



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 2 del 08/01/2002**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 novembre 2001, n. 1602

LL.RR. 34/94 - 8/98 L.S. 142/90. - Accordo di Programma per la realizzazione di un capannone industriale nel Comune di Spinazzola (BA) - Ditta: EURO DUE - IN.VE.ST. S.r.l.

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 G.R. per la definizione, ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n. 267 del 18/08/2000 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 SPINAZZOLA ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione di un "Accordo di Programma" per la realizzazione di un insediamento industriale finalizzato alla produzione di pitture e vernici stradali.

L'area oggetto di intervento è situata lungo la strada provinciale per la stazione, già dotata di urbanizzazione primaria, risulta tipizzata dal P di F vigente Zona Agricola E2, mentre nel PRG adottato risulta come zona "D2 Aree produttive artigianali e commerciali," e in parte Zona Agricola la stessa area ricade sulle particelle catastali nn. 225,226 e 2 del foglio n. 43.

- Sup. lotto: mq. 2.311
- Area a Standard (DM 1444/68)- mq. 465;
- Sup. Coperta totale: mq. 766;
- Volume totale: mc. 5196;
- Altezza max: mt. 7.65.

Dalla relazione del Responsabile dell'U.T.C. dell'8/06/2000 si rileva che la variante urbanistica riguarda la modifica di destinazione sia del P di F vigente che del PRG adottato (per la parte agricola), nonché la individuazione di nuovi indici e parametri urbanistico-edilizi e modalità di attuazione (intervento diretto) in variante al P di F ed al PRG adottato.

L'intervento progettuale prevede la realizzazione di una struttura destinata alla produzione e commercializzazione di vernici per uso stradale con annessi locali uffici, guardiania ed abitazione del custode, con l'assunzione di 14 unità lavorative.

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

- Relazione tecnica illustrativa;
- Business Plan,
- Bozza di convenzione;
- Tav. 0: Rilievo Piano-Altimetrico, in toto dello stato di fatto
- Tav. 1: Stralcio di P di F;
- Tav. 2: Stralcio catastale;
- Tav. 3: Stralcio catastale di progetto;
- Tav. 4: Planimetria lotto con parametri urbanistici
- Tav. 5: Pianta P. Interrato; P.P. Terra;
- Tav. 6: Pianta P. Primo; Pianta Coperture;
- Tav. 7: Prospetto anteriore; Prospetto Laterale destro;
- Tav. 8: Prospetto laterale Sinistro; prospetto posteriore
- Tav. 9: Sezione A - A; B - B;
- Tav. 10.- Sezione C - C.
- Computo metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

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, degli atti trasmessi dal Comune di Spinazzola, risulta:

- ) l'attività della struttura produttiva comporterà un piano occupazionale pari a n. 14 unità lavorative;
- ) Sotto il profilo amministrativo la richiesta attiene alla fattispecie della indisponibilità di aree idonee e giuridicamente efficaci per le opere da realizzare, come si evince dalla Relazione istruttoria Comunale in data 8/06/2000 a firma dell'arch. V. ROTONDELLA e dalla successiva nota prot. 7792/1635 del 26/07/2001.

Sotto il profilo urbanistico la proposta di variante si ritiene ammissibile in quanto sostanzialmente è confermativa delle previsioni e della impostazione del PRG adottato.

In relazione a quanto sopra rappresentato, si ritiene che per l'intervento in questione, proposto dalla ditta EURODUE INVEST S.r.l., sussistono le condizioni previste dalle citate LL.RR. nn. 34/94 ed 8/98 per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in variante sia rispetto al P di F vigente (da zona E2 a zona Produttiva), che rispetto al PRG adottato (in parte) da zona agricola E2 a zona produttiva con indici e parametri come da progetto in atti.

L'intervento dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della Ditta richiedente l'Accordo di Programma della cessione gratuita delle aree relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie al fine di garantire l'insediamento dell'intervento;
2. 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 leggi vigenti;
3. Gli obblighi di cui ai punti 1) e 2) dovranno essere assunti nei modi e forme di legge e ciò prima del rilascio della Concessione Edilizia;
4. L'attivazione dei livelli occupazionali pari a N. 14 unità lavorative;
5. La concessione edilizia dovrà prevedere idonea e formale garanzia, da parte del destinatario della

medesima, in ordine al mantenimento dei livelli occupazionali previsti (14 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 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.

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 SPINAZZOLA ratificherà il presente Accordo di Programma.

6. Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 11444/68 art. 5 punto 1.

L'Accordo di Programma, comportante variante allo strumento urbanistico vigente ed adottato relativamente all'area oggetto d'intervento a cui viene attribuita la destinazione urbanistica specifica per insediamenti produttivi e gli indici e parametri urbanistico - edilizi come da progetto in atti, dovrà necessariamente essere ratificato, così come previsto dall'art. 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 con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Per quanto riguarda il regime giuridico delle aree interessate dall'intervento si rileva quanto segue -) vincolo idrogeologico ex RDL. N. 3267 del 1923: in merito è stato rilasciato con determinazione dirigenziale n. 35 del 5/04/2001 il Nulla-Osta per i movimenti di terra connessi alla costruzione della struttura produttiva alle seguenti prescrizioni.

- 1) i materiali di risulta provenienti dagli scavi, dovranno essere depositati in luoghi privi di vegetazione arborea e arbustiva o in apposite discariche pubbliche autorizzate;
- 2) lo scolo e smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai pluviali dei fabbricati, dovranno essere convogliate nelle cisterne aziendali o in appositi siti di smaltimento o di raccolta;
- 3) eventuali varianti, cambi di ubicazione, di destinazione, dovranno essere preventivamente comunicate ed approvate dall'I.Ri.F di Bari.

E' stato inoltre acquisito il parere favorevole ex art. 13 L.n. 64/74 giusta nota prot. 1055 del 22/02/2001 del Genio Civile di Bari.

- Usi Civici: le aree interessate dall'intervento non risultano gravate da uso civico ma soggette ad affrancazione secondo le norme del Codice Civile come riportato nella delibera GR n. 854 del 6/05/2001.

- PUTT. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 1748 del 15.12.2000: si rileva che l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore Normale "E" e come tale non sussistono aspetti ostativi alla sottoscrizione dell'A di P né la variante urbanistica connessa all'A. di P. è soggetta al parere paesaggistico, e ciò ai sensi del combinato disposto dell'art. 2.01 punto 2 e art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio.

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 SPINAZZOLA.

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

Il presente provvedimento risulta predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla GR con delibera n. 1284 del 10.10.2000

Lo stesso 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 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 all'Urbanistica ed E. R. P.;

VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal funzionario istruttore 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 SPINAZZOLA per la realizzazione, in variante allo strumento urbanistico generale vigente ed adottato da parte della ditta "EURO DUE INVEST S.r.l." di una struttura produttiva per la produzione di pitture e vernici stradali.

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 della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO e il Comune di SPINAZZOLA rappresentato da \_\_\_\_\_ 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 un complesso

produttivo nel Comune di SPINAZZOLA da parte della Soc. EURO DUE INVEST 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) 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 e sufficienti con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace o sia indispensabile l'ampliamento di strutture esistenti in aree contigue non destinate alle attività industriali e/o artigianali;
- c) che, ai sensi 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 Soc. "EURO DUE INVEST S.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di SPINAZZOLA, la realizzazione di struttura produttiva destinata alla produzione di pitture e vernici stradali;
- b) che il Sindaco del Comune di SPINAZZOLA ha richiesto, con istanza in data 16/06/2000, al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione della citata L.R. 19 dicembre 1994 n. 34, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione di struttura produttiva da parte della Soc. EURO DUE INVEST S.r.l. con reperimento di area idonea, in variante al P.F. vigente ed al PRG adottato;

#### PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Comune di SPINAZZOLA:

- a) che l'area individuata risulta censita in catasto terreni in agro di SPINAZZOLA al foglio n. 43 p.lle n. 2 - 225 - 226; tale area è posizionata sulla strada provinciale per la stazione.
- b) che la "EURO DUE INVEST S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione di 14 unità lavorative.

#### 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 Spinazzola 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 da parte della "EURO DUE INVEST S.r.l."

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, la Regione Puglia e il Comune di SPINAZZOLA , 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 SPINAZZOLA con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della "EURO DUE INVEST S.r.l." di struttura produttiva operante nella produzione di vernici speciali industriali

nel Comune di SPINAZZOLA in variante al vigente strumento urbanistico P.F. e a quello adottato (PRG).

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. di 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, 465.

4) La "EURO DUE INVEST 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 SPINAZZOLA e la "EURO DUE INVEST 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, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 14 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 SPINAZZOLA 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 costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di SPINAZZOLA. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di SPINAZZOLA, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione a pena di decadenza.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.F.) ed adottato (PRG).

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.

8) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il competente organo comunale rilascerà alla "EURO DUE INVEST 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 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 dalla Civica Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale di ratifica del presente Accordo di Programma. Il Comune di SPINAZZOLA 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 SPINAZZOLA.

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 dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Comune di Il Presidente della  
Spinazzola Regione Puglia  
Dott.Raffaele Fitto

---