



COMUNE DI RAVARINO

Provincia di Modena

Deliberazione nr. 52 del 21/05/2019

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

OGGETTO: SCHEMA DI ACCORDO CON IL SIG. GIORGIO TANZI, IN NOME E PER CONTO DELLA SOC. JAHVÉ S.R.L. - AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/90 – APPROVAZIONE.

L'anno **2019**, addì **ventuno**, del mese di **maggio** alle ore **20:30**, nell'apposita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

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. Mario Adduci il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Vice Sindaco Moreno Gestì assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il privato, Sig. Tanzi Giorgio, in nome e per conto della Società Jahvé srl, con sede a Parma in Viale Milazzo, 39, risulta essere proprietario esclusivo di terreni posti nel territorio del Comune di Ravarino, nel capoluogo, ed identificati al Catasto del Comune di Ravarino al foglio n.28 mappale 599.
- l'area indicata al precedente punto, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ravarino, Variante Specifica approvata con Delibera di C.C. n.48 del 06/11/2015 ha la seguente destinazione urbanistica:

F.	M.	Destinazione Urbanistica
28	599	Zona a destinazione ricettiva-alberghiera, disciplinata dall'art.18 bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

- La proprietà, visto che non ci sono le condizioni favorevoli per l'attuazione della previsione del PRG e vista l'intenzione di completare un disegno coerente urbanisticamente ha formulato una richiesta di Variante, in data 22.10.2013, Protocollo n. 9250 ed una successiva richiesta di rimodulazione della stessa in data 08.06.2017, assunta al prot. n. 6067, alla base del presente Accordo, prevedendo il cambio di destinazione d'uso da zona ricettiva-alberghiera a zona residenziale, per il solo mappale di cui al precedente punto;
- il *Comune* ha preso atto della richiesta ritenendola coerente con il contesto urbanistico e priva di vincoli di inedificabilità;
- il *Comune* intende garantire nell'interesse pubblico la giusta quantificazione dell'incremento di valore di mercato dell'area conseguente la variazione di destinazione urbanistica da zona ricettivo/alberghiera a zona residenziale, con contestuale variazione dei parametri urbanistici;
- L'Amministrazione Comunale, per il calcolo dei diritti edificatori da riconoscere alla Proprietà e per il calcolo del contributo straordinario da prevedere a favore dell'Amministrazione Comunale si è avvalsa della Stima da parte dell'Agenzia competente del 15.09.2017, pervenuta in data 16.09.2017 ed assunta al prot. n. 9624.
- Successivamente alla richiesta di rimodulazione del 08.06.2017, assunta al prot. n. 6067 e la successiva integrazione pervenuta tramite e-mail in data 13.03.2019 ed assunta al prot. n. 2860, è stata predisposta la stima da parte del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Urbanistica, sulla base di parametri e criteri utilizzati nell'estimo immobiliare, assunta al prot. n. 3618 del 02.04.2019, comportante un incremento di valore dell'area quantificato in € 150.000,00;
- con nota protocollo n. 4875 del 07.05.2019 è pervenuta all'Amministrazione Comunale la proposta della Società Jahvé SRL di addvenire ad un'operazione di perequazione urbanistica, con proposta di accordo per la variazione di destinazione urbanistica da zona ricettivo/alberghiera a zona residenziale, con contestuale variazione dei parametri urbanistici;

Considerato che:

- L'attuazione della nuova destinazione residenziale della porzione immobiliare posta tra SP1 Via Maestra e Via Canaletto, che terrà conto della potenzialità derivante dal calcolo di stima predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica, 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:

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale
e stampato il giorno 23/05/2019 da Ferrari Giacomo.

- individuazione di una nuova Zona omogenea C per nuovi insediamenti residenziali (art.16 NTA), in un area esistente attualmente a destinazione urbanistica “ ricettiva-alberghiera, disciplinata dall’art.18 bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), di proprietà del privato, distinta catastalmente al foglio n.28 mappali 599, individuata con il numero “5” alla quale sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:

Zona Omogenea C = 12.511 mq di STER
SC= 2.000 mq
IPT= 30% di Sf
H max.= 8,50 mt

consentendo così un’edificabilità sviluppata in orizzontale di minor impatto visivo, oltre la realizzazione e cessione degli standards previsti dalle Norme del PRG ed assoggettato alla presentazione ed approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata che potrà essere attuato mediante stralci funzionali, assoggettati a distinte convenzioni urbanistiche.

- 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’accoglimento di un disegno sostenibile e ragionevole, garantendo un contributo all’amministrazione che andrà reindirizzato per finanziare interventi volti alla pubblica utilità, quantificato in €150.000,00;

Ricordato che:

- si sono effettuate verifiche preliminari e successivi incontri negoziali con le proprietà stesse, 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 di Consiglio Comunale n. 52 del 18.12.2018, è stata adottata una Variante specifica al PRG Vigente che tiene conto della modifica di cui al presente accordo, subordinando la conferma della previsione ad avvenuta stipula dell’accordo stesso;

Ritenuto:

- pertanto indispensabile, tradurre in apposito accordo con i privati ai sensi dell’art.11 della L. 241/90, gli impegni, i patti e le condizioni da assumere reciprocamente tra il Comune e la proprietà interessata;

Considerato che:

- I termini dell'accordo sopra descritti comportano la necessità di prevedere una variante specifica al P.R.G. 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 una Zona omogenea C per nuovi insediamenti residenziali (art.16 NTA) in un area esistente attualmente a destinazione urbanistica destinazione ricettiva-alberghiera, disciplinata dall’art.18 bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), di proprietà del privato, distinta catastalmente al foglio n.28 mappale 599, individuata con il numero “5”;
- L’intervento così come proposto e concordato è risultato meritevole di inserimento nella Variante al P.R.G.;

Considerato inoltre che:

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
 Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale
 e stampato il giorno 23/05/2019 da Ferrari Giacomo.

- detta proposta é pervenuta ad approvazione avvenuta della nuova legge urbanistica, L.R. n. 24/2017, entrata in vigore il 01/01/2018, con l'abrogazione espressa della L.R. n. 20/2000, la relativa istruttoria, è stata condotta ai sensi della legge sul procedimento amministrativo;
- all'esito, per le ragioni di pubblico interesse sopra riportate, l'Amministrazione si è determinata a favore dell'accoglimento della proposta presentata;

Viste:

- le "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017)", PG/2018/0179478 del 14/03/2018, a cura della Regione Emilia Romagna, che nel periodo transitorio verso la nuova pianificazione, consente ai Comuni varianti e in vista della elaborazione e approvazione di dette varianti la possibilità di sottoscrivere accordi con i privati, anche ai sensi dell'art. 18 dell'abrogata L.R. n. 20/2000 (e dell'art. 11 della L. n. 241/90 ivi richiamato), i cui contenuti devono essere recepiti nelle delibera di adozione della variante e confermati in quella di approvazione;

Considerato che:

- l'Accordo coi soggetti Privati di cui all'art. 11 della L. 241/90, rappresenta lo strumento individuato dalla Legge per condividere ed affrontare gli obiettivi indicati nelle premesse, attraverso un intervento coordinato e condiviso tra Comune e Privato;
- l'Accordo ha natura integrativa dei procedimenti di varianti urbanistiche adottate, pertanto è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di approvazione;

Preso atto:

- delle riserve espresse dalla Provincia di Modena con nota prot. n. 3879 del 08.04.2019 che al riguardo prescrivono:

"Deve osservarsi che alcune delle proposte di variante sono descritte come in attuazione di accordi ex art. 18 LR 20/2000, ma che di tali accordi non si trova traccia nella documentazione di piano, in difformità dalla precise indicazioni del medesimo art. 18 LR 20/2000. L'art. 18 della LR 20/2000 infatti definisce le procedure affinché alle decisioni assunte dall'Amministrazione comunale corrispondano altrettanti e precisi impegni assunti dai privati. In particolare "l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione" inoltre devono essere indicate "le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale..." (commi 2 e 3 art. 18 LR 20/2000).

Con l'invio delle integrazioni il Comune specifica "Si precisa inoltre che gli accordi riferiti alle modifiche M.NC.1 e M.NC.2 sono stati redatti ai sensi dell'art. 11 della L. 241 e non ai sensi dell'art.18 LR 20/2000, così come erroneamente indicato nella delibera di adozione."

1) Indipendentemente dal riferimento amministrativo dei sopra citati accordi, corre l'obbligo di osservare che non è presente nella variante urbanistica la necessaria relazione degli impegni tra Comune e Privati reciprocamente assunti, ne consegue la non ottemperanza del procedimento teso ad assicurare anche le medesime forme di pubblicità e di partecipazione; inoltre il Comune, titolare dello strumento urbanistico, viene a trovarsi in una posizione di debolezza relativamente alla garanzia che gli impegni assunti dai privati vengano rispettati qualora la conformazione urbanistica, sottesa a questi impegni, sia approvata."

Atteso altresì:

- che l'accordo impegnerà l'Amministrazione nei termini descritti nei paragrafi precedenti, ferma restando la discrezionalità del Consiglio Comunale nel definire i contenuti dello strumento urbanistico;

Ravvisata l'opportunità:

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale
e stampato il giorno 23/05/2019 da Ferrari Giacomo.

- di approvare lo schema di accordo in oggetto ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, allegato parte integrante al presente provvedimento;

Preso atto che:

- il contenuto del presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico - finanziaria e sul patrimonio dell'Ente poiché l'accordo di cui trattasi e le proposte ivi contenute sono impegnative per i soggetti attuatori sin dalla loro sottoscrizione, restando l'efficacia degli stessi condizionata al recepimento delle relative previsioni in apposito strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale e solo a decorrere dall'approvazione dello stesso gli accordi diverranno impegnativi anche per il Comune di Ravarino;

Preso atto del parere della Commissione Urbanistica in data 04.04.2019;

Visti:

- il vigente 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 l'art. 41;
- la L. 241/90 e s.m.i., con particolare riferimento all'art.11;

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, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. del 18 Agosto 2000, n.267;
- che è stato acquisito il parere del responsabile della ragioneria;

DELIBERA

- 1) Di approvare lo schema di accordo con il Sig. Tanzi Giorgio, in nome e per conto della Società Jahvé srl, con sede a Parma in Viale Milazzo n. 39, ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990, che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale (allegato"A");
- 2) Di dare atto che l'accordo di cui trattasi e le proposte ivi contenute sono impegnative per i soggetti attuatori sin dalla loro sottoscrizione e che le previsioni che attengono alla pianificazione sono condizionate al recepimento, da parte del Consiglio Comunale, nell'esercizio delle proprie prerogative;
- 3) 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;
- 4) di dare atto che il predetto accordo, ha natura integrativa del procedimento relativo alla variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 18.12.2018;
- 5) di predisporre la pubblicazione, del presente schema di accordo, 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, nonché di pubblicare in albo pretorio e nel B.U.R. della Regione Emilia Romagna un avviso per 30 giorni e contestualmente alla pubblicazione dell'avviso procedere al deposito dell'accordo presso la Segreteria Comunale-

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale e stampato il giorno 23/05/2019 da Ferrari Giacomo.

Ufficio Urbanistica, per un periodo continuativo di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso, per consentire a chiunque la facoltà di prendere visione ed eventualmente presentare osservazioni a proposito, nei successivi 30 (trenta) giorni;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D. Lgs.267/2000, al fine di consentire l'immediato proseguimento del procedimento per l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree coinvolte dall'accordo.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL VICE SINDACO
Moreno Gesti
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Mario Adduci
sottoscritto digitalmente
