



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 138 del 10/09/2001**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 giugno 2001, n. 831

Adelfia (Ba) - LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98. Accordo di Programma per l'ampliamento di un opificio, per la trasformazione di mandorle e di armelline in farine per uso alimentare da parte della ditta "Burdi Michele".

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. Enrico SANTANIELLO sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento e confermata 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 Comune di Adelfia ha richiesto al Presidente della GR con nota 521 del 12/01/2001 e la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "BURDI MICHELE" dell'ampliamento di un opificio per la trasformazione di mandorle ed armelline (nocciole di albicocche) in farine per uso alimentare.

Dal BUSINESS PLAN allegato agli atti inviati si rileva che l'attività dell'impresa BURDI MICHELE, attualmente impegnata nel processo di trasformazione del suddetto prodotto alimentare, con l'aggiunta di un altro impianto in nuovo corpo di fabbrica, è tesa ad incrementare la capacità produttiva per il soddisfacimento delle aumentate richieste di mercato del prodotto, che necessita di essere lavorato nello stesso periodo ed alle medesime condizioni climatiche.

L'intervento proposto in ampliamento interessa un'area di 9.820 mq riportate in catasto al foglio 3 con particelle n. 4, n. 446, n. 447, n. 631, confinante con le particelle n. 448, n. 492 del foglio 3 di proprietà come le prime del Sig. BURDI, nelle quali è da tempo insediata una attività produttiva industriale, regolarmente assentita con concessione edilizia n. 19/84 e 78/88 in deroga previo nulla osta concesso con deliberazione di G.R. n.5527 del 03/06/83 ( così come si evince dall'istruttoria tecnica del U.T.C. del Comune di Adelfia dell'11/01/2001 allegata alla nota sindacale 521 del 12/01/2001).

Dalla summenzionata istruttoria tecnica si evince che l'attività imprenditoriale proposta consiste nella lavorazione di essiccamento e sgusciatura di noccioli di frutta e che all'attualità il numero degli addetti della preesistenza industriale è nullo, mentre con l'ampliamento previsto passerà a n.10 unità.

Di seguito si riportano i seguenti dati progettuali:

Superficie suolo mq. 9820

Strade e viabilità 5% mq. 491

Spazi pubblici 10% mq 982

Superficie edificabile 85% mq 8347

Volume edificabile 3 mc./mq mc 25041

Altezza capannone m. 7.00

Superficie coperta mq 3574

Parcheggio privato 18/add. Mq. 505

I.F.F. mc./mq 2.99

Indice di copertura 42,8

Entrando nel merito degli aspetti tecnicourbanistici si evidenzia quanto segue.

Premesso che le particelle interessate al progetto di ampliamento sono classificate dal vigente P.d.F. come "zona E-Verde agricolo" mentre nel P.R.G. adottato (e non ancora approvato) rientrano nella tipologia "Zone per insediamenti produttivi a carattere secondario", la richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente strumento urbanistico e ciò in relazione alla destinazione agricola dell'area oggetto dell'intervento e alla modificazione dei parametri urbanisticoedilizi che l'intervento in progetto comporta nonché al PRG adottato per quanto attiene agli indici e parametri urbanisticoedilizi ed alle modalità di attuazione.

Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, l'area interessata non contrasta con le direttrici di espansione residenziale del vigente strumento urbanistico (P.d.F.) nè interferisce con la pianificazione territoriale a livello regionale nè con le previsioni di P.R.G. adottato dal Comune di Adefia stante la coerenza con la destinazione prevista ("zona per insediamenti produttivi a carattere secondario").

Di conseguenza si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnicourbanistico, la variante proposta nei termini sopra riportati con indici e parametri urbanisticoedilizi come rinvenuti dal progetto in atti.

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

- Bussiness Plan
- Tav. R.T Relazione tecnica
- Tav. R.G Relazione Geotecnica
- Tav. C. M. Computo Metrico Estimativo
- Tav. 1 Corografie Planimetrie Generali Dati metrici
- Tav. 2 Piante Prospetti e sezioni
- Tav. 3 Lay out
- Tav. 4 Rilievo fotografico

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate L.R. n. 34/94 e n. 8/98, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Adefia risulta:

- a) l'attività del complesso comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a 10 unità lavorative.
- b) che nello strumento urbanistico vigente (testualmente dell'istruttoria tecnica del capo settore U.T.C.) "I luoghi coinvolti non sono sottoposti a vincoli giuridici paesaggistico, idrogeologico, storicoculturale e naturalistico)".
- c) per quanto attiene alle disposizioni del PUTT. approvato dalla GR con delibera 1748 del 15/12/2000 le aree in questione ricadono in un ambito territoriale esteso di valore normale T" per il quale la Variante urbanistica, connessa all'Accordo di Programma, non è soggetta al "Parere Paesaggistico" ai sensi del

combinato disposto degli artt. 2.01 punto 2 e 5.03 delle N.T.A. del PUTT.

d) il responsabile dell'U.T.C. con la citata nota dell'11/01/2001 ha così attestato:

"Il Comune di Adelfia nel vigente strumento urbanistico destina n.2 settori alle finalità richieste dal Sig. BURDI, una ormai completamente esaurita per assegnazione dei lotti, l'altra non attuativa per mancanza di opere di urbanizzazione".

e) la richiesta di A. di P. attiene alla fattispecie di ampliamento di attività produttiva in area contigua e direttamente connessa allo stesso insediamento e non avente destinazione produttiva.

Da una verifica d'Ufficio si rileva che sulle aree interessate all'intervento non gravano diritti di uso civico e pertanto non è applicabile la l.r. n. 7/98.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "BURDI MICHELE" 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 in variante allo strumento urbanistico vigente e adottato secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

La suddetta variante consiste nella tipizzazione' delle aree oggetto di intervento quale zona industriale con indice e parametri urbanisticoedilizi così come rinvenuti dal progetto presentato ed innanzi riportati.

La predetta variante, nei termini su esposti, si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico urbanistico, atteso che non interferisce con il disegno urbanistico del P.d.F. vigente, nè con la impostazione del PRG adottato.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della ditta interessata affinché attivi immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 unità (10 addetti previsti)

2. Obbligo da parte della ditta interessata di accollo di tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque reflue e del relativo impianto terminale di depurazione in conformità della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

3 La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "BURDI MICHELE" in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (10 nuove unità lavorative) 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 di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata prestata, ed anche in mancanza del nullaosta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima. La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Adelfia ratificherà il presente Accordo di Programma.

4. Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 1 da cedere all'Amm.ne comunale nella misura del 10% dell'intera superficie dell'area interessata dall'intervento di variante urbanistica.

A tal proposito non si ritiene la scelta progettuale di dette aree urbanisticamente idonea e pertanto si prescrive che vengano reperite in ambito fronte strada di accesso all'insediamento proposto.

5. Rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente e adottato e pertanto L'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 37 del D.L.vo 267/2000, 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 Adelfia.

Il citato Accordo di Programma potrà essere redatto sullo base dello schema allegato al presente provvedimento".

Si dà atto infine che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza le direttive della G.R. con delibera n. 1284 del 10/10/2000.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4°, LETTERA e) DELLA L.R. 7/97.

"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 NE' A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE NE' A CARICO DEGLI ENTI PER I CUI DEBITI, I CREDITORI POTREBBERO RIVALERSI SULLA REGIONE"

L'Assessore relatore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal responsabile del procedimento e dal dirigente del Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le condizioni di cui alla narrativa che precede e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi della l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 integrata e modificata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Adelfia per la realizzazione, in variante al P.d.F. vigente ed al PRG adottato, da parte della Ditta "BURDI MICHELE" dell'ampliamento di un opificio per la trasformazione di mandorle e armelline (noccioli di albicocche) in farine per uso alimentare nel territorio del Comune di

Adelfia.

- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell'art. 17 - comma 32 della L. n. 127 del 15/5/97.

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

## ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente protempore della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di Adelfia rappresentato dal Sindaco protempore 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 ampliamento di un opificio per la trasformazione di mandorle e armelline in farine per uso alimentare nel Comune di Adelfia da parte della Ditta "BURDI MICHELE".

### 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 quarto e quinto comma del richiamato art. 27 della legge 8 Giugno 1990 142, l'Accordo di Programma, se adottato con Decreto del Presidente della Regione e ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

### CONSIDERATO

che la Ditta "BURDI MICHELE" ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di ADELFLIA di un ampliamento di un opificio per la trasformazione di mandorle e armelline in farine per uso alimentare e a tal fine il Sindaco del Comune di Adelfia 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 industriale da parte della Ditta "BURDI MICHELE" con reperimento di area idonea contigua e strettamente connessa all'impianto produttivo esistente in variante al P.F. e al PRG adottato.

### PRESO ATTO

- a) che per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla Ditta " BURDI MICHELE" è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 9820 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. n. 1444/68;
- b) che l'area individuata, risulta essere ubicata nel Comune di Adelfia ai Km 1,600 della SP n. 70 "CEGLIE DEL CAMPO ADELFIK sul foglio di mappa 3 e nn. Particelle 4, 446, 447,631;
- c) che l'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico;

- d) che dagli atti (P.U.T.T.) le aree interessate non risultano gravate da uso civico;
- e) che la Ditta "BURDI MICHELE" si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità lavorative.

## VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G. R. alla sottoscrizione della Accordo di Programma chiesto dal Sindaco di Comune di Adelfia ai 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 "BURDI MICHELE"

## 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 Adelfia con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Ditta "BURDI MICHELE" nel Comune di Adelfia in variante al vigente strumento urbanistico (PF) ed al PRG adottato dell'ampliamento di un opificio per la trasformazione di mandorle e armelline in farine per uso alimentare.  
Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella, delibera di GR n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- 3) Le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive devono cedere al Comune, secondo il disposto dell'art. 5 punto 1 del D.M. n. 1444/68.
- 4) La Ditta "BURDI MICHELE" inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete di smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

5) Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di Adelfia e la Ditta "BURDI MICHELE" diretta a disciplinare:

- a) quanto previsto dalla legislazione tecnica e urbanistica in materia specifica;
- b) 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 primarie e secondarie relative all'insediamento come sopra precisate;
- c) l'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto e paria n. 10 unità e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5 anni dalla data di avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata per il quinquennio' e per ciascuna nuova unità lavorativa prevista nel piano occupazionale al costo lordo opportunamente documentato.

Per quanto attiene alla garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile essa sarà congruamente commisurata ai valori degli oneri concessori delle opere di C.E.. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria la stessa garanzia sarà aumentata in misura corrispondente al costo delle opere stesse. La predetta garanzia sarà restituita alla scadenza del periodo per il quale è stata

prestata, ed anche in mancanza del nullaosta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima. La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Adelfia ratificherà il presente Accordo di Programma.

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

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

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Adelfia rilascerà alla Ditta " BURDI MICHELE." la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, con espresso richiamo agli obblighi (art. 13 comma L. R. n. 34/94) di cui al precedente punto 5 a carico della stessa ditta proponente.

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

10) Le condizioni sopra riportate dovranno essere espressamente accettate sia dal soggetto proponente l'intervento, che dalla Civica Amministrazione con la delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di Adelfia provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

11) Ai sensi del sesto comma dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 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 Adelfia.

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  
di Adelfia Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

---