



Città di Maranello

Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Accordo di cui alla Deliberazione di G.C. n. 131 del 31/10/2017

**ACCORDO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20  
DEL 24/03/2000 E S.M.INT. FINALIZZATO ALLA DEFINIZIONE  
DEGLI IMPEGNI RELATIVI ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO  
AR.3H "BORGATA GOVANA"**

Proprietà interessata:  
Azienda Agricola della Govana di Manni Geom. Cesare & S.a.s

ACCORDO  
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e smi

Prot. n. 23030 del 18/12/2017

Il giorno 18/12/2017 presso l'ufficio tecnico del Comune di Maranello,

tra

il **COMUNE DI MARANELLO**, in persona della Dirigente dell'Area Tecnica Arch. Tommasini Elisa, nata a Vignola (MO), il 28/05/1974 e domiciliata presso il Comune di Maranello, la quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta - C.F. e P.I. 00262700362, in forza dei poteri conferiti dal Decreto Sindacale n. 280 del 26.04.16;

e



**Geom. Cesare Manni (C.F. MNNCSR29M30E904W) e società "Azienda Agricola della Govana di Manni Geom. Cesare & S.a.s"**, con legale rappresentate Sig. Geom. Cesare Manni, nato a Maranello (MO) il 30/08/1929, residente in Maranello (MO), via Stradi n°22, C.F. MNNCSR29M30E904W, il quale dichiara di agire in nome, per conto proprio e nell'interesse della società che rappresenta, con sede in via Govana n°3 a Maranello (MO), C.F./P.IVA 00903760361, di seguito denominato per brevità "Contraente";

**PREMESSO CHE:**

- la Soc. **"Azienda Agricola della Govana di Manni Geom. Cesare & S.a.s"** è proprietaria dei seguenti terreni, alcuni dei quali con sovrastanti fabbricati posti in Comune di Maranello (MO) e identificati catastalmente con i seguenti dati: Fg. n. 28, Particelle n. 127, 133, 140, 141, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 172, 177, 183, 294, 295
- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 e ss.mm.ii. prevede che la pianificazione

comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

- il Comune di Maranello ha approvato con Del. C.C. n.39 del 28/07/2008 il Piano Strutturale Comunale (PSC) redatto ai sensi della L.R. n.20 del 24/03/2000;

- successivamente con Delibera di C.C. n. 38 del 30/07/2013 ha approvato una variante al PSC;

- i terreni suddetti risultano identificati dallo strumento urbanistico PSC approvato di cui sopra come: parte in "Ambito da Riquilificare AR.3 – Ambito da riquilificare – Riquilificazione ambientale" denominato "AR.3h – San Venanzio Tiepido", i cui contenuti sono descritti nella scheda allegata alle Norme;

- la proprietà ha presentato una proposta di riquilificazione dell'area con previsione del recupero degli edifici storico testimoniali esistenti dove introdurre funzioni di natura terziaria commerciale e ricettiva, come previsto dalla scheda del PSC. Viene inoltre prevista la demolizione degli edifici produttivi agricoli dismessi con parziale ricostruzione con funzioni ricettive.

- l'attuazione dell'assetto pianificatorio dell'area comporta la variante delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, in particolare relativamente alla quota di volumetria recuperabile dalla demolizione degli edifici produttivi agricoli dismessi;

- il comma 1 dell'art. 18 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., prevede che gli "enti locali possano concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei

*principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione”;*

- risulta di rilevante interesse pubblico promuovere in tempi certi e definiti il recupero e la riqualificazione dell'ambito dismesso dell'azienda agricola, al fine di salvaguardare gli edifici storico testimoniali presenti ed attualmente in stato di abbandono, oltre a prevedere una riqualificazione dell'area mediante la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi con bonifica dei terreni sottostanti;

- risulta inoltre di rilevante interesse pubblico la realizzazione di un tratto del percorso ciclabile lungo il Torrente Tiepido, fronteggiate la proprietà per uno sviluppo di circa 850 m, da realizzazione da parte dei privati quale contributo di sostenibilità, previsto dal PSC, ad esclusione di eventuali opere di particolare impegno strutturale su area demaniale;

- in base alle Norme del PSC vigente ogni intervento dovrà essere attuato mediante inserimento nel POC e concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sottoforma di opere realizzate);

- è funzione del POC determinare in modo perequativo, assumendo un criterio generale di calcolo economico in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento ed in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti

edificatori, il valore del contributo di sostenibilità;

- i contraenti in questa sede dichiarano di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione Comunale;

#### **PRESO ATTO CHE**

- al fine di attuare i contenuti del presente accordo occorre procedere alla definizione di una modifica alla scheda normativa per il comparto;

- solamente successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, si potrà dare attuazione alle nuove previsioni per l'Ambito;

#### **RITENUTO:**

- che la proposta formulata dalla Proprietà risulta meritevole di accoglimento e pertanto di inserimento in una proposta di variante al Piano Strutturale Comunale vigente;

- che l'Amministrazione Comunale ritiene in particolare garantito il rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinate e vigenti, nonché l'assenza di pregiudizio per i terzi;

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 – PREMESSE**

1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente intesa e si devono intendere qui

integralmente riportati. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

#### **ART. 2 – PRINCIPIO DI LEALE COLLABORAZIONE**

1. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

2. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei singoli documenti di pianificazione.

#### **ART. 3 – OGGETTO DELL'ACCORDO**

1. Il presente accordo regola la definizione delle direttive e le prescrizioni urbanistiche previste per l'Ambito denominato "AR.3h San Venanzio-Tiepidò" nel PSC di Maranello.

2. Con il presente accordo si intende, pertanto, concordare le modalità di

attuazione della suddetta proposta, i cui contenuti costituiranno oggetto di variante al PSC vigente.

3. L'accordo riguarda un'area di circa 84.004 mq, con una Superficie Coperta degli edifici esistenti di 1290;

4. La potenzialità edificatoria assegnata dal PSC vigente di Maranello è pari al recupero degli edifici storico testimoniali esistenti e la demolizione e parziale ricostruzione (nel rapporto di  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta, pari ad SCmax= 325 mq.) degli edifici produttivi agricoli dismessi (Mappali 152 e 294) per funzioni non residenziali.

#### **ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONTRAENTE**

1. Il contraente si obbliga nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente atto:

a) sostenere le spese per gli approfondimenti geologici ed ambientali, funzionali alla predisposizione dei documenti della variante urbanistica di PSC, secondo i tempi e le modalità definite dal Comune di Maranello;

b) presentare un progetto urbanistico esteso a tutto il comparto, attuabile anche in stralci funzionali e fasi attuative all'interno di ogni singolo stralcio caratterizzato da elevati standard ambientali e fortemente orientato all'architettura sostenibile e al contenimento dei consumi energetici;

d) procedere alla demolizione dei fabbricati produttivi agricoli dismessi non costituenti patrimonio storico testimoniale. Nell'esecuzione delle demolizioni, dovranno essere rispettate le indicazioni fornite dal Comune e dagli organi competenti (ARPAE e USL), nonché le norme vigenti in materia.

Contestualmente alla presentazione del relativo titolo abilitativo, ai sensi della L.R. 15/2013, dovranno essere valutati gli impatti derivanti dalle demolizioni (sia sotto il profilo acustico sia sotto il profilo dell'inquinamento derivante dalle polveri) con riferimento anche alla gestione dei sottoprodotti derivanti dalla demolizione e dell'eventuale materiale presente assoggettato a specifiche modalità di smaltimento;

e) realizzare, oltre alle opere di urbanizzazione necessarie e previste dal progetto di PUA, come concorso alle dotazioni territoriali conseguenti la valorizzazione immobiliare, il Percorso ciclabile Tiepido fronteggiate la proprietà per uno sviluppo di circa 850 m. Il progetto definitivo/esecutivo, a cui è rimandata anche la precisa collocazione del percorso, dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale ed approvato dalla Giunta Comunale. Rimarrà a carico della proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria del percorso, fatto salvo le manutenzioni derivanti dall'erosione del Torrente. Le modalità (tempi, tipologia, ecc) di tali opere saranno definite da specifico accordo da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale ed il contraente.

Tali opere dovranno essere realizzate contestualmente al primo stralcio funzionale di attuazione dell'ambito

h) sviluppare la progettazione urbanistica dell'intero comparto nel rispetto del massimo contenimento della superficie impermeabile e nel sostanziale rispetto delle aree di sedime attualmente occupate, verificandone attentamente le condizioni di sostenibilità e di rispetto delle disposizioni di tutela paesaggistica vigenti;

## **ART. 5 – OBBLIGHI DEL COMUNE**

1. Il Comune di Maranello si impegna entro 3 mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo ad adottare una Variante al PSC mediante Delibera del Consiglio Comunale in accoglimento della proposta presentata dai contraenti.

2. In particolare il Comune si impegna a:

a) consentire la demolizione degli edifici produttivi agricoli dismessi (Mappali 152 e 294) e parziale ricostruzione nel rapporto di  $\frac{1}{2}$  della superficie coperta pari ad un SCmax di 650 mq. con funzioni non residenziali costituite da attività ricreative, terziarie e ricettive. Rimangono salve le disposizioni in materia di parcheggi definite dall'art. 9 comma 1 della L. 122/89 e smi;

b) modificare la scheda normativa del PSC relativa all'Ambito "AR.3h San Venanzio Tiepido" nella parte relativa alla potenzialità edificatoria: da 325 mq. per funzioni non residenziali costituite da attività ricreative, terziarie e ricettive;

d) proporre al Consiglio Comunale la modifica del PSC contenente le suddette modifiche per l'approvazione.

## **ART. 6 – OBBLIGHI DEL CONTRAENTE IN CASO DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'**

I contraenti si obbligano a trascrivere i patti del presente accordo in tutti gli atti di trasferimento delle aree attualmente di sua proprietà facenti parte della proposta per l'Ambito "AR.2h San Venanzio Tiepido" e identificati catastalmente nelle premesse.

#### **ART. 7 – TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO**

I tempi e le modalità di attuazione del presente accordo sono quelli indicati ai precedenti artt. 4 e 5 e al successivo art. 10.

#### **ART. 8 – FACOLTA' DI RECESSO**

1. I contraenti possono recedere dal presente accordo:

- se gli strumenti urbanistici di cui all'art. 5 che recepiscono il presente accordo non sono adottati entro 3 mesi da parte del Consiglio Comunale;
- nel caso in cui il contraente non rispetti gli impegni assunti al precedente art. 4;
- nel caso in cui prima dell'adozione della variante al PSC si rilevi la presenza di contenziosi di qualsiasi natura tra l'amministrazione comunale ed il contraente.

2. Le parti concordano, con la sottoscrizione del presente accordo, che in caso di risoluzione dello stesso non potrà essere richiesta la corresponsione di alcun indennizzo.

#### **ART. 9 – SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese relative al presente accordo sono a carico del contraente.
2. Il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i., nella forma indicata agli artt. 2702 e 2703 e seguenti del Codice Civile e trovano applicazione le norme del Codice Civile in materia di contratti.

#### **ART. 10 – CONDIZIONI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO**

1. Le parti danno atto che, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., l'accordo costituisce parte integrante del PSC ed è soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale. L'accordo è recepito nella delibera di approvazione del PSC ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel POC e nel PUA che ne disciplineranno l'attuazione.

2. Il Comune può recedere per motivi di interesse pubblico del presente accordo, riconoscendo come tali l'inadempimento degli obblighi da parte del privato.

#### **ART. 11 – PRIVACY**

I soggetti contraenti prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati soltanto per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

#### **ART. 12 – FACOLTA' E INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA, CONSEGUENZE**

1. Qualora i contraenti, come sopra formato e articolato, non ottemperino agli impegni assunti e non partecipino alle fasi successive di concertazione e in particolare non sottoscrivano la convenzione del PUA di cui al precedente art. 10 per le parti definite nel presente Accordo di PSC, l'Amministrazione si

riserva la facoltà di ripianificare gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo (senza vincoli di destinazione d'uso), in relazione anche alla mancata adesione, anche parziale, della proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PSC.

2. L'inadempienza della parte privata, alle obbligazioni assunte nel presente accordo, può costituire motivo di sospensione dei procedimenti di approvazione del PSC, POC e PUA da parte del Comune, quale mancata adesione agli obiettivi di rilevante interesse pubblico costituenti l'oggetto dell'Accordo con il privato.

### **Allegati**

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- copia dei documenti d'identità dei sottoscrittori;
- Estratto di mappa catastale
- TAV 01 – Inquadramento Urbanistico e schema delle destinazioni funzionali
- TAV 02 – Planimetria generale di attuazione con identificazione delle destinazioni funzionali in progetto

Maranello, li 18/12/2017

Comune di Maranello

*Il Dirigente dell'Area Tecnica*

*Arch. Elisa Tommasini*

..... *ET* .....

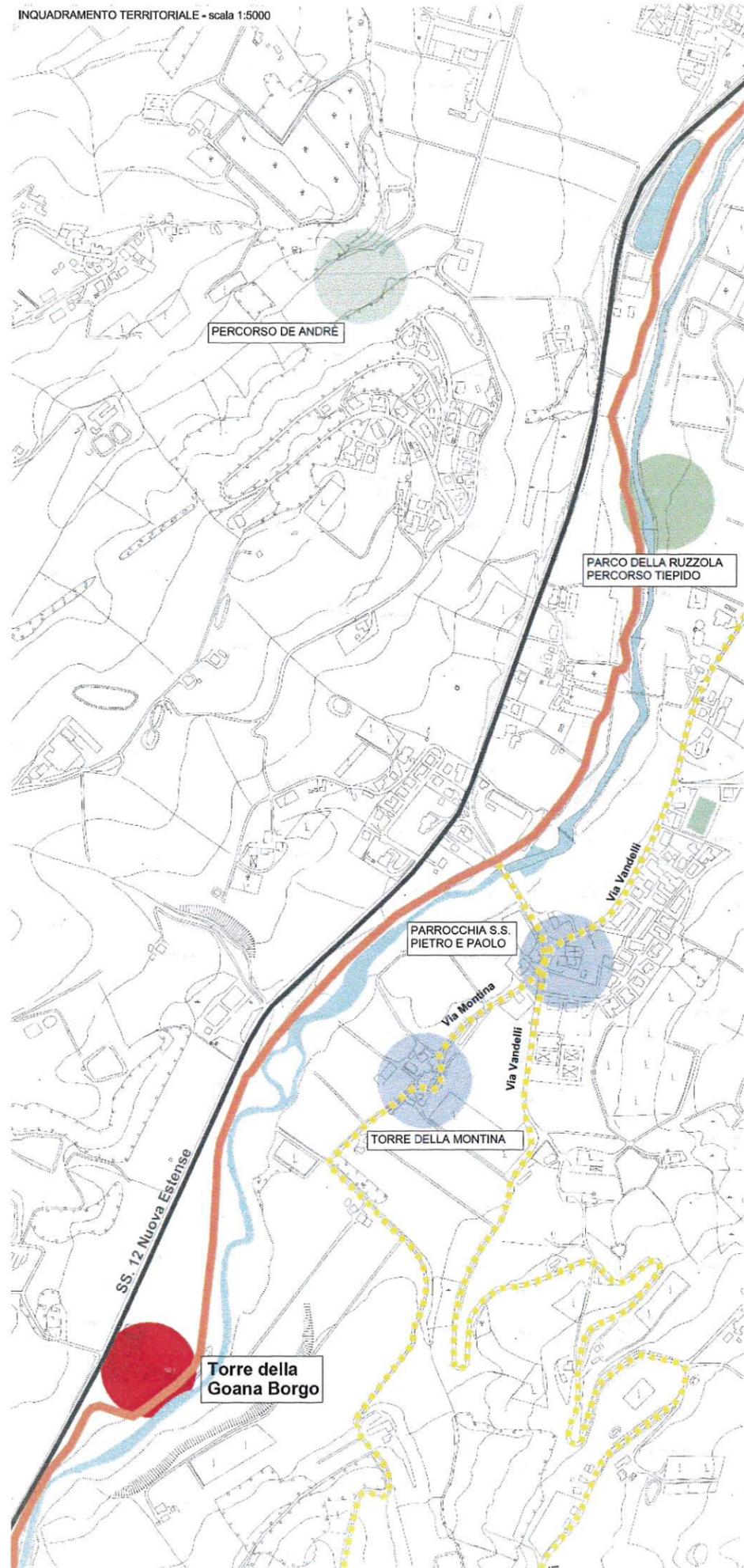
Società:

*Azienda Agricola della Govana di Manni Geom. Cesare & S.a.s*

Legale rappresentate:

*Geom. Manni Cesare*

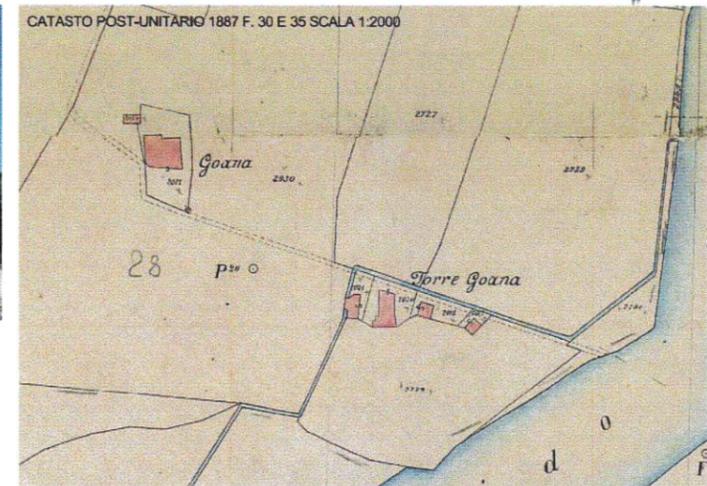
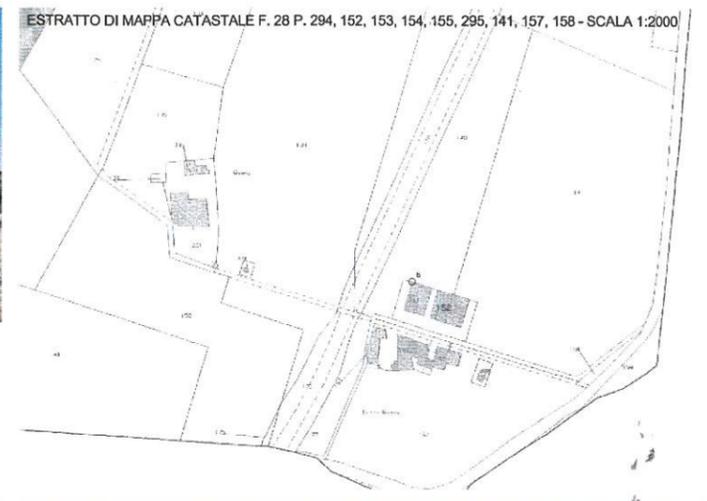
..... *Manni Cesare* .....



Borgo della Govana, immagini fotografiche, il paesaggio



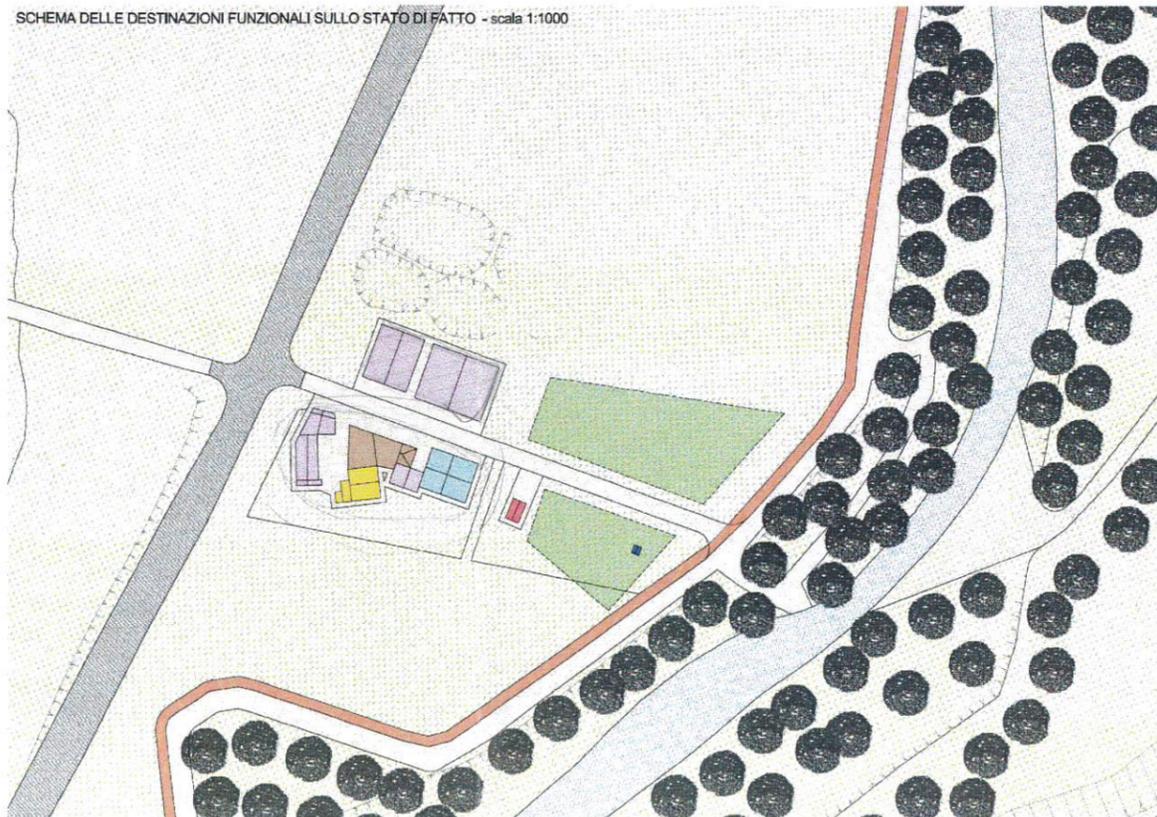
Borgo della Govana, immagini fotografiche: l'architettura



Schema generale delle possibili destinazioni funzionali legate alla riqualificazione architettonica ed ambientale

- Turistico Ricettivo
- Commercio e valorizzazione prodotti Agro-alimentare
- Pieve
- Parco - attrezzature sportive e ricreative
- Ristorazione
- Sala polivalente per usi collettivi pubblico-privati
- Prosecuzione del percorso ciclo-pedonale Tiepido
- Pozzo acqua salata

SCHEMA DELLE DESTINAZIONI FUNZIONALI SULLO STATO DI FATTO - scala 1:1000



Comune di Maranello  
Piazza Libert , 33 - 41053 - Maranello Telefono: 0536 240.011 - Fax: 0536 942.263

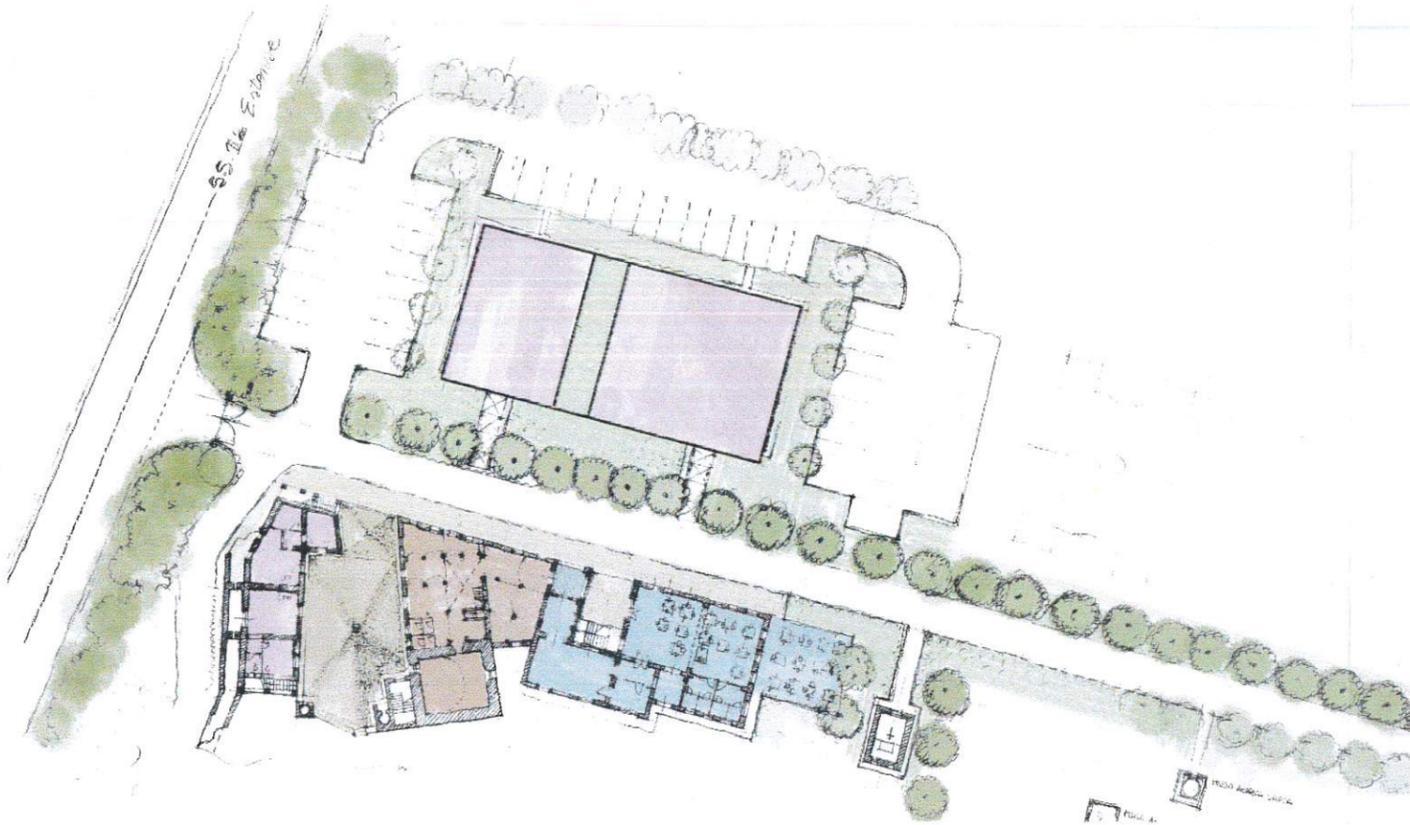
**TORRE GOANA BORGO**  
**Intervento turistico ricettivo**  
Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale SAN  
VENANZIO - TIEPIDO \_AR.3h  
Via della Govana - Torre Maina, Maranello

COMMITTENTE E PROPRIET :  
Azienda Agricola della Govana di Manni Cesare & C. S.a.s  
Via Della Govana 3  
Maranello (MO)  
41053 Italia

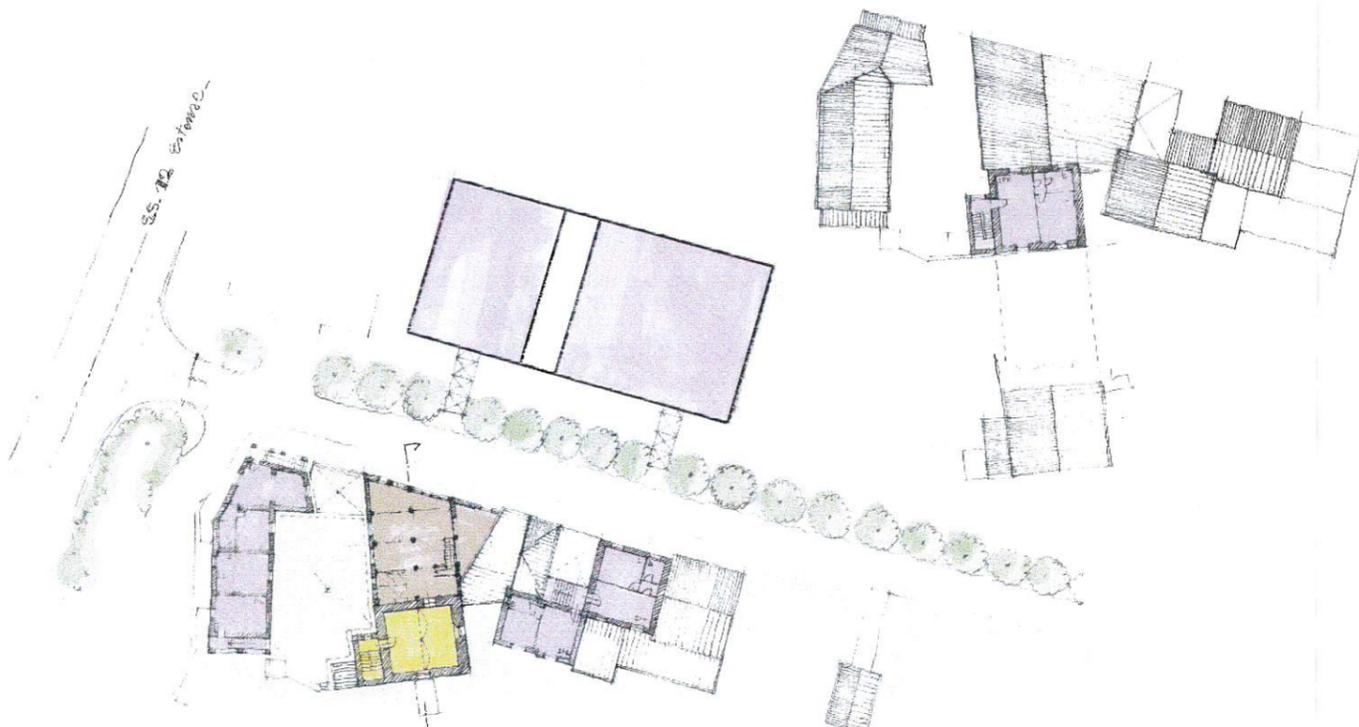
PROGETTO E DL:  
ARCH. GIUSEPPE FERRARI  
STUDIO ARCH. GIUSEPPE FERRARI  
via Umberto Nobile n° 9  
Maranello, 41053 Modena  
t. 0536 940897 - f. 0536 932666  
giuseppe.ferrari.arch@gmail.com



Piano terra



Piano primo e secondo



**Legenda**



Turistico ricettivo:  
- ex porcilaie  
- mulino  
- casa forte p. 2°



Ristorazione:  
- caseificio  
dismesso



Valorizzazione e  
vendita di prodotti  
agro-alimentari:  
- ex stalle e fienile



Sala polivalente per  
usi collettivi  
pubblico-privati:  
- casa torre p. 1°

**Riepilogo Superfici di Masima**

ex Mulino P.T. P. 1°	mq 270,00
casa Torre P.T. P.1°-2°-3°	mq 240,00
ex stalle-fenile P.T. P. 1°	mq 330,00
ex caseificio	mq 390,00
ex porcilaie *	mq 650,00

**TOTALE mq 1880,00**

Comune di Maranello  
Piazza Libertà, 33 - 41053 - Maranello Telefono: 0536 240.011 - Fax: 0536 942.263

**TORRE GOANA BORGO**

**Intervento turistico ricettivo**

Ambito da riqualificare - Riqualificazione ambientale SAN

**VENANZIO - TIEPIDO\_AR.3h**

Via della Govana - Torre Maina, Maranello

**COMMITTENTE E PROPRIETÀ:**

**Azienda Agricola della Govana di Manni Cesare & C. S.a.s**  
Via Della Govana 3  
Maranello (MO)  
41053 Italia

**PROGETTO E DL:**

**ARCH. GIUSEPPE FERRARI**  
**STUDIO ARCH. GIUSEPPE FERRARI**

via Umberto Nobile n° 9  
Maranello, 41053 Modena  
t. 0536 940897 - f. 0536 932966  
giuseppe.ferrari.arch@gmail.com



tav. **A02**

Planimetria generale di attuazione  
con identificazione delle destinazioni  
funzionali in progetto

Scala:

Data emissione:  
Ottobre 2017