

COMUNE DI RAVARINO
Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017
Progetto di ampliamento GRUPPO FINI SPA
VIA CONFINE n. 1583
SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

Il **Comune di Ravarino**, di seguito denominato "Comune", in persona di in qualità di Responsabile d'Area Tecnica, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Ravarino (MO), via Roma 173, che interviene nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Ravarino, Codice Fiscale e Partita Iva 00314810367, in quanto autorizzato con decreto sindacale prot. n. del

E

La società GRUPPO FINI SPA con sede a Ravarino via Confinè 1583, partita IVA n. 02993980362, qui legalmente rappresentata dal Legale Rappresentante nato a residente a nel seguito definito Proponente

PREMESSO

- che il Piano Regolatore Generale del Comune di Ravarino, variante generale al PRG adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/1982 ed approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 1789 del 10.05.1983 e le successive varianti ex art.14 e 15 della L.R. 47/1978 approvate, di cui l'ultima variante specifica al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 18.12.2018 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.54 del 25/09/2019 è lo strumento urbanistico vigente;
- che la società GRUPPO FINI SPA con sede a Ravarino via Confinè 1583, partita IVA n. 02993980362 è proprietaria di un'area, catastalmente identificata al Foglio 24, Mappali 157, 504, 505, 189, 274, 275, 276, 159.
- che il Comune di Ravarino ha avviato il procedimento di elaborazione ed approvazione del PUG, secondo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 24/2017;
- che l'art. 53, comma 1, lettera b), consente di realizzare, mediante procedimento unico, interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività;
- che l'art. 53, comma 2, consente:
 - a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
 - b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dagli strumenti urbanistici, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- in data 31/03/2026 al prot. 7585, successivamente integrata in data 24/04/2026 al prot. 9902-9907 e in data 27/04/2026 al prot. 10071, è pervenuta al SUAP dell'Unione dei Comuni del Sorbara la richiesta di Permesso di Costruire per il progetto di ampliamento del sito produttivo della Ditta Gruppo Fini SpA che opera nei settori della pasta fresca e dei prodotti conservati;
- che in data 06/05/2026 prot. SUAP n. 11334, è stato comunicato dallo Sportello Unico Attività Produttive avviso di deposito della proposta di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1, lett. b) della L.R. 24/2017 e smi e relativa VAS-Valsat per il progetto di ampliamento dello

stabilimento industriale in variante alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 53, comma 1 e 3, lettera b) della L.R. 24/2017 per l'area identificata al Foglio 24, Mappali 157, 504, 505;

- che il suddetto avviso è stato pubblicato nel B.U.R.E.R.T n. 111 del 06/05/2026;

- che in data 06/05/2026 è stata comunicata dallo Sportello Unico Attività Produttive l'Indizione e Convocazione Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2 e 14 ter della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ss.mm.ii. da effettuarsi in forma simultanea e modalità telematica sincrona avente oggetto **"Permesso di costruire convenzionato per il progetto di ampliamento dello stabilimento industriale della GRUPPO FINI SPA - in Via Confine 1583, in variante alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 53, comma 1 e 3, lettera b) della L.R. 24/2017."**;

- che l'ampliamento proposto prevede la nuova costruzione di una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato con dimensioni e spazi pensati per consentire lo stoccaggio di prodotti finiti, materie prime secche e imballi, la creazione di piazzali e aree verdi ed infine la creazione di un bacino di laminazione;

- che l'attuazione dell'intervento comporta la trasformazione di un'area, originariamente definita come Zona agricola normale B1 in Zona agricola normale B1 - RIF. ART.19 COMMA 16, in continuità con le zone adiacenti e limitrofe di proprietà del GRUPPO FINI SPA, e che l'attuazione dell'intervento comporta pertanto la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

- Superficie territoriale (STER): 34.596 mq
- Superficie fondiaria (SF): 34.596 mq
- Superficie complessiva (SC): 15.640,39 mq
- H massima del fabbricato: 10,0 m
- Standard urbanistici come da seguente tabella:

U1 (art.18 NTA ora n°54 PRG /2019)	7mq/100mq di SC in ampliamento per park pubblici	richiesto	mq	1.094,83	
		progetto		-	da monetizzare
U2 (art.10 NTA ora n°54 PRG /2019)	15% di STER in ampliamento da cedere	richiesto		5.189,40	
	(di cui 5% per park, 10% per verde)	progetto		-	da monetizzare

- che si sono svolte le seguenti sedute della conferenza di servizi:

- 1° seduta in data 09/06/2026 (verbale trasmesso da SUAP in data 11/06/2026 prot. n. 16090);
- 2° seduta in data 16/07/2026 (verbale trasmesso da SUAP in data 16/07/2026 prot. n. 20610);
- 3° seduta in data 31/07/2026 (verbale trasmesso da SUAP in data 06/08/2026 prot. n. 22401),
seduta conclusiva che ha dato esito positivo con prescrizioni

- che il lotto identificato come 1A nella variante del PRG del Comune di Ravarino composto dai mappali 189 (42.125 mq), 159 (1.158 mq) e 274 (229 mq) Foglio 24 perderà ogni potenziale edificatorio, mentre il lotto 1B, identificato ai mappali 275 (6.547 mq) e 276 (440 mq) del Foglio 24, sarà oggetto di piantumazione, così come rappresentato nell'elaborato grafico AGR.00 e nella relazione AGR.02 (revisione 02). Si evidenzia che tale area si qualifica come dotazione ecologico-ambientale privata e che, come tale, sarà da inquadrare anche nel redigendo PUG.

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. del ai sensi dell'art. 53, comma 5 della LR 24/2017, sono stati approvati i contenuti di natura urbanistica della sopracitata istanza di Procedimento Unico e lo schema di convenzione, approvando così la variante specifica al PRG correlata all'intervento;

- in data ... prot. è stata assunta agli atti la Determinazione di conclusione POSITIVA della Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14 e segg. L. 241/90 unitamente a tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta ed atti di assenso acquisiti nell'ambito della conferenza di servizi;

- che il Proponente, quale condizione preliminare alla stipula della presente Convenzione, si impegna a versare, al Comune di Ravarino la somma di Euro € 105.703,89 (Euro centocinquemilasettecentotré/89) a titolo di "Contributo Straordinario" calcolato nella misura di cui all'elaborato ELG10;

- che ora é necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto attuatore finalizzate all'attuazione degli interventi previsti;

Tutto ciò premesso e verificato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Proponente dichiara di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al progetto di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti.

ARTICOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Il Proponente si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. Il Proponente rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione delle aree oggetto di convenzione, gli obblighi assunti si trasferiscono anche agli acquirenti. Il soggetto Proponente si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nell'intervento edilizio.
5. Il Proponente è edotto altresì del fatto che nella realizzazione delle opere edilizie e infrastrutturali dovranno essere osservate le prescrizioni impartite da ASL/ARPA, enti gestori delle reti, servizi tecnici comunali, con i pareri allegati alla determinazione motivata di conclusione della Conferenza di servizi in atti al prot. n. 22401 del 04/08/2026.
6. Le parti convengono che, in luogo della cessione gratuita al Comune delle aree destinate a standard urbanistici previsti dalla vigente normativa e dagli strumenti urbanistici comunali, il Proponente assolverà il relativo obbligo mediante la corresponsione al Comune di un importo a titolo di monetizzazione.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE E QUANTITA 'DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. L'area oggetto dell'intervento ha Superficie Territoriale pari a mq. 34.596 ed è distinta al Foglio 24 Mappali 157. 504, 505.
2. La Superficie Complessiva realizzabile per funzioni produttive è quella indicata negli elaborati di Progetto e ammonta a mq. 15.640,39.
3. La dotazione di standard, così come prevista dal Progetto ai sensi dell'articolo 53 LR 24/2017, è la seguente:
 - a) parcheggi di urbanizzazione primaria pari ad una superficie di mq. 1'094,83
 - b) parcheggi di urbanizzazione secondaria pari ad una superficie di mq. 1'729,80
 - c) aree da destinare a verde pubblico di urbanizzazione pari a mq. 3'459,60
4. Sono inoltre previste nel progetto di ampliamento, all'interno del comparto:
 - sistema di laminazione lineare mediante sovradimensionamento della rete di raccolta acque meteoriche e vasca di laminazione. Il sistema di laminazione nel suo complesso dovrà risultare correttamente funzionante in ogni fase dello stato di avanzamento delle opere in oggetto e la vasca di laminazione resterà in carico al Proponente a cui spetterà la sua manutenzione per assicurare il corretto deflusso dell'acqua presente al suo interno.
 - aree verdi atte alla mitigazione dell'area oggetto di intervento.
5. Le opere di urbanizzazione di cui al punto 3, lettere a), b) e c) non saranno realizzate ma saranno monetizzate e le relative somme saranno utilizzate per la realizzazione di una pista ciclabile così come identificato nella tavola DOC 13;
6. Il Proponente si impegna inoltre a:

- eseguire un intervento di miglioramento della rotatoria posta tra le vie Morotorto, Muzza Sud e Forcole con l'impegno a svolgere la manutenzione periodica;
- realizzare il bosco urbano nell'area 1B come identificato nella tavola AGR02, che rimarrà di proprietà del Proponente, con l'impegno a svolgere la manutenzione periodica.

ARTICOLO 3 - OBBLIGHI IN ORDINE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Proponente si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a monetizzare tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché tutte le aree per spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici, così come elencato:

- Monetizzazione Opere U1 (art.18 NTA PRG 2019) equivalenti a 7mq/100mq di SC in ampliamento destinate a parcheggi pubblici: $1'094,83 \text{ mq} \times 102,12 \text{ € (delibera 75 del 03/04/2025)} = 111'804,00 \text{ €}$
- Monetizzazioni Aree U2 (art.10 NTA PRG 2019) equivalenti al 15% di STER in ampliamento da cedere (5% destinato a parcheggi pubblici e 10% destinato ad aree verdi): $(5'189,40 \text{ mq} \times 102,12 \text{ € (delibera 75 del 03/04/2025)}) / 3 = 176'647,18 \text{ €} + (5'189,40 \text{ mq} \times 9,25 \text{ € (delibera 99 del 11/12/2025)}) / 3 \times 2 = 32'001,30 \text{ €} = 208'873,35 \text{ €}$
- **TOTALE MONETIZZAZIONI** (Opere U1 + Aree U2): $111'804,00 \text{ €} + 208'873,35 \text{ €} = \mathbf{320'677,35 \text{ €}}$

Le somme di cui sopra, derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici, saranno introitate dal Comune in apposito capitolo di bilancio, quali somme con vincolo di destinazione alla spesa per la realizzazione del completamento della ciclabile su Via Roma tra Polo Culturale e rotonda stradale su SP1, oltre al collegamento della precedente al Palazzetto dello Sport e la scuola secondaria di primo grado "Tina Anselmi" e Casa Protetta C.A. Dalla Chiesa (Elaborato DOC13). Entro un anno dall'incasso delle somme il Comune dovrà avviare l'iter necessario per la realizzazione dell'intervento.

ARTICOLO 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEL PROPONENTE

Come specificato nell'art. 3 che precede, il Preponente non eseguirà le opere di urbanizzazione che saranno invece oggetto di monetizzazione.

Il Preponente si impegna ad eseguire gli interventi extracomparto quali miglioramento della rotatoria (come meglio specificato all'art. 2, punto 6) e realizzazione di un bosco urbano nell'area 1B entro sei mesi dalla fine lavori del progetto di ampliamento dello stabilimento industriale. L'intervento sulla rotatoria dovrà essere preventivamente concordato, con accordo scritto, tra Provincia di Modena, Comune di Ravarino e Proponente.

ARTICOLO 5 - GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE EXTRA-COMPARTO E DELLE OPERE A VERDE INTERNE AL COMPARTO

1. Il Proponente a garanzia dell'attecchimento delle piante dovrà presentare congrua polizza fideiussoria triennale, sia per la vegetazione prevista per la mitigazione dell'area oggetto di ampliamento che di quella per la realizzazione dell'area boschiva e della sistemazione della rotonda, pari alla somma riportata nel relativo Computo Metrico Estimativo (comprensivo delle spese tecniche per la progettazione esecutiva, il collaudo e l'IVA).

2. Le garanzie devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, del Codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 6 - CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere è subordinato:

- a. alla stipula della presente convenzione urbanistica coerentemente con il Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017;
- b. alla corresponsione del contributo di costruzione (Oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria e D+S), da parte del soggetto Proponente, dell'importo e secondo le modalità di cui all'art. 8 della presente convenzione;
- c. al versamento delle somme derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici di cui al precedente all'art. 3;
- d. al versamento da parte del soggetto Proponente del Contributo Straordinario dell'importo di cui al successivo art. 8 prima della stipula della presente Convenzione;
- e. alla presentazione, da parte del Proponente, di congrua polizza triennale, per un importo totale complessivo di € 326.554,10 (verde del comparto: 126.619,40 € + 10% per spese tecniche e IVA al 22%; verde area B1: 107.016,01 € + 10% per spese tecniche e IVA al 22%; sistemazione rotonda 10.668,35 + IVA al 22%), a garanzia dell'attecchimento delle piante, sia per la vegetazione prevista per la mitigazione dell'area privata sia per le opere fuori comparto (area 1B identificata catastalmente al foglio 24, mappali 275 e 276 e rotonda su SP1).

ARTICOLO 7 – VALIDITA' E TEMPI D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

I termini previsti per l'attuazione di tutti gli interventi di cui al Procedimento Unico sono pari alla validità del Permesso di Costruire. È ammessa possibilità di ottenimento di proroga esclusivamente per la conclusione dei lavori previa presentazione di richiesta motivata entro i termini di validità del titolo edilizio.

ARTICOLO 8 - CORRESPENSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto Proponente si impegna a riconoscere al Comune il contributo di costruzione come risultante dall'applicazione delle disposizioni contenute nella LR 15/2013 e nella DAL n. 186/2018, così come recepite nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 25 settembre 2019, come sotto riportato, considerando quanto previsto all'Art. 9 della DAL n. 186/2018:

Oneri Urbanizzazione Primaria (U1): 357.695,72 €
Oneri Urbanizzazione Secondaria (U2): 104.321,40 €
Contributi "D" e "S": 127.250,77 €
Contributo Straordinario: 105.703,89 €

Il versamento del contributo di costruzione (U1, U2, "D" e "S"), dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 25/09/2019 e dalle disposizioni normative di settore vigenti, e sarà da allegare a corredo della comunicazione di avvio dei lavori.

ARTICOLO 9 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. La S.C.E.A. del fabbricato potrà essere inoltrata agli uffici Comunali ed essere efficace anche nel caso in cui non siano state completate le opere extracomparto (realizzazione bosco urbano e miglioramento rotatoria), poiché le tempistiche di realizzazione di tali opere sono disciplinate all'art. 4.
2. La segnalazione inoltrata in mancanza delle condizioni di cui sopra verrà sospesa.
3. È fatto divieto di utilizzo degli immobili per i quali non sia stata depositata la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità.

ARTICOLO 10 - PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

1. La presente convenzione ha una validità corrispondente a quella del Permesso di Costruire, sostituito dalla determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi, efficace dalla data di pubblicazione sul BURERT.
2. Per eventuali inadempimenti ai patti, il Proponente verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

ARTICOLO 11 - ONERI FISCALI E ACCESSORI

1. Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, sono a carico del Proponente.
2. Per tale atto saranno richieste l'esenzione fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione

ARTICOLO 12 - CONTROVERSIE E SANZIONI

1. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Proponente autorizza il Comune a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero a ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare, facendo gravare sul Proponente l'eventuale maggiore spesa.
2. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, dei regolamenti comunali, anche se non espressamente richiamati.
3. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.
4. Il Comune, ai sensi dell'art. 19 bis comma 7 della LR 15/2013, acquisisce l'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D. Lgs. 159/2011, con riferimento al soggetto che richiede il permesso convenzionato. In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede all'immediata risoluzione della convenzione

IL PROPONENTE

IL COMUNE DI RAVARINO