



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 106 del 07/09/2004

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 agosto 2004, n. 1284

LL.RR. 34/94-8/98. Accordo di Programma per realizzazione strutt. Prod. Manifatturiera per lavoraz. seta e prod. cravatte e foulard. Conversano (Ba). Ditta: Cravattificio Levante S.r.l.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O. 2° 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 dei Comuni 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 autorizzata 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 il Comune di Conversano con nota n. 3715 del 28/02/02, ha chiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione, da parte della Ditta "Cravattificio Levante S.r.l." - Amministratore Unico Rag. Anna Calafiore, con sede in Bari alla via Marchese di Montrone 57, di un capannone per la lavorazione, produzione e confezionamento di cravatte e foulard, nell'ambito del territorio comunale, su un'area tipizzata dal vigente P.R.G. come zona E2 (verde agricolo speciale) e fascia di rispetto stradale al fg. 38 p.tc. 41 del Comune di Conversano.

Alla nota sindacale n. 3715 è allegato la scheda di valutazione sull'intervento in oggetto datata 28.03.2004 redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica che testualmente si riporta:

- Il Comune di Conversano è dotato di PRG, approvato con delibera di G.R. n. 11500 del 9/6/94;
- Il Comune di Conversano è privo di aree disponibili e/o giuridicamente efficaci e/o idonee, tali da consentire la realizzazione dell'intervento di cui all'accordo di Programma proposto dalla Cravattificio Levante s.r.l., vista anche la dichiarazione di parte in atti;
- La documentazione tecnica allegata all'istanza presentata dall'Amministratore unico della ditta Cravattificio Levante, sig.ra Anna Calafiore, acquisita agli atti del Comune in data 22/02/2002 prot. n. 3291, risulta conforme alle vigenti disposizioni di legge;
- L'intervento di cui trattasi sarà realizzato su un lotto tipizzato come zona "E2 - Verde agricolo speciale" e fascia di rispetto della strada del PRG";
- L'area oggetto d'intervento ai sensi della L.R. n. 3/98 non è sottoposta ad alcun vincolo (ambientale, paesaggistico, idrogeologico, storico-culturale, boschivo, di uso civico, ecc.) e non ricade in zona

sismica;

- Il costo delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie saranno a carico della ditta realizzatrice; le aree per le urbanizzazioni secondarie saranno cedute a favore del Comune a titolo gratuito dai proponenti;

- Ai fini del successivo rilascio della concessione edilizia l'intervento proposto è conforme ai parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle Norme di attuazione della zona Industriale-artiginale del vigente PRG, in generale dal D.M. 1444/68 e ancora dalla Variante al PRG per viabilità approvata con delibera di C.C. n. 67 del 21/09/98;

- Il piano di occupazione, il Piano economico finanziario e lo schema di Convenzione risultano conformi alle linee guida emanate dalla Regione Puglia per l'applicazione della L.R. n. 34/94 come integrata dalla L.R. n. 8/98.

La Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio - SUR con nota n. 608/1° del 05/02/2003 a seguito di istruttoria preliminare, ha chiesto al Comune di Conversano ed al soggetto proponente di integrare gli atti trasmessi con la documentazione di seguito riportata:

Certificazione catastale delle aree oggetto d'intervento;

Individuazione dell'area d'intervento sulle tavole dello strumento urbanistico generale vigente al fine di consentire la valutazione delle correlazioni e/o delle eventuali interferenze dell'intervento in progetto con lo strumento di pianificazione comunale vigente;

Individuazione, su stralcio aereofotogrammetrico, dell'area d'intervento con indicazioni del tipo di opere di urbanizzazione esistenti nonché previsione di quelle da realizzare, a cura e spese del soggetto destinatario della C.E., con quantificazione di massima dei relativi costi.

Identificazione catastale delle aree oggetto d'intervento con specifica individuazione e quantificazione delle superfici delle superfici da cedere al Comune che saranno destinate alle urbanizzazioni primarie (da realizzare e/o potenziare in funzione del programma costruttivo in progetto) ed alle urbanizzazioni secondarie (da reperire all'interno dell'area oggetto d'intervento nelle quantità di cui al D.M. 2.4.68, n. 1444.

Esatta definizione dei parametri urbanistico-edilizi dell'intervento in progetto ovvero delle norme e prescrizioni di dettaglio da osservare in fase di rilascio delle concessioni edilizie.

"Business plan" e relativo piano occupazionale;

Schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il soggetto destinatario della concessione edilizia e l'Amministrazione Comunale.

Individuazione del regime vincolistico, finalizzato alla tutela del territorio e dell'ambiente, eventualmente gravante sulle aree oggetto d'intervento (vincolo paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico, sismico, vincoli dello strumento urbanistico vigente, ecc.).

idonea documentazione di verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento in progetto in relazione agli indirizzi direttive di tutela e prescrizioni di base delle N.T.A. del citato P.U.T.T./paesaggio approvato con delibera di G.R. n.1 748 del 15/12/2000 (pubblicato sul BUR in data 11/01/2001). Quanto sopra in considerazione che l'art. 2.01 delle citate N.T.A. del PUTT/Paesaggio prevede, per le opere e lavori comportanti modifiche agli strumenti urbanistici generali, il rilascio del parere paesaggistico da parte della Giunta Regionale.

Dichiarazione del dirigente dell'U.T.C.:

- che identifichi, in maniera specifica, le modificazioni alla zonizzazione ed ai parametri urbanistico-edilizi dello strumento urbanistico vigente, rivenienti dalla realizzazione delle opere in progetto nonché l'assenza di contrasto dell'intervento a farsi con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e/o con la previsione di opere pubbliche;

- che attesti la presenza o meno, nell'area d'intervento, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché la necessità o meno di previsione di un potenziamento delle stesse in rapporto alle

caratteristiche del programma costruttivo in progetto;

- che attesti la presenza o meno, nell'area d'intervento di vincoli di varia natura (paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico, ecc.), ed in particolare la non sussistenza delle condizioni di immodificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente e ciò anche sulla base della verifica di compatibilità dell'intervento con le NTA del PUTT paesaggio;
- che attesti che il piano occupazionale, presentato dalla ditta proponente, risultino conformi alle disposizioni della LR: n. 8/98 e alle direttive richiamate dalla G.R."

Con nota del 19.3.2004 prot. n° 6575, acquisita al prot. regionale n. 3206 del 24.3.2004 il responsabile dell'UTC del Comune di Conversano ha prodotto integrazioni agli atti già trasmessi con la nota sindacale n. 608/10 del 05/02/2003 nonché ulteriori elementi di valutazione che testualmente di seguito si riportano:

- ""- Stralcio catastale riportante l'area d'intervento e le particelle corrispondenti (fg. 38, p.lla 41) e relative visure catastali;
- Stralcio aereofotogrammetrico con indicazione delle aree di urbanizzazione esistenti e di previsione;
- Relazione paesaggistica di verifica di compatibilità dell'intervento in relazione agli indirizzi di tutela delle N.T.A. del PUTT/paesaggio;
- "Business Pian" e relativo piano occupazionale;
- Bozza di Convenzione disciplinante i rapporti tra soggetto destinatario della C.E. e l'amministrazione Comunale;
- Individuazione dell'area d'intervento sulle tavole del vigente PRG;
- Tavole tematiche del PUTT/P relative agli ambiti ATE e ATD con individuazione dell'area oggetto d'intervento"".

Alla nota sindacale n. 6575/04 è allegato un'ulteriore scheda di valutazione in ordine all'intervento programmato, espresso in data 18103104 dal responsabile dell'Area tecnica che testualmente si riporta:

"".....

Si dichiara inoltre:

- che l'opera non è in contrasto con i criteri informativi generali dello strumento urbanistico vigente e con la previsione di opere pubbliche;
- che l'opera non è in contrasto con le previsioni del Programma triennale di OO.PP. e la zona è già servita di linea elettrica e telefonica e da strade di interesse comunale e provinciale.
- Che l'area oggetto d'intervento non presenta vincoli di natura paesaggistico, archeologico, usi civici, idrogeologico, storico, naturalistico, sismico ecc. ed in particolare la non sussistenza, delle condizioni di immodificabilità assoluta, finalizzate alla tutela del territorio e dell'ambiente;
- Che il piano occupazione, presentato dalla ditta proponente, risulta coerente con le direttive emanate dalla G.R. con provvedimento n. 1248 del 10/10/2000.
- Le opere di urbanizzazione primaria che verranno realizzate dal proponente dell'Accordo di Programma consistono nel completamento per ml. 500,00 circa della linea di idrica in allaccio all'Acquedotto Pugliese; si stima un costo complessivo di euro 75.000,00.
- L'area a standards da cedere al Comune di Conversano è quella prevista nella tavola n. 2 dei grafici allegati e già in possesso del Vs. Ufficio.

Con successiva nota n. 11299 dell'11/05/2004 diretta al Presidente della G.R., il Sindaco del Comune di Conversano ha comunicato quanto testualmente di seguito di riporta:

""In relazione all'accordo di programma di cui in oggetto, mi permetto di evidenziarLe alcuni aspetti del

procedimento che meriterebbero attenta valutazione.

Attualmente l'Azienda interessata è attiva ed opera all'interno di un complesso condominiale composto da numerose unità abitative primarie. Occupa nr. 30 unità circa di lavoratrici, a tempo pieno, nonché regolarmente avviate, oltre ad assicurare commesse rilevanti ad un indotto di imprese locali.

La stessa si avvale di macchinari incisivamente rumorosi e vibranti, che rendono improseguibile la promiscua convivenza condominiale.

A causa di ciò, pervengono numerose proteste dei residenti degli immobili limitrofi, oltre ad ulteriori esposti che risultano inoltrati alla ASL di competenza.

Inoltre a causa del numero favorevole di commesse, sempre crescente, in particolar modo da parte di clienti esteri (oltre l'80%), la fabbrica in questione abbisogna di incrementare gli spazi produttivi e, quindi, di utilizzare una struttura nuova confacente alle esigenze aziendali, delocalizzata rispetto al perimetro urbano.

Il rischio inevitabile, in caso di ritardo nel perfezionamento del procedimento in oggetto, è, quindi, che perdurando lo status quo, l'azienda chiuda o si trasferisca in altre regioni, con nocumento economico ed occupazionale del territorio da me amministrato.

E' interesse nevralgico, quindi, di questa amministrazione che vada ad esaurimento, quanto più celermente possibile, la pratica de qua, nel pieno rispetto dei criteri e delle regole imposte dalla legge

Ciò premesso, ed entrando nel merito specifica della richiesta di A. di P. questo Ufficio rappresenta quanto segue.

L'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di Conversano come zona "E2 Verde agricolo speciale" e "fascia di rispetto stradale"; rispetto alla superficie totale di 10.300 mq. solo mq.8.700 sono da considerarsi ai fini dei calcoli e degli indici e quindi degli standards. L'area è, inoltre riportata in catasto alla particella 41 del foglio di mappa 38 alla contrada "Isola" a ridosso della via Rutigliano-Conversano.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri, i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici e dalla scheda di valutazione tecnica:

- Superficie catastale disponibile: mq. 10.300;
- Superficie del lotto da tipizzare: mq. 8.700
- Superficie a standard: mq. 872,37;
- Superficie coperta: mq.2,619,75;
- Volume da realizzare: mc. 9.266;
- Parcheggio privato: mq.1.000
1,06 mc/mq;
- Distanza strada 20 mt;
- Distacco confini 5 mt;
- Parcheggi 10 mq/100 mc;
mq.4,60;
7,00.

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un opificio di tipo industriale-artigianale, con unico corpo di fabbrica - capannone - a pianta trapezoidale, dalla superficie coperta totale di mq.2619,75 e che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra, in particolare:

- il capannone si sviluppa su un solo livello con altezza max di mt.4,60, suddiviso in tre reparti distinti per i cicli produttivi (produzione, lavorazione, confezionamento, deposito e smistamento merci) di prodotti tessili (cravatte, foulard, sciarpe), e una zona destinata a servizi vari (cucina, ufficio, deposito, sala mensa, servizi igienici);

- uffici amministrativi ed abitazione del custode con accesso indipendente dal resto del capannone con altezza max di mt. 7,00.

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

- Tav. 1 - Stralci: Aereofotogrammetrico (Sc. 1:10000); P.U.T.T. (sc. 1:25.000); Catastale (Sc. 1:2000); P.R.G. (Sc. 1:5000); Planimetrico (Sc. 1:1000).
- Tav. 2 - Standards Urbanistici e Prospetto Pianovolumetrico (Sc. 1:500);
- Tav. 3 - Piante, prospetti e sezioni (Sc. 1:200);
- Tav. 4 - Progetto per l'approvvigionamento idrico (Sc. 1:100);
- Tav. 5 - Impianto di depurazione Imhoff (Sc. 1:1000);
- Relazione paesaggistica;
- Business Plan;
- Stralcio vigente PRG (sc. 1:10.000)
- Stralcio Aereofotogrammetrico (sc. 1:5.000);
- Schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il soggetto destinatario della C.E. e l'Amministrazione comunale.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalla citata L.R. n. 34/94, dagli atti trasmessi dal Comune di Conversano, si desume che:

- a) l'attività dell'insediamento produttivo a carattere artigianale comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a n. 12 unità che andranno ad aggiungersi ai n. 11 addetti già occupati, per un totale complessivo di 23 dipendenti;
- b) lo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), approvato in via definitiva dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1500 del 09/06/94, non dispone di aree con destinazione specifica operante e giuridicamente efficace atte a consentire la realizzazione dell'intervento in progetto.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla "Cravattificio Levante 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 (P.R.G.).

La variante connessa all'Accordo di Programma risulta ammissibile sotto il profilo urbanistico attesa la localizzazione del lotto di intervento in un ambito caratterizzato dalla presenza di impianti produttivi artigianali nonché in relazione allo stato di urbanizzazione della zona interessata, la cui nuova destinazione non confligge con la pianificazione comunale esistente. L'intervento, tuttavia, dovrà essere subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) Nell'ambito del lotto d'intervento, dovrà essere reperita, ai sensi dell'art. 5 - 1° comma - del D.M. 2.4.68 n. 1444, una superficie pari al 10% di quella totale del lotto, da cedere gratuitamente al Comune di Conversano;
- 2) Nella realizzazione degli interventi e delle recinzioni dei lotti dovranno essere rispettate le distanze previste dal Nuovo 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. e, comunque, non inferiore alla quantità indicata negli atti progettuali;
- 4) Perimetralmente alle aree interessate, dovranno essere piantumate alberature in modo da realizzare effetti mitigatori dell'intervento proposto;
- 5) Obbligo da parte della ditta "Cravattificio del Levante 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 adduzione dell'acqua potabile e 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, degli impianti per la fornitura di energia elettrica a servizio dell'insediamento, nonché alle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento;

6) La previsione di idonea e formale garanzia da parte del Soggetto proponente in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti (n. 12 addetti in aggiunta a quelli impegnati (n. 11) nella attività produttiva e della destinazione d'uso degli immobili per periodi non inferiori a 5 anni dalla data di avvio dell'insediamento industriale. Tale garanzia, anche in forma di fideiussione bancaria o polizza 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 relativi al permesso di costruire. 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 medesima.

Inoltre, ricadendo le aree interessate dall'intervento in ambito territoriale esteso di valore distinguibile "C" del PUTT/Paesaggio (approvato dalla G.R. con Delibera n. 1748/2000) la variante urbanistica è soggetta a "parere paesaggistico" ai sensi del combinato disposto degli artt. 2.01 - punto 2 - e 5.03 delle N.T.A. del PUTT.

Per quanto attiene agli aspetti di natura paesistica dagli atti del PUTT, si rileva che l'area interessata all'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso: valore distinguibile di tipo "C".

Gli indirizzi di tutela per l'ambito "C" prevedono: 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, con nota n. 6575/04, il Comune di Conversano ha trasmesso, la Relazione di verifica di compatibilità Paesaggistica; complessivamente dall'esame della proposta si evidenzia quanto segue:

- Sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico: l'area in oggetto è situata a ovest del centro abitato, la zona si presenta pianeggiante a circa 180 metri sul livello del mare; l'area di intervento non presenta caratteristiche tali da avviare forme di tutela (non vi sono ad es. Corsi d'acqua, zone umide, il ruscellamento dell'acqua piovana avviene senza impedimenti cc.) verrà comunque salvaguardato l'attuale apporto idrico nella sottostante falda acquifera; l'intervento non prevede alcuna opera che modifichi l'assetto geologico esistente, infatti l'unica opera che interesserà lo strato litografico è la realizzazione dei plinti di fondazione; l'intervento in attuazione degli indirizzi di tutela del PUTT manterrà e tutelerà l'assetto geomorfologico d'insieme e conserverà l'assetto idrogeologico.

- Sistema copertura botanico-vegetazionale. colturale e della potenzialità faunistica: L'area d'intervento si inserisce in una zona antropizzata di tipo rurale, con assetto colturale consolidato e pertanto nell'intervento a farsi si salvaguarderanno le piante esistenti (alberi da ulivo) che verranno reimpiantate anche per la realizzazione di una barriera a verde per meglio armonizzare l'insediamento del contesto rurale; quindi in attuazione degli indirizzi di tutela del vigente PUTT l'intervento manterrà e tutelerà il sistema botanico/vegetativo.

- Sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: L'area interessata è delimitata da muretti a secco perfettamente conservati e che già consentono il normale ruscellamento delle acque piovane, gli stessi verranno salvaguardati con opere di manutenzione straordinaria

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art. 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un miglior inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

Siano preservati gli elementi che costituiscono i segni della 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.

Sia mitigata la zona d'intervento con soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale da posizionarsi soprattutto a ridosso delle aree a maggiore fruizione visiva;

Per garantire un ottimale inserimento paesaggistico, inoltre, verranno utilizzati, quali materiali di finitura esterna, pietra ed intonaco con colori tenui tipici della zona (colori tenuti della gamma delle terre).

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

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;

- l'intervento oggetto di A.di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla l.r. n. 11/2002 in quanto non ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

L'intervento comporta variante allo strumento urbanistico vigente - limitatamente alla superficie riveniente dalla quota parte della particella n.41 fg.n.38 pari a mq. 8.700 ricompresa nella più ampia superficie di 10.300 mq. destinata ad uso agricolo - rispettivamente nei termini di ritipizzazione dell'area da zona "E2" (verde agricolo speciale) e "fascia di rispetto stradale" a zona per "insediamenti produttivi di tipo industriale-artigianale" e "fascia di rispetto stradale", sotto l'osservanza degli indici e parametri urbanistico-edilizi come sopra riportati 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 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della 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 19.12.1994 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 Conversano.

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

Si dà atto che, il presente provvedimento è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla Giunta Regionale con delibera n° 1284 del 10.10.2000.

Si dà atto, altresì, che il presente provvedimento può definirsi ai sensi dell'art. 2 - 2° comma della l.r. n. 3/2004, trattandosi di richiesta inviata in data antecedente all'entrata in vigore della stessa l.r. n. 3/2004.

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. 28/01 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 come innanzi illustrate 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 dall'istruttore, dal responsabile dell'U.O. 2° e dal dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'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. 12.94 n. 34) così come richiesto dal Comune di Conversano per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta "Cravattificio Levante S.r.l.", di un opificio per la lavorazione della seta e la produzione di cravatte e foulard nel territorio Comunale di CONVERSANO.

- Di RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/Paesaggio, nei termini riportati in narrativa e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e ciò prima del rilascio del permesso di costruire stante il regime di tutela paesaggistica diretta riveniente dal P.U.T.T./P. gravante sulle aree interessate dall'intervento in questione;

- Di PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

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 CONVERSANO rappresentato dal Sindaco pro-tempore avv. Francesco JUDICE 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 una struttura produttiva manifatturiera per la lavorazione della seta e per la produzione di cravatte e foulard nel Comune di Conversano da parte della Ditta "Cravattificio Levante 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. 13 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. 27 della legge 8 giugno 1990 n° 142, ora sostituito dall'art. 34 del D.Lgs n. 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, previamente autorizzata 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 quarto e quinto comma del richiamato art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, 8 giugno 1990 n. 142, 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 Ditta "Cravattificio Levante s.r.l.". Amministratore unico Rag. Anna Calafiore, ha in programma la realizzazione, in contrada Isola nel territorio del Comune di CONVERSANO, di un impianto produttivo a carattere artigianale;

b) che, la ditta "Cravattificio Levante S.r.l." sarà responsabile delle garanzie e degli obblighi specificatamente previsti dalla legge e dalla convenzione;

c) che, in assenza di aree idonee, sufficienti e giuridicamente efficaci nel vigente strumento urbanistico, il Comune di Conversano ha richiesto, con istanza in data 28/02/02, 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 impianti produttivi a carattere artigianale da parte della ditta con reperimento di area idonea, in variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Comune di Conversano:

a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Conversano non dispone di aree idonee, sufficienti, con destinazione specifica operante e giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla ditta "Cravattificio Levante S.r.l.", e pertanto è stata individuata apposita area della superficie totale di 8.700 mq. con destinazione "E2 - Vede agricolo speciale" e "Fascia di rispetto stradale" del P.R.G. vigente.

b) che l'area individuata, risulta censita in catasto terreni in agro di Conversano al foglio n° 38 p.lla 41, per una superficie territoriale di 10.300 mq. L'intervento è ubicato in loc. "Isola" in una zona caratterizzata dalla presenza di alcune strutture artigianali poste a ridosso della via Rutigliano-Conversano;

c) che la ditta "Cravattificio Levante S.r.l." si è impegnata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria necessarie, nella misura dovuta per legge, per l'insediamento unitario del complesso produttivo a carattere artigianale e ha assicurato l'occupazione a regime nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 12 unità in aggiunta a quelli già impegnati (n. 11).

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 Comune di CONVERSANO 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 ditta "Cravattificio del Levante S.r.l.".

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, la Regione Puglia e il Comune di Conversano, 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 CONVERSANO con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma autorizzano, per quanto di rispettiva competenza, la realizzazione da parte della ditta "Cravattificio del Levante S.r.l." di impianto produttivo a carattere manifatturiero (artigianale) in variante allo strumento urbanistico generale vigente.
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, parcheggio e attività collettive da cedere al Comune, vale quanto disposto dall'art.5 punto 1 del D.M. n° 1444/68; inoltre, per lo stesso intervento, valgono le ulteriori prescrizioni tecniche precisate nel corpo della stessa deliberazione di G.R. n. ____ del _____;
- 4) La ditta "Cravattificio del Levante S.r.l." 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 del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune di CONVERSANO e la ditta "Cravattificio del Levante 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;
 - c) l'obbligo, anche mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (n. 12 addetti in aggiunta a quelli impegnati n.11) 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 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 relativi al permesso di costruire. 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 Conversano ratificherà il presente Accordo di Programma.
- 6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 quarto comma del D.Lgs n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale adottato ed approvato del Comune di Conversano. Resta, inteso che l'efficacia del presente Accordo è condizionata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Conversano, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione che sarà dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi

della vigente normativa.

Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

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 ditta "Levante Cravattificio S.r.l.", il permesso di costruire 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 Conversano, 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 del sesto comma dell'art. 34 del D.Lgs 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 è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Conversano.

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 del Il Presidente della
Comune di Conversano Regione Puglia
Avv.Fraancesco Judice Dott.Raffaele Fitto
