



CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 19 febbraio 2019

Deliberazione n. 2019/6/30

Oggetto: A.I. Pianodardine. Comune di Avellino. Base House S.r.l. Istanza di approvazione progetto ed autorizzazione alla cessione parziale di immobile di proprietà.

L'anno duemiladiciannove il giorno 19 del mese di febbraio alle ore 10,30 in Avellino nella sede del Consorzio si sono riuniti

1. Vincenzo SIRIGNANO	- Presidente	presente
2. Giuseppe Biagio DI IORIO	- Componente	presente
3. Gerardo ADIGLIETTI	- Componente	presente
4. Angelo Antonio LANZA	- Componente	presente
5. Michele SPINAZZOLA	- Componente	presente

Partecipano alla seduta per il Collegio dei Revisori dei Conti:

1. Dott. Giovanni ROMEO	- Presidente	presente
2. Dott. Marco PUORRO	- Membro effettivo	presente
3. Dott. Marco CORRADO	- Membro effettivo	presente

Il Presidente dell'assemblea, riconosciuta e fatta constatare la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

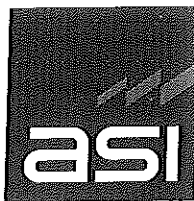
Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Generale facente funzione, Ing. Antonio Pizza



IL COMITATO DIRETTIVO

Premesso che come si evince dalla relazione istruttoria del Funzionario incaricato,

- la società Base House srl in data 29/12/2016 ha acquistato dal Consorzio il complesso industriale (ex Amuco) ubicato in Avellino alla località Pianodardine, confinante con proprietà DENSO S.p.a., CD International S.p.a. e strada comunale e costituito da un lotto industriale di superficie complessiva pari a mq 25.649 su cui insistevano ed insistono corpi di fabbrica di una superficie complessiva di circa mq 4.612 (opificio di circa mq 4.400, censito in catasto Fabbricati al Fg n. 8 particella n. 152 e alloggio del custode di circa mq 112.00 censito in catasto Fabbricati al Fg 08 particella n. 587);
 - l'atto di acquisto prevedeva espressamente *"E' patto espresso ed accettato che la "Società" acquirente, non potrà trasferire a terzi la proprietà acquistata entro il termine di dieci anni dalla stipula dell'atto di trasferimento senza il consenso scritto del venditore Consorzio e che la "società" non potrà cambiare il tipo di lavorazione dichiarata senza preventiva formale autorizzazione del "Consorzio". Le parti espressamente autorizzano la trascrizione di tale patto"*;
 - la Base House srl nel lotto assegnato ed acquistato avrebbe dovuto svolgere attività di costruzione apparecchiature per la produzione di energia alternativa, progettazione e realizzazione di componenti e/o prodotti inerenti al risparmio energetico per applicazione nei settori civili ed industriali, tra cui le lampade a LED ecc.;
 - il Consorzio con delibera n. 2018/22/319 del 26/09/2018 ha autorizzato la cessione di una parte di suolo libero per mq 2.332 in favore della società CD International ed ha richiesto alla Base House di predisporre adeguato progetto con verifica dettagliata degli standar urbanistici previsti dal piano ASI vigente;
 - la superficie complessiva del lotto, in seguito alla cessione di una parte di suolo per mq 2.332 in favore alla CD International risulta allo stato pari a mq 23.317;
 - con nota acquisita al protocollo consortile con n. 588 del 31/01/2019 il Sig. Franco Basile, quale Amministratore della Società Base House srl con sede in via San Egidio area PIP Montefusco, ha trasmesso il progetto di suddivisione del lotto di proprietà ex Amuco in due lotti distinti e separati ed ha chiesto il parere del Consorzio; in particolare ha chiesto:
 1. nulla osta al progetto a firma del tecnico incaricato della scrivente, ing. Antonio Alvigi, relativo alla:
 - divisione del lotto "EX Amuco" in due lotti distinti;
 - realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica sul lotto derivato di mq 10.136;
 - realizzazione di opere interne al fabbricato esistente;
 - sistemazione delle aree esterne;
 2. autorizzare la Base House alla dismissione, anche frazionata, dell'opificio industriale esistente tramite vendita e/o fitto mantenendo le aree e le reti tecnologiche esterne comuni ed indivise.
- la Base House srl ha partecipato che a seguito di numerosi studi effettuati e relativi alla fattibilità progettuale, è emerso che l'opificio in questione non è funzionale allo svolgimento delle attività in esso previste a causa soprattutto delle criticità di seguito elencate:
- altezza di circa metri 3,65 rilevata in corrispondenza della trave-canale ed il pavimento. Tale circostanza divide di fatto il capannone in tre sub-capannoni a causa delle difficoltà di movimento delle merci;
 - altezza di circa metri 4,85 in corrispondenza del collegamento dei tiranti in acciaio delle travi di copertura.



CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

Tali condizioni impediscono il corretto e funzionale svolgimento dell'attività produttiva prevista nell'opificio acquistato. Le motivazioni di cui innanzi, hanno indotto la stessa società a scegliere di realizzare un nuovo opificio industriale adatto e funzionale all'attività per cui ha acquistato il lotto, atteso che l'indice di edificabilità allo stato non risulta ancora saturo.

Dato atto della relazione istruttoria resa in data 11 febbraio 2019, nella quale il funzionario incaricato

– ha evidenziato che dall'esame degli elaborati presentati si evince che il progetto riguarda:

- La divisione del lotto ex AMUCO in due lotti distinti e separati, denominati "Lotto A" e "Lotto B";
- La realizzazione di vari interventi sui lotti derivati nell'ipotesi di frazionamento proposta.

Il lotto derivato, individuato come "Lotto A", su cui è presente il fabbricato industriale esistente, ha una superficie di mq 13.181. L'opificio esistente (Lotto A) è stato già oggetto di interventi di manutenzione e sistemazione varie, oggetto di CILA del 04/05/2018 presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Avellino. Gli interventi hanno riguardato sostanzialmente il rifacimento della copertura dello stabile, mediante impermeabilizzazione e coibentazione, l'inserimento di nuove discese pluviali, la demolizione e realizzazione di murature interne, lavori di pulizia e sistemazione esterna quali piazzali mediante rifacimento della fondazione stradale e sistemazione degli avvallamenti, sostituzione delle tubazioni inerenti le reti fognarie sia bianche che nere e posa in opera di nuovi pozzetti d'ispezione delle stesse. Il progettista ha evidenziato che le opere già realizzate oggetto della richiamata CILA non hanno modificato e alterato gli indici del PRT del Consorzio.

Il progetto presentato per il "Lotto A" prevede la riorganizzazione delle aree scoperte (destinate a viabilità, parcheggi e aree verdi) e la esecuzione di interventi interni al capannone esistente (pareti divisorie, riorganizzazione spazi e servizi igienici) con conseguente suddivisione dell'opificio esistente in tre Sub aventi le dimensioni in:

- SUB A mq 600 circa;
- SUB B mq 600 circa;
- SUB C mq 3.259 circa.

Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di tratti viari in corrispondenza dell'accesso e dei cancelli esistenti.

Il lotto derivato, individuato come "Lotto B", su cui è presente il fabbricato destinato ad alloggio del custode esistente, ha una superficie di mq 10.136 e risulta interessato dalla realizzazione di nuovo capannone industriale. Nello stesso lotto, ottenuto a seguito della suddivisione del lotto originario ex AMUCO, (interessato dalla presenza del fabbricato esistente destinato ad alloggio del custode) è prevista:

- la realizzazione di un nuovo opificio industriale della superficie totale coperta di circa mq 2850;
- una riorganizzazione degli spazi esterni e la realizzazione di opere di recinzione (attraverso un muro in cls armato con altezza massima di cm 50,00 fuori terra con soprastante recinzione metallica di altezza 1,50 metri;



- il recupero statico e funzionale del fabbricato esistente (alloggio del custode) che sarà destinato a portineria ed ufficio per il controllo delle merci e persone in entrata ed in uscita;
 - la realizzazione di un viale che collegherà il costruendo opificio alla strada Comunale via Pianodardine;
 - l'adeguamento della piazzola di accesso alla viabilità comunale;
 - l'organizzazione delle aree scoperte attraverso la realizzazione di aree a verde, parcheggi, piazzali/viabilità;
 - la realizzazione delle reti tecnologiche (fogne bianche e nere), e dell'impianto d'illuminazione esterna.
- ha espresso parere positivo, in quanto il progetto è conforme alle norme di attuazione del P.R.T. ASI, valide per l'Agglomerato Industriale di Pianodardine, approvate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 21038 in data 23/09/92;

Dato atto altresì, della proposta di provvedimento del Dirigente dell'Area tecnica del Consorzio

- di esprimere, in conformità alla relazione istruttoria, nulla osta di competenza del Consorzio al progetto presentato dalla società "Base House S.r.l." relativo al frazionamento del lotto "ex AMUCO" ed alla realizzazione di nuove opere;
- di valutare di accogliere, in assenza di motivazioni ostative, la richiesta di autorizzazione alla dismissione del fabbricato esistente "ex AMUCO" mediante vendita e/o affitto, con obbligo per la ditta, in caso di cessione frazionata, di presentare al Consorzio apposita istanza nel rispetto del regolamento per la disciplina degli insediamenti plurimi, approvato con Delibera del Comitato Direttivo n. 2016/8/40 del 15 aprile 2016;

ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata e trascritta.
2. Di esprimere nulla osta di competenza del Consorzio al progetto presentato dalla società "Base House S.r.l." relativo al frazionamento del lotto "ex AMUCO" ed alla realizzazione di nuove opere, per le motivazioni esplicitate in premessa.
3. Di accogliere la richiesta di autorizzazione alla dismissione del fabbricato esistente "ex AMUCO" mediante vendita e/o affitto, con obbligo per la ditta, in caso di cessione frazionata, di presentare al Consorzio apposita istanza nel rispetto del regolamento per la disciplina degli insediamenti plurimi, approvato con Delibera del Comitato Direttivo n. 2016/8/40 del 15 aprile 2016.
4. Di incaricare l'Ufficio Amministrativo a trasmettere il presente atto ai competenti Uffici nonché al Responsabile della Trasparenza per gli adempimenti di cui al D. Lgs n. 33/2013.