

ALLEGATO " ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. DEL

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi dell' art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, dell'art. 11, commi 2 e ss. della Legge n. 241 del 7 Agosto 1990

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. 11246 del 31.12.2013 e con delibera di Giunta Comunale n. 1 del 21.01.2015, che si allega in copia, facente parte integrante del presente accordo;

e

il Sig. **Garagnani Fabrizio** di seguito denominato per brevità "**Privato1**", nato a Modena , il 03.03.1964, C.F. GRG FRZ 64C03 F257S, residente a Ravarino (MO), via Giliberti, n.2195/c; il Sig. **Garagnani Evo**, di seguito denominato per brevità "**Privato2**", nato a Ravarino (MO), il 03.03.1946, C.F. DLL MRA 46C03 H195U, residente a Castellarano (RE), via Tevere n.19; il Sig. **Dalle Donne Mario**, di seguito denominato per brevità "**Privato3**", nato a Ravarino (MO), il 03.03.1946, C.F. DLL MRA 46C03 H195U, residente a Castellarano (RE), via Tevere n.19;

Premesso che:

1. Il **Privato 1** è proprietario dei terreni siti in Ravarino, frazione Stuffione, distinti catastalmente al foglio n.11 mappali 273 - 276 confinanti, a sud, con il parcheggio pubblico di proprietà comunale catastalmente distinto al foglio n. 6 Mapp.le n. 183 - 188, per complessivi mq. 2.581;
2. Il **Privato 2** è proprietario dei terreni siti in Ravarino, frazione Stuffione, distinti catastalmente al foglio n. 6, mappale n. 187 per complessivi mq. 1.946;
3. Il **Privato 1 e il Privato 2** sono comproprietari dei terreni siti in Ravarino, frazione Stuffione, distinti catastalmente al foglio n. 11, mappali nn. 272-274-275 e foglio n. 6 mappale n. 189, per complessivi mq. 1.909;
4. 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;
5. Le aree indicate ai precedenti punti nn. 1,2,3,4 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

6. L'area adibita a parcheggio di proprietà comunale di cui al precedente punto 4, attualmente ineditata, risulta in parte con destinazione urbanistica sottozona B a prevalente destinazione 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.
7. Una porzione dell'area di proprietà del privato di cui al precedente punto 1, attualmente ineditata, risulta in parte con destinazione urbanistica sottozona B a prevalente destinazione 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, e comportante una SU totale di mq 506.
8. I soggetti Privati hanno manifestato la propria volontà di acquistare direttamente 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 edificatoria residua pari a mq. 506, in un più ampio comparto d'intervento avente una superficie complessiva di mq. 6.434, al prezzo convenuto pari ad €. 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.
9. 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.

10. La rilocalizzazione della capacità edificatoria, che non comporta aumenti della potenzialità già assegnata dal vigente PRG, comporta, conseguentemente, la necessità di prevedere una variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/1978, 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 residenziale a zona per opere di urbanizzazione (parcheggio pubblico)

11. I soggetti privati hanno inoltre, dichiarato la propria disponibilità ad attuare la previsione edificatoria rilocalizzata, provvedendo attraverso un intervento preventivo di piano particolareggiato di dettaglio ai sensi dell' art. 13 comma 2 della L.R. 15/2013, realizzando, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

12. Tutte le spese relative agli atti amministrativi e tecnici riguardanti la cessione delle aree al Comune, saranno a carico dei soggetti privati.

13. Secondo quanto sopra delineato, le parti hanno convenuto di procedere nel seguente modo:

- approvazione da parte della Giunta Comunale della bozza del presente accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, con autorizzazione al Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Urbanistica, geom. Giacomo Ferrari, a sottoscriverlo;
- sottoscrizione dell'accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 ;
- procedura di approvazione di variante specifica al PRG, ai sensi dell'art. 15 L.R. 47/1978;
- cessione anticipata dell'area interessata alla realizzazione del parco pubblico sopra descritto (foglio n. 11, mappali 272, 273 parte e 274 parte, pari a mq. 382, entro 60 gg dall'avvenuta approvazione della Variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale;
- la corresponsione a favore del Comune di Ravarino di cui al precedente punto 8) entro 60 gg dall'avvenuta approvazione della Variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale;
- immediatamente dopo l'approvazione della Variante Specifica al PRG potrà essere data attuazione al nuovo comparto residenziale;

14. Pertanto, richiamati:

a) l'art. 18 ("Accordi con i privati") della L.R. n. 20/2000 prevede che *"gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi"* e che *"per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990"*;

b) l'art. 11 della L. 241/1990, titolato Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento, che testualmente dispone: *"c. 1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati"*



al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo. (...) 2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. 3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi. 4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato. 4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento. 5. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo."

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Ravarino, rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia - Urbanistica, a ciò autorizzato con Decreto sindacale prot. n. 5084 del 27.05.2014, e il Privato, Sigg.ri Garagnani Fabrizio, Garagnani Evo e Dalledonne Mario si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - Premesse

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

Articolo 2 – Impegni del Privato

1. Il Privato, in qualità di proprietario del terreno di cui alle premesse, meglio individuato nell'allegato 1 del presente accordo, si obbliga a cedere direttamente al Comune l'area identificata catastalmente al foglio n. 11, mappali 272, 273 parte e 274 parte, pari a mq. 382, che il Comune destinerà a verde pubblico. L'atto di cessione delle porzioni immobiliari 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;

2. La corresponsione a favore del Comune di Ravarino della somma di €. 65.296,00 di cui al precedente punto 8) citato in premessa, dovrà avvenire entro e non oltre 60 gg dall'avvenuta approvazione della Variante urbanistica;

3. Il *Privato* si obbliga ad assumere le spese relative al frazionamento delle aree, all'aggiornamento degli atti catastali comprese quelle di rogito.

4. Il *Privato* si obbliga ad inserire nei futuri atti di vendita il richiamo al presente Accordo, specificandone il contenuto o allegandolo, così da farne parte integrante e rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ivi previsti.

5. Il *Privato* si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione relative al comparto identificato nell'allegato 2 con la lettera A, così come risulterà dal Piano Particolareggiato;

6. L'autorizzazione alla presentazione del Piano Particolareggiato relativo agli interventi edificatori da parte del Privato, o suo eventuale avente causa, è subordinata all'avvenuta

cessione delle porzioni immobiliari di cui al precedente punto 1) e all'avvenuta corresponsione al Comune della somma di cui al precedente punto 2);

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune si impegna a riconoscere la possibilità di edificare sui 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, e 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, comparto comprensivo anche della porzione di proprietà comunale, così come individuato nella planimetria di cui all'allegato 2, attraverso la predisposizione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata e pubblica a scopo residenziale, di dettaglio ai sensi dell'art.13 della L.R. 15/2013, con l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- S.T.	(superficie territoriale)	= identificazione cartografica con il n..
- S.U.	(Superficie utile ammissibile)	= mq. 843,34
- V.l.	(indice visuale libera)	= 0,4
- I.A.	(Tipi di intervento ammessi)	= nuova costruzione
- O.U.	(Opere di Urbanizzazione)	= così come risulterà dal Piano Particolareggiato
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria	= 0% dell'importo tabellare (realizzate dall'attuatore)
	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 confermare le sue previsioni di variante specifica al PRG entro dodici (12) mesi dall'adozione mediante procedura disciplinata dalla LR 20/2000e LR 47/78 e s.m.i..

3. Il Comune si impegna all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata e pubblica entro dodici (12) mesi dall'approvazione della Variante al P.R.G..

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, 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; in particolare, 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;

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 valori 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 comparto edificatorio, meglio identificato nell'allegata scheda "Allegato 2" è subordinata all'avvenuta cessione delle porzioni immobiliari di cui al precedente art. 2, punto 1, all'avvenuto versamento del contributo di cui al precedente art.2. punto 2 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 a 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 li 26 gennaio 2015

Per il *Comune*

Il Responsabile Area Tecnica Edilizia Urbanistica,
geom. Giacomo Ferrari

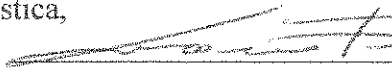
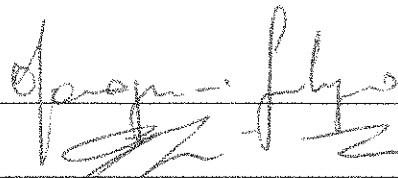




Per il *Privato*

Sig. Garagnani Fabrizio

Sig. Garagnani Evo

Sig. Dalledonne Mario

Allegati:

- 1 - Planimetria catastale con individuazione dei terreni oggetto del presente accordo;
- 2 - Planimetria con individuazione del Comparto di intervento preventivo.;
- 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dell'area interessata dal presente accordo;
- 4 - Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 21.01.2015;

Urbanistica

Individuazione delle aree

