

**ACCORDO CON I PRIVATI**  
*ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990*

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 [REDACTED] il [REDACTED], 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. 9119 del 01.09.2017, e con delibera di Giunta Comunale n. 52 del 21.05.2019;

e

**JAHVE' SRL** con sede in Parma, Viale Milazzo n. 39, C.F./P.I. n 01489890366, in persona di Amministratore Unico, sig. Giorgio Tanzi, nato a [REDACTED] il [REDACTED];

D'ora innanzi indicati come la "**Proprietà**",

**Premesso che:**

1. La Proprietà risulta essere la proprietaria esclusiva 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.
2. L'area indicata al precedente punto n.1, in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ravarino, e successiva 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)

3. 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 1.
4. il *Comune* ha preso atto della richiesta ritenendola coerente con il contesto urbanistico e priva di vincoli di inedificabilità.
5. 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.
6. 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.

7. 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 del 14.03.2019, è stata predisposta la stima da parte del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Urbanistica sulla base di parametri e criteri utilizzati nell'estimo immobiliare. Tale stima risulta assunta al prot. n. 3618 del 02.04.2019 comportando un incremento di valore dell'area quantificato in € 150.000,00.
8. 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:
- individuazione di una nuova "Zona omogenea C per nuovi insediamenti residenziali (art.16 NTA) in un'area esistente attualmente a destinazione urbanistica "a 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" alla quale sono assegnati i seguenti parametri urbanistici:

Zona Omogenea C = <b>12.511 mq di STER</b>
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 ed assoggettati a distinte convenzioni urbanistiche.

#### **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'accoglimento di un disegno sostenibile e ragionevole garantendo un contributo all'amministrazione che andrà reindirizzato per finanziare interventi volti alla pubblica utilità, quantificato al punto n. 7 in € 150.000,00.

#### **RICORDATO inoltre che:**

- si sono effettuate verifiche preliminari e successivi 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 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.
- che con delibera della Giunta Comunale n. **52 del 21.05.2019** 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. 5956 del 28.05.2019, e la Proprietà, 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.

L'accordo è concluso ed approvato secondo le procedure previste dall'art.11 della L.241/90 ed accede al procedimento dell'approvazione della Variante al PRG Vigente adottato con Delibera del CC n. 52 del 18.12.2018;

### **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) A condividere senza riserve gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale come riportati nelle premesse e partecipa al principio della perequazione urbanistica e di valori, alla loro concreta realizzazione.
- b) A corrispondere il contributo straordinario a favore del Comune di Ravarino a seguito del riconoscimento dei diritti edificatori e del cambio d'uso dell'area in oggetto, quantificato in € 150.000,00;
- c) Alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di diretta competenza dell'intervento ed al versamento del contributo di costruzione secondo le tabelle parametriche regionali;
- d) Al rispetto di tutte le prescrizioni presenti nella Valsat della Variante al PRG;
- e) In fase attuativa si dovranno preservare dei varchi/cannocchiali ortogonali alla via SP 1, con lo scopo di mantenere la connettività ecologica con il territorio circostante e con finalità paesaggistiche valorizzando il rapporto città – campagna.
- f) Il soggetto attuatore presenterà a propria cura e spese il P.P.I.P. relativo all'ambito/comparto oggetto dell'accordo, individuato, corredato in ossequio al principio perequativo, dalla proposta di frazionamento catastale delle aree incluse nell'accordo.
- g) Il P.P.I.P. non potrà essere presentato o approvato in caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del Comune.

Il Piano Particolareggiato che potrà essere realizzato anche per stralci funzionali, dovrà essere redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle norme vigenti, corredato da relativa convenzione urbanistica nella quale saranno più precisamente definiti, a pena di decadenza:

1. I termini perentori per la presentazione dei titoli edilizi relativi alla opere di urbanizzazione e dei fabbricati in maniera tale da assicurare una immediata attuazione degli interventi prevedendo tempi certi e quanto più possibile ravvicinati in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare;
2. le opere e impianti da realizzare;
3. le ubicazioni degli stessi;
4. tempi e modi della loro realizzazione;
5. garanzia per il rispetto degli impegni assunti;

Ai sensi dell'art. 4, comma 7 della LR 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica dovrà avvenire, entro il termine perentorio del 01.01.2023 a pena di perdita di efficacia del titolo edilizio;

Sulla base della proposta presentata da Jahvé srl per la realizzazione degli interventi oggetto del presente accordo, l'importo del contributo straordinario è stato stimato in Euro € 150.000,00 a carico del soggetto privato, già interamente versato con bonifico bancario in data 19.09.2019 dall'istituto Crédit Agricole (CRO n. 61496991501).

A non avanzare pretesa alcuna nei confronti del Comune nel caso in cui il Consiglio Comunale, nell'ambito della propria discrezionalità relativa al "Governato del Territorio" decida motivatamente di non accogliere e/o non recepire i contenuti e gli impegni del presente accordo nello strumento urbanistico.

### **Articolo 3 – Impegni del Comune**

1. Il Comune conferma l'impegno al recepimento del presente accordo nell'ambito della Variante al PRG e a confermare le sue previsioni attraverso l'individuazione di una nuova "Zona omogenea C per nuovi insediamenti residenziali (art.16 NTA) in un area esistente attualmente a destinazione urbanistica "Zone a destinazione ricettiva – alberghiera disciplinata dall'art.18 bis delle 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 = <b>12.511 mq di STER</b>
SC= 2.000 mq
IPT= 30% di Sf
H max.= 8,50 mt

2. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di variante al PRG, alle condizioni stabilite nei termini previsti dal presente accordo, lo stesso sarà da ritenersi decaduto.
3. Il Comune si impegna a recepire il presente accordo con la delibera di approvazione dello strumento urbanistico entro dodici (12) mesi dalla data di sottoscrizione del medesimo.
4. 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 al recepimento del contributo straordinario che andrà reindirizzato per finanziare interventi volti alla pubblica utilità.

### **Articolo 4 - Stima**

La stima riferita al presente accordo, è stata redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Urbanistica 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.

### **Articolo 5 - Validità dell' accordo.**

Il presente accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'efficacia del presente accordo è subordinato al 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.

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 – Decorrenza e durata**

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso del privato in ordine agli obblighi indicati nei precedenti articoli ed è vincolante per lo stesso dalla data della sua stipulazione.

Tutti i termini indicati nel presente atto vanno computati dalla data di esecutività della delibera di approvazione della variante urbanistica cui il presente accordo accede, salvo che il *dies a quò* sia diversamente stabilito per uno specifico adempimento.

### **Articolo 7 – Efficacia dell'accordo ed opponibilità ai terzi**

L'attuazione del nuovo intervento edificatorio, meglio identificato nell'allegata scheda "Allegato 2" è subordinata all'avvenuta corresponsione di cui al precedente art. 2 lettera b).

### **Articolo 8 – Garanzie**

L'attuazione della nuova destinazione residenziale, assoggettata a presentazione di Piano particolareggiato di Iniziativa Privata dovrà essere garantita da apposita fideiussione che il soggetto attuatore si impegnerà a costituire all'atto di stipula della relativa convenzione urbanistica relativa all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione.

A garanzia degli adempimenti assunti con il presente accordo, la parte privata ha versato il corrispondente valore di € 150.000,00, con bonifico bancario in data 19.09.2019 dall'istituto Crédit Agricole (CRO n. 61496991501).

Nel caso di mancato recepimento dei contenuti dell'accordo nella Variante al PRG, la suddetta somma dovrà essere restituita da parte del Comune di Ravarino, entro 60 gg dal mancato recepimento del presente accordo.

### **Articolo 9 – Vigilanza sull'attuazione dell'accordo**

La vigilanza sull'attuazione dell'accordo spetta all'Area Edilizia Urbanistica che, qualora accerti inadempienze assume le seguenti iniziative:

- Contesta l'inadempienza mediante formale diffida ad adempiere entro un congruo termine, inviata a mezzo p.e.c.
- Dispone, decorso infruttuosamente il predetto termine, gli interventi necessari, anche di carattere sostitutivo, incamerando in tutto o in parte le garanzie fideiussorie.

Il Comune si riserva infine di modificare e/o revocare in tutto o in parte le previsioni urbanistiche approvate con il recepimento del presente accordo nel caso di mancato adempimento.

### **Articolo 10 – Controversie**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune ed il Soggetto attuatore, per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione dell'accordo, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha sede legale in Comune e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

### **Articolo 11 - Spese**

Le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono interamente a carico della Proprietà. I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, e la sua registrazione sono a carico del privato proprietario.

Il presente accordo è soggetto all'imposta di bollo, ai sensi della tariffa di cui al DPR n. 642/72 e s.m.

Letto, confermato e sottoscritto

Ravarino, li 19 settembre 2019

Per il *Comune*  
Il Responsabile dell'Area Tecnica  
geom. Giacomo Ferrari



Per il *Privato*  
L'Amministratore unico della Società Jahve  
Dott. Giorgio Tanzi

Jahve s.r.l.  
Dott. Giorgio Tanzi

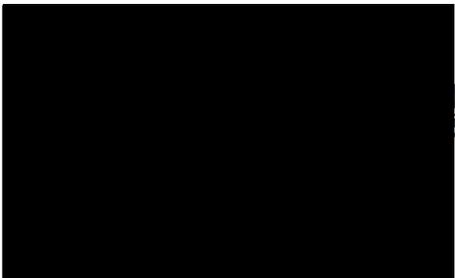
Allegati:

- 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;



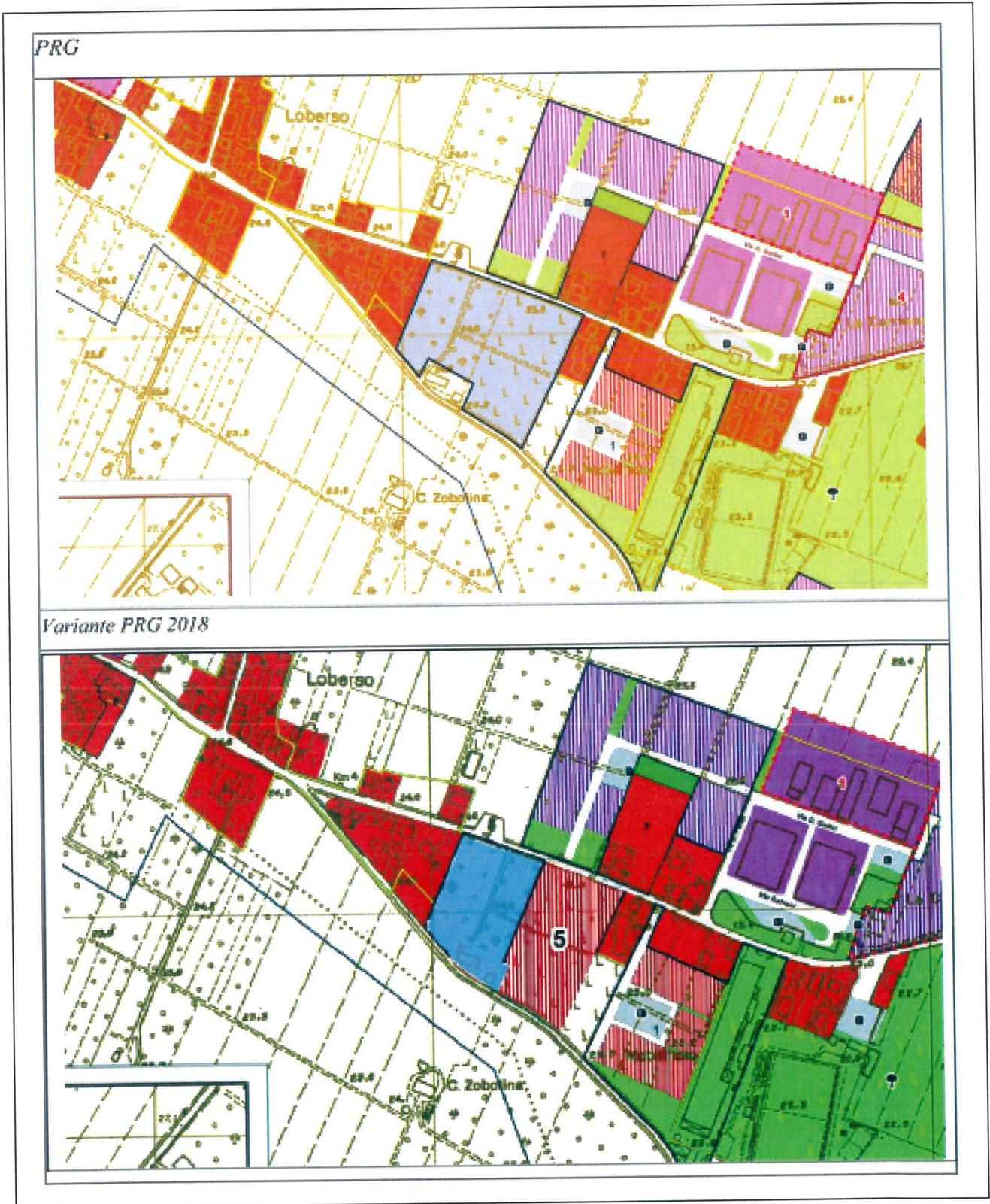


Foglio n. 28  
Mappale n. 599  
Terreni oggetto dell'accordo



onzi

# Individuazione comparto di intervento



zone a destinazione ricettiva - alberghiera (art. 18 bis)



zona territoriale omogenea C- zona per nuovi insediamenti residenziali (art. 17)

1

rif.art. 17



**Comune di Ravarino**  
 Area Tecnica - Edilizia Urbanistica  
 Via Roma n. 173 - 41017 Ravarino MO - ITALY  
 C.F. e Partita IVA: 00314810367  
 Tel. +39 059 800819 - Fax +39 059 900 200  
 PEC: [comuneditoravino@cert.comune.ravarino.mo.it](mailto:comuneditoravino@cert.comune.ravarino.mo.it)

Ravarino, li 20.05.2019

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia e Urbanistica  
 N. 10/2019

- o Visto l'art. 12 della L.R. 23/2004 e s.m. e i. "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326";
- o Vista la variante specifica al PRG adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 18.12.2018 ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000;
- o Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente P.R.G. del Comune di Ravarino, Variante Generale adottata con del. C.C. n. 1 del 28.01.1982 approvata dalla G.R. con atti n. 1789 del 10.05.1983 e successive varianti;
- o Visto il vigente PTCP generale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n° 46 del 18 marzo 2009;
- o Visto l'art. 107, comma 3, lettera h) del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267;
- o Visto la richiesta d'ufficio di certificazione urbanistica dell'immobile posto in Ravarino (Mo), Via Maestra, identificato catastalmente al Foglio n.28 Mappale n.599;
- o Visto l'estratto allegato d'ufficio;

COMUNE DI RAVARINO  
 Comune di Ravarino  
 Protocollo N.0005484/2019 del 20/05/2019

**CERTIFICA**

che in base al P.R.G. vigente (P.R.G. del Comune di Ravarino, Variante Generale adottata con del C.C. n. 1 del 28.01.1982 approvata dalla G.R. con atti n. 1789 del 10.05.1983 e successive varianti), l'area sopra identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

Fg.28 Mapp.le n.599

Zona a destinazione ricettiva alberghiera;

**SI CERTIFICA ALTRESI'**

Che in base al P.R.G. adottato (variante specifica al P.R.G. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 18.12.2018), l'area sopra identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

Fg.28 Mapp.le n.599

Zona territoriale omogenea C- "Zona per nuovi insediamenti residenziali di cui al comparto individuato in cartografia con il n.5" ;

Che le prescrizioni urbanistiche ad esso relative sono quelle previste dagli artt.14-17 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., fatta salva ogni eventuale altra prescrizione prevista da piani urbanistici regionali o comunque sovra comunali.

Tutti gli interventi di fabbricazione e di trasformazione d'uso del territorio e degli edifici sono soggetti, oltre che alla disciplina del P.R.G., alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, ed alle altre Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Il presente Certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno di intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La correttezza del presente certificato è in funzione della chiarezza con cui sono stati esposti gli elementi da analizzare in fase di richiesta del certificato.

Il presente certificato è rilasciato facendo salvo i diritti e gli interessi dei terzi, verso i quali il titolare assume ogni responsabilità rimanendo inoltre obbligato a tenere indenne e rilevato il Comune da ogni azione, molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionata dal certificato stesso.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - art.15 L.183/2011.

Si rilascia il presente atto esente da bollo e da ogni diritto ai sensi del DPR 642/72 e della L.604/62.

Il Responsabile  
Geom.Giacomo FERRARI

