



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 giugno 2001, n. 835

LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98 L.S. 142/90. Accordo di Programma per la realizzazione di ampliamento struttura produttiva esistente nel Comune di S. Ferdinando di Puglia - Ditta Tragrind T.L. s.rl.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., 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 GR per la definizione, ai sensi del D.lvo n. 267 del 18/08/2000 art. 34 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. Ferdinando di Puglia ha richiesto con nota n. 6145 del 23/04/1999 al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma, per l'ampliamento della struttura esistente operante nel settore della produzione e trasformazione di prodotti agricoli, da parte della Soc. TRAGRIND S.r.l..

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

Nucleo A - ESISTENTE (capannone esistente Licenza di Agibilità del 18/03/1993)

Superficie coperta esistente mq. 1.040,00

Volume esistente mc. 6.343,40

Nucleo A1 - AMPLIAMENTO (capannone di progetto in ampliamento)

Superficie interessata mq. 1.480,00

Superficie coperta mq. 810,00 circa

H max mt. 7,50

Volume mc. 6.075,00 circa

Nucleo A2 (capannone di progetto in ampliamento)

Superficie interessata mq. 3.450,00

Superficie coperta mq. 1.140,00 circa

H max mt. 7,50-8,60

Volume mc. 8.550,00 circa

Dati insediamento in ampliamento  
Superficie interessata (ampliamento)  
mq. 4.930,00  
Superficie coperta (ampliamento)  
mq. 1.950,00  
Volume totale ampliamento mc.14.625,00  
Rapporto di copertura 39,55%  
Parcheggi pubblici (standards) previsione  
mq. 493 pari al  
10% di mq. 4.930  
Parcheggi pubblici (standards) proposti  
mq. 506 > mq. 493  
Indice di edificabilità territoriale  
mc. 14.625/mq 4.930  
3,02 mc/mq  
H max ampliamento: mt.7,50-8,60

L'insediamento produttivo si articola, come già detto, in due autonomi fabbricati, oltre a quello esistente:

Nucleo A1:

Sup. Coperta mq. 810,00 circa  
Volume f.t. mc. 6.075,00 circa  
Destinazione d'uso Attuale: Inedificato  
Destinazione d'uso Proposta: Trasformazione  
prodotti  
ortofrutticoli.

Nucleo A2:

Sup. Coperta mq. 1.140,00 circa  
Volume f.t. mc. 8.550,00 circa  
Destinazione d'uso Attuale: Inedificato  
Destinazione d'uso Proposta: Trasformazione  
prodotti  
ortofrutticoli

Il nucleo denominato A1, è composto da piano terra, destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti ortofrutticoli; tale intervento è collocato in stretta aderenza al capannone esistente.

Il nucleo denominato A2, è composto da piano terra, e parziale primo piano, interamente destinato alla lavorazione e trasformazione di prodotti ortofrutticoli. Detto fabbricato che si articola in due piani fuori terra, prevede:

- il piano terra, destinato alla lavorazione e trasformazione di prodotti ortofrutticoli ed i servizi igienici, necessari per il funzionamento della struttura;
- il parziale primo piano, destinato ad ospitare gli uffici e la direzione.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento ai seguenti elaborati grafici:

- Relazione tecnica;
- Business Plan;

- Schema di convenzione;
- Tav. 1: Stralci Pianimetrici;
- Tav. 2: Planimetria Generale;
- Tav. 2 bis: Schema Opere di UU.PP. e Aree a Standard Urbanistici;
- Tav. 3: Pianta, Prospetti, Sezioni, Nucleo Ampliamento A1
- Tav. 4: Pianta, Prospetti, Sezioni, Nucleo Ampliamento A2.

Per quanto riguarda le aree a standard urbanistici individuati nella quantità di mq. 506, di cui al D.M. 1444/68, saranno cedute unilateralmente all'Amm/ne Com/le.

Sotto l'aspetto tecnico e con particolare riferimento al capannone di ampliamento indicato come A1, si prescrive la realizzazione in allineamento, secondo il fronte strada, all'esistente capannone indicato come A, ovvero alla stessa distanza di quest'ultimo da via Ofanto, con conseguente riduzione volumetrica.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di S. Ferdinando di Puglia, si evidenzia quanto segue:

- I livelli occupazionali previsti sono n. 10 nuove unità in aggiunta a quelle esistenti.
- Sotto il profilo urbanistico l'area interessata dall'intervento in ampliamento ricade parte all'interno del lotto già asservito dalla struttura esistente lett. A, e parte in area contigua di mq. 3.450 tipizzata dal P d F vigente zona rurale di interesse paesaggistico che con l'intervento in questione viene ritipizzata in zona Produttiva per la lavorazione di Prodotti agricoli E' opportuno precisare, in riferimento alla tipizzazione dell'area "Zona rurale di interesse paesaggistico", che di fatto ad oggi le stesse aree hanno subito un processo di antropizzazione tale da fame perdere le peculiarità ambientali di interesse paesaggistico, originariamente prospettata dal P. F..
- Sotto il profilo dei presupposti giuridici di ammissibilità dell'intervento, lo stesso attiene alla fattispecie di ampliamento di attività esistente in aree contigue non aventi destinazione produttiva.

Da quanto sopra riportato si evince che per l'intervento proposto dalla ditta TRAGRIND S.r.l. sussistono le condizioni previste dalle LL.RR. nn. 34/94 e 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dello stesso in variante al P.F. vigente.

L'intervento dovrà essere subordinato 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 termale di depurazione, in conformità alle leggi vigenti in materia;
- 2) Obbligo da parte della ditta TRAGRIND S.r.l. della cessione gratuita delle aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- 3) Gli obblighi di cui ai punti 1) e 2) dovranno essere assunti nei modi e forme di legge, e prima del rilascio della Concessione Edilizia.
- 4) L'attivazione dei livelli occupazionali n. 10 addetti in aggiunta a quelli esistenti, dovrà avvenire alla data di avvio dell'attività produttiva.

La concessione edilizia sarà subordinata al rilascio di idonea e formale garanzia da parte del destinatario della medesima in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (10 addetti) previsti in aggiunta a quelli esistenti e della destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 5

anni dalla data di avvio della 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 la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, sarà congruamente commisurata al valore 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, ed anche in mancanza del nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

Come già detto l'intervento comporta variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.F.) nei termini di variante agli indici e parametri urbanistico-edilizi così come rivenienti dal progetto in atti ed alla destinazione d'uso delle aree interessate, da zona agricola a zona per trasformazione prodotti agricoli.

L'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - del D.lvo n. 267/2000 dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione della stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

La stessa Variante si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico e ciò in relazione alla localizzazione delle aree, funzionanti all'intervento produttivo esistente, nonché alla non interferenza con la pianificazione comunale.

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 GR alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco del Comune di San Ferdinando di Puglia.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Inoltre, come risulta dalla documentazione d'ufficio (PUTT/P.B.A.), il territorio Comunale di San Ferdinando di Puglia non è gravato da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

In ragione del PUTT approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1748 nella seduta del 15/12/2001 si rileva che l'area interessata dall'intervento ricade in Assetto territoriale Esteso di valore Normale "E" agricolo e quindi non sussistono aspetti ostativi alla sottoscrizione dell'A. di P.

Infine si dà atto che il presente provvedimento risulta predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla GR con delibera n. 1284 del 10/10/2000.

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. N. 17/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI"

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa nè a carico del Bilancio Regionale nè a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione"

L'Assessore relatore sulla scorta 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

- 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 GR 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 Ferdinando di Puglia per la realizzazione in variante ai P.F. vigente dell'ampliamento della struttura produttiva esistente da parte della ditta TRAGRIND S.r.l. nel territorio del Comune di S. Ferdinando di Puglia.

- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo, ai sensi dall'art. 17 comma 32 della L. 15/5/97 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 della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di S. Ferdinando di Puglia rappresentato dal Sindaco dr. Michele LAMACCHIA in attuazione della L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione di ampliamento di opificio esistente nel Comune di S. Ferdinando di Puglia da parte della della ditta "TRAGRIND T.L. S.r.l."

### PREMESSO:

a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 prevede che, al fine di incentivare l'occupazione nel settore produttivo (industriale, artigianale, turistico ed alberghiero) i Sindaci dei Comuni interessati possono richiedere al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n. 267 del 18/08/2000 per l'autorizzazione alla realizzazione di complessi produttivi che attivino immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 addetti per unità produttiva;

b) 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 e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non aventi la stessa destinazione;

c) ai sensi del quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.lvo n. 267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale e oggetto di successivo Decreto del Presidente della G.R., determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

### CONSIDERATO:

a) che la ditta "ditta TRAGRIND T.L. S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di S. Ferdinando, dell'ampliamento di un opificio destinato alla lavorazione e trasformazione, di prodotti ortofruttili;

- che il Sindaco del Comune di S. Ferdinando ha richiesto, con istanza in data 23/04/1999, al Presidente

della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per l'ampliamento di opificio esistente proposto dalla ditta "TRANGRIND T.L. S.r.l." con reperimento di area idonea in variante al P.d.F. vigente;

#### PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di S. Ferdinando di Puglia:

- a) che l'area individuata, censita in catasto terreni in agro di S. Ferdinando al foglio n° 18 p.lle nn° 53 - 7 - 250 - 253 - 269 - 270 - 271 - 273 di circa mq. 4.930 è ubicata in Via Ofanto;
- b) che la ditta "TRANGRID T.L. S.r.l. si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, per l'ampliamento del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione immediata nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 10 unità;

#### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato - con prescrizioni e condizioni- il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Sindaco di Altamura ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8 per la realizzazione dell'intervento in ampliamento dell'opificio esistente da parte della ditta "TRANGRID T.L." S.r.l..

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di S. Ferdinando di Puglia 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 integrata e modificata dalla L.R. 28 Gennaio 1998 n.8, la Regione Puglia e il Comune di S. Ferdinando di Puglia con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "TRANGRID T.L." S.r.l. dell'ampliamento di opificio esistente operante, nella lavorazione, trasformazione di prodotti ortofrutticoli, nel Comune di S. Ferdinando di Puglia in variante al vigente strumento urbanistico.  
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\_\_\_\_\_ di autorizzazione alla sottoscrizione dell'A. d. P.
- 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 quindi nella misura di mq. 506 circa;
- 4) La ditta "TRANGRID T.L. S.r.l." inoltre dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.
- 5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di S. Ferdinando di Puglia e la ditta "TRANGRID T.L. S.r.l." diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione 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 primaria e secondaria relative all'insediamento come sopra precisate;

c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali (n. 10 nuovi addetti) previsti in progetto e la 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 assicurata 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 nulla-osta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di S. Ferdinando di Puglia ratificherà il presente Accordo di Programma.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.lvo n. 267 del 18.08.2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di S. Ferdinando di Puglia. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di S. Ferdinando di Puglia, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione 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 si intenderà risolto di pieno diritto.

In tal caso l'area interessata dall'intervento riacquisterà l'originaria destinazione urbanistica (agricola E1).

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla ditta "TRANGRI T.L. S.r.l.- la concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza previo obbligo di idonee e reali garanzie (art.1 -3° comma- L.R. n° 34/94) commisurate alla effettiva- entità degli adempimenti ed obblighi di cui al precedente punto 5) a carico della stessa Società proponente.

9) Il presente Accordo 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 delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di S. Ferdinando di Puglia 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 dell'art. 34 del D. lvo n. 267/2000 e dell'art. 5 della L. R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di S. Ferdinando di Puglia.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrate 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 S. Ferdinando Regione Puglia  
Dott. Michele Lamacchia Dott. Raffaele Fitto

---