorato Regionale all'Agricoltura, le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98. Le stesse aree comunque sono soggette a livello per la cui affrancazione si dovrà procedere in conformità della vigente normativa. In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni di cui innanzi, si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dei richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di Altamura.

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.

"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 crediti 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 Altamura per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, da parte della ditta BISA S.R.L. dell'ampliamento di un opificio industriale per la produzione di

prodotti da forno.

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 Altamura 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 industriale nel Comune di Altamura da parte della Ditta "BISA 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.L.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.L.vo 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 "BISA S.R.L." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Altamura, di un insediamento produttivo a carattere industriale operante nel settore della panificazione.
2. Che il Sindaco del Comune di Altamura, con istanza in data 25/01/2000 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 28/01/98, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di una struttura produttiva a carattere industriale da parte della ditta "BISA SRL" con reperimento di area donea, in variante al P.R.G. vigente, attesa la necessità di procedere all'ampliamento della struttura produttiva esistente in area non avente destinazione produttiva.

PRESO ATTO:

dalla documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Altamura.

1. Che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di ampliamento della struttura produttiva esistente in aree contigue strettamente funzionali con l'impianto esistente e non aventi la destinazione produttiva e che pertanto, è stata individuata apposita area dell'estensione di mq. 4.746, con destinazione a zona E1 "verde agricolo" nel vigente strumento urbanistico;
2. Che la ditta "BISA 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 Altamura 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 "BISA S.R.L."

TUTTO CIO'PREMESSO

Le parti, la Regione Puglia e il Comune di Altamura, 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 Altamura con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "BISA S.R.L." di una struttura produttiva, settore industriale destinata alla produzione di prodotti da forno nel Comune di Altamura in variante al vigente strumento urbanistico. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di G.R. n. _____ del _____. La predetta struttura ricade in zona tipizzata E1 "verde agricolo" del vigente strumento urbanistico del Comune di Altamura.
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 "BISA 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 Altamura e la ditta "BISA 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 nella misura prevista per legge.
 - L'obbligo dell'individuazione delle aree a standards urbanistici (art. 5, punto 1 D.M. n. 1444/68) da cedere all'Amm.ne Com.le nella misura minima del 10% della superficie dell'area interessata dall'intervento di variante urbanistica.
 - 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 formaie 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 la garanzia riferita alla desfinazione 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, in mancanza del nullaosta 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 Altamura ratificherà il presente Accordo di Programma,

6. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.L.vo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Altamura. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica, da parte del Consiglio Comunale di Altamura, 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 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 Altamura rilascerà alla ditta "BISA S.R.L." la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza (art. 1 comma 3° 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 sesto comma dell'art. 34 del D.L.vo 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 Altamura.

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 IL PRESIDENTE DELLA
Comune di Altamura Regione Puglia
Dott. Raffaele Fitto
