



Città di Maranello

Comune di Maranello

Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

Accordo di cui alla Deliberazione di G.C. n. 83 del 18/07/2017

**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 ALLA RIPIANIFICAZIONE DELL'AMBITO AN.1G**

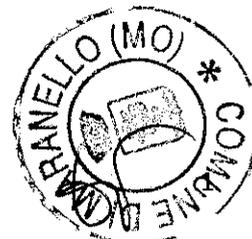
Proprietà interessata:

Azienda Agricola RIPALTA s.s di Ferrari Amorotti Giuseppe e C

ACCORDO

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

Prot. n. 14677 del 07/08/2017



Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20: ridefinizione dell'ambito per nuovi insediamenti AN.1G Maranello sud – Grizzaga.

L'anno 2017 il giorno 07/08/2017 nella residenza municipale del Comune di Maranello, sita in Maranello (MO) Via V. Veneto n. 9

- tra l' Azienda Agricola RIPALTA Societa' Semplice di Ferrari Amorotti Giuseppe e C. , con sede in Modena, Corso Canalgrande 9, P.Iva 01283810362, Parte Proprietaria, in persona del sig. Giuseppe Ferrari Amorotti, nato a Modena il 22 luglio 1964 e ivi residente in via Reiter n. 22 C.F. FRRGPP64L22F257U, e della sig.ra Poppi Alda nata ad Ancona il 23 marzo 1942, residente in Modena viale Nicola Fabrizi n. 67, C.F. PPPLDA42C63A271C; di seguito denominata per brevità "proprietà", nella sua qualità di proprietaria dei seguenti terreni siti nel territorio comunale di Maranello:

- area compresa tra il margine urbano, la via Giardini e il torrente Grizzaga, identificata al catasto al foglio 11 particelle 76 e 77 di seguito denominata "area di via Giardini";
- area posta in via Daniele Manin, identificata al catasto al foglio 11 particelle 431 e 432, di seguito denominata "area di via Manin",
- e 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, di seguito denominato per brevità "Comune",

RICORDATO CHE:

- a norma dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 *gli enti locali possono concludere accordi con 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 della pianificazione. Gli accordi possono attere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- la scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 della medesima legge regionale;



- l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, ed è recepito con la delibera di adozione dello strumento e condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- per quanto non disciplinato dalla legge regionale, sull'accordo trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

PREMESSO CHE:

- il vigente piano strutturale comunale (PSC) classifica l'area di via Giardini quale ambito per nuovi insediamenti con la denominazione AN.1g Maranello sud - Grizzaga, per una superficie territoriale di 56.000 metri quadrati, cui sono attribuiti *diritti edificatori* assegnabili dal POC nella misura di 2.800 metri quadrati di superficie complessiva per usi residenziali;
- come previsto dalla scheda di PSC di tali diritti edificatori una quota non superiore a 1.500 metri quadrati può essere realizzata all'interno dell'area di via Giardini, mentre una quota fino a 400 metri quadrati può essere trasferita nell'area di via Manin, classificata quale porzione dell'ambito urbano consolidato, specificamente soggetta alla formazione di piano urbanistico attuativo o intervento unitario convenzionato;
- la medesima scheda di PSC prevede altresì che i residui 900 metri quadrati sono pure da trasferirsi in area idonea, da individuarsi fra quelle che perverranno al Comune dall'attuazione di un intervento unitario convenzionato previsto dal PSC a Torre Maina;
- l'assegnazione da parte del POC dei tutti i diritti edificatori suddetti è condizionata alla realizzazione della nuova strada di collegamento fra la via Giardini e la via Fogliano, con parallela pista ciclabile ed esclusi l'attraversamento del torrente Grizzaga e la rotatoria all'estremità di valle, alla cessione e sistemazione dell'area del versante a monte della nuova strada, e alla sistemazione paesaggistica del margine dell'insediamento esistente e di progetto su via Manin;

CONSIDERATO CHE:

- la proprietaria ha provveduto a commissionare e predisporre il piano urbanistico attuativo dell'insediamento e, in stretta integrazione con questo, il progetto preliminare e la previsione di spesa della nuova strada sostenendone tutti gli oneri;
- la più accurata valutazione degli oneri comportati dalla realizzazione del collegamento viario fra la via Giardini e la via Fogliano, resa possibile dalla disponibilità di questi progetti, ha mostrato che i benefici attesi non giustificano sufficientemente i costi preventivati, che eccedono in misura consistente le prestazioni patrimoniali richieste dall'articolo 50, comma delle norme del PSC quale concorso alla realizzazione di dotazioni territoriali mediante





cessione di aree e l'esecuzione di opere aggiuntive a quelle di urbanizzazione primaria e secondaria, richiedendo, pertanto, una integrazione di risorse a carico dell'Ente;

gli eccessivi costi da sostenersi per la realizzazione della nuova strada e quindi la non sostenibilità dell'intervento, hanno fatto emergere l'opportunità di ripianificare l'ambito attribuendo nuovamente ad esso una vocazione rurale ed eliminando di fatto il comparto residenziale;

- in tal senso si è espressa anche la stessa proprietà che, con nota in data 03/06/2016, ha presentato osservazione al POC adottato con deliberazione consiliare n. 12 del 7 aprile 2016, ribadendo, al fine di recuperare e compensare i costi sostenuti per le progettazioni e le valutazioni suddette, quanto già richiesto con una proposta di accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 presentata in data 23/12/2015:

- a) la soppressione della previsione di 1200 mq di superficie complessiva;
- b) il trasferimento di ulteriori 300 mq di superficie complessiva nell'area di via Manin (che avrebbe così complessivamente 700 mq di superficie complessiva);
- c) il mantenimento del diritto alla potenzialità edificatoria di 900 mq da trasferire in un'area acquisita dal Comune nell'Intervento Unitario Convenzionato a Torre Maina;

- non essendo le modifiche proposte attinenti al POC l'osservazione suddetta è stata respinta individuando in un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 lo strumento idoneo a definire le proposte avanzate dalla proprietà in vista della variante al PSC;

- in vista di tale accordo le parti si sono ripetutamente incontrate per analizzare e verificare i costi sostenuti dalla proprietà, come riportati nella documentazione depositata agli atti dell'ufficio urbanistica, e valutare scelte urbanistiche in grado di salvaguardare i diritti del privato e dare attuazione al rilevante interesse dell'amministrazione comunale per interventi di sistemazione paesaggistica-complexiva del margine urbano sud ovest, che ormai ha raggiunto e consolidato il suo assetto definitivo, per conferire al paesaggio periurbano la una qualità paesaggistica coerente a quella del territorio rurale collinare adiacente, emendando, con appropriati interventi, le interferenze visive di edificazioni a questo estranee;

tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Il Comune si impegna, mediante una variante da apportarsi al Piano Strutturale Comunale (PSC), a sostituire, nell'area di via Giardini, la classificazione di ambito per nuovi insediamenti AN.1g con quella di ambito agricolo di rilievo paesaggistico.
2. Con la nuova classificazione, venuta meno la previsione relativa alla realizzazione della nuova strada di collegamento tra la via Giardini e la via Fogliano (che, nel PSC vigente, condiziona il riconoscimento, attraverso il POC, di diritti edificatori per complessivi mq

2.800), sono soppressi diritti edificatori per mq. 1.200 mentre i restanti 1.600 restano riconosciuti alla proprietà a compensazione degli oneri dalla stessa sostenuti nella predisposizione del piano urbanistico attuativo e della progettazione della nuova strada.

3. una porzione di 300 metri quadrati di superficie complessiva sarà trasferita nell'area di via Manin, che, come parte di ambito urbano consolidato, avrà così direttamente attribuita una potenzialità edificatoria di 700 metri quadrati di superficie complessiva. Tale potenzialità dovrà essere utilizzata per la realizzazione di due edifici residenziali della consistenza di due abitazioni ciascuno, nel rispetto delle norme disposte per l'ambito territoriale dal PSC e dal RUE. La superficie fondiaria dell'area di via Manin sarà conformemente ampliata, attraverso variate al Piano Strutturale Comunale (PSC) per un'estensione approssimativa di circa 300 metri quadrati.
4. In virtù di quanto già approvato dal Consiglio Comunale con l'approvazione del PSC 2008, sarà confermato il trasferimento della quota di 900 mq. di SC sull'area idonea acquisita dal Comune nell'Intervento Unitario Convenzionato a Torre Maina (Via Don Minzoni). L'amministrazione si impegna a vendere tale area direttamente alla privata proprietà, come sopra identificata, previo inserimento nel piano delle alienazioni, una volta acquisita dall'attuale proprietà. Rimane salva la facoltà della privata proprietà di proporre aree idonee alternative, su cui trasferire la quota di Superficie Complessiva.
5. La quota dei diritti edificatori soppressi pari a 1200 mq, corrispondenti al 43% della superficie complessiva prevista nel vigente, corrisponde alla quota di valorizzazione da destinarsi al concorso a dotazioni territoriali e a edilizia residenziale sociale in conformità al sopra citato articolo 50 delle norme di attuazione del PSC.
6. La proprietà, come sopra identificata, accetta le modificazioni al PSC sopra specificate, si impegna ad acquistare l'area che il Comune individuerà a Torre Maina come idonea per il trasferimento dei diritti edificatori, al prezzo stabilito dall'amministrazione sulla base di apposita perizia di stima e si obbliga, per sé, successori ed aventi causa, ad eseguire a propria cura e spese, su aree di sua proprietà, sistemazioni paesaggistiche del margine urbano sud occidentale, con particolare riferimento alla zona sulla quale si affaccia l'edificato di via Manin sul territorio rurale, nonché al complesso cimiteriale sommitale, nel limite di una spesa complessiva di euro 100.000,00 (centomila/00). In aggiunta a tali opere l'esercizio dei diritti edificatori sulle aree di via Manin e di Torre Maina risultanti da quanto convenuto ai precedenti punti sarà subordinato esclusivamente alla corresponsione dei normali contributi di costruzione.
7. L'esecuzione di tali opere sarà disciplinata all'interno del progetto esecutivo e del preventivo di spesa delle opere stesse, nell'ambito del documento che regolerà i trasferimenti da porsi in atto relativamente all'intervento unitario convenzionato previsto a Torre Maina, sostitutivo della convenzione richiesta dal vigente PSC sull'area di via Manin.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:



il presente accordo sarà sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale, e quindi stipulato, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e smi, in forma di scrittura privata autenticata, da valere ad ogni effetto di legge;

l'accordo è impegnativo per la proprietà dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva del recepimento e dell'approvazione delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione della prevista variante al PSC; solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il Comune;

- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti;
- per tutto quanto non previsto nel presente accordo si applicano l'articolo 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20;
- sono a carico dei privati proprietari le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione del presente atto.

Maranello, li 07/08/2017

Comune di Maranello

Il Dirigente dell'Area Tecnica

Arch. Elisa Tommasini

Az. Agr. Ripalta s.s.

Ferrari Amorotti Giuseppe

Poppi Alda

