

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N. DEL****SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI**

*ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, dell' art. 18 della L.R. 20/2000*

tra

il **Comune di Ravarino** (MO), di seguito denominato per brevità "**Comune**", in persona del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Urbanistica, geom. Giacomo Ferrari, nato a Bomporto (MO) il 12.12.1954, domiciliato per la carica presso la sede Comunale in Ravarino (MO), Via Roma n. 173, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Ravarino, C.F. 00314810367, autorizzato alla firma del presente atto con decreto sindacale prot. n. 5084 del 27.05.2014 e con delibera di Giunta Comunale n. ...del ..., che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e i sigg.ri:

**Montanari Reggiani Giuseppe**, nato a Badia Polesine (RO) il 29.11.1950, C.F. MNT GPP 50S29 A539Y residente a Bologna, via Adolfo Albertazzi, n. 16;

**Montanari Reggiani Franco**, nato a Argenta (FE) il 14.08.1957, C.F. MNT FNC 57M14 A393N, residente a Bologna, via Adolfo Albertazzi, n. 16;

**Montanari Reggiani Luigi**, nato a Badia Polesine (RO) il 02.07.1954, C.F. MNT LGU 54L02 A539Y, residente a Ravarino (MO), via Malagoli n. 16;

**Montanari Reggiani Melania**, nata a Venezia (VE) il 21.08.1955, C.F. MNT MLN 55M61 L736G, residente a , via ....., n.....;

**Montanari Reggiani Riccardo**, nato a Crema (CR) il 09.08.1949, C.F. MNT RCR 49M09 D142X, residente a Ravarino , via Malagoli, n. 16;

**Montanari Reggiani Roberta**, nata a Milano (Mi) il 14.01.1988, C.F. MNT RRT 88A54 F205Y, residente a Bologna, via Luciano Montanari Toso, n. 11;

**Vailati Teresa**, nata a Crema (CR) il 18.12.1916, C.F. VLT TRS 16T68 D142G, residente a Bologna, via Adolfo Albertazzi, n. 16;

**Balzan Albertina**, nata a Villa Bartolomea (VR) il 30.07.1948, C.F. BLZ LRT 48L70 L912J, residente a Bologna, via Adolfo Albertazzi, n. 16;

di seguito denominati per brevità "**Privato**",

**Premesso che:**

1. Il **Privato** è proprietario dei terreni siti in Ravarino, frazione Stuffione, distinti catastalmente al foglio n.6 mappali **129-131-206** e di terreni posti nel capoluogo Ravarino, catastalmente distinti al foglio n. **23** mapp.le n. **264**;
2. Le aree indicate al precedente punto n. 1, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ravarino hanno la seguente destinazione urbanistica:

F.	M.	Destinazione Urbanistica
6	129	Zona agricola normale Sottozona B1 interessata in parte dalla zona agricola di rispetto ai cimiteri
	131	Zona agricola normale Sottozona B1 interessata in parte dalla zona agricola di rispetto ai cimiteri
	206	Zona omogenea F-G Zona destinata a attrezzature e servizi pubblici
23	264	Zona agricola normale Sottozona B2 interessata in parte dalla zona agricola di rispetto dei centri abitati

3. Già da diversi anni, il Privato ha concesso al Comune di Ravarino la disponibilità dell'utilizzo a titolo gratuito dell'area mantenuta a verde pubblico posta a fregio della via Matteotti, catastalmente distinta al foglio n.6 mappale n. 206 di mq. 2.650;
4. E' intenzione dell'Amministrazione Comunale di Ravarino perfezionare l'utilizzo a titolo gratuito a favore dei cittadini di Stuffione dell'area sistemata a verde pubblico posta a fregio della via Matteotti, catastalmente distinta al foglio n.6 mappale n. 206 di mq. 2.650, in un ambito assolutamente privo di analoghe strutture, se non nel capoluogo, ad una distanza di circa 3 km dalla Frazione di Stuffione che conta di n. 900 abitanti circa;
5. E' inoltre intenzione dell'Amministrazione Comunale di Ravarino regolarizzare dal punto di vista catastale, le seguenti ulteriori situazioni concordate a suo tempo con la proprietà e mai perfezionate:
  - a) piccola porzione immobiliare occupata dalla cappella del cimitero di Stuffione posta sul lato nord, costruita molto probabilmente, antecedentemente al 1942, realizzata in parte sull'area contraddistinta al foglio n. 6 mappale n. 129, di proprietà del Privato;
  - b) fabbricato realizzato dalla pubblica amministrazione e contenente il sismografo realizzato nel 1989 in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Geofisica di Roma e la facoltà di geologia dell'Università di Modena, costruito in parte sul mappale n. 10 ed in parte sul mappale n. 131 di proprietà del Privato;
  - c) costruzione da parte dell'Amministrazione della pensilina per la fermata bus realizzata su terreno di proprietà del privato catastalmente distinta al foglio n.6 mappale n. 206;
6. Il privato con comunicazione del 25.11.2014, pervenuta in data 16.12.2014 ed assunta al prot. n. 11480, si è reso disponibile alla cessione delle porzioni immobiliari di cui ai precedenti punti nn.3 e 5 in cambio di diritti edificatori da esercitare su una porzione di area di loro proprietà posta nel capoluogo in Via Muzzioli;
7. A fronte di quanto sopra esposto, il *Comune* intende assicurare, nell'interesse pubblico, l'acquisizione del mappale 206 di mq. 2.650 e la destinazione dello stesso a *zona per attrezzature pubbliche di servizio*, mantenendo la destinazione preesistente a verde pubblico, dotandola inoltre di tutte le attrezzature necessarie al fine di una fruizione pubblica, in una zona assolutamente priva di spazi a verde pubblico, attraverso l'utilizzo degli strumenti previsti dall'art. 18 della L.R. 20/2000.
8. In forza del superiore e preminente interesse pubblico che l'Amministrazione intende perseguire con l'acquisizione dell'area verde di cui sopra e le aree di sedime sulle quali insistono la porzione della cappelletta del cimitero ed il fabbricato contenente il sismografo, il Comune, a seguito della richiesta pervenuta da parte del privato, ha accettato, come misura compensativa in luogo dell'eventuale indennità di esproprio, il riconoscimento di diritti edificatori in una porzione di area di proprietà dell'interessato, posta a fregio della via Muzzioli ed identificata al foglio 23 mappale 264, così come proposto dal privato stesso, utilizzando gli strumenti previsti dall'art.18 della L.R.20/2000, così come risulta dalla stima provvisoria redatta dall'ufficio tecnico comunale sulla base di parametri e criteri utilizzati nell'estimo immobiliare, valorizzazione subordinata all'effettiva stima da parte dell'Agenzia competente.
9. L'attuazione della nuova destinazione residenziale della porzione immobiliare posta a fregio della Via Muzzioli, che terrà conto della potenzialità derivante dal calcolo di stima predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Urbanistica, comporta,

conseguentemente, la necessità di prevedere una variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978, in relazione al seguente profilo:

- individuazione di un nuovo lotto in un area esistente attualmente a destinazione urbanistica "Zona agricola di rispetto ai centri abitati", di proprietà del privato, posta a fregio della Via Muzzioli, distinta catastalmente al foglio n.23 mappali 264 (parte), da destinare a "zona territoriale omogenea B a prevalente destinazione residenziale", per una porzione di complessivi mq. **1.000**, con una S.U. assegnata di mq. **200** corrispondente ad un indice di edificabilità pari al 0,20 mq/mq, consentendo così un'edificabilità sviluppata in orizzontale di minor impatto visivo, oltre la realizzazione e cessione degli standards previsti di cui alla tabella sotto riportata ed assoggettato ad intervento preventivo attraverso richiesta di Permesso di Costruire convenzionato;

- Sm	(superficie minima di intervento)	= identificazione cartografica con il n..
- S.U.	(Superficie utile ammissibile)	= mq. 200
- V.I.	(indice visuale libera)	= 0,4
- I.A.	(Tipi di intervento ammessi)	= Nuova costruzione previa sottoscrizione di PdC Convenzionato
- P.U1	(parcheggi urbanizzazione primaria)	= n. 4 posti auto
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria	= 90% dell'importo tabellare
	Oneri di urbanizzazione secondaria	= 100% dell'importo tabellare
	Costo di costruzione	= 100%

10. La proprietà si è resa disponibile inoltre a corrispondere al Comune di Ravarino, quale contributo straordinario per la dotazione dell'area verde oggetto di cessione di cui al punto precedente punto n.3, di tutte quelle attrezzature necessarie al fine di una fruizione pubblica, la somma di Euro 18.000, così come risulta da computo metrico estimativo redatto dal Servizio LL.PP.;

## CONSIDERATO:

che l'intervento così come proposto e concordato è risultato meritevole di inserimento nella Variante al P.R.G. in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative:

- l'acquisizione e la sistemazione dell'area a parco pubblico oltre a contribuire ad un miglioramento urbanistico di un'area esistente intensamente urbanizzata e priva di spazi collettivi, si inserisce nel contesto urbano e paesaggistico coerentemente con il progetto di riqualificazione della Via Matteotti;
- il perfezionamento dal punto vista catastale e patrimoniale delle porzioni di aree sulle quali insistono: porzione della cappelletta del cimitero di Stuffione ed il fabbricato contenente il sismografo;
- l'opportunità di consentire un'edificabilità di tipo estensivo piuttosto che intensivo, riducendo l'indice di utilizzo territoriale nel nuovo lotto edificabile, con conseguente realizzazione di tipologie edilizie a minore altezza e con un minor impatto sul contesto urbano e paesaggistico.

## RICORDATO inoltre:

- che a seguito della richiesta da parte della proprietà pervenuta in data 16.12.2014, assunta al prot. n. 11480, si sono svolti incontri negoziali con la proprietà stessa, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e della Scheda di PRG relativa all'area d'intervento, in cui vengono definite le limitazioni, gli usi ammissibili, le quantità, le prestazioni e prescrizioni, coerentemente con le previsioni del PRG vigente;
- che con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;

- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata al suo recepimento all'interno della Variante al PRG.

\*\*\*

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Ravarino, rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia - Urbanistica, a ciò autorizzato con Decreto sindacale prot. n. 11710 del 23.12.2014, e il Privato, Sigg.ri Montanari Reggiani Giuseppe, Montanari Reggiani Franco, Montanari Reggiani Luigi, Montanari Reggiani Melania, Montanari Reggiani Riccardo, Montanari Reggiani Roberta, Vailati Teresa e Balzan Albertina si conviene e si stipula quanto segue.

### **Articolo 1 - Premesse**

Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

### **Articolo 2 – Impegni del Privato**

Il Privato, in qualità di proprietario dei terreni di cui alle premesse, meglio individuati nell'allegato 1 del presente accordo, si obbliga:

- a) alla cessione al Comune di Ravarino, dell'area di sedime relativa alla porzione della cappella del cimitero di Stuffione, con particolare riferimento alla porzione immobiliare catastalmente distinta al Foglio n. 6 mapp.le n. 129 (parte);
- b) alla cessione al Comune di Ravarino, dell'area di sedime occupata dal fabbricato contenente il sismografo, posto a fregio del lato est del cimitero di Stuffione, con particolare riferimento alla porzione immobiliare catastalmente distinta al Foglio n. 6 mapp.le n. 131 (parte);
- c) alla cessione dell'area mantenuta a verde pubblico posta a fregio della via Matteotti, catastalmente distinta al foglio n.6 mappale n. 206, di mq. 2.650;
- d) alla realizzazione di n. 4 parcheggi di urbanizzazione primaria, relativi alla concreta attuazione dell'intervento di cui al presente accordo, previsto sulla porzione di area posta a fregio della via Muzzioli, catastalmente distinta al foglio n. 23 mappale n. 264 (parte), in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalle allegare Scheda di PRG n. .... entro la validità del PdC convenzionato;
- e) a corrispondere al Comune di Ravarino, quale contributo per la dotazione dell'area verde oggetto di cessione di cui al punto precedente 2c, di tutte quelle attrezzature necessarie al fine di una fruizione pubblica, la somma di Euro 18.000, così come risulta da computo metrico estimativo redatto dal Servizio LL.PP. da versare, entro e non oltre 60 giorni dall'approvazione della variante urbanistica e, se la sottoscrizione avviene prima, all'atto della sottoscrizione della Convenzione medesima;
- f) a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, rimanendo in ogni caso obbligati in solido, salvo espresso esonero da parte del Comune;

L'atto di cessione ed acquisizione delle porzioni immobiliari di cui al presente art. 2 lettere a), b), c), dovrà avvenire entro e non oltre 60 gg dall'avvenuta approvazione della Variante urbanistica e, se la sottoscrizione avviene prima, all'atto della sottoscrizione della Convenzione medesima.

Il rilascio del titolo abilitativo dell'intervento edificatorio al Privato o a suo eventuale avente causa è subordinato all'avvenuta cessione delle porzioni immobiliari di cui al presente art. 2 lettere a), b), c) e all'avvenuta corresponsione al Comune del contributo di cui al presente art. 2 lettera e), entro e non oltre 60 gg. dall'avvenuta approvazione della variante urbanistica. Il versamento è condizione definizione del PdC e della relativa Convenzione e qualora il versamento non avvenga nel termine, il Comune potrà procedere alla riscossione mediante iscrizione a ruolo applicando gli interessi legali di mora;

### Articolo 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sul terreno attualmente di proprietà dei Sigg.ri Montanari Reggiani Giuseppe, Montanari Reggiani Franco, Montanari Reggiani Luigi, Montanari Reggiani Melania, Montanari Reggiani Riccardo, Montanari Reggiani Roberta, Vailati Teresa e Balzan Albertina, catastalmente distinto al foglio n.23 mappale 264 (parte), con destinazione urbanistica esistente “ zona agricola di rispetto dei centri abitati” da destinare a zona territoriale omogenea B a prevalenza destinazione residenziale”, nell’ambito di attuazione dell’intervento edificatorio, meglio identificato nell’allegata scheda “Allegato 2”, applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi di cui alla tabella sotto riportata, assoggettando l’attuazione ad intervento preventivo attraverso richiesta di Permesso di Costruire convenzionato;

- Sm	(superficie minima di intervento)	= identificazione cartografica con il n..
- S.U.	(Superficie utile ammissibile)	= mq. 200
- V.I.	(indice visuale libera)	= 0,4
- I.A.	(Tipi di intervento ammessi)	= Nuova costruzione previa sottoscrizione di PdC Convenzionato
- P.U1	(parcheggi urbanizzazione primaria)	= n. 4 posti auto
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria	= 90% dell’importo tabellare
	Oneri di urbanizzazione secondaria	= 100% dell’importo tabellare
	Costo di costruzione	= 100%

2. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di adozione dello strumento urbanistico entro dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo e a concludere il procedimento entro dodici (12) mesi dall’adozione, procedura disciplinata dalla LR 20/2000 e dalla LR 47/78.

3. Il Comune si impegna ad assumere le spese relative al frazionamento delle aree e all’aggiornamento degli atti catastali, comprese quelle di rogito.

4. Ai sensi dell’art. 18, comma 2, della L.R. 20/2000, il Comune precisa che gli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio che intende perseguire con le scelte di pianificazione definite con il presente accordo, sono correlati all’esigenza di garantire la tempestiva realizzazione del parco pubblico a fregio della Via Matteotti e la formalizzazione degli atti riferiti alle due situazioni patrimoniali relative, alla porzione di cappella del Cimitero di Stuffione e del fabbricato contenente il sismografo realizzato adiacente lo stesso cimitero.

### Articolo 4 - Stima

1. La stima provvisoria riferita al presente accordo, predisposta dall’Ufficio Tecnico Comunale è stata redatta sulla base di parametri e criteri utilizzati nell’estimo immobiliare, dalla quale si evince che i lavori trovano un giusto equilibrio comunque a vantaggio del Comune.
2. La congruità della stima predisposta dall’Ufficio Tecnico comunale sarà subordinata alla verifica da parte dell’Agenzia competente.
3. Qualora il valore determinato dall’Agenzia competente, risultasse inferiore al 20% della stima provvisoria citata in premessa, il Comune potrà recedere dall’accordo senza che il privato abbia nulla avere a pretendere per eccessiva onerosità.

### Articolo 5 - Validità dell' accordo

1. Ai sensi dell’art. 18, comma 3, della L.R. 20/2000, il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

2. L'efficacia del presente accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di approvazione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nella variante specifica al PRG.
3. Le parti contraenti concordano altresì che qualora per motivi indipendenti dalla condotta delle stesse non si prevenga all'approvazione della Variante urbanistica di cui trattasi, nessuna responsabilità potrà derivare in capo alle medesime, dovendosi in tal caso ritenere il presente accordo privo di ogni effetto di legge.

#### **Articolo 6 – Efficacia dell'accordo ed opponibilità ai terzi**

1. L'attuazione del nuovo intervento edificatorio, meglio identificato nell'allegata scheda "Allegato 2" è subordinata all'avvenuta cessione delle porzioni immobiliari di cui al precedente art. 2 lettere a), b), c), all'avvenuto versamento del contributo di cui al precedente art.2 lettera e) ed alla stipula della relativa convezione urbanistica, le cui spese saranno a carico del soggetto privato o suoi aventi causa.
2. Gli obblighi previsti dal presente accordo si trasferiscono agli aventi causa a qualsiasi titolo ( vendita, successione ecc...), i quali soggetti tutti, dante ed avente causa anche in relazione ai successivi trasferimenti di proprietà, rimarranno obbligati in solido nei confronti del Comune di Ravarino.

#### **Articolo 7 – Controversie**

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Letto, confermato e sottoscritto

---

Ravarino, lì \_\_\_\_\_

Per il *Comune*

Il Responsabile dell' Area Tecnica Edilizia - Urbanistica,  
geom. Giacomo Ferrari

Per il *Privato*

Sig. Montanari Reggiani Giuseppe

\_\_\_\_\_

Sig. Montanari Reggiani Franco

\_\_\_\_\_

Sig. Montanari Reggiani Luigi

\_\_\_\_\_

Sig. Montanari Reggiani Riccardo

\_\_\_\_\_

Sig.ra Montanari Reggiani Melania

\_\_\_\_\_

Sig.ra Montanari Reggiani Roberta

\_\_\_\_\_

Sig.ra Vailati Teresa

\_\_\_\_\_

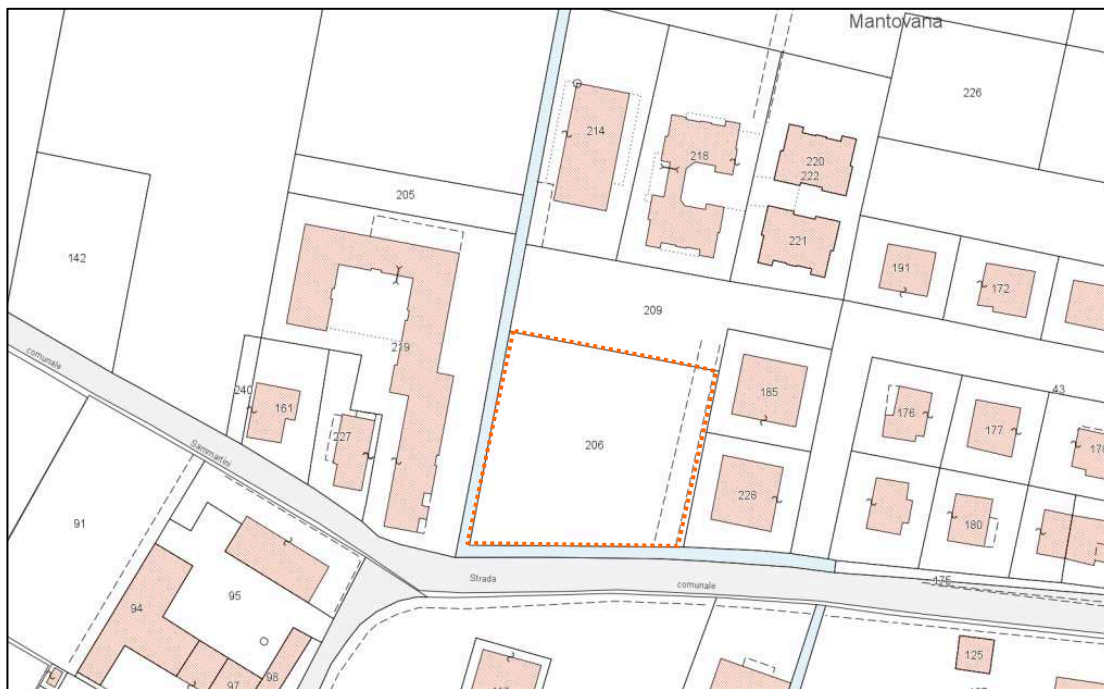
Sig.ra Balzan Albertina

\_\_\_\_\_

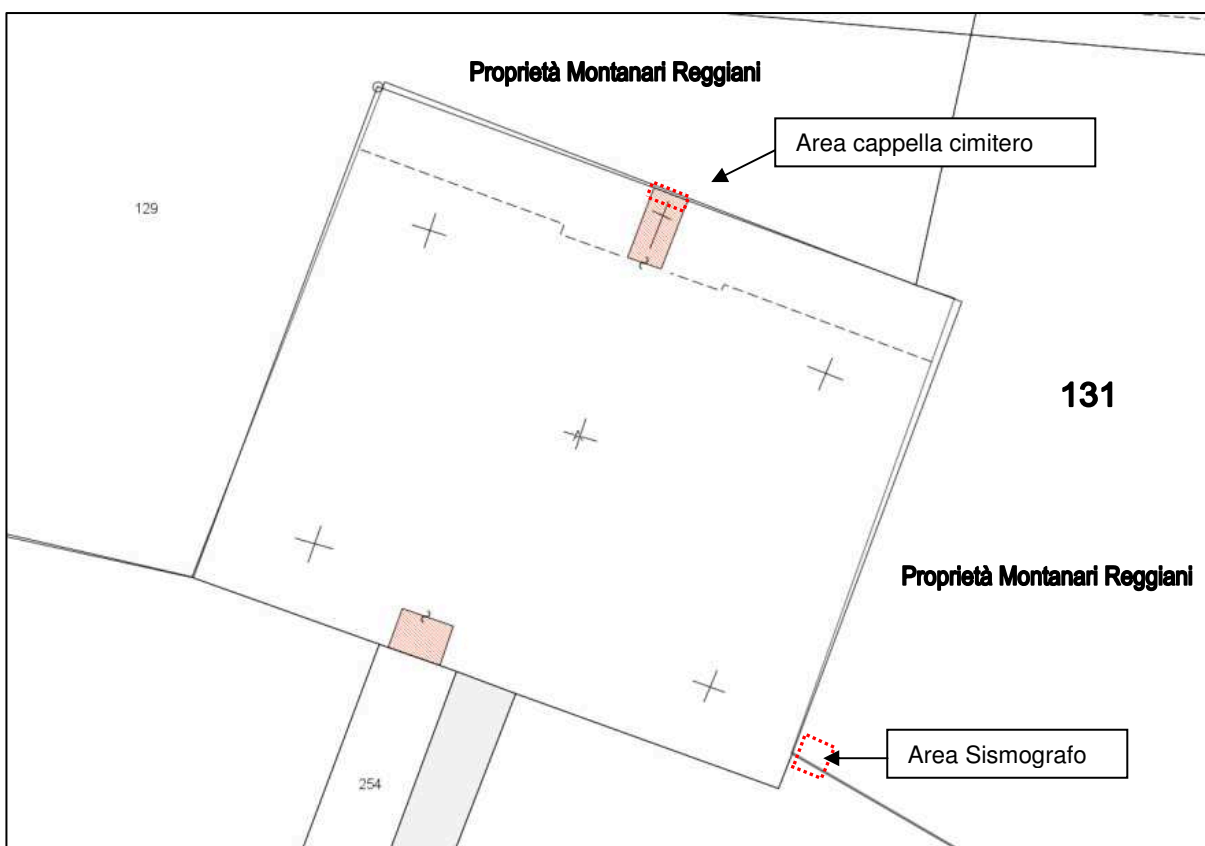
Allegati:

- 
- 1 - Planimetria catastale con individuazione dei terreni oggetto del presente accordo;
  - 2 - Planimetria con individuazione del Comparto di intervento, in variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/1978 e s.m.i.;
  - 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dell'area interessata dal presente accordo;
  - 4 - Delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000;

Aree oggetto di cessione al Comune di Ravarino



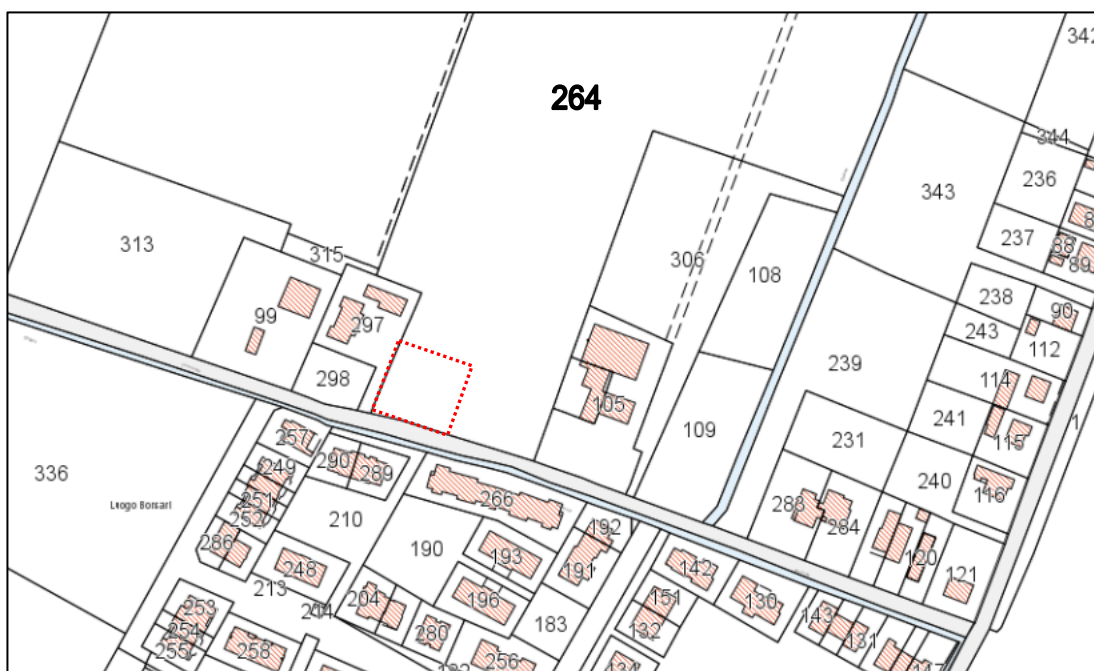
Foglio n. 6 mapp.le n. 206 di mq. 2. 650



Foglio n. 6 mapp.le 129 (parte)  
Foglio n. 6 mapp.le 131 (parte)



**Area oggetto di cambio di destinazione d'uso da zona agricola a zona residenziale**



Area oggetto di cambio di destinazione d'uso

**Parametri Urbanistici:**

L'attuazione edificatoria sarà subordinata ad intervento preventivo attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi di cui alla tabella sotto riportata:

- Sm	(superficie minima di intervento)	= identificazione cartografica con il n..
- S.U.	(Superficie utile ammissibile)	= mq. 200
- V.I.	(indice visuale libera)	= 0,4
- I.A.	(Tipi di intervento ammessi)	= Nuova costruzione previa sottoscrizione di PdC Convenzionato
- P.U1	(parcheggi urbanizzazione primaria)	= n. 4 posti auto
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria	= 90% dell'importo tabellare
	Oneri di urbanizzazione secondaria	= 100% dell'importo tabellare
	Costo di costruzione	= 100%