



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 33 del 13/03/2002**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 febbraio 2002, n. 14

Santeramo in Colle (BA) - LL.RR. n. 34/94 - 8198 - Accordo di Programma per la realizzazione di un opificio per la produzione artigianale di Salotti e Mobili imbottiti da parte della Ditta "SOFAS s.r.l.".

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.

""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 ai 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 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 destinate alle attività industriali e/o artigianali.

In attuazione della citata disposizione di Legge, il Sindaco del Comune di Santeramo in Colle (Ba) con nota n° 2517, pervenuta all'Assessorato Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P. il 9/3/2001, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un "Accordo di Programma per la realizzazione da parte della ditta "SOFAS s.r.l." di un opificio per la produzione di Salotti e Mobili imbottiti, sito in Santeramo in Colle (Ba) alla C.da "Lago Palumbo".

Il professionista incaricato dalla ditta richiedente a redigere gli elaborati relativi all'Accordo di programma di che trattasi, con nota datata 12/11/2001, assunta al protocollo dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia al n° 10932 del 26/11/2001, ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta con precedente nota assessorile n° 5985 del 20.6.2001.

L'intervento proposto interessa un'area tipizzata dal P.R.G. vigente nel Comune di Santeramo in Colle come zona "E1 - Agricola". della superficie catastale complessiva di mq. 6329,600, così come riportato alle particelle nn. 1157 e 1159 del foglio di mappa n. 44, del Comune di Santeramo in Colle in C.da "Lago Palumbo". sulla strada comunale denominata "via Arucola".

L'insediamento è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici desumibili dagli elaborati di progetto:

- Superficie del lotto: mq 6329,600;
- Superficie coperta corpo di fabbrica:  
mq 2528;
- Volume da realizzare mc 18565,80;

- Altezza massima degli edifici: m 7,90;
- Distanze dai confini: m 6,00
- Rapporto di copertura: 39,8%;
- Parcheggi privati: mq 1267,10;
- Area a parcheggio pubblico: mq 1275
- Area a verde: mq 1275;
- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2,933.

Dal Business Pian allegato agli atti inviati si rileva che l'attività della SOFAS S.r.l. consisterà nella produzione di poltrone e divani, nonché la produzione di ogni complemento per l'arredo della casa e del giardino.

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

- TAV. 1 Inquadramento territoriale e zonizzazione PRG;
- TAV. 2 Visure catastali 1 Titoli di proprietà;
- TAV.3 Verifica compatibilità Ambientale con pianificazione territoriale (PUTT - PBA);
- TAV. 4 Verifica compatibilità Ambientale con pianificazione comunale PRG;
- TAV. 5 Stato di fatto e a realizzare su fotogrammetria;
- TAV. 6 Schema di convenzione;
- TAV. 7 Planimetria della zona e parametri urbanistico - edilizi;
- TAV. 8 Capannone da realizzare - Piante;
- TAV. 9 Capannone da realizzare - Prospetti e sezione;
- TAV. 10 Relazione tecnico - economica;
- TAV. 11 Relazione tecnico - urbanistica;
- TAV. 12 Scheda esplicativa delle UP e US;
- TAV. 13 Scheda esplicativa Piano Occupazionale;
- BUSINESS PLAN.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate LL.M 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 Santeramo in Colle risulta quanto segue:

- a) l'attività del complesso comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a 11 unità lavorative oltre alle 13 unità già in forza presso l'azienda;
- b) con riferimento agli aspetti urbanistici, sussistono le condizioni di legge in presenza delle quali è ammissibile l'Accordo di Programma proposto poiché lo strumento urbanistico vigente pur disponendo di aree idonee e sufficienti con destinazione specifica non detiene l'effetto di operatività delle stesse in quanto gli interventi edilizi in tale zona sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, attualmente inesistente.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "SOFAS s.r.l." sussistono tutte le condizioni previste dalla L.R. 19 dicembre 1994 n° 34 e s.m. ed i., per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento stesso, in variante allo strumento urbanistico vigente.

Tale variante risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico atteso che, sulla scorta della documentazione fornita, non risultano interferenze con le direttrici di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà, però essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto di intervento dovrà essere destinata a parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 9 - 1° comma - del D.I.M. 214/68 n. 44, una superficie pari al 10% di quella totale del lotto;
- 2) Nella realizzazione dell'opificio e della recinzione del lotto dovranno essere rispettate le distanze dalle

strade previste dal Nuovo Codice della Strada;

3) La superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere pari a quella prevista in progetto e comunque tale da garantire il rapporto minimo di 1mq. 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 ditta " SOFAS s.r.l." 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 di fogna bianca e nera nonché del relativo ciclo di trattamento ed eventuale allontanamento dei residui di trattamento in conformità alla vigente legislazione in materia, nonché degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento;

6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte della ditta "SOFAS s.r.l.". in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 11 addetti oltre alle 13 unità già in forza presso l'azienda) 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 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 decorso 6 mesi dalla scadenza medesima.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona agricola a zona artigianale, con indici e parametri urbanistico-edilizi così come sopra rideterminati e pertanto l'accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 34 - 5° comma - del D.lgs n. 267/2000, dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con Decreto dal Presidente dell G.R.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'articolo unico della L.R. n° 34 del 19.12.94, così come integrato e modificato 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 Santeramo in Colle.

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

Le aree interessate dal programma costruttivo risultano rientrare nell'ambito della zona di protezione Speciale e del Sito di Importanza Comunitario "Alta Murgia". così come disposto con decreto del Ministero dell'Ambiente 3.4.2000 (G.U. n. 95 del 22.4.2000)

In proposito il competente Settore Ecologia dell'Assessorato Reg.le all'Ambiente, con nota n° 11795 dell'8/11/2001 ha comunicato, tra l'altro, quanto di seguito si riporta:

- che la ditta ha richiesto la sottoscrizione dell'accordo di programma ai sensi della L.R. 34/94 e modificata dalla L.R. 8/98 per la realizzazione dell'intervento di che trattasi;

- che da apposita dichiarazione di professionista abilitato risulta che l'intervento non è compreso in alcune delle tipologie di cui agli allegati B1, B2 e B3 della L.R. 11/2001, per tutto quanto sopra, nulla osta da parte di questo Settore alla sottoscrizione del relativo Accordo di Programma."

Per quanto attiene ai rapporti con il P.U.T.T./Paesaggio il progettista incaricato con la nota in data 12/11/2001, nel trasmettere in copia la citata lettera dell'Assessorato all'Ambiente, ha anche inviato lo

stralcio del Putt/Paesaggio dal quale si evidenzia che l'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore distinguibile "E", per il quale non è richiesto il parere paesaggistico.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./PBA), che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. n. 7/98.

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 COSÌ 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 dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

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 qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritte 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 Santeramo in Colle per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente dalla ditta "SOFAS s.r.l.". di un opificio artigianale per la produzione di salotti e mobili imbottiti nonché la produzione di ogni complemento per l'arredo della casa e del giardino, nel territorio Comunale di Santeramo in Colle (Ba).

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 Santeramo in Colle (Ba) rappresentato dal Commissario Straordinario dott. \_\_\_\_\_ 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 insediamento artigianale per la produzione di salotti e mobili

imbottiti nonché la produzione di ogni complemento per l'arredo della casa e del giardino nel Comune di Santeramo in Colle da parte della ditta "SOFAS 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 ditta "SOFAS s.r.l." ha in programma la realizzazione, nel territorio Comunale di Santeramo in Colle, di un complesso artigianale per la produzione di salotti e mobili imbottiti nonché la produzione di ogni complemento per l'arredo della casa e del giardino;
- b) che, in assenza di aree giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di Santeramo in Colle 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 artigianale da parte della ditta "SOFAS s.r.l." su un area attualmente tipizzata "E1 - Agricola" in variante al P.R.G. vigente.

#### PRESO ATTO

della documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale di Santeramo in Colle:

- a) che l'intervento progettuale proposto attiene alla fattispecie giuridica di nuova realizzazione di una struttura produttiva in area dell'estensione complessiva catastale complessiva di mq. 6329,600 con destinazione a zona "E1 Agricola" nel vigente strumento urbanistico;
- b) che l'area individuata risulta essere censita in Catasto terreni in agro di Santeramo in Colle al fg. 44 particelle n. 1157 1159;
- c) che la ditta "SOFAS s.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come per legge, necessarie per l'insediamento del complesso produttivo e ha assicurato l'occupazione di un numero di addetti pari a 11 unità, oltre 13 unità già in forza all'azienda;

#### 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 Martina Franca 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 ditta "SOFAS s.r.l."

#### TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Santeramo in Colle, 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 Santeramo in Colle con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "SOFAS s.r.l." di un complesso artigianale nel Comune di Santeramo in Colle in variante al vigente strumento urbanistico.

Il complesso, a carattere artigianale, ricade in zona tipizzata E1 "agricola" nel vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle. Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

3) Per quanto riguarda le aree da destinare a spazi a verde pubblico e parcheggio da cedere al Comune vale quanto in merito riportato nella citata deliberazione G.R.; inoltre per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa delibera di G.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

4) La ditta "SOFAS s.r.l.". inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primarie con particolare riferimento alle aree a parcheggio, reti, servizi con relativi allacciamenti, rete smaltimento delle acque reflue con relativo impianto di trattamento, in conformità alle leggi vigenti;

5) Il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla stipula, tra il Comune di Santeramo in Colle e la ditta "SOFAS s.r.l.", di apposita convenzione diretta a disciplinare:

a) l'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 prevista per legge;

b) l'obbligo della cessione delle aree per standards urbanistici (art.5, punto 1 D.M. n. 1444/68) all'Amministrazione Comunale nella misura minima del 10% così come indicato nella TAV.n.12 denominata "" scheda esplicativa delle UP e delle US" del progetto proposta dalla Ditta richiedente;

c) 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;

d) l'obbligo, per l'intervento, di ottemperare a tutti i dettami normativi in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro e/o ambientale;

e) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto (11 addetti oltre alle n. 13 unità lavorative già operanti) 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.

6) 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 Santeramo in Colle. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Santeramo in Colle 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.

La convenzione dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il consiglio comunale di Santeramo in colle ratificherà il presente Accordo di Programma;

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 competente organo comunale rilascerà alla ditta "SOFAS 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 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.

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 Santeramo in Colle provvederà a far sottoscrivere il presente Accordo di Programma, per presa visione ed accettazione incondizionata. da parte del soggetto proponente l'intervento.

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 Santeramo in Colle 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 Commissario Straordinario Il Presidente della  
di Santeramo in Colle Regione Puglia  
Dott. Raffaele Fitto

---