



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 9 del 21/01/2002**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 novembre 2001, n. 1644

LL.RR. 34/94 - 8/98 - Accordo di Programma per la realizzazione di un programma per la realizzazione di un opificio industriale denominato "Lab. Instruments s.r.l." nel Comune di Castellana Grotte (BA), sulla SS. 172 Putignano-Alberobello Km. 28+200.

Assente l'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Enrico Santaniello sulla base dell'istruttoria espletata dal responsabile del procedimento e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue il Presidente Fitto:

"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 (Ora sostituito dall'art. 34 del D.lvo 267/2000) 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 ed alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Sindaco del Comune di Castellana Grotte ha richiesto al Presidente della G.R. con nota n° 3370 del 23.02.01, la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della società "LAB. INSTRUMENTS" s.r.l. di un opificio industriale per la produzione di strumenti scientifici per analisi di laboratorio e standards chimici lungo la SS. N. 172 "Putignano - Alberobello".

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98, ai fini della ammissibilità dell'intervento, alla stipula di apposito Accordo di Programma dagli atti trasmessi dal Comune di Castellana Grotte ed in particolare dal parere del Capo Ripartizione Tecnica datato 09/03/2001 risulta testualmente quanto segue:

"LAB. INSTRUMENTS" s.r.l." è proprietaria delle aree in agro di Castellana Grotte e censite al N.C.T. al foglio 73 p.lle 23, e 59.

Nel vigente P.R.G., l'area suddetta ricade in zona con destinazione E1 "zona agricola normale" L'accordo di programma prevede l'incremento dei livelli occupazionali per n° 10 nuove unità.

La superficie catastale dell'area è di 8.143 mq ed è ubicata a Sud - Ovest del territorio di Castellana Grotte, località "Cucumo", a ridosso della SS 172 dei Trulli che collega Putignano Alberobello.

Dal punto di vista delle infrastrutture l'area non è sufficientemente servita, l'approvvigionamento idrico avverrà mediante cisterna di riserva; lo smaltimento delle acque reflue mediante impianto di depurazione.

Dallo schema di convenzione allegato, si rileva che la "LAB. INSTRUMENTS" si impegna alla cessione gratuita delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie alla realizzazione delle stesse costituite da:  
strada di accesso al parcheggio  
parcheggio;

illuminazione pubblica;

Per quanto sopra riportato è stato possibile verificare che:

lo strumento urbanistico generale vigente, pur disponendo di aree tipizzate produttive le stesse allo stato non sono giuridicamente efficaci;

La documentazione tecnica è quella prescritta dalla Regione Puglia nelle "Linee guida" per l'applicazione della LL.RR. nn° 34/94 e 8/98.

Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono congrue, riferite all'area d'intervento proposto;

La documentazione è completa di norme e regolamentazioni urbanistico-edilizie, per il successivo rilascio delle concessioni.

In seguito il Comune di Castellana Grotte con nota n. 14222 del 06/08/2001 ha trasmesso la relazione specialistica sulle peculiarità paesaggistico-ambientali del sito e sulla compatibilità del progetto.

Dall'esame degli altri atti trasmessi, si evince che l'intervento proposto interessa un'area della superficie di circa mq 8.143, al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. 1444/68. La zona su cui ricade l'intervento risulta tipizzata dal P.R.G. vigente "Zona agricola normale E1". In catasto è individuata ai Fg. 73 particella n. 23 di mq. 5.455 e particella 59 di mq. 2.688.

L'Insediamento è ubicato al Km. 28+200 della S.S. 172 Putignano Alberobello ed è costituito da due corpi di fabbrica:

- il primo dislocato su due piani fuori terra destinati ad opificio e sala convegni, nonché un piano interrato destinato a deposito ed zona per impianti tecnologici;
- il secondo dislocato su un piano fuori terra destinato ad alloggio per il custode, palestra ed infermeria.

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

- Superficie del lotto: mq 8.143,00;
  - Superficie fondiaria: mq 7.246,00;
  - Superficie coperta palazzina azienda e sala convegni: mq 1.129,45;
  - Superficie coperta palazzina alloggio custode, palestra ed infermeria: mq. 359,08;
  - Superficie coperta complessiva: mq 1.526,54;
  - Altezza massima mt 8,00;
  - Volume palazzina azienda e sala convegni: mc 7.833,19;
  - Volume palazzina alloggio custode, palestra ed infermeria mc 1.077,24;
  - Volume complessivo: mc 8.910,43
- Rapporto di copertura: 21%
- indice fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,09;
  - Indice fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,23;
  - Parcheggi privati mq 925,70
  - Parcheggi pubblici mq 820,26
  - Viabilità pubblica mq 76,74
  - Area per servizi tecnici mq 112,50
  - superficie a standard
  - Area a standard: mq 820,26 > mq 814,30 10%

della superficie fondiaria.

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

- Tav. 1) Relazione urbanistica - Opere di Urbanizzazione - NTA;
  - Tav. 2) Inquadramento territoriale - Zonizzazione del P.R.G.;
  - Tav. 3) Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Regionale (PUTT - PBA);
  - Tav. 4) Verifica compatibilità ambientale con Pianificazione Comunale;
  - Tav. 5) Intervento su stralcio di P.R.G.;
  - Tav. 6) Intervento su Fotogrammetrico;
  - Tav. 7) Destinazione d'uso delle aeree e parametri urbanistico - edilizi;
  - Tav. 8) Relazione Tecnica ed Illustrativa;
  - Tav. 9) Documentazione catastale e titoli di proprietà;
  - Tav. 10) Rilievo piano - altimetrico area di intervento;
  - Tav. 11) Planimetria generale su base catastale;
  - Tav. 12) Dimostrazione superfici da destinare a standars;
  - Tav. 13) Dimostrazione superfici coperte e volumi di progetto;
  - Tav. 14) Planimetria generale;
  - Tav. 15) Piante: Piano interrato e piano terra. Azienda - sala convegni;
  - Tav. 16) Piante: Piano primo e piano copertura. Azienda - sala convegni;
  - Tav. 17) Piante: Piano terra e piano copertura. Casa Custode - Uff. monitor Ambientale. Infermeria-Palestra;
  - Tav. 18) Prospetti;
  - Tav. 19) Sezioni;
  - Tav. 20) Inserimento ambientale dell'intervento.
- ALLEGATI:
- a) Descrizione del processo di lavorazione e di depurazione delle acque di scarico;
  - b) Descrizione del ciclo produttivo;
  - c) Finanziamenti;
  - d) Relazione di verifica di impatto ambientale;
  - e) Relazione geologica;
  - f) Schema di convenzione;
  - g) Business Plan.

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T. "Paesaggio: l'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore rilevante "C", art. 2.01 - titolo II, senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "C" prevedono: la salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

In merito, attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT con delibera di GR n. 1748/2000, con nota n. 14225 del 06.08.2001 è stata trasmessa, la relazione integrativa verifica di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del P.U.T.T.

In detti elaborati integrativi si evidenzia che l'area oggetto di intervento non risulta essere interessata da specifiche peculiarità paesaggistiche e/o da vincoli preesistenti precedentemente all'entrata in vigore del P.U.T.T./P né l'area oggetto d'intervento appare posizionata al contorno di sistemi in cui sono presenti peculiarità paesistiche degne di tutela; pertanto si evidenzia altresì una oggettiva sopravvalutazione delle componenti strutturanti il contesto paesaggistico in parola operato dal P.U.T.T.

Inoltre, la stessa area di intervento non risulta direttamente interessata dalla presenza di alcuna

componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi e/o elementi di pregio strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico come identificati e definiti dall'art. 3.01 delle N.T.A. del P.U.T.T.. Quindi, non essendo direttamente interessato dalle opere in progetto alcun ambito territoriale distinto con la relativa "area di pertinenza" e/o "area annessa" ove le prescrizioni di base del P.U.T.T. risultano direttamente vincolanti, in quanto livello minimo inderogabile di tutela non si rileva alcuna interferenza significativa ovvero alcun vincolo di immodificabilità assoluta) tra quanto, proposto e le N.T.A. del P.U.T.T.

Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il territorio (Ambiti territoriali Distinti) lo studio integrativo inoltre rappresenta quanto segue:

- l'area d'intervento non risulta interessata direttamente da particolari "emergenze geologiche" ovvero da elementi strutturali litologici e fossiliferi visibili e di riconosciuto valore scientifico; né l'area appare interessata da fenomeni di dissesto geologico o dalla presenza di particolari condizioni di vulnerabilità degli acquiferi e/o dell'assetto idrogeologico. Non si rileva sull'area d'intervento alcuna variazione significativa dell'assetto morfologico dei suoli dovuto ad attività estrattiva né alcuna singolarità geologica degna di specifica tutela. Le aree che costituiscono la singolarità geologica per eccellenza presente sul territorio comunale (complesso ipogeo Grotte di Castellana) sono molto distanti dall'area d'intervento e pertanto non si segnala alcuna interferenza delle opere in progetto con il complesso ipogeo di rilevante valore scientifico e naturalistico.

Per quanto attiene poi alla presenza di "emergenze morfologiche", cioè dei siti con presenza di grotte, doline, puli, gravine e lame e/o di altre forme di riconosciuto rilevante valore scientifico, sull'area d'intervento non si rileva la presenza di alcuno dei predetti elementi di pregio né l'area appare direttamente interessata dalla presenza di versanti e/o crinali ovvero da elementi caratterizzanti un particolare assetto geomorfologico o da forme geomorfologiche di riconosciuto rilevante valore scientifico. Va specificato, comunque, che l'area d'intervento è soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 30.12.1923 n. 3267 e R.D. 16.5.1926 n° 1126) e pertanto in merito alle opere di cui trattasi risulta già rilasciato, il nulla osta relativo, da parte del competente Ispettorato Ripartimentale delle Foreste (Determina Dirigenziale n. 116 del 12.10.2000).

- -

l'area d'intervento non è interessata direttamente da particolari emergenze e/o componenti di pregio del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo e/o di riconosciuta importanza sia storica che estetica. La stessa area risulta comunque distante oltre mt.100 da una compagine boschiva (quecus troiana Webb.) posizionati in prossimità della Masseria Papaperto.

Per quanto attiene ai "beni naturalistici" non si rileva sull'area d'intervento la presenza di associazioni vegetali rare e/o ambienti di particolare interesse biologico-naturalistico né si rileva la presenza di siti naturalistici e/o biotopi di particolare interesse e/o zone umide.

Per quanto attiene all'assetto colturale l'ambito in cui ricade l'intervento in parola si presenta in parte incolto ed in parte viene invece attualmente utilizzato per la conduzione agricola (presenza di alberature di olivo oltre ad altri soggetti arborei non di pregio). L'area d'intervento non mostra comunque nel suo complesso un elevato grado di naturalità anche in considerazione della presenza lungo il tracciato viario della S.S. 172 di una diffusa edificazione.

- l'area oggetto d'intervento non risulta interessata direttamente dalla presenza di particolari "emergenze" ovvero dalla presenza di componenti storico-culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo nell'assetto paesaggistico dell'ambito interessato.

Nell'ambito d'intervento si segnala comunque la presenza del "giacimento Papacandelora" che rappresenta un'area gravata da vincolo archeologico nonché la presenza di segnalazioni archeologiche quali "contrada Gemma" e "Monte del Vento". Le predette aree archeologiche o d'interesse archeologico

sono comunque distanti (circa 4 Km.) dall'area oggetto d'intervento.

In particolare nell'ambito d'intervento si segnala comunque la presenza dell'emergenza architettonica rappresentata dalla "Masseria Regio" che comunque è posizionata ad oltre 1 Km. dall'area oggetto d'intervento.

La stessa area non è interessata direttamente interessata dalla presenza di luoghi della memoria storica e della leggenda, da itinerari di significato storico, da percorsi della transumanza e tratturi, da tracciati corrispondenti alle strade consolari, da strade e/o luoghi panoramici.

Di conseguenza il programma costruttivo stante il contesto territoriale interessato esistente sotto il profilo dei sistemi "assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico"; "copertura botanico-vegetazionale colturale e della potenzialità faunistica"; "stratificazione storica dell'organizzazione insediativa", privo di elementi specifici da tutelare e salvaguardare comporta una trasformazione fisica e un uso del territorio interessato compatibile con la salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche presenti e prive di peculiarità.

Premesso quanto sopra, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal P.U.T.T., si ritiene che l'intervento in parola per la sua localizzazione in un area non interessata direttamente e/o indirettamente dalla presenza di ambiti territoriali distinti non interferisce conseguentemente sia con gli indirizzi che con le direttive di tutela fissate dal P.U.T.T. per l'ambito territoriale esteso di riferimento. Pertanto la trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico che l'intervento in progetto comporta è da reputarsi ancora compatibile con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato in quanto non interferisce con alcuna componente strutturante l'attuale assetto paesaggistico né l'intervento in progetto costituisce pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica dell'ambito in questione prevista dalla pianificazione comunale sott'ordinata.

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA dei PUTT/paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, soprattutto visivo, e per un miglior inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico di riferimento:

- Siano preservati il più possibile i muri a secco presenti all'interno dell'area di intervento che costituiscono i segni di stratificazione storica delle tecniche di conduzione agricola del luogo e pertanto meritevoli di tutela. Le recinzioni ed i muri di contenimento a farsi dovranno essere realizzati in analogia formale e materica con i muretti a secco esistenti.

- Le eventuali alberature di pregio esistenti siano preservate nonché implementate con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle volumetrie in progetto nonché a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva (lungo il confine con la viabilità pubblica esistente), siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "LAB. INSTRUMENTS" s.r.l., 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 con ritipizzazione dell'area, da zona agricola- normale "E1" a zona "INDUSTRIALE" con gli indici e parametri urbanistico-edilizi come rivenienti dal progetto in atti ed innanzi riportati, rilevandosi che la localizzazione dello stesso intervento non interferisce con la pianificazione Comunale e pertanto la connessa variante urbanistica si ritiene ammissibile.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere destinata a standard pubblici, ai sensi dell'art. 5, 20

comma, del D.I.M. 2.4.68 n. 1444, una superficie non inferiore ai minimi fissati dalla predetta disposizione;

2) Nella realizzazione dell'intervento e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle strade previste dal Nuovo dal Codice della Strada;

3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.;

4) Le aree pertinenziali, non diversamente utilizzate, dovranno essere sistemate a verde;

5) Obbligo da parte della "LAB. INSTRUMENTS" s.r.l. 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 alle disposizioni di legge e vigenti in materia, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della "LAB. INSTRUMENTS" s.r.l. in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (10 addetti in aggiunta a quelli già impiegati) 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 assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione d'uso dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere oggetto di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, 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 nullamò Comunale decorso 6 mesi dalla scadenza medesima. La relativa convenzione, contenente tutti gli obblighi della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella delibera con la quale il Consiglio Comunale di Castellana Grotte ratificherà il presente Accordo di Programma.

L'intervento comporta, come già detto, variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) (compatibile per quanto detto in ordine alla non interferenza con la pianificazione urbanistica Comunale) e pertanto l'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lvo 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 Castellana Grotte.

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

Inoltre si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA), che i terreni interessati dall'intervento non risultano gravati da vincolo di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

In relazione a quanto sopra riferito e con le condizioni innanzi riportate, si ritiene che la Giunta Regionale, in relazione ai richiamati disposti di legge, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'accordo di programma richiesto dal Sindaco del Comune di Castellana Grotte.

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

Infine si dà atto, che il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla 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° - DELLA L.R. 7/97 punto e).

"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, 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;

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 gennaio 1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Castellana Grotte per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente da "LAB. INSTRUMENT s.r.l." di un opificio industriale per la produzione di strumenti scientifici per analisi di laboratorio e standards chimici nel territorio Comunale di Castellana Grotte.

- DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E.

- DI DICHIARARE che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge n. 127/1997.

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 ed il Comune di Castellana Grotte rappresentato dal Sindaco pro-tempore sig. Simone PINTO 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 a carattere industriale per la produzione di strumenti scientifici per analisi di laboratorio e standards chimici nel Comune di Castellana Grotte da parte della Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l."

#### PREMESSO:

- a) che la L.R. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 8 gennaio 1998 n. 8 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.lvo 267/2000) 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 con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace 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 richiamato art. 34 del D.lvo 267/2000, l'Accordo di Programma, se ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale, ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

#### CONSIDERATO:

- a) che la Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio Comunale di Castellana Grotte, di un complesso industriale per la produzione di strumenti scientifici per analisi di laboratorio e standards chimici;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Castellana Grotte ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione, in attuazione delle citate L.R. 19 dicembre 1994 n. 34 e L.R. 28 gennaio 1998 n. 8, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso produttivo di tipo industriale da parte della Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l."

#### PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dal Sindaco di Castellana Grotte:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Castellana Grotte pur disponendo di aree produttive le stesse al momento non sono giuridicamente efficaci, e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa mq 8.143, con destinazione a zona "agricola normale E1" nel vigente P.R.G.;
- b) che l'area individuata risulta essere censita in Catasto terreni in agro di Castellana Grotte al fg. 73 particelle nn. 23 e 59 all'estremità Sud-Ovest del territorio di Castellana Grotte lungo la SS. 172 "Putignano - Alberobello".
- c) che la Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." 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 a regime di un numero di addetti pari a 10 unità.

#### VISTA

la deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'accordo di programma richiesto dal Sindaco di Castellana Grotte ai sensi della citata L.R. del 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla L.R. 28 gennaio 1998 n. 8 per la realizzazione dell'intervento da parte della Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l."

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti come sopra costituite convergono 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. 28 gennaio 1998, la Regione Puglia e il Comune di Castellana Grotte con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." di un complesso industriale nel Comune di Castellana Grotte in variante al vigente strumento urbanistico. Il complesso, a carattere industriale, ricade in zona "agricola normale E1" nel vigente strumento urbanistico del Comune di Castellana Grotte. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici richiamati 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.  
La Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l.", inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primarie con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti;
- 4) La concessione edilizia è subordinata alla stipula, tra il Comune di Castellana Grotte" e la Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." o chi per esso, di apposita convenzione diretta a disciplinare:
  - a) quanto previsto dalla vigente legislazione urbanistica in materia specifica;
  - b) l'obbligo del soggetto proponente di realizzare a propria cura e spese tutte le infrastrutture necessarie a dotare la zona delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria relative all'insediamento come sopra precisate;
  - c) il divieto per la Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l." o chi per esso, di alienare l'area interessata dal programma prima della sua edificazione;
  - d) l'obbligo, da parte dei proponenti o chi per esso, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto (10 addetti in aggiunti alle 5 unità già impiegate) e di non modificare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a cinque anni dall'avvio dell'attività produttiva. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere congruamente commisurata, per il quinquennio e per ciascuna unità lavorativa prevista nel piano occupazionale, al costo lordo opportunamente documentato. Per quanto attiene la garanzia riferita alla destinazione dell'immobile, essa sarà congruamente commisurata al valore degli oneri concessori delle opere di C.E. In ipotesi di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, 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 decorso 6 mesi dalla scadenza medesima.
- 5) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lvo 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Castellana Grotte. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Castellana Grotte entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione a pena di decadenza.  
Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.
- 6) 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 (Agricola normale E1).

7) Verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti dal presente Accordo, il Comune di Castellana Grotte rilascerà alla Società "LAB. INSTRUMENTS s.r.l.", o chi per esso, concessione edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

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

9) 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 Castellana Grotte provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata, da parte del soggetto proponente l'intervento.

10) Ai sensi dell'art. 34 del D.lvo 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 di Castellana Grotte o suo delegato.

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 Castellana Grotte Regione Puglia  
Simone Pinto Dott. Raffaele Fitto

---