



# COMUNE DI RAVARINO

Provincia di Modena

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

**N° 1 del 21/01/2015**

**OGGETTO:** SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI - SIGG.RI GARAGNANI FABRIZIO, GARAGNANI EVO E DALLEDONNE MARIO - AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 – APPROVAZIONE.

L'anno **21/01/2015**, addì **ventuno**, del mese di **gennaio** alle ore **12:30**, presso la **Comune di Ravarino**, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sigg.ri:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
REBECCHI MAURIZIA	Sindaco	X	
GESTI MORENO	Assessore		X
MOLINARI RENATA	Assessore	X	
PIGA PATRIZIO	Assessore	X	
SETTI ADRIANO	Assessore	X	

Presenti: 4    Assenti: 1

Assiste **IL SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Amalia Giannetti.**

**IL SINDACO Maurizia Rebecchi**, essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

## GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

1. il sigg.ri Garagnani Fabrizio, Garagnani Evo e Dalledonne Mario sono proprietari dei terreni siti in Ravarino, frazione Stuffione, distinti catastalmente al foglio n.6 mappali 183 – 187-188-189 e al foglio n. 11 mappali nn. 272-273-274-275 per complessivi mq. 6.434;
2. il Comune di Ravarino è proprietario dei terreni siti in Ravarino, frazione Stuffione, distinti al foglio n. 11, mapp.li nn. 269 - 271 per complessivi mq. 1.267;
3. le aree indicate ai precedenti punti nn. 1,2, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ravarino hanno la seguente destinazione urbanistica:

F.	M.	Sup.	Destinazione Urbanistica
6	183	58	Zona residenziale
	187	1.946	Zona agricola di rispetto ai centri abitati
	188	1.883	Zona agricola di rispetto ai centri abitati
	189	1.649	Zona agricola di rispetto ai centri abitati
11	269	1.221	In parte zona residenziale, in parte zona destinata a parcheggio pubblico ed in parte Zona agricola di rispetto ai centri abitati
	271	46	Zona agricola di rispetto ai centri abitati
	272	25	Zona agricola di rispetto ai centri abitati
	273	634	Zona residenziale
	274	155	Zona agricola di rispetto ai centri abitati
	275	80	Zona agricola di rispetto ai centri abitati
	276	6	Zona agricola di rispetto ai centri abitati

- l'area adibita a parcheggio di proprietà comunale di cui al precedente punto 2, attualmente ineditata, risulta, dal punto di vista urbanistico in parte zona residenziale, per una superficie di mq. 584 e suscettibile di edificabilità attraverso l'applicazione di un indice di 0.6 mq/mq di Sf, che comporterebbe una SU totale di mq. 350,40.

- una porzione dell'area di proprietà del privato di cui al precedente punto 1, attualmente ineditata, risulta in parte residenziale per una superficie di mq. 843.34 e suscettibile di edificabilità attraverso l'applicazione di un indice di 0.6 mq/mq di Sf, che comporterebbe una SU totale di mq 506.

- i soggetti Privati hanno manifestato interesse ad acquisire dal Comune i diritti edificatori derivanti dalla rilocalizzazione della capacità edificatoria insistente sulla proprietà comunale pari a mq. 350,40 da attuare unitamente alla propria capacità residua, in un più ampio comparto d'intervento avente una superficie complessiva di mq. 6.434. Il valore stimato della capacità edificatoria in capo al Comune è di €. 65.296,00 così come risulta dalla stima provvisoria redatta dall'ufficio tecnico comunale sulla base di parametri e criteri utilizzati nell'estimo immobiliare, valorizzazione che sarà subordinata all'effettiva stima definitiva da parte dell'Agenzia competente.

- a fronte della volontà del *Comune* di perseguire un percorso di ristrutturazione urbanistica attraverso un piano di riqualificazione urbana che preveda una revisione della piazza , dei parcheggi, degli accessi alle abitazioni, delle aree verdi nonché della viabilità, in un contesto che non rispetta attualmente gli standard minimi previsti, si intende assicurare, nell'interesse pubblico:

a) l'acquisizione della porzione immobiliare identificata catastalmente al foglio n. 11, mappali 272, 273 parte e 274 parte, pari a mq. 382, attualmente a destinazione urbanistica residenziale, da destinare a parco pubblico (Zona territoriale omogenea F e G), mantenendo l'attuale sistemazione a prato. La piazza troverebbe così una riorganizzazione e garantirebbe una più ampia fruizione pubblica in un'area centrale della frazione di Stuffione priva di queste infrastrutture. Tale area concorrerebbe inoltre al rispetto degli standard urbanistici di verde pubblico del futuro comparto residenziale;

b) la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione a fregio del lato est del comparto, consentirebbe una soluzione urbanistica per la zona residenziale contermina esistente, evidenziata con la lettera "B" nella planimetria di cui all'allegato "2" assolutamente carente dal punto di vista delle dotazioni territoriali ed infrastrutture per la mobilità;

c) la destinazione dei proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori al privato, al cofinanziamento di uno degli obiettivi del Piano Organico, ai sensi dell'art. 369 della L. n.147 del 2013 e dell'art. 1 dell'Ordinanza 33 del 2014, predisposto da parte dell'Amministrazione comunale e finalizzato in particolare alla realizzazione della nuova biblioteca all'interno del nuovo polo culturale;

d) un'edificabilità, nel nuovo comparto edificatorio, di tipo estensivo piuttosto che intensivo, riducendo l'indice di utilizzo fondiario, da 0,60 a 0,25 mq/mq, con conseguente realizzazione di tipologie edilizie a minore altezza e con un minor impatto sul contesto urbano e paesaggistico;

attraverso l'utilizzo degli strumenti previsti dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

#### **Considerato che:**

- i termini dell'accordo sopra descritti, pur non comportando aumenti della potenzialità già assegnata dal vigente PRG, comporta, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante al PRG vigente, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, in relazione ai seguenti profili:

- individuazione di un nuovo comparto di espansione, con destinazione prevalentemente residenziale, comprendente i terreni distinti al foglio 6 mappali 183 e 188, e foglio n. 11 mappali 273 e 276 di proprietà del sig. Garagnani Fabrizio, i terreni distinti al foglio n. 6 mappale 187 di proprietà del sig. Garagnani Evo, i terreni distinti al foglio n. 6 mappale 189 e foglio n. 11, mappali nn. 272, 274 e 275 di proprietà dei sig.ri Garagnani Fabrizio e Garagnani Evo ed i terreni distinti al foglio n. 11, mapp.li nn. 269 - 271 di proprietà del Comune, comparto individuato nell'allegato 2, con la lettera "A";
- il cambio di destinazione d'uso della porzione immobiliare oggetto di cessione al Comune catastalmente distinta al foglio n. 11, mappali 272, 273 parte e 274 parte, pari a mq. 382 da zona residenziale a verde pubblico;
- il cambio di destinazione d'uso della porzione immobiliare di proprietà comunale ad uso parcheggio, da zona a prevalente destinazione residenziale, Sottozona B, a zona per opere di urbanizzazione (parcheggio pubblico)
- l'attività edificatoria sarà subordinata ad intervento preventivo attraverso piano particolareggiato di iniziativa privata e pubblica, a scopo residenziale, di dettaglio ai sensi dell' art. 13 comma 2 della L.R. 15/2013, ed assoggettata a Convenzione urbanistica, con realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione a carico del soggetto interventore privato.
- tutte le spese relative agli atti amministrativi e tecnici riguardanti la cessione delle aree al Comune, saranno a carico dei soggetti privati.

**Evidenziato che:**

l'intervento così come proposto e concordato è risultato meritevole di inserimento nella Variante al P.R.G. in fase di adozione da parte dell'Amministrazione Comunale per le motivazioni citate in premessa;

**Dato atto** che la realizzazione delle previsioni sopra citate è subordinata al perfezionamento degli atti e procedure di seguito indicate:

- approvazione da parte della Giunta Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successiva sottoscrizione dello stesso;
- procedura di approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, per il recepimento dei contenuti dell'accordo stesso;
- cessione gratuita al Comune da parte dei privati del terreno di loro proprietà, identificato catastalmente al foglio n. 11, mappali 272, 273 parte e 274 parte, pari a mq. 382, cessione da attuarsi entro e non oltre 60 giorni dall'approvazione della Variante al PRG, pena l'inattuabilità della nuova previsione residenziale;
- corresponsione a favore del Comune di Ravarino di €. 65.296,00, corrispondente al valore dei diritti edificatori ceduti dal Comune stesso, che dovrà avvenire entro 60 gg dall'avvenuta approvazione della Variante al PRG, pena l'inattuabilità della nuova previsione residenziale;
- **Ritenuto** pertanto indispensabile, tradurre in apposito accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, gli impegni, i patti e le condizioni da assumere reciprocamente tra il Comune e i proprietari delle aree interessate;

**Visto** lo schema di accordo predisposto dall'Area Tecnica Edilizia - Urbanistica;

**Preso atto** del parere favorevole della Commissione Urbanistica in data 19.01.2015;

**Visti:**

- il Piano Regolatore Generale vigente;
- la L.R. 47/1978, "*Tutela e uso del territorio*", in particolare l'art. 15;
- la L.R. 20/2000, "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*", in particolare gli artt. 18 e 41;

- la L.241/90 e s.m.i.;

**Dato atto inoltre,**

- che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. del 18 Agosto 2000, n.267;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese.;

**DELIBERA**

1) Di approvare lo schema di accordo con i privati - Sigg.ri Garagnani Fabrizio, Garagnani Evo e Dalledonne Mario, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale (allegato "A");

2) Di delegare il Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia – Urbanistica del Comune di Ravarino, geom. Giacomo Ferrari, alla firma dell'accordo di cui al precedente punto, dando mandato allo stesso di apportare allo schema approvato le eventuali modifiche, integrazioni o variazioni di carattere non sostanziale che si dovessero rendere necessarie in sede di sottoscrizione dello stesso;

3) Di predisporre la pubblicazione ai sensi dell'art.39 del D.lgs. n.33/2013 sul sito del Comune nell'apposita sezione “Amministrazione trasparente”, sottosezione “Pianificazione e governo del territorio ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della Pubblica Amministrazione;

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione avente ad oggetto “Schema di accordo con i privati - - Sigg.ri Garagnani Fabrizio, Garagnani Evo e Dalledonne Mario - ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 – Approvazione” immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D. lgs 267/2000

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL SINDACO**  
Maurizia Rebecchi  
sottoscritto digitalmente

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott.ssa Amalia Giannetti  
sottoscritto digitalmente

---