



**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO
INDUSTRIALE DI BARI**

Ente Pubblico Economico

Legge 5.10.1991 n. 317

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE

N. 34 DEL 14/09/2026

OGGETTO: Annullamento d'ufficio, in autotutela, della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 115 dell'11 maggio 2026, non divenuta efficace – Assegnazione suolo per ampliamento alla KOPRON S.p.A.

L'anno duemilaventisei, il giorno 14 del mese di settembre nella sede del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari, Via delle Dalie n. 5 – Z.I. – Modugno,

IL COMMISSARIO GIUDIZIALE

Dott. Antonio Ricci, nominato Commissario giudiziale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari con ordinanza del Tribunale di Trani - Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari - emessa in data 1 giugno 2026 nell'ambito del procedimento n. 4549/2023 R.G.N.R., n. 85/2025 R.G. G.I.P. e n. 571/2025 R.G. Misure, ai sensi degli artt. 45 e 15 del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231,

- ✓ premesso che la predetta ordinanza dispone la nomina del Commissario giudiziale al fine di consentire la prosecuzione dell'attività dell'Ente;
- ✓ dato atto che il Commissario giudiziale esercita i poteri necessari alla continuità dell'attività, potendo compiere gli atti di ordinaria amministrazione e, previa autorizzazione dell'Autorità Giudiziaria, quelli di straordinaria amministrazione;
- ✓ ritenuto che, in considerazione del valore e degli effetti patrimoniali del provvedimento, la presente deliberazione configuri atto di straordinaria amministrazione e sia subordinata alla previa autorizzazione dell'Autorità Giudiziaria, acquisita in data 03/08/2026;

procede all'esame dell'argomento sulla base dell'istruttoria tecnico-amministrativa di seguito riportata, coordinata dal Coordinatore degli Uffici, Servizi e Settori consortili.

Il Responsabile dell'istruttoria tecnico-amministrativa, geom. Michele Chimienti, riferisce quanto segue.

- ✓ con istanze acquisite ai protocolli consortili nn. 3549, 3551 e 3552 del 13 giugno 2025, la KOPRON S.p.A. ha chiesto l'assegnazione, nell'agglomerato industriale di Molfetta e in adiacenza al lotto già di proprietà, di un'area di estensione compresa tra circa mq 8.000 e mq 30.000;
- ✓ con nota prot. n. 4720 del 31 luglio 2025 il Consorzio ha richiesto documentazione integrativa, con particolare riferimento al progetto di massima e alla relazione tecnica; rimasta tale richiesta priva di riscontro, con successiva nota prot. n. 7057 del 13 novembre 2025 ha comunicato che, decorso inutilmente l'ulteriore termine

di quindici giorni, la pratica sarebbe stata archiviata;

- ✓ con nota acquisita al prot. n. 7910 del 22 dicembre 2025 la KOPRON S.p.A. ha quindi richiesto l'assegnazione di circa mq 8.000 per la realizzazione di un capannone industriale e delle relative aree a parcheggio, verde e viabilità e, con ulteriore istanza acquisita al prot. n. 7949 del 23 dicembre 2025, ha esteso la richiesta a circa mq 32.000, comprensivi della precedente superficie, per la realizzazione di un'area attrezzata per servizi di logistica;
- ✓ l'area è catastalmente individuata al foglio 5 del Comune di Molfetta, particelle nn. 81, 371, 591, 1124, 1125, 1127, 4087, 4088, 4089, 4090 e 4092, e al foglio 6, particelle nn. 297, 579, 685/parte, 686, 687, 689, 691, 693, 695, 722, 726, 728, 731, 737, 1069/parte, 1077/parte, 1468, 1470, 1471/parte, 1473, 1475, 1476 e 1477;
- ✓ nel vigente P.U.E. di Molfetta l'area è tipizzata «Attrezzature» ed è disciplinata dall'art. 11.2 delle N.T.A., che la destina a servizi pubblici e di interesse pubblico, attrezzature tecnologiche, strutture per la didattica e la ricerca, servizi sociali e socio-sanitari e strutture ricettive temporanee, destinazioni non coincidenti con l'ordinaria produzione industriale richiesta;
- ✓ con nota del Settore Tecnico prot. n. 288 del 16 gennaio 2026, sottoscritta dal Direttore Generale, il Consorzio ha formalmente rappresentato alla KOPRON S.p.A. che l'intervento programmato non poteva essere allocato nell'area richiesta, in quanto tipizzata dal vigente P.U.E. ad «Attrezzature» e le relative N.T.A. non consentono l'insediamento di capannoni destinati all'attività di logistica, peraltro non prevista nell'oggetto sociale della Società; con la medesima nota la Società è stata invitata a prendere visione di eventuali ulteriori aree disponibili e idonee ed è stata avvertita che, in mancanza di riscontro entro trenta giorni, l'istanza sarebbe stata archiviata;
- ✓ nonostante il precedente espresso riscontro negativo, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 115 dell'11 maggio 2026 è stata disposta l'assegnazione definitiva dell'area alla KOPRON S.p.A.;
- ✓ la deliberazione ha riconosciuto che l'assegnazione avveniva in deroga alla tipizzazione «Attrezzature» e ha fondato la soluzione sulle possibilità di variante urbanistica connesse all'Autorizzazione Unica ZES, stabilendo però, contraddittoriamente, che la tipizzazione dell'area non avrebbe dovuto mutare;
- ✓ dall'istanza e dagli atti istruttori non risulta che la KOPRON S.p.A. abbia chiesto o assunto l'impegno di attivare il procedimento di Autorizzazione Unica ZES per conseguire la variante urbanistica necessaria, né risulta presentata alcuna istanza allo Sportello Unico Digitale ZES;
- ✓ ai sensi dell'art. 14, comma 1, del decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 novembre 2023, n. 162, l'Autorizzazione Unica relativa ai progetti inerenti alle attività economiche ovvero all'insediamento di attività industriali, produttive e logistiche all'interno della ZES unica è rilasciata, nei casi previsti dalla medesima disposizione, su istanza di parte;
- ✓ ai sensi dell'art. 15 del medesimo decreto-legge, il soggetto interessato è tenuto a presentare una specifica istanza allo Sportello Unico Digitale ZES, corredata della documentazione e degli elaborati progettuali previsti dalle normative di settore e necessari allo svolgimento della relativa istruttoria tecnico-amministrativa;
- ✓ la procedura di Autorizzazione Unica ZES non può, pertanto, essere avviata d'ufficio dal Consorzio, né può essere desunta o presunta sulla base di una generica domanda di assegnazione del suolo, dovendo l'attivazione del procedimento derivare da una specifica ed espressa manifestazione di volontà del soggetto proponente;

- ✓ l'effetto di variante allo strumento urbanistico non discende dalla mera presentazione della domanda di assegnazione, né dalla astratta possibilità di avvalersi in futuro della disciplina della ZES unica, ma può derivare esclusivamente, ove necessario, dalla determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi prevista dall'art. 15 del decreto-legge n. 124/2023;
- ✓ ne consegue che, in assenza di una specifica iniziativa procedimentale della KOPRON S.p.A., la disciplina della ZES unica non poteva costituire il presupposto giuridico per disporre l'assegnazione definitiva di un'area urbanisticamente destinata ad "Attrezzature" per la realizzazione di un ampliamento produttivo non conforme alla vigente disciplina del P.U.E.;
- ✓ la possibilità di avvalersi della procedura ZES non poteva essere autonomamente introdotta, interpretata o suggerita dagli uffici in sostituzione della volontà della società interessata, ma avrebbe dovuto risultare espressamente dalla relativa istanza e dal progetto proposto;
- ✓ il Regolamento di gestione dei suoli, agli artt. 2 e 4, impone il rispetto della disciplina dei P.U.E. e la conformità dell'intervento all'attività e all'uso autorizzati; l'art. 6 consente, in caso di successivo ampliamento, la preassegnazione della superficie eccedente quella utilizzabile per l'iniziativa immediata, subordinandone la definitiva assegnazione al perfezionamento dei relativi presupposti;
- ✓ l'eventuale disponibilità del Consorzio a consentire alla KOPRON S.p.A. l'avvio della procedura ZES avrebbe, pertanto, potuto essere formalizzata esclusivamente mediante un distinto provvedimento di preassegnazione, espressamente condizionato alla presentazione dell'istanza di Autorizzazione Unica, al positivo e definitivo esito della conferenza di servizi, al conseguimento dell'effetto di variante urbanistica e alla successiva applicazione del prezzo e degli oneri propri dei suoli destinati ad attività produttive.
- ✓ la deliberazione n. 115/2026 risulta pertanto viziata per erroneità e carenza del presupposto, violazione del P.U.E. e del Regolamento di gestione dei suoli, difetto e contraddittorietà dell'istruttoria e della motivazione;
- ✓ la deliberazione dà inoltre atto che l'istanza non è stata comunicata al Comune di Molfetta, mentre l'art. 7 dello Statuto consortile prevede che all'assegnazione o preassegnazione si proceda trascorsi trenta giorni dalla comunicazione della relativa istanza al Comune interessato, senza una espressa esclusione per gli ampliamenti;
- ✓ la deliberazione è stata adottata da breve tempo, non è stata comunicata alla destinataria, non è divenuta efficace secondo la condizione espressamente apposta nel relativo dispositivo e non ha avuto alcuna esecuzione; non risultano, pertanto, sorti affidamenti qualificati, posizioni patrimoniali consolidate, diritti di terzi o pregiudizi economici da bilanciare con l'interesse pubblico alla rimozione dell'atto illegittimo;
- ✓ sussiste un interesse pubblico concreto e attuale all'annullamento d'ufficio, consistente nel rispetto della pianificazione vigente, nella corretta e trasparente gestione dei suoli consortili, nella tutela della parità di trattamento tra operatori economici e nella corretta valorizzazione economica delle aree in funzione dell'effettiva destinazione produttiva richiesta;

Dato atto che il procedimento di assegnazione dei suoli consortili, pur essendo prodromico alla successiva stipulazione dell'atto negoziale di cessione, è disciplinato dalla normativa regionale, dallo Statuto consortile, dal vigente P.U.E. e dal Regolamento per la gestione dei suoli e implica l'esercizio, da parte del Consorzio, di

poteri di valutazione, conformazione e scelta dell'assegnatario.

Alla luce di quanto sopra, il Responsabile dell'istruttoria propone l'annullamento d'ufficio, in autotutela, della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 115 dell'11 maggio 2026, dando atto che la stessa non è divenuta efficace e non ha prodotto effetti esecutivi o patrimoniali.

Il Coordinatore degli Uffici, Servizi e Settori consortili prende atto dell'istruttoria e ne attesta, per quanto di competenza, l'avvenuto coordinamento con gli uffici interessati e il presidio, per quanto applicabile in ragione della natura del procedimento, dei principi e delle garanzie procedurali di cui alla Legge n. 241/1990.

Tutto ciò premesso, rilevato e considerato,

- ✓ vista l'ordinanza del Tribunale di Trani del 1 giugno 2026 di nomina del Commissario giudiziale;
- ✓ visti il D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, la Legge 5 ottobre 1991, n. 317 e la L.R. Puglia 8 marzo 2007, n. 2;
- ✓ visto il decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 novembre 2023, n. 162, e, in particolare, gli artt. 14 e 15, recanti la disciplina dell'Autorizzazione Unica nella ZES unica;
- ✓ visti lo Statuto consortile, il Regolamento per la gestione dei suoli e le N.T.A. del P.U.E. dell'agglomerato industriale di Molfetta;
- ✓ vista la deliberazione del CdA n. 115 dell'11 maggio 2026 e gli atti del relativo fascicolo;
- ✓ acquisita la relazione istruttoria e le attestazioni rese in calce al presente provvedimento;
- ✓ ritenuto che ricorrano i presupposti per l'annullamento d'ufficio e che il presente provvedimento intervenga tempestivamente, prima che la deliberazione n. 115/2026 abbia acquistato efficacia o prodotto effetti esecutivi, negoziali o patrimoniali;
- ✓ ritenuto che l'annullamento integrale sia misura necessaria e proporzionata, non essendo possibile conservare l'assegnazione definitiva in assenza della variante urbanistica e dell'iniziativa procedimentale della società;

DELIBERA

1. di richiamare le premesse e l'istruttoria interna quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto che l'istanza prot. n. 7949 del 23 dicembre 2025 non conteneva alcuna richiesta o manifestazione espressa della KOPRON S.p.A. di attivare il procedimento di Autorizzazione Unica ZES per conseguire la variante urbanistica necessaria all'utilizzo produttivo delle aree tipizzate «Attrezzature»;
3. di annullare d'ufficio, in autotutela, la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 115 dell'11 maggio 2026, in ogni sua parte, dando atto che, non essendo intervenute la comunicazione e la formale accettazione previste dal punto 6 del relativo dispositivo, la deliberazione non è divenuta efficace nei confronti della KOPRON S.p.A. e non ha prodotto effetti esecutivi o patrimoniali;
4. di dare atto che, successivamente all'adozione della deliberazione n. 115/2026, non sono stati compiuti atti esecutivi, non sono state versate somme, non è stato sottoscritto alcun verbale di consegna, non vi è stata immissione in possesso e non è stato stipulato alcun atto di trasferimento delle aree;
5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, obblighi restitutori o indennitari, non essendosi prodotti effetti patrimoniali in capo alla Società, e di demandare agli uffici competenti la chiusura del procedimento originato dall'istanza prot. n. 7949 del 23 dicembre 2025;

6. di incaricare il Responsabile competente della pubblicazione sul sito istituzionale e nella sezione "Amministrazione Trasparente", ove dovuta, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali;
7. di dare atto che i sottoscrittori dichiarano l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi della Legge n. 190/2012 e della normativa vigente;
8. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo;

Il sottoscritto geom. Michele Chimienti, in qualità di Responsabile dell'istruttoria tecnico-amministrativa, attesta, per quanto di competenza, la regolarità e completezza dell'istruttoria svolta, la coerenza del provvedimento con gli atti richiamati e la sussistenza dei presupposti tecnico-amministrativi per la sua adozione. Dichiaro altresì l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale.

Modugno, 23/07/2026

Il Responsabile dell'Istruttoria

[Redacted signature]

Il sottoscritto ing. Giuseppe Antonio Latrofa, in qualità di Coordinatore degli Uffici, Servizi e Settori consortili, attesta, per quanto di competenza, l'avvenuto coordinamento dell'istruttoria con gli uffici interessati e il presidio dei principi e delle garanzie procedurali di cui alla Legge n. 241/1990. Dichiaro altresì l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale.

Modugno, 23/07/2026

**Il Coordinatore degli Uffici,
Servizi e Settori consortili**

[Redacted signature]

La sottoscritta rag.ra Annalisa Vigilante, per il Servizio Contabilità e Finanze, esprime, per quanto di competenza, il visto di regolarità contabile in ordine al presente provvedimento.

Modugno, 23/07/2026

Servizio Contabilità e Finanze

[Redacted signature]

IL COMMISSARIO GIUDIZIALE

[Redacted signature]