



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 novembre 2001, n. 1643

Conversano (BA) - LL.RR. n. 34/94 e n. 8/98. - Accordo di Programma per la realizzazione di opificio industriale per la produzione di prodotti alimentari da parte della Ditta "Snack e Snaks S.r.l.".

Assente l'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Dott. 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 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 e alberghiere.

In attuazione delle citate disposizioni di Legge, il Comune di Conversano ha richiesto al Presidente della GR con nota 15410 del 28/09/99 la definizione di un Accordo di Programma per la realizzazione da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." di un opificio industriale per la produzione di prodotti alimentari.

Dal BUSINESS PLAN allegato agli atti inviati si rileva che l'attività dell'impresa SNACK e SNACKS consisterà nella produzione di patatine fritte e derivati, nonché di prodotti alimentari quali in particolare snacks a base di farina varia, prodotti per prima colazione, farine precotte miscele per salse e creme, prodotti estrusi, essiccazione di prodotti alimentari vari cotti e freschi ecc. soffiature e/o tostature di cereali e semi nonché il confezionamento di prodotti alimentari sfusi.

Si prevede a regime una occupazione di 12 unità lavorative.

L'intervento proposto interessa un'area di circa 35.218 mq identificata catastalmente al fog.40 n. particelle 2, 4, 5, 40 e parte 3 e ubicata in agro di Conversano alla contrada Capone via Vecchia Mola a ridosso della zona Industriale-Artigianale.

Si riportano i seguenti dati progettuali:

Stabilimento di produzione ed Uffici

piano terra 7347,60 mq

Uffici piano primo 249,78 mq

Volumetria 58780,80 mc

Piazzale esterno 17.740 mq

Area parcheggi 6.000 mq
Area a verde 4.000 mq
Area da cedersi al Comune per Standards
(DM 1444/68) 3525 mq

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento al presente Accordo di Programma vengono allegati i seguenti elaborati grafici:

Business Plan

Tav. n. 1 Stralcio catastale - Stralcio PRG - Aereofotogrammetrico - Planimetria generale.

Tav. n. 2 Pianta Stabilimento

Tav. n. 3 Pianta Stabilimento LAY - OUT

Tav. n. 4 - Prospetti

Tav. n. 5 - Sezioni.

Entrando nel merito degli aspetti tecnico-urbanistici si evidenzia quanto segue:

La richiesta in parola comporta una variante puntuale al vigente PRG e ciò in relazione alla destinazione agricola dell'area oggetto dell'intervento e alla modificazione dei parametri urbanistico-edilizi che l'intervento in progetto comporta.

Sotto il profilo urbanistico, in relazione alla sua localizzazione, l'area interessata non contrasta con le direttrici di espansione residenziale del vigente strumento urbanistico (PRG), né interferisce con la pianificazione territoriale a livello regionale.

Di conseguenza si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico, la variante proposta da "zona E1 Verde Agricolo e fascia di rispetto della Ferrovia e della strada di PRG" a insediamento produttivo agroalimentare con indici e parametri urbanistico-edilizi come rinvenuti da progetto in atti con l'osservanza della fascia di rispetto della Ferrovia e della Strada secondo quanto previsto dal PRG e dalle disposizioni delle leggi vigenti.

Per quanto attiene alle particolari condizioni previste dalle citate L.R. n. 34/94 e n. 8/98, per l'ammissibilità dell'intervento sulla base di apposito Accordo di Programma, dagli atti trasmessi dal Comune di Conversano risulta:

- a) l'attività del complesso comporterà, a regime, l'utilizzo di mano d'opera pari a 12 unità lavorative;
- b) che nello strumento urbanistico vigente (testualmente della scheda di Valutazione tecnica comunale allegata alla nota sindacale 15410 del 28/09/99) "L'area oggetto di intervento non è sottoposta ad alcun vincolo (ambientale, paesaggistico, idrogeologico, storico-culturale, boschivo, di uso civico, ecc.) e non ricade in zona sismica";
- c) che il Responsabile dell'area tecnica del Comune di Conversano con nota n. 112/UTC datata 13/02/2001 ha così attestato (testualmente):
 - 1) che nella predetta zona PIP Annonaria, non risultano allo stato, aree disponibili delle dimensioni tali, da consentire la realizzazione dell'impianto produttivo di tipo agro-industriale richiesto dalla SNACK & SNACKS;
 - 2) Che in zona industriale, poiché l'Amministrazione Comunale non ha mai adottato un PIP industriale le eventuali aree libere attualmente sono di proprietà privata, di conseguenza questo Comune non ha alcun potere di assegnazione;
 - 3) Che restano invariate tutte le condizioni per l'Accordo di Programma acclarato al protocollo generale del Comune in data 3/02/2000 al n. 2023.

Per quanto attiene ai rapporti dell'intervento in progetto con il PUTT approvato dalla G.R. con delibera n. 1748 del 15/12/2000 si evidenzia quanto segue.

L'area interessata dall'intervento ricade per la maggior parte in ambito territoriale esteso di valore distinguibile "C" art. 2.01 Titolo II senza prescrizioni vincolistiche preesistenti e in minima parte in ambito

territoriale di valore rilevante "B" senza prescrizioni vincolistiche preesistenti.

Gli indirizzi di tutela, per l'ambito "C" prevedono la salvaguardia e la 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.

Per quanto attiene all'ambito "B" gli indirizzi di tutela prevedono: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse, attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio.

Attesa la sopravvenuta approvazione del PUTT, è stata trasmessa da parte della Ditta interessata Snack e Snacks con nota del 10/7/2001 la relazione integrativa rispetto ai vincoli di tutela paesaggistica introdotti dal PUTT.

In detti elaborati integrativi si evidenzia che la maggior parte delle aree destinate all'intervento non risultano essere interessate da specifiche peculiarità paesaggistiche e/o da vincoli preesistenti all'entrata in vigore del P.U.T.T.

Soltanto una porzione del lotto (destinato dalle previsioni progettuali ad aree da cedere al Comune per Standards di cui all'art. 5 punto 1 del D.M. 1444/68) ricade nel succitato ambito esteso di valore rilevante "B" nel quale è individuato un bene elencato nel Catasto delle Grotte negli Ambiti Distinti degli Elaborati del P.U.T.T. come "Grotta della Chiesa dell'Isola".

Per quanto attiene alle aree ricomprese nell'ambito "C" non si rileva alcuna componente e/o ambito territoriale distinto dei sistemi 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 PUTT. 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 PUTT risultano direttamente vincolanti in quanto costituenti il livello minimo inderogabile di tutela), non si rileva per il caso in specie alcuna interferenza significativa (ovvero alcun vincolo di inedificabilità assoluta) tra l'intervento proposto e le NTA del PUTT.

Per quanto riguarda l'ambito territoriale di valore rilevante B, con particolare riferimento agli elementi strutturali il territorio (Ambiti Territoriali Distinti) lo studio integrativo inoltre rappresenta quanto segue:

- a) assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico: non presenti elementi significativi;
- b) copertura botanico-vegetazionale, colturale e potenzialità faunistica: non sono presenti elementi significativi;
- c) stratificazione storica dell'organizzazione insediativa: non applicabile.

In merito alla stratificazione storica e dell'organizzazione insediativa, contrariamente a quanto asserito nello studio integrativo, l'area oggetto di edificazione, come già detto, è in rapporto visuale con un bene posizionato all'esterno della stessa area, in particolare con l'area annessa alla grotta della Chiesa dell'isola e comunque ad una distanza maggiore di quella prevista dalle norme del P.U.T.T. (100 mt.).

Inoltre dalla documentazione in atti si rileva che l'intervento progettuale interviene su aree, il cui regime giuridico risulta privo di specifici ordinamenti vincolistici (vincoli ex legge 1497/39; decreti Galasso; Usi Civici; vincoli idrogeologici; idrologia superficiale; vincoli e segnalazioni architettoniche-archeologiche).

Per quanto sopra detto lo studio presentato evidenzia in sintesi che il contesto territoriale interessato appare privo di specifici elementi da tutelare e salvaguardare; pertanto l'intervento in progetto comporta una trasformazione fisica e un uso del territorio comunque ancora compatibile con la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche presenti nell'ambito territoriale esteso interessato.

Premesso quanto sopra, fermo restando la successiva fase degli adempimenti da parte del Comune secondo le procedure previste dal PUTT, 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 PUTT per gli ambiti territoriali estesi 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 obiettivi propri degli ambiti territoriali estesi interessati 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 sottordinata.

Al fine di tutelare i segni tipici del paesaggio agrario comunque presenti sull'area oggetto di intervento, nonché al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo delle opere a farsi, si reputa necessario adottare, in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le procedure delle NTA del PUTT, le seguenti misure di mitigazione finalizzate a 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 d'intervento 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.

- 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).

Da una verifica d'Ufficio si rileva che sulle aree interessate all'intervento non gravano diritti di uso civico e pertanto non è applicabile la l.r. n. 7/98.

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'intervento proposto dalla Ditta "SNACK e SNACKS 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 in variante allo strumento urbanistico vigente, secondo lo schema allegato al presente provvedimento.

La suddetta variante consiste nella tipizzazione delle aree oggetto di intervento quale zona industriale con indici e parametri urbanistico-edilizi così come rinvenuti dal progetto presentato ed innanzi riportati.

La predetta variante, nei termini su esposti, si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico urbanistico, atteso che non interferisce con il disegno urbanistico del P.R.G. vigente, né con le direttrici di espansione dell'abitato.

L'intervento dovrà essere comunque subordinato alle seguenti condizioni:

1. Obbligo da parte della ditta interessata acchè attivi immediatamente livelli occupazionali non inferiori a 10 unità (12 addetti previsti)

2. Obbligo da parte della ditta interessata di acollo 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 della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle relative aree a parcheggio a servizio dell'insediamento.

3. La previsione di idonea e formale garanzia da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." in ordine al mantenimento dei nuovi livelli occupazionali (12 nuove unità lavorative) 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 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 concessori delle opere 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 nullaosta comunale, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima. La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, dovrà essere espressamente richiamata nella deliberazione con la quale il Consiglio Comunale di Conversano ratificherà il presente Accordo di Programma.

4. Per quanto riguarda le aree destinate a standards urbanistici vale quanto disposto dal D.M. n. 1444/68 art. 5 punto 1 da cedere all'Amm.ne comunale nella misura del 10% dell'intera superficie dell'area interessata dall'intervento di variante urbanistica.

A tal proposito non si ritiene la scelta progettuale di dette aree urbanisticamente idonee e pertanto si prescrive che vengano reperite in un ambito fronte strada di accesso all'insediamento proposto (strada vicinale via Vecchia per Mola) per una migliore fruizione pubblica.

5. Rispetto del DPR 753 dell'11/07/1980 e del Nuovo Codice della Strada.

L'intervento comporta come già detto variante allo strumento urbanistico vigente e pertanto L'Accordo di Programma sottoscritto dovrà essere ratificato, così come previsto dall'art. 27 - 5° comma della legge n. 142/90, 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 Conversano.

Si evidenzia che il presente Accordo è stato predisposto in coerenza con le direttive emanate dalla GR con Delibera n. 1284 del 10/10/2000.

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

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 LETT. 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 relatore 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;

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 28/01/1998 così come richiesto dal Sindaco del Comune di Conversano per la realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l.". di un opificio per la produzione di prodotti alimentari nel territorio del Comune di Conversano.

- Di rilasciare per le motivazioni espresse in relazione il parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./Paesaggio.

- Di dichiarare che il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi dell' art. 17 - comma 32° della L. n. 127 del 15/5/97.

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 e il Comune di Conversano rappresentato dal Sindaco pro-tempore in attuazione della l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione di un opificio per la produzione di prodotti alimentari nel Comune di Conversano da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l.".

PREMESSO:

a) che la l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 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 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 efficaci 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 quarto e quinto comma del richiamato art. 27 della legge 8 Giugno 1990 142, l'Accordo di Programma, se adottato con Decreto del Presidente della Regione e ratificato nei successivi 30 giorni dal Consiglio Comunale, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti.

CONSIDERATO

che la Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l.". con sede in di Conversano ha in programma la realizzazione, nel territorio del Comune di Conversano di un opificio industriale per la produzione di prodotti alimentari (snaks a base di farina varia, prodotti di prima colazione ecc.) che in assenza di aree idonee nel vigente

strumento urbanistico, il Sindaco del Comune di nel Comune di Conversano ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la definizione, in attuazione delle citate l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 e l.r. n. 8 del 28/01/1998, di apposito Accordo di Programma per la realizzazione del complesso produttivo-industriale da parte della Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." con reperimento di area idonea in variante al P.R.G. vigente;

PRESO ATTO

dalla documentazione trasmessa dal Comune di Conversano con nota n. 74/UTC del 14/02/2001:

- a) che lo strumento urbanistico vigente del Comune di Conversano non dispone di aree idonee con destinazione specifica né di aree giuridicamente efficaci per la realizzazione dell'insediamento programmato dalla Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." e pertanto è stata individuata apposita area dell'estensione di circa 35.218 mq. al lordo delle aree da cedere ai sensi del D.M. n. 1444/68, con destinazione nel PRG vigente a zona "E1 - Verde Agricolo e Fascia di rispetto della Ferrovia e della Strada di PRG;
- b) che l'area individuata, risulta essere ubicata nel Comune di Conversano in contrada CAPONE sulla via Vecchia MOLA sul foglio di mappa 40 particelle nn. 2, 4, 5, 40 e 3 (parte);
- c) che l'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico;
- d) che da una verifica d'ufficio degli atti (P.U.T.T.) si rileva che sulle aree interessate non gravano diritti di uso civico;
- e) che la Ditta "SNACK e SNACKS 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 nell'attività produttiva di un numero di addetti pari a 12 unità lavorative.

VISTA

la deliberazione n. _____ del _____ con la quale la G.R. ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione della Accordo di Programma chiesto dal Sindaco di Comune di Conversano ai sensi della citata l.r. 19 Dicembre 1994 n. 34 così come modificata ed integrata dalla l.r. n. 8 del 28/01/1998 per la realizzazione dell'intervento da parte della Ditta "SNACK e SNACKS 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. n. 8 del 28/01/1998, 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 "SNACK e SNACKS S.r.l." nel Comune di Conversano in variante al vigente strumento urbanistico di un opificio industriale per la produzione di prodotti alimentari.
L'intervento (ricade in zona "E" (agricola) del vigente strumento urbanistico del Comune di Conversano.
Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area dell'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici elencati nella delibera di GR n. _____ del _____.
- 3) Le aree da destinare a spazi a verde pubblico, parcheggio e attività collettive devono cedere al Comune, secondo il disposto dell'art. 5 punto 1 del D.M. n. 1444/68.
- 4) La Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." inoltre, dovrà assicurare l'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità di accesso all'area, area a parcheggio, reti servizi con relativi allacciamenti, rete di smaltimento delle acque reflue con relativo

impianto di depurazione in conformità alle leggi vigenti.

5) Il rilascio della C.E. è subordinato alla stipula di apposita preventiva convenzione tra il Comune di Conversano e la Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." diretta a disciplinare:

a) quanto previsto dalla legislazione tecnica e 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 primarie e secondarie relative all'insediamento come sopra precisate;

c) l'obbligo, mediante sottoscrizione di formale e idonea garanzia, di assicurare il mantenimento dei nuovi livelli occupazionali previsti in progetto e pari a n. 12 unità e della 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 concessori delle opere 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, decorsi 6 mesi dalla scadenza della medesima. La relativa convenzione contenente tutti gli obblighi a carico della ditta proponente, 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 del D.lvo n. 267/2000 le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma costituiscono, per quanto di ragione, variante allo strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) del Comune di Conversano. Resta inteso che l'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Conversano entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione, con deliberazione e pena di decadenza. Il presente Accordo, inoltre, sarà approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia determinando la conseguente variante allo strumento urbanistico vigente.

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 Comune di Conversano rilascerà alla Ditta "SNACK e SNACKS S.r.l." la Concessione Edilizia entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, con espresso richiamo agli obblighi (art. 1 - 3 comma - L. R. n. 34/94) di cui al precedente punto 5 a carico della stessa ditta 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 la 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.lvo 267/2000 della legge n. 142/90 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 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 Il Presidente
di Conversano della Regione Puglia
Dott. Raffaele Fitto
