



COMUNE DI RAVARINO

Provincia di Modena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N° 2 del 21/01/2015

OGGETTO: SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI - 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 - 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.

Oggetto : SCHEMA DI ACCORDO CON I PRIVATI - 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 - AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 – APPROVAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- i privati, sig. 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, sono proprietari dei seguenti terreni siti in Ravarino capoluogo e in Frazione di Stuffione:

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
2 3	264	Zona agricola normale Sottozona B2 interessata in parte dalla zona agricola di rispetto dei centri abitati

- già da diversi anni, i suddetti privati hanno concesso al Comune di Ravarino la disponibilità dell'utilizzo a titolo gratuito dell'area a verde pubblico, con oneri di manutenzione in carico al Comune, posta a fregio della via Matteotti, catastalmente distinta al foglio n.6 mappale n. 206 di mq. 2.650;
- è intenzione dell'Amministrazione Comunale di Ravarino perfezionare l'utilizzo 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;
- è 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;
- 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, in cambio di diritti edificatori, pari a mq. 200 di S.U. sulla porzione di area di loro proprietà posta nel capoluogo in Via Muzzioli ed identificata catastalmente al foglio 23 mappale 264 (parte);
- a fronte di quanto sopra esposto, il Comune intende accogliere la richiesta, in quanto volta ad assicurare un importante interesse pubblico: l'acquisizione, in Via Matteotti, del mappale 206

di mq. 2.650 e la destinazione dello stesso a zona territoriale omogenea F- G, 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 intensamente urbanizzata e assolutamente priva di spazi a verde pubblico, attraverso l'utilizzo degli strumenti previsti dall'art. 18 della L.R. 20/2000. L'ambito in cui si colloca la porzione di verde, percepita oramai dalla popolazione come parco di prossimità, è particolarmente carente di standard verde, 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;

- 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.
- 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, attualmente con destinazione urbanistica "Zona agricola di rispetto ai centri abitati da destinare a "zona omogenea B a prevalente destinazione residenziale. Trattasi di una modesta porzione di terreno posta a fregio della Via Muzzioli, distinta catastalmente al foglio n.23 mappali 264 (parte), per complessivi mq. **1.000** circa di proprietà del Privato con una S.U. assegnata di mq. **200** corrispondente ad un indice di edificabilità pari al 0,20 mq/mq, che consente un'edificabilità sviluppata in orizzontale di minor impatto visivo e 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	<i>(superficie minima di intervento)</i>	= identificazione cartografica con il n..
- S.U.	<i>(Superficie utile ammissibile)</i>	= mq. 200
- V.I.	<i>(indice visuale libera)</i>	= 0,4
- I.A.	<i>(Tipi di intervento ammessi)</i>	= Nuova costruzione previa sottoscrizione di PdC Convenzionato
- P.U1	<i>(parcheggi urbanizzazione primaria)</i>	= n. 4 posti auto
Oneri	<i>Oneri di urbanizzazione primaria</i>	= 90% dell'importo tabellare
	<i>Oneri di urbanizzazione secondaria</i>	= 100% dell'importo tabellare
	<i>Costo di costruzione</i>	= 100%

- 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, posta a fregio della via Matteotti, catastalmente distinta al foglio n.6 mappale n. 206, precedentemente citata, 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.;

Ritenuto pertanto indispensabile, al fine di garantire la sollecita acquisizione delle aree di cui si tratta, 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;

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:

- modifica della destinazione urbanistica del terreno di proprietà dei *privati*, (foglio 23 mappale 264 parte), posto in via Muzzioli, con attribuzione allo stesso della classificazione di “*zona residenziale di completamento*” e individuazione dei relativi parametri urbanistici, così come risulta dalla tabella sopra riportata;

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:

- si sono svolti incontri negoziali con la proprietà, per giungere alla definizione dei contenuti dell'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;
- l'accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata al suo recepimento all'interno della Variante al PRG.

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 dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e successiva sottoscrizione dello stesso;
- 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 6 mappali 206, 129 parte e 131 parte, che dovrà avvenire entro 60 gg. dall'approvazione della Variante urbanistica, pena l'inattuabilità della nuova previsione residenziale della nuova area posta in Via Muzzioli;
- corresponsione a favore del Comune di Ravarino di €. 18.000, quale contributo per l'arredo dell'area verde oggetto di cessione, entro 60 gg. dall'avvenuta approvazione della Variante urbanistica, pena l'inattuabilità della nuova previsione residenziale;

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

Preso atto del parere della Commissione Urbanistica in data 19.01.2015;

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 gli artt. 18 e 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, del responsabile di ragioneria in ordine di 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 Montanari Reggiani Giuseppe, Montanari Reggiani Franco, Montanari Reggiani Luigi, Montanari Reggiani Melania, Montanari Reggiani Riccardo, Montanari Reggiani Roberta, Vailati Teresa e Balzan Albertina, 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 Montanari Reggiani Giuseppe, Montanari Reggiani Franco, Montanari Reggiani Luigi, Montanari Reggiani Melania, Montanari Reggiani Riccardo, Montanari Reggiani Roberta, Vailati Teresa e Balzan Albertina - 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, 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 SINDACO
Maurizia Rebecchi
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Amalia Giannetti
sottoscritto digitalmente
