



**COMUNE DI RAVENNA**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

**SEDUTA DEL : 22/11/2018**

inizio seduta ore: 14:53

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Ing. V. Natali, Arch. F. Proni; A. Savoia

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** C. Gramantieri

**ASSESSORE:** Federica del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Geom. Calistri per Gruppo Misto, Geom. Magri per PRI, Arch. Pettinato per Ama Ravenna, Sig. Bartolini per Lista per Ravenna.

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		14:40	17:03
<b>A. ANCISI</b>		14:52	17:03
<b>L. MARGOTTI</b>	<b>M. Frati</b>	14:40	17:03
<b>P. STROCCHI</b>		14:30	17:03
<b>M. DISTASO</b>		15:49	17:03
<b>C. FRANCESCONI</b>	<b>A. Vasi</b>	14:40	17:03
<b>D. PERINI</b>		15:10	17:03
<b>M. MAIOLINI</b>		15:16	17:03
<b>S. GARDIN</b>		/	/
<b>A. ANCARANI</b>		/	/
<b>V. VERLICCHI</b>		15:45	17:03
<b>M. MANZOLI</b>		/	/
<b>S. TARDI</b>		14:25	17:03
<b>M. MANTOVANI</b>		15:22	17:03

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **Controdeduzione alle osservazioni pervenute in merito alla parte di 2° POC ripubblicata. Illustrazione e discussione delle osservazioni.**
3. **Approvazione della "variante al vigente regolamento del 2010 sui criteri di computo della sanzione paesaggistica, art. 167 D.Lgs. 42/04";**
4. **Testo della Delibera "Criteri e modalità per rateizzazione e proroga del versamento degli importi sanzionatori in materia edilizio-urbanistica e del paesaggio (DPR 380/01, L.R. 23/04, D.Lgs. 42/04) oltre che che dell'ultima rata a saldo del contributo di costruzione";**
5. Varie ed eventuali

Approvato in data:

18/09/19

**La Segretaria**

Arch. C. Gramantieri

**Il Presidente**

Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **14:53**

Presidente la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio. Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta,

**Punto 1 dell'ordine del giorno:** non vi sono verbali da approvare.

**Punto 2 dell'ordine del giorno: Controdeduzione alle osservazioni pervenute in merito alla parte di 2° POC ripubblicata. Illustrazione e discussione delle osservazioni.**

Il Presidente lascia la parola **all'Ass. Federica del Conte** per l'illustrazione dell'argomento.

**Del conte:** la documentazione che manca per l'approvazione definitiva del POC entro 2018 l'anno è la controdeduzione delle 3 osservazioni pervenute alle parti di POC ripubblicate.

**Proni:** Oggi vediamo la parte del 2° POC che è stata riadottata, i pareri pervenuti e le 3 osservazioni presentate. Questa parte di POC è stata riadottata congiuntamente con la Delibera che approvava la restante parte del POC, adottata in luglio con il deposito dal 22 agosto al 22 di ottobre e sono pervenute 3 osservazioni. L'unico Consiglio Territoriale che si è espresso è quello di Sant'Alberto ed ha dato parere favorevole, il Ministero della Difesa non ravvede azioni di propria competenza. ARPAE-SAC non ravvisa elementi ostativi e rimarca quello che aveva già espresso nel precedente parere. Il parere di ATERSIR ha invece esposto alcune annotazioni: la richiesta del parere non è stata presentata sul modello ATERSIR, la Valsat non presenta i contenuti delle circolari Atersir, sulle schede riadottate non risulta allegato il parere del gestore (Hera), la tavola gestionale POC 8a (tavola in cui sono riportate tutte le criticità che il gestore ha evidenziato in merito ai sottoservizi come fognatura gas-acqua), il Piano dei Servizi e la Valsat non risultano adeguati alle modifiche riadottate, rimarcano inoltre che le tempistiche delle espansioni devono essere coerenti con l'attuazione degli interventi necessari. Il testo del parere ci era sembrato confuso e poco chiaro anche in virtù di richieste e/o citazioni di comparti nei quali non vi erano state osservazioni, pertanto gli uffici hanno contattato ATERSIR e si sono accordati per mandare delle precisazioni, e sulla base di queste loro avrebbero poi rimandato il parere aggiornato.

Il 12 novembre gli uffici hanno inviato ad ATERSIR una precisazione sul modello da loro richiesto specificando quanto segue: il parere richiesto è dovuto limitatamente agli ambiti oggetto di riadozione; il parere del gestore del 24/10/2017 è relativo a tutti gli ambiti del 2° POC, compresi anche quelli oggetto di riadozione (che è avvenuta solo successivamente); la tavola gestionale POC 8a così come il Piano dei Servizi viene adeguata solo dopo l'avvenuta approvazione da parte del C.C.; l'elaborato prescrittivo (schede) riporta comunque tutte le criticità evidenziate da Hera; la tempistica del superamento delle criticità e degli interventi è definita all'art.5 commi 3,4 e 5 delle norme di attuazione; il POC prescrive il superamento delle criticità quale condizione indispensabile per l'attuazione degli insediamenti previsti; nella formazione della Valsat si è acquisito e fatto proprio l'esito del percorso svolto dalla Amministrazione Comunale congiuntamente con il Gestore del SII al fine di determinare criticità ed eventuali nuove infrastrutture. A seguito di tutti i chiarimenti e la trasmissione delle tavole aggiornate, ATERSIR ha inviato questa mattina il nulla osta alle modifiche adottate.

**Proni illustra l'osservazione ID 2890 non accolta, utilizzando la proiezione a video delle schede trasmesse in precedenza ai commissari e allegate al presente verbale, scheda R04 San Romualdo.** I privati propongono a fronte dell'eliminazione della realizzazione della rotatoria su via Sant'Alberto, al potenziamento di via Fosso Pepe, e alla quota ERS, la riduzione della potenzialità edificatoria che è prevista sull'area. Secondo una loro analisi la potenzialità edificatoria passerebbe da 7.500 mq a 5.500 mq, utilizzando però un'area fondiaria più ampia si passerebbe da 1.7000 mq circa a 2.0000 mq, questo per far sì che gli edifici passino da un'altezza ipotetica di 2/4 piani, non consoni al contesto, ad edifici più simili a quanto già realizzato nella località di San Romualdo. I privati hanno presentato anche un piano finanziario da cui si evince che nell'ipotesi prevista dal 2° POC così com'è stato adottato, ci sia un utile del 8% sul capitale investito mentre invece, nell'ipotesi proposta da loro ci sia un utile del 24%. Da parte degli uffici a seguito di approfondimenti si propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione perché le valutazioni hanno messo in evidenza che l'indice che risulta sulla superficie Fondiaria è pari a 0.50 (indice non elevato), gli indici degli isolati limitrofi sono pari allo 0.70 con una altezza degli edifici di due piani.

Lo svincolo poi è individuato con una simbologia sarà poi la Provincia che dovrà esprimersi sull'effettiva realizzazione e tipologia dell'innesto. Anche la sostenibilità economica è positiva, minore rispetto a quella da loro proposta ma sempre in positiva.

Il **Presidente** sentito l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari.

**Ancisi** : Se siete sicuri dell'indice di superficie consenta di costruire edifici non più di due piani la richiesta non è dirimente. Per quanto riguarda l'eventuale rotonda la simbologia è forviante, cosa c'è scritto nelle prescrizioni? Potremmo essere più chiari nella risposta. Per quanto riguarda la quota ERS, se poi non si riuscissimo a realizzarla l'area rimane vuota?

**Proni**: Sul conteggio degli indici siamo abbastanza certi, abbiamo contattato anche lo studio che ha seguito questa osservazione per le opportune verifiche. Per quanto riguarda il tema dell'ERS abbiamo applicato la norma. Se i privati non riescono a realizzare l'ERS cederanno l'area e sarà poi il comune che se ne occuperà in un secondo momento. La quota di ERS è stata confermata perché l'area risulta abbastanza grande.

**Del Conte**: Se i privati non rescissero a realizzarla rimarrà un lotto vuoto.

**Ancisi**: La quota dell'ERS può influire sulla fattibilità dell'intervento e non inficia l'economicità del resto. Stiamo seguendo delle norme che sono superate dallo sviluppo dell'economia abitativa perché queste case sono sorrette da finanziamenti statali che non arriveranno mai. Chiedo una verifica della fattibilità?

**Turchetti**: Non è venuta meno la domanda delle case dell'ERS, il mercato degli ultimi anni crollando ha surrogato le richieste dell'ERS con prezzi più vantaggiosi, la politica sociale dei comuni deve comunque offrire a fasce deboli la possibilità di poter accedere a queste case. L'eliminazione della quota ERS in concomitanza con l'aumento della superficie fondiaria fa sì che vendano più terreno rispetto a quello previsto, anziché 1.700 mq ne vendono 2.000 mq, poi non devono cederne una parte per realizzare l'edilizia residenziale sociale, di conseguenza vendendo a un prezzo commerciale leggermente inferiore, ma avendo più terreno hanno comunque un ritorno economico più elevato. A oggi un ricavo intorno al 9% non è trascurabile.

**Del Conte**: Siamo andati a rivedere la scheda rispetto alla prima adozione del POC per tutelare la località, la comunità di San Romualdo non per perseguire l'utile d'impresa della società, noi dell'Amministrazione dobbiamo proporre una pianificazione che sia realizzabile ed economicamente sostenibile. Nella fase di adozione era stato inserito un lotto con edificabilità fine a se stesso, poi a fronte di approfondimenti legati alle necessità richieste dalla comunità di San Romualdo di dotazioni per la località, si è ritenuta più opportuna portare avanti la realizzazione del secondo accesso. In origine nelle dotazioni della località vi erano anche la cessione e realizzazione di dotazioni sportive, che si erano però già alleggerite, imponendo solo la sola la cessione delle aree e non più la realizzazione. Per quanto riguarda la quota ERS il comune di Ravenna è dotato di un Piano Casa che prevede che tutti i piani che hanno caratteristiche specifiche debbano cedere una parte di terreno per la realizzazione di quota ERS. Visto che ad oggi nel Comune di Ravenna, molti piani non si sono attivati, non mi sembra giusto andare ad eliminare questa quota per agevolare l'impresa. Ci hanno comunque mostrato che avrebbero un utile pari all'8%. Andare a modificare una scheda perché il privato possa arrivare a un utile del 24% non mi sembra corretto.

**Natali**: Leggo dalla scheda di POC al punto 1 dice "realizzazione dell'innesto", faccio notare inoltre che la Provincia ha realizzato a proprie spese l'altro innesto a T con canalizzazione, mi sembra strano che per un nuovo innesto con minore traffico richieda una rotatoria.

**Fрати**: Avendo già preso parte alle altre commissioni in cui si parlava di questo argomento credo che il lavoro sia stato svolto molto bene, soprattutto per la realizzazione delle dotazioni di San Romualdo. Il progetto in sé è sostenibile da parte del costruttore.

**Maiolini**: Concordo con quanto detto dall'Assessore.

**Perini**: Sono d'accordo con Ancisi, il quale nel 2012 fece una battaglia per ridurre l'IMU a queste fasce. Nel nostro paese c'è poca natalità, non credo che la realizzazione delle poche case farà nascere più bambini ma è giusto realizzarle.

**Ancisi**: Non ho detto di rinunciare al secondo accesso alla località. Dico che ci deve essere, ma va valutato che cosa fare. Mantengo il punto di sospensione.

**Proni**: Per precisare quando nelle lottizzazioni si ha una quota ERS inferiore a 480 mq (quota minima) che corrisponde a 6/8 alloggi, proponiamo di non realizzarla, in questo caso la scheda dice: "L'ERS va suddivisa per almeno un lotto di 600 mq di Sc (8 alloggi) a locazione permanente e la rimanente quota a locazione a 10 anni (6 alloggi)". In questo caso la superficie è maggiore di 480 mq. Il Piano Casa può poi specificare in sede di convenzione cose diverse come ad esempio che la quota ERS possa essere fatta a cura del lottizzante o possa essere ceduto il lotto all'Amministrazione.

**Turchetti**: Nella prima revisione della scheda di POC (prima delle osservazioni), la quota di ERS non era presente perché l'ampliamento previsto era relativo a circa 2.500 mq superficie utile complessiva, quindi non prevedeva la percentuale di realizzazione della quota ERS, ampliando la superficie a 7.500 mq si è rientrati nei minimi previsti dalla normativa.

**Proni prosegue illustrando l'osservazione id 2891 non accolta**, sul COS7 i privati chiedono quanto già chiesto nella prima osservazione, da parte degli uffici si propone **di NON ACCOGLIERLA** e si conferma il parere già espresso in precedenza.

**Turchetti:** questa è una richiesta reiterata che ha già avuto risposta, inoltre è stata mantenuta in sospenso fino al momento dell'approvazione. Questa è un'opera dal punto di vista urbanistico avrebbe aiutato il paese di Ponte Nuovo a dare una concretezza e sviluppo ad una località.

**Proni prosegue illustrando l'osservazione id 2895 accolta in parte,** relativa alla **scheda R19 di San Pietro in Vincoli,** i privati fanno tre richieste chiedendo di riformulare due paragrafi della scheda:

- 1) prolungare via Strozzi, il tratto di strada che dalla nuova lottizzazione va al centro del paese, e trasformare un tratto di viabilità, che va dal centro del paese alla lottizzazione, da carrabili a ciclabile
- 2) di realizzare una zona a verde di filtro sul margine della lottizzazione
- 3) diminuire la quota di non residenziale fino al 50% della Sc. Attualmente pari al 10% della complessiva totale.

Il parere dell'ufficio è **accolta in parte,** confermando la viabilità carrabile per avere una migliore fruizione all'area di parcheggio pubblico prevista nella lottizzazione. Si ritiene importante mantenere carrabile anche il secondo percorso. La richiesta della realizzazione della zona di filtro da parte degli uffici non è molto chiara, gli uffici hanno proposto di integrare la scheda con una dicitura, per quanto riguarda il terzo punto della richiesta è stato deciso di accogliere la richiesta anche in questo caso modificando il testo della scheda. (Vedi scheda allegata)

Il **Presidente** sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari.

**Ancisi:** San Pietro in Vincoli non ha bisogno di aree di così grandi dimensione di espansione, e le richieste da parte dell'amministrazione erano eccessive.

**Strocchi:** La fascia di filtro in un secondo momento diventerebbe pubblico? chi lo dovrebbe manutentare? Criticità rispetto ad una corretta gestione dell'area verde.

**Del Conte:** Abbiamo lasciato la possibilità di realizzare una fascia alberata, può essere un'estensione del loro giardino, diventa una zona di filtro fra il consolidato e l'agricolo, non produce edificabilità e rimane in carico al privato.

**Turchetti:** Dal punto legale non vieta nessuno di edificare e acquistare un pezzetto di agricolo per ampliare il proprio giardino. Rimane zona agricola e non comporta aumento di superficie edificabile. Quando le fasce di filtro sono interne ai comparti, concorrono a far aumentare l'indice di edificabilità, in questo caso no, non potranno farci nessun tipo di struttura.

**Natali:** Anche alla luce del PUG, sarà il perimetro di territorio urbanizzato il limite nel quale ci sarà la possibilità di edificare, in questo caso si è precisato che questa fascia rimarrà nel territorio agricolo.

Non essendoci altre richieste d'intervento il **Presidente** della CCAT invita i commissari all'espressione del proprio Voto.

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti la seguente osservazione id 2890 non accolta con la seguente votazione:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Cambierà			x	x*	
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna			x		
Gruppo Forza Italia					x
Gruppo La Pigna			x	x*	
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Misto	x				
Gruppo art. 1 MDP	x				

- X\* al termine della votazione la Pigna e Cambierà hanno cambiato la votazione da In Consiglio ad Astenuto

**La CCAT APPROVA a Maggioranza dei presenti la seguente osservazione i id 2891 non accolta con la seguente votazione:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Cambierà			x		
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Forza Italia					x
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					
Gruppo Misto	x				x
Gruppo art. 1 MDP	x				

**La CCAT APPROVA ad Unanimità dei presenti la seguente osservazione id 2895 accolta in parte con la seguente votazione:**

gruppo	favorevole	contrario	astenuto	In CC	assente
Gruppo Partito Democratico	x				
Gruppo Sinistra per Ravenna	x				
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x				
Gruppo Ama Ravenna	x				
Gruppo Cambierà	x				
Gruppo Lega Nord					x
Gruppo Lista per Ravenna	x				
Gruppo Forza Italia					x
Gruppo La Pigna	x				
Gruppo Ravenna in Comune					x
Gruppo Misto	x				
Gruppo art. 1 MDP	x				

**Punto 3 dell'ordine del giorno: Approvazione della "variante al vigente regolamento del 2010 sui criteri di computo della sanzione paesaggistica, art. 167 D.Lgs. 42/04";**

Il Presidente lascia la parola all'Assessore Del Conte per l'illustrazione dell'argomento.

**Del Conte:** La Delibera che proponiamo oggi è per la variante al vigente regolamento sui criteri e modalità di calcolo della sanzione paesaggistica, cosiddetta indennità risarcitoria, per andare ad aggiornare e a migliorare il regolamento vigente sotto diversi punti di vista.

Uno degli aspetti che si è recepito dalla nuova legge urbanistica, è che, dal primo gennaio del 2018 si prevede l'ottenimento della compatibilità paesaggistica anche per quelle opere che sono state realizzate in assenza di compatibilità successivamente al 12 maggio del 2006. Si è inoltre rivisto il calcolo delle indennità risarcitorie, il cosiddetto "utile d'impresa" allora calcolato al 20% sulla base dei valori di mercato che si avevano al momento dell'approvazione del precedente regolamento, ma che sono fortemente diminuiti, portandolo quindi dal 20% al 10%. Sono state inserite alcune categorie di opere, si sono rivisti degli importi, tutto ciò finalizzato a migliorare e velocizzare l'espletamento delle numerose pratiche che il nostro comune ha oggi in corso.

L'accordo stipulato fra i notai e gli ordini professionali ha portato delle verifiche dettagliate sul patrimonio esistente, che mette in risalto quelle che potrebbero essere situazioni di non idoneità. Alla luce delle numerose richieste di regolarizzazione delle difformità ci è sembrato quindi opportuno andare ad apportare le modifiche nel testo del regolamento. Altro argomento importante è la rateizzazione degli importi previsti che fa parte della seconda Delibera di cui non parleremo oggi ma che introduco. Volto al sostegno di chi vuole sanare quelle illegittimità presenti nel patrimonio esistente.

**Savoia:** La finalità principale della revisione del precedente regolamento nasce dall'esperienza che si è maturata in questi ultimi otto anni, e dalla necessità di aggiornare i criteri che non erano più in linea con i tempi attuali, alla luce anche di importantissime innovazioni normative sulla materia urbanistica edilizia e paesaggistica. Gli uffici perseguono inoltre il criterio di proporzionalità della sanzione amministrativa, in relazione alla consistenza delle difformità e delle opere realizzate. L'approvazione del primo regolamento del 2010 era già stato un passo molto importante per la nostra Amministrazione, perché era andato a disciplinare dei criteri applicativi relativi all'indennità paesaggistica che prima di allora non erano ben disciplinati da una normativa sovraordinata. Tra le modifiche principali contenute nel testo del regolamento proposte si evidenzia l'implementazione delle tipologie delle opere soggette a minimi forfettari, minimi già contemplati nel regolamento del 2010, ma alla luce dell'esperienza acquisita si è ritenuto opportuno andare ad implementare le tipologie, in un'ottica anche di semplificazione delle procedure.

### **Savoia illustra il testo del regolamento utilizzando la proiezione a video della documentazione trasmessa in precedenza ai commissari e allegata al presente verbale.**

All'art. 6 alla voce CALCOLO DEL PROFITTO sono stati aggiunti e o modificati diversi importi e diciture.

Molto importate con la lettera **B** OPERE COMPORTANTI MODESTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUMI RITENUTI PRIVI DI "PERCEPIBILITÀ" NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.

Questo perché il Comune si è allineato ad una recente circolare dell'Ufficio Legislativo del MIBACT del 13/09/2010 e che il dirigente del SUE ha recepito nel 2016. In sintesi: *"gli interventi che hanno comportato un modesto incremento di superficie e/o volume tale da essere valutato non percepibile nel contesto paesaggistico di riferimento sono stati ritenuti suscettibili di compatibilità paesaggistica"*.

La compatibilità paesaggistica prevista dall'articolo 167 del D.Lgs.42 del 22/01/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, consente la compatibilità solo per opere minori che non comportano aumenti di volume E/O superficie. Si può conseguire la sanatoria paesaggistica con pagamento di una indennità risarcitoria per difformità che comportino uno scostamento superiore al 2% (altrimenti SI rientrerebbe nella tolleranza del 2%); per fare un esempio, pensiamo a un capannone dove il tetto è stato costruito con un'altezza maggiore di 20-30 cm rispetto a quanto assentito in progetto, ma che nel contesto paesaggistico in cui è inserito, tale scostamento non altera le caratteristiche dell'intorno, ovvero tale difformità non è percepibile. Con i criteri che utilizzavamo prima, si erano create delle distorsioni applicative non sostenibili, nel senso che spesso il computo portava a sanzioni non coerenti rispetto alla effettiva consistenza della difformità. Con l'introduzione della cifra forfettaria di 1000 € siamo andati a superare questa criticità applicativa.

**Del Conte:** È importante tenere in considerazione che parliamo di opere che si sarebbero potute realizzare se opportunamente autorizzate.

**Savoia:** È stata fatta una precisazione nell'ultimo comma del metodo di calcolo all'art. 7 CALCOLO DEL DANNO. Ad esempio quando si deve calcolare il parametro danno, occorre fare il computo metrico del ripristino. Ad esempio se in un edificio ho un'elevazione maggiore di 30 cm delle murature perimetrali con conseguente maggior altezza del coperto, con il regolamento precedente si conteggiava tutto (cioè computo metrico del ripristino sia per il coperto che per la muratura perimetrale in eccedenza), con cifre molto rilevanti: ora si va a stimare nel computo metrico solamente la parte realizzata in eccedenza rispetto al progetto autorizzato, quindi la muratura in elevazione e non anche il coperto il quale è un elemento del fabbricato che comunque era stato autorizzato; in sostanza quindi il computo metrico viene riparametrato rispetto alla porzione effettivamente eseguita in difformità.

Inoltre in tema di computo del profitto (che costituisce l'altro parametro di stima oltre al danno) la percentuale, assunta quale ipotetico utile di impresa, sul valore medio OMI a mq è stata portata al 10% rispetto al 20% prima previsto, percentuale che di fatto oggi si rivela alta.

Si evidenzia inoltre la previsione dell'articolo 8: OPERE REALIZZATE PRIMA DELL'IMPOSIZIONE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO, dove si è ritenuto opportuno introdurre due fattispecie distinte.

Il **Presidente** sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari.

**Calistri:** Era doveroso fare un aggiornamento di questo regolamento perché l'ultimo era del 2010. Ho alcune cose da chiedere.

- Nell'art. 3 inserirei la citazione del DPR 31/2017 art2 dell'Allegato A, dopo il capoverso dell'art.149 del Decreto Legislativo.
- Nell'art. 5 c'è una novità per il regolamento di Ravenna della **pluralità di interventi**, (altri comuni lo avevano già applicato in precedenza), in questo articolo però a mio parere manca una parola essenziale (che ho visto appunto in altri regolamenti). Quando si parla di pluralità di abusi, va specificato che si parla di Unità Immobiliare. L'unità immobiliare identifica catastalmente un'unità in cui c'è lo stesso reddito. È chiaro che se uno ha due immobili con redditi diversi, il catasto impone di fare due unità immobiliari distinte, e se si dovesse fare degli abusi in due immobili continui, vicini facendo parte dello stesso progetto ma con redditi diversi, secondo me qui non inserendo la parola Unità immobiliare rischiamo che uno paghi la multa solo su una tipologia di immobile di reddito e non anche sull'altro.
- L'altra cosa importante è la riduzione dal 20% al 10% qui andiamo oltre ad un dimezzamento perché se i calcoli li facciamo secondo mercato immobiliare, secondo il valore OMI, la multa viene fatta su valori di mercato che sono più bassi rispetto a quelli applicati del 2010.
- Nell'art. 6 la parola "Modesti" se leggiamo questo capoverso senza la parola Modesti il discorso fila lo stesso perché "OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE O VOLUME RITENUTI PRIVI DI PERCEPIBILITÀ..." io la parola modesti dal titolo la eliminerei perché se vogliamo trovare una cosa equa con parametri oggettivi, con l'aggiunta di questa parola si va un po' in contrasto con quello detto fino ad ora.
- Ho qualche dubbio sulla citazione della circolare del MIBACT perché non è ancora legge.
- Sono molto soddisfatto della suddivisione in più voci in modo da non accorpare tutto su una voce sola. Per avere però una maggiore equità, in altri regolamenti ho visto l'inserimento di altri parametri e o coefficienti più dettagliati.

Il **Presidente** comunica che il consigliere Frati ha accusato un malessere si propone la sospensione, l'argomento sarà comunque riaffrontato nella seduta successiva.

**Calistri:** Chiedo il motivo per cui non era stato inserito un altro elemento di equità nel differenziare lo stesso tipo di abuso paesaggistico, perché se fatto in una zona piuttosto che un'altra poteva avere diverse sanzioni.

**Magri:** A seguito della Norma Nazionale si è realizzato un accordo fra i notai e gli ordini professionali per concordare la redazione di una Relazione Tecnica nella quale il tecnico deve dichiarare lo Stato legittimo dei luoghi, che siano conformi agli strumenti e ai titoli che hanno rilasciato il permesso di costruzione dell'immobile. Nel 95% dei casi si tratta di immobili realizzati da 30 a 50 anni fa. Le difficoltà che ha portato la revisione di questo regolamento era proprio come applicare le norme a queste casistiche. L'aggiornamento del regolamento era doveroso.

**Turchetti:** Nell'edilizia spesso ci troviamo di fronte ad edifici realizzati ante 67, senza nessuna autorizzazioni edilizia, dove l'unico parametro è la superficie di concessione rilasciata dal patrimonio, non ci sono quindi riferimenti di tipo architettonico (rispetto agli alzati e ai volumi) né di tipo planimetrico e di conseguenza non c'è la possibilità di valutare se effettivamente siano stati fatti degli abusi.

Diversamente invece per i capanni da pesca, che erano stati, concessionati per la superficie di occupazione a terra, ma che il più delle volte sono su due livelli, e che oggettivamente sono stati costruiti prima del 1967 in questi casi come ci si comporta?

**Ancisi:** E' stato fatto un lavoro molto puntuale, per chi non è un tecnico e ascoltando si deve fidare di ciò che è scritto, il mio dubbio deriva dal fatto che l'aggiornamento del testo deriva da una circolare e non da leggi.

**Savoia:** Noi abbiamo citato delle circolari (sia del MIBACT che regionali E/R), ma non sono solo queste che ci dettano i criteri da seguire. La materia della quantificazione delle sanzioni paesaggistiche è delegata al Comune. Quello che noi abbiamo fatto già nel 2010 con il primo regolamento e oggi con questa variante, è quello di dettare dei criteri applicativi che sono coerenti con dei principi sovraordinati. La legge ci dà un principio, che è la maggior somma tra danno e profitto, poi la concreta quantificazione/stima è di competenza del Comune che ha come principio guida anche il rispetto dell'equilibrio e proporzionalità tra sanzione irrogata e consistenza della violazione. Le analisi e gli approfondimenti che sono stati fatti per questa Variante sono in linea con questo principio. Teniamo comunque presente che queste sanzioni si applicano nella maggior parte dei casi per opere minori che non hanno un impatto significativo sul paesaggio; inoltre tali sanzioni paesaggistiche nella maggior parte delle casistiche vengono associate alle sanzioni prettamente edilizie.

Il **Presidente** della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara **chiusa la seduta alle ore 17:03** e si rimanda la discussione alla seduta di lunedì 26/11/20018.

---

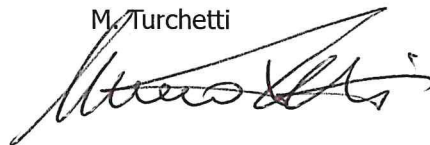
**La Segretaria**

C. Gramantieri



**Il Presidente**

M. Turchetti





**“MODIFICHE INCIDENTI SUL DIMENSIONAMENTO DERIVANTI DALLA  
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI AL 2° POC”  
Comune di Ravenna**

Adottato con delibera di CC n. 135845/87 il 19/07/2018

Depositato dal **22/08/2018** al **22/10/2018**

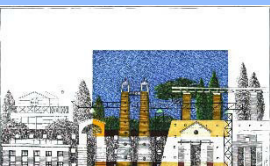
Osservazioni pervenute entro i termini n.3

**Pareri pervenuti:**

**Consiglio Territoriale Sant’Alberto:** esprime parere favorevole

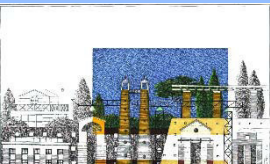
**Ministero della difesa:** non ravvede azioni di propria competenza

**ARPAE:** non ravvisa elementi ostativi



**Parere Atersir del 06/11/2018**

- la richiesta parere non è presentata sul modello ATERSIR
- la Valsat non presenta i contenuti delle circolari Atersir
- sulle schede riadottate non risulta allegato il parere del gestore (Hera)
- la tavola gestionale POC 8a, il Piano dei Servizi e la Valsat non risultano adeguati alle modifiche riadottate
- tempistiche delle espansioni coerente con l'attuazione degli interventi necessari

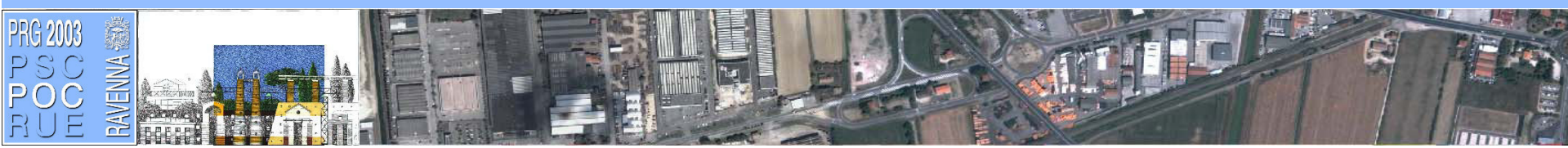


**Comune di Ravenna**

**Nostra precisazione/integrazione ad Atersir del 12/11/2018**

- richiesta di parere inviata sul modulo Atersir;
- parere richiesto e dovuto limitatamente agli ambiti oggetto di riadozione;
- parere del gestore del 24/10/2017 è relativo a tutti gli ambiti del 2° POC, compresi anche quelli oggetto di riadozione (che è avvenuta solo successivamente);
- la tavola gestionale POC 8a così come il Piano dei Servizi viene adeguata solo dopo l'avvenuta approvazione da parte del C.C.;
- l'elaborato prescrittivo (schede) riporta comunque tutte le criticità evidenziate da Hera
- tempistica espansioni e interventi l'art.5 commi 3,4 e 5 delle norme di attuazione del 2° POC prescrive il superamento delle criticità quale condizione indispensabile per l'attuazione degli insediamenti previsti;
- nella formazione della Valsat si è acquisito e fatto proprio l'esito del percorso svolto dalla amministrazione comunale congiuntamente con il Gestore del SII al fine di determinare criticità ed eventuali nuove infrastrutture.

**Parere Atersir del 22/11/2018: Favorevole**



COMUNE DI RAVENNA  
CONSIGLIO TERRITORIALE  
Area n. 4 - "Sant'Alberto"

Comune di Ravenna  
N. 0201555 13/11/2018  
Classif: 2.16



Al Responsabile  
U.O. Decentramento

Oggetto: Espressione di parere su "Proposte di controdeduzione inerenti le osservazioni pervenute al 2° Piano Operativo Comunale (POC) e conseguenti modifiche al RUE e al Piano di zonizzazione acustica – controdeduzione e approvazione e contestuale adozione delle modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC";

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 30 del Regolamento per l'istituzione e il funzionamento dei Consigli Territoriali, si invia il parere espresso in merito alla pratica in oggetto dal Consiglio Consiglieri del Consiglio Territoriale dell'Area n. 4 "Sant'Alberto" nella seduta del \_\_12/11/2018\_\_. Al momento della votazione erano presenti n. 16 Consiglieri.

P/A	P/A	P/A
<u><b>INSIEME PER CAMBIARE</b></u>	<u><b>PARTITO DEMOCRATICO</b></u>	<u><b>LISTA PER RAVENNA</b></u>
X COSTA DINA	X VENTURI MASSIMILIANO	FOGLI GIULIANO
<u><b>CAMBIERA'</b></u>	X CALDERONI ERIKA	<u><b>FORZA ITALIA</b></u>
X TRICARICO NICOLA	X RAMBELLI ILENIA	X GARAVINI GIULIANO
CASANO DENNIS	GHIRARDINI LARA	<u><b>P.R.I.</b></u>
<u><b>LA PIGNA</b></u>	X D'ALTRI MONICA	X GREGORI GINO
X BRICCOLANI STEFANO	X PRATI FEDERICA	<u><b>GRUPPO MISTO</b></u>
<u><b>RAVENNA IN COMUNE</b></u>	X BABINI ALBERTO	X PITTIGLIO ANGELO
RAFFAELLA VERIDIANI	X BRAVI AURELIO	X DALMONTE ENZO
	X ZANZI LETIZIA	X FICO MASSIMO

Il Consiglio Territoriale dell'Area n. 4 "Sant'Alberto" ha espresso parere **FAVOREVOLE**, come si evince dallo schema di votazione di seguito riportato:

CONSIGLIERI VOTANTI N. <b>15</b>	(numero presenti decurtati del numero astenuti)
ASTENUTI N. <b>1</b>	Gregori.
VOTI FAVOREVOLI N. <b>15</b>	Briccolani, Costa, Tricarico, Pittiglio, Dalmonete, Fico, Venturi, Calderoni, Rambelli, D'Altri, Prati, Babini, Bravi, Zanzi, Garavini.
VOTI CONTRARI N. <b>0</b>	

Sant'Alberto (RA), 12/11/2018

Il Presidente  
Venturi Massimiliano

BC

**Comune di Ravenna**

Area Economia e Territorio  
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica  
c.a. Arch. Francesca Proni  
[progettazioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:progettazioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it)

e p.c. **Provincia di Ravenna**

Servizio di Pianificazione Territoriale  
Piazza Caduti per la libertà n.2  
48121 Ravenna (RA)  
[provra@cert.provincia.ra.it](mailto:provra@cert.provincia.ra.it)

**Hera S.p.A. Servizio Clienti**

[heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it)

**OGGETTO: Trasmissione elaborati del 2° POC approvato del Comune di Ravenna ai sensi dell'art. 34 C.8 LR n. 20/2000 e s.m.i, e per le competenze derivanti dalla adozione delle modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC.  
Parere di ATERSIR.**

Con riferimento al procedimento in oggetto, si comunica che, ai sensi della D.G.R. 201/2016, **ATERSIR** e il **Gestore del SII** sono individuati quali Soggetti competenti in materia ambientale nell'ambito della procedura VALSAT qualora Comuni, Città Metropolitana di Bologna e Province predispongano piani che disciplinano ambiti di nuovo insediamento, o interventi di riqualificazione o sostituzione urbana riguardanti nuovi agglomerati o modifiche degli esistenti. In particolare si evidenzia che la scrivente Agenzia esprime parere sulla coerenza delle nuove previsioni con la programmazione d'ambito del SII, e di conseguenza sull'ammissibilità totale o parziale dei nuovi interventi infrastrutturali a carico della tariffa del SII.

Si richiamano quindi le circolari già trasmesse da questa Agenzia con protocolli PG.AT/2016/0005777 del 14/09/2016, PG.AT/2017/0001564 del 10/03/2017 e PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018, che precisano le modalità di predisposizione e i contenuti della documentazione per l'espressione del parere di ATERSIR. Tali circolari sono visionabili sul sito web [www.atersir.it](http://www.atersir.it) nella sezione servizio-idrico/regolamenti-e-direttive-tecniche.

Dall'analisi della documentazione relativa alle modifiche incidenti sul dimensionamento e derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC, adottate con D.C.C. n. 135845/87 del 19/07/2018, e alla vostra richiesta di parere, conservata agli atti di questa Agenzia al protocollo PG.AT/2018/0006352 del 03/10/2018, emerge quanto segue:

- la domanda non è stata presentata come da modello allegato alla circolare PG.AT/2017/0001710 del 09/03/2018;

- il documento di VALSAT non presenta i contenuti descritti nelle circolari ATERSIR sopra richiamate;
- considerato che le schede d'Ambito riadottate risultano contenere ulteriori interventi relativi alle dotazioni infrastrutturali del SII rispetto a quanto indicato nel precedente parere di Hera S.p.A. sull'adozione generale del 2° POC prot. n. 0102684 del 24/10/2017 (ad esempio "Potenziamento condotta viale dei Lombardi"), non risulta allegato l'eventuale nuovo parere del Gestore del SII sul procedimento in oggetto;
- in relazione a quanto sopra, il Piano dei Servizi (elaborati: POC.8; POC.8A; POC.8B), approvato con D.C.C. n. 135845/87 del 19/07/2018 e richiamato anche dal documento di VALSAT ri-adottato, non risulta aggiornato.

In conclusione, questa Agenzia comunica quanto segue in merito alla richiesta di parere in oggetto:

- dovrà essere richiesto e/o condiviso il del Gestore del SII Hera S.p.A., quale Soggetto competente in materia ambientale;
- solo qualora si presentasse, in relazione a quanto indicato nel parere sopra indicato, l'interferenza con le aree di salvaguardia e le zone di riserva della risorsa idrica destinata al consumo umano ovvero la necessità di realizzazione di nuove infrastrutture ovvero di estendimenti e/o potenziamenti del sistema delle dotazioni esistenti del Servizio Idrico Integrato extra-comparto (interventi non già ricompresi nella pianificazione d'ambito), dovrà essere richiesto parere ad ATERSIR, utilizzando il modello allegato alla circolare PG.AT/2017/0001710 del 09/03/2018. Resta inteso che le opere infrastrutturali interne ai comparti e le opere di allacciamento dei comparti all'esistente sistema infrastrutturale del SII sono comunque a totale carico dei soggetti attuatori e dovranno essere realizzate adottando le prescrizioni previste dal Gestore.
- nel caso di interventi di nuove infrastrutture ovvero di estendimenti e/o potenziamenti del sistema delle dotazioni esistenti del Servizio Idrico Integrato extra-comparto e non ricompresi nella pianificazione d'ambito, i documenti di VALSAT dovranno presentare i contenuti richiesti dalle circolari di ATERSIR ed essere integrati con le indicazioni/prescrizioni del Gestore del SII, al fine dell'espressione di questa Agenzia in merito all'ammissibilità totale/parziale/nulla di tali interventi nella tariffa del SII ai sensi della DGR 201/2016;
- nel caso di interventi extra-comparto già ricompresi nella pianificazione d'ambito, le tempistiche di realizzazione delle espansioni urbanistiche dovranno essere coerenti con quelle previste per la realizzazione degli interventi infrastrutturali;
- tali condizioni dovranno essere esplicitate anche nelle schede di VALSAT e nelle successive convenzioni urbanistiche;

Il documento di VALSAT ri-adottato fa esplicito riferimento al Piano dei Servizi. In particolare si legge che il *"POC.8A Tavola delle criticità"* riporta lo stato delle problematiche relative al sistema delle reti di acqua, gas, fognature e dei relativi impianti. L'elaborato, redatto a seguito di numerosi incontri con il soggetto gestore di detti servizi, costituisce il riferimento per la fattibilità dei nuovi ambiti inseriti dal POC, mettendo a sistema lo stato delle reti esistenti, le

*nuove potenzialità edificatorie in termini di nuovi utenti, e gli interventi necessari per la loro fattibilità e sostenibilità).*

Pertanto si propone di aggiornare e tenere aggiornato tale Piano dei Servizi, sia in relazione agli interventi sulle infrastrutture del SII eventualmente individuati nel nuovo parere del Gestore sulla parte riadottata (e in parte già indicati nelle schede di POC riadottate, ad esempio "Potenziamento condotta viale dei Lombardi" ovvero in relazione allo stralcio della scheda CoS7), sia in relazione al parere precedente di Hera S.p.A. (prot. n. 0102684 del 24/10/2017) per alcune schede che, pur presentando la necessità di interventi infrastrutturali, non sono state riportate nell'elaborato grafico POC.8A (ad esempio le schede P04, PF1, PF6, e tutte le schede relative alla città storica e alla città da riqualificare).

Si rammenta inoltre che la modifica degli agglomerati esistenti a seguito dell'attuazione della presente proposta di pianificazione dovrà essere adeguatamente comunicata dal Comune al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna, con le modalità che verranno indicate tramite determinazione del Direttore Generale competente per materia, al fine dell'aggiornamento del database sugli agglomerati, ai sensi della D.G.R. n. 201/2016.

Si richiama infine l'osservanza delle disposizioni in materia di aree di salvaguardia delle captazioni, la necessità di tutela delle infrastrutture dedicate al Servizio Idrico Integrato e delle relative attività, inclusa l'esigenza di verifica di eventuali interferenze tra infrastrutture, aree interessate dalla trasformazione urbanistica e prescrizioni normative in merito allo smaltimento delle acque reflue.

Per chiarimenti è possibile contattare la referente per ATERSIR Casadei Benedetta ai seguenti recapiti: [benedetta.casadei@atersir.emr.it](mailto:benedetta.casadei@atersir.emr.it) e 051 6373443.

Si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Dirigente  
Area Servizio Idrico Integrato  
Ing. Marco Grana Castagnetti  
(documento firmato digitalmente)

BC

**Comune di Ravenna**

Area Economia e Territorio  
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica  
c.a. Arch. Francesca Proni  
[progettazioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:progettazioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it)

e p.c. **Provincia di Ravenna**

Servizio di Pianificazione Territoriale  
Piazza Caduti per la libertà n.2  
48121 Ravenna (RA)  
[provra@cert.provincia.ra.it](mailto:provra@cert.provincia.ra.it)

**Hera S.p.A. Servizio Clienti**

[heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it)

**OGGETTO: Parere in merito al 2° POC per la parte relativa all'adozione delle modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni presentate al 2° POC. Chiarimenti, integrazione materiali e richiesta aggiornamento parere.  
Aggiornamento parere di ATERSIR.**

Dall'analisi della documentazione relativa alle modifiche incidenti sul dimensionamento e derivanti dalle controdeduzioni alle osservazioni al 2° POC, adottate con D.C.C. n. 135845/87 del 19/07/2018, e della nota di chiarimento e integrazione del Comune di Ravenna, formulata in risposta al parere di ATERSIR protocollo PG.AT/2018/0006965 del 31/10/2018 ed assunta al protocollo PG.AT/2018/0007121 del 12/11/2018 di questa Agenzia, emerge quanto di seguito indicato:

- la domanda è stata presentata come da modello allegato alla circolare PG.AT/2017/0001710 del 09/03/2018;
- il Comune dichiara che nella formazione della VALSAT si è acquisito e fatto proprio l'esito del percorso fatto dall'Amministrazione comunale congiuntamente al Gestore del SII al fine di determinare criticità ed eventuali nuove infrastrutture, ovvero interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti, collegate alle nuove previsioni insediative;
- il Comune dichiara che le previsioni urbanistiche non interferiscono con le aree di salvaguardia e le zone di riserva della risorsa idrica destinata al consumo umano;
- le schede d'ambito riportano in toto le criticità di Hera che derivano dal parere del Gestore prot. n. 0102684 del 24/10/2017;
- le schede d'ambito riportano tutti gli interventi necessari segnalati dal Gestore, siano essi presenti o meno nella programmazione di ATERSIR;



- l'art. 5 commi 3,4 e 5 delle norme di attuazione del 2° POC prescrive il superamento delle criticità quale condizione indispensabile per l'attuazione degli insediamenti previsti;
- il Comune dichiara che le tempistiche di realizzazione delle espansioni urbanistiche dovranno essere coerenti con quelle previste per la realizzazione degli interventi infrastrutturali;
- il Piano dei Servizi (elaborati: POC.8; POC.8A; POC.8B) sarà adeguato a seguito dell'approvazione delle modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni presentate al 2° POC;

Si ribadisce che le opere infrastrutturali interne ai comparti e le opere di allacciamento dei comparti all'esistente sistema infrastrutturale del SII sono a totale carico dei soggetti attuatori e dovranno essere realizzate adottando le prescrizioni previste dal Gestore. Per quanto riguarda l'intervento del servizio acquedotto relativo alle schede P18 e R18 e denominato "Potenziamento condotta viale dei Lombardi", questa Agenzia si riserva di valutare con separata istruttoria, sentiti Amministrazione Comunale e Gestore, l'inserimento parziale o totale nella pianificazione d'ambito.

Si rammenta che la modifica degli agglomerati esistenti a seguito dell'attuazione della presente proposta di pianificazione dovrà essere adeguatamente comunicata dal Comune al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna, al fine dell'aggiornamento del database sugli agglomerati, ai sensi della D.G.R. n. 201/2016.

Si richiama infine l'osservanza delle disposizioni in materia di aree di salvaguardia delle captazioni, la necessità di tutela delle infrastrutture dedicate al Servizio Idrico Integrato e delle relative attività, inclusa l'esigenza di verifica di eventuali interferenze tra infrastrutture, aree interessate dalla trasformazione urbanistica e prescrizioni normative in merito allo smaltimento delle acque reflue.

Tutto ciò premesso, questa Agenzia, per quanto di competenza, esprime parere favorevole all'approvazione delle modifiche incidenti sul dimensionamento e derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC, adottate con D.C.C. n. 135845/87 del 19/07/2018, nel rispetto di quanto indicato nella presente comunicazione.

Per ulteriori chiarimenti è possibile contattare la referente per ATERSIR Casadei Benedetta ai seguenti recapiti: benedetta.casadei@atersir.emr.it e 051 6373443.

Si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Dirigente  
Area Servizio Idrico Integrato  
Ing. Marco Grana Castagnetti  
(documento firmato digitalmente)

*Ministero della Difesa*  
*Task-Force per la valorizzazione e dismissione degli immobili*  
Via XX Settembre, 123/A 00187 ROMA  
PEI: [udc@gabmin.difesa.it](mailto:udc@gabmin.difesa.it) PEC: [udc@postacert.difesa.it](mailto:udc@postacert.difesa.it)

All.: //  
Ann.: 1 (uno)

PDC: Cap. Gabriele BORTOLIN  
tel. 06/4735.4324 e-mail: [gabriele.bortolin@difesa.it](mailto:gabriele.bortolin@difesa.it)

Oggetto: Trasmissione elaborati del 2° POC approvato del Comune di Ravenna: ai sensi dell'art. 34 C.8 LR n. 20/2000 e s.m.i, e per le competenze derivanti dalla Adozione delle modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC.

A **SEGRETARIATO GENERALE DELLA DIFESA E D.N.A.**  
Direzione dei Lavori e del Demanio **ROMA**

e, per conoscenza:

MINISTERO DELLA DIFESA  
Gabinetto del Ministro **ROMA**

STATO MAGGIORE DELLA DIFESA  
IV Reparto – Logistica e Infrastrutture **SEDE**

STATO MAGGIORE DELL'ESERCITO  
Dipartimento delle Infrastrutture **SEDE**

STATO MAGGIORE DELL'AERONAUTICA  
4° Reparto – Logistica **ROMA**

COMUNE DI RAVENNA  
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica  
Progettazione Urbanistica  
Via Mura di Porta Serrata 11 **RAVENNA**

^^^^^^

Riferimento let. prot. n. 151208 in data 27 agosto 2018 del Comune di Ravenna (non a tutti – annessa in copia).

^^^^^^

1. Si invia, in annesso, il foglio a riferimento del Comune di Ravenna riferito al procedimento in oggetto, in relazione al quale questa *Task-Force* non ravvede azioni di propria competenza.
2. Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**IL DIRETTORE**  
**(Brig. Gen. Giancarlo GAMBARDELLA)**



**Comune di Ravenna**  
**Area Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica**  
**Progettazione Urbanistica**  
**c/a arch. Francesca Proni**  
**Via Mura di porta Serrata n.11 – Ravenna (RA)**

**Ravenna, /2018**

Sinadoc N°31937/2018

Rif. ns prot. PGRA/2018/12906 del 03/10/2018

**Oggetto: Trasmissione elaborati del 2° POC approvato del Comune di Ravenna ai sensi dell'Art. 34 C.8 LR N. 20/2000 E S.M.I, e per le competenze derivanti dall'adozione delle modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC.**  
**Esame e valutazione atti tecnici e amministrativi presentati.**

**VISTA** la documentazione tecnica pubblicata sul sito internet del Comune di Ravenna relativa agli elaborati in oggetto;

**CONSIDERATO** che nella mail (datata 26 ottobre 2018 e protocollata con PGRA/2018/14970 del 29/10/2018) inviata dall' Arch. Proni, responsabile del procedimento per il Comune di Ravenna, viene allegata la tavola *POC8a* (così come verrà integrata a seguito dell'approvazione del POC riadottato) con il riassunto delle varie criticità (*Sistemi gas, acqua, fognatura e depurazione del Comune di Ravenna*) per gli ambiti di riadozione fornito da HERA (aggiornamento con controdeduzioni del 24/04/2018)

**RELATIVAMENTE** alle modifiche incidenti sul dimensionamento e sulla zonizzazione in oggetto non si ravvisano elementi ostativi.

- All'interno delle schede d'Ambito dovranno essere riportate le criticità rilevate da Hera (*Sistemi gas, acqua, fognatura e depurazione*) descritte dalla tavola POC8a (aggiornamento con controdeduzioni del 24/04/2018)
- Le tempistiche di realizzazione delle espansioni urbanistiche dovranno essere coerenti con le tempistiche previste dagli interventi di realizzazione individuati nel piano Atesir per i singoli areali e descritti dalla documentazione inviata dal Comune via mail (PGRA/2018/14970 del 29/10/2018).

**RELATIVAMENTE** al documento di 2° POC Allegato 8 "*Motivazioni puntuali ai rilievi espressi dalla provincia*" punto 4: Viene modificato il comma 4 dell'Art. 5 delle NTA sostituendo il verbo "potrà" con "dovrà" e quindi il testo risulterà così corretto nelle NTA:

*" Per il superamento delle criticità, prima della presentazione del PUA, potrà essere presentato un progetto di fattibilità tecnico-economica da valutare con le modalità stabilite dall'art. 14 c.3 e successivi della L.241/1990 (conferenza preliminare). Tale progetto si raccomanda in particolare in caso di criticità rilevanti"*

Premesso che è opportuno, per omogeneità dei processi, definire con esattezza quali criticità debbano ritenersi rilevanti o meno, nel caso in cui tale presentazione si rendesse necessaria, il

*Documento firmato digitalmente*

**Agenzia regionale prevenzione, ambiente ed energia dell'Emilia-Romagna**

**Sede legale** Via Po, 5 | 40139 Bologna | tel 051 6223811 | dir@sc.arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec dirgen@cert.arpa.emr.it

**Sezione di Ravenna**

Via G. Alberoni, 17/19 | 48121 Ravenna | tel 0544 210611 | sezra@arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec aoor@cert.arpa.emr.it

**Servizio Sistemi Ambientali**

Via G. Alberoni, 17/19 | 48121 Ravenna | tel 0544 210611

relativo progetto dovrà indicare le tempistiche di risoluzione delle criticità rispetto alle quali il PUA dovrà coordinarsi.

Si ribadisce infine quanto espresso con PGRA/2018/183 del 08/01/2018 in sede di adozione del II POC.

Cordiali saluti

**RESP.AREA MONIT. VALUT. CORPI IDRICI  
REFERENTE EMAS**  
Dott.ssa Maria Cristina Laghi

**IL RESP. SERVIZIO SISTEMI AMBIENTALI  
Dott.ssa Patrizia Luciali**

*Documento firmato digitalmente*

**Agenzia regionale prevenzione, ambiente ed energia dell'Emilia-Romagna**

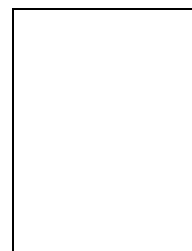
**Sede legale** Via Po, 5 | 40139 Bologna | tel 051 6223811 | dir@sc.arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec dirgen@cert.arpa.emr.it

**Sezione di Ravenna**

Via G. Alberoni, 17/19 | 48121 Ravenna | tel 0544 210611 | sezra@arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aora@cert.arpa.emr.it](mailto:aora@cert.arpa.emr.it)

**Servizio Sistemi Ambientali**

Via G. Alberoni, 17/19 | 48121 Ravenna | tel 0544 210611



Id OSS.: **2890**

PS: **1**

PG: **0188177**

## Richiedente

Nome: **arch Gambirasio Stefania**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **via Ponte Marino , 27**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail: **info@ranran.it**

In rappresentanza di: **Tecnico incaricato con delega della Soc GERI srl**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **arch Gambirasio Stefania**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

Via: **via Ponte Marino , 27**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail: **info@ranran.it**

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Modificare la scheda R04 di San Romualdo**

MOTIVAZIONE: A fronte dell'eliminazione delle opere di urbanizzazione previste per l'accessibilità da nord (rotatoria su via S. Alberto e potenziamento della via Fosso Pepe) e della quota ERS, ridurre la SC da 7.500 mq previsti a 5.500 mq, consentendo di poter utilizzare un'area per l'edificazione di 20.000 mq anziché di 17.000. Motivazioni: 1) l'elevata SC obbliga ad una progettazione con edifici a 2-4 piani fuori terra in contrasto con l'edificato esistente; 2) la riduzione di SC con l'aumento della STER comporta un insediamento più rarefatto con abitazione a due piani. Si allega piano finanziario da cui risulta che nell'ipotesi prevista dal 2° POC si ha un utile dell'8% sul capitale investito, mentre nell'ipotesi proposta dal richiedente si ha un utile del 24%.

NOTE E ALLEGATI: **Osservazione inserita dall'ufficio.**

Normativa: **R04**

**R04**

[Visualizza Contenuto](#)

**Firma:**

**(Stefania Gambirasio)**

Allegato: [03\\_ossRiadozione\\_PG188177.pdf](#)

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

Elaborato: **2 POC - SCHEDE D'AMBITO**

Art.Normativa: **R04**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 31/10/2018: **03 - Non Accolta**

Motivazione:

**Si propone di non accogliere l'osservazione, da verifiche d'ufficio l'indice risultante sulla superficie fondiaria è pari a 0,50 mq/mq, comunque inferiore allo 0,70 degli isolati limitrofi. Questo fa presupporre che il tessuto del nuovo impianto possa essere analogo a quello degli isolati esistenti che mediamente è su due piani. Si precisa che lo svincolo su via Sant'Alberto è evidenziato con la simbologia di "svincolo e connessione di progetto a raso di 3 livello". L'esatta consistenza e tipologia dello svincolo dovrà essere verificata in sede di PUA con la Provincia. Si evidenzia, come rilevato dall'osservante, che la sostenibilità economica è in positivo.**

Località: SAN ROMUALDO  
Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO  
Cod Amb: P027

R04

Classe indice:

3B

## 2° POC

**Obiettivi:**

Completamento dell'abitato fino alla via Fosso Pepe e completamento del reticolo stradale

**Usi e quantità:**

Come da norma generale, con applicazione dei parametri della classe 3B.

Alle aree da destinare a vasca di laminazione fuori comparto è applicabile un indice  $Ut \leq 0,02$  mq/mq; tale SC deve essere ospitata all'interno del comparto (si veda norma generale).

**Criticità, vincoli, prescrizioni/prestazioni:**

Laminazione: il nuovo comparto si inserisce in un contesto abitato già sofferente per quanto riguarda la laminazione delle acque.

Criticità fognatura e depurazione:

Intervento a piano Atersir: Adeguamento linea fanghi depuratore Ravenna, Realizzazione nuova linea acque depuratore Ravenna

Criticità acquedotto: Potenziamento condotta via Canalazzo

**Standard e opere di interesse pubblico:**

- Come da norma generale.

**Edilizia sociale (ERS):**

Poichè l'indice per ERS comporta una SC inferiore al minimo previsto dal Piano Casa si può ipotizzare in sede di PUA di:

- 1) Escludere l'ERS portando l'Ut a 0,20 mq/mq
- 2) Trasformare la quota di ERS in ospitata (ERP) mantenendo il relativo premio

**Modalità e tempi di attuazione:****Allegati:**

Scheda grafica indirizzo, contenente, oltre alla rappresentazione delle prescrizioni di cui alla presente scheda normativa, anche eventuali indirizzi progettuali, come da legenda.

# 2° POC

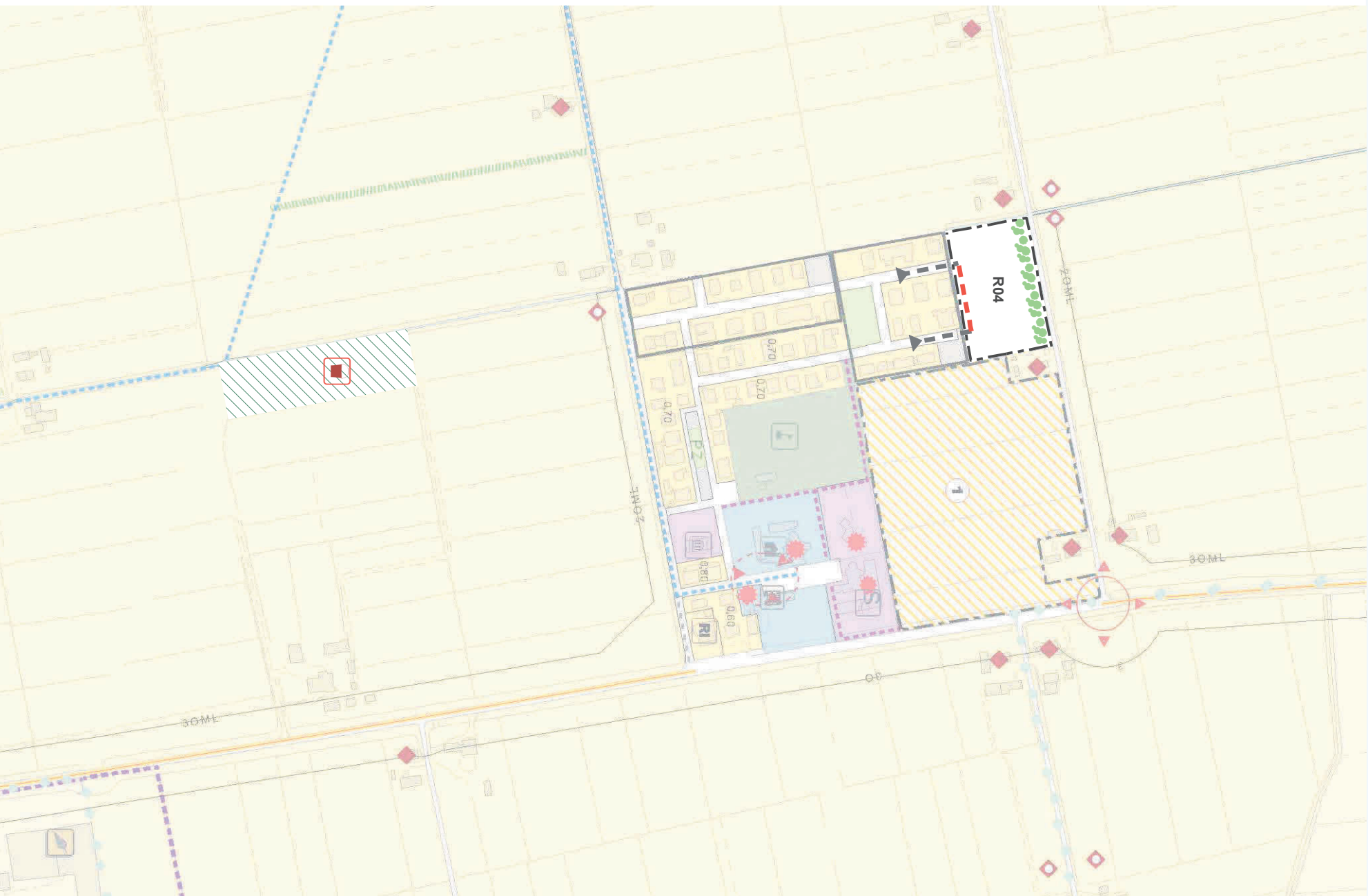
Comune di Ravenna  
Area Economia e Territorio

Città di nuovo impianto

Scheda grafica di indirizzo  
POC.4c

Località: SAN ROMUALDO  
Tav. POC.3: 025 PALAZZOLO  
Cod Amb: P027

**R04**



ADOTTATO Con Delibera di CC n 182544/105 del 31/10/2017  
PUBBLICATO BUR n del  
APPROVATO Con Delibera di CC n del  
PUBBLICATO BUR n del

Scala 1:5000



Spett.le Sindaco del Comune di Ravenna  
Piazza del Popolo 1, Ravenna

Oggetto Osservazione variante al 2° POC adottata a seguito delle "Modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC"  
POC. 4C scheda prescrittiva R04 - S.Romualdo

La sottoscritta arch. Stefania Gambirasio, in qualità di direttore tecnico della società RANRAN architettura e ingegneria con sede in Via Ponte Marino 27 a Ravenna, incaricata da Claudio Laghi, in qualità di legale rappresentante della Società Agricola GERI s.r.l. con sede legale in Via maggiore 191 a Ravenna, formula osservazione alla variante al 2° POC adottata a seguito delle "Modifiche incidenti sul dimensionamento derivanti dalla controdeduzione alle osservazioni al 2° POC" .

In riferimento all'area sita località San Romualdo, in angolo tra la Via S.Alberto e Via Fosso Pepe, inquadrata dal Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE) come "Città di Nuovo Impianto residenziale" soggetta a POC (tav.25 Palazzolo ) Scheda R04 si osserva quanto segue:

a fronte dell'eliminazione delle opere di urbanizzazione previste per l'accessibilità da nord (rotatoria su Via S.Alberto e potenziamento della Via Fosso Pepe) e della quota ERS,

si propone la riduzione della capacità edificatoria a 5.500 m2 in luogo dei 7.500 m2 totali (6.500 m2 di base oltre all'eventuale facoltativa di circa 1.000 m2 tra ospitata e premio) da realizzare su una superficie di 20.000 m2 anziché i 17.000 m2 individuati dall'apposito retino posto all'interno del perimetro di intervento.

La richiesta è fondata sulle seguenti motivazioni:

- 1) l'ambito di espansione si configura come completamento dell'abitato esistente caratterizzato da villini (singoli e binati) e case a schiera di massimo due piani, mentre l'elevata capacità edificatoria assegnata al comparto pari a circa 7.500 m2 di Sc da edificare su un fondo superficie di circa 17.000 m2 al lordo della viabilità interna, obbliga ad un progetto caratterizzato da edifici a 2-4 piani in contrasto con il l'edificato esistente e con il paesaggio rurale circostante, oltretutto di difficile collocazione sul mercato;
- 2) la riduzione di superficie edificabile comporta, oltre ad un insediamento più rarefatto e con abitazioni di 2 piani max, una sostanziale diminuzione degli abitanti insediabili, che da 250 passano a 180, comportando un afflusso di veicoli del tutto compatibile con la viabilità esistente;
- 3) i piani economici finanziari (PEF) allegati dimostrano che il primo, redatto sulle previsioni della scheda di POC R04 adottata, porta ad un utile dell'imprenditore pari a 8% in quanto la realizzazione delle opere pubbliche incide pesantemente sul costo di realizzazione dell'intervento e non risulta per nulla bilanciata dalla maggiore Sc realizzabile, mentre il secondo, riformulato con la riduzione dell'edificabile, con l'assenza dell'ERS, un minore peso delle opere pubbliche e una tipologia più appetibile per il mercato, dimostra la sostenibilità economico/finanziaria dell'iniziativa con un utile pari al 24% del capitale investito.

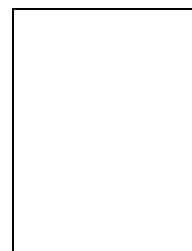
Ravenna, 22/10/2018  
Arch. Stefania Gambirasio

# RANRAN ARCHITETTURA E INGEGNERIA

NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE										
SAN ROMUALDO RAVENNA (RA)										
PEF INTERVENTO SOLUZIONE 1										
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI COMPARTO	superfici e m2	sc m2	fattore		costi unitari	costi totale	prezzo unitario di vendita	prezzo totale di vendita	ricavi	margine
sup opere di urbanizzazione primaria strade	2.675									
sup opere di urbanizzazione primaria parcheggi	625									
Sup opere di urbanizzazione primaria verde	9.900									
Costo di costruzione opere urbanizzazione primaria strade €/m2					€ 120,00					
Costo di costruzione opere urbanizzazione primaria parcheggi €/m2					€ 70,00					
Costo di costruzione opere urbanizzazione primaria verde €/m2					€ 16,00					
totale strade, parcheggi e verde						€ 523.150,00				
totale rotatoria						€ 280.000,00				
<b>totale</b>						<b>€ 803.150,00</b>				
oneri						€ 0,00				
spese tecniche						€ 96.378,00				
oneri finanziari						€ 45.000,00				
allacci, collaudi e varie						€ 20.000,00				
<b>totale opere urbanizzazione primaria</b>						<b>€ 964.528,00</b>				
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE 1 (tipologia mista)</b>										
	superfici e m2	sc	fattore		costi unitari	costi totale	prezzo unitario	prezzo totale	ricavi	
fabbricati		7.500	1,20		€ 1.100,00	€ 9.900.000,00	€ 1.600,00	€ 14.400.000,00	€ 1.171.000,00	
opere di sistemazione a terra	1.500				€ 100,00	€ 150.000,00				
<b>totale</b>						<b>€ 10.050.000,00</b>				
oneri di urbanizzazione secondaria e contributo costo di costruzione						€ 525.000,00				
spese tecniche						€ 804.000,00				
oneri finanziari						€ 350.000,00				
area						€ 1.500.000,00				
<b>totale fabbricati</b>						<b>€ 13.229.000,00</b>	<b>€ 1.600,00</b>	<b>€ 14.400.000,00</b>	<b>€ 1.171.000,00</b>	
<b>totale generale</b>						<b>€ 14.193.528,00</b>				<b>8%</b>

**RANRAN ARCHITETTURA E INGEGNERIA**

NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE										
SAN ROMUALDO RAVENNA (RA)										
PEF INTERVENTO SOLUZIONE 2										
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI COMPARTO	superfici e m2	sc m2	fattore	sul (scx1,2) m2	costi unitari	costi totale	prezzo unitario di vendita	prezzo totale di vendita	ricavi	margini
sup opere di urbanizzazione primaria strade	1.500									
sup opere di urbanizzazione primaria parcheggi	625									
Sup opere di urbanizzazione primaria verde	0									
Costo di costruzione opere urbanizzazione primaria strade €/m2					€ 120,00					
Costo di costruzione opere urbanizzazione primaria parcheggi €/m2					€ 70,00					
Costo di costruzione opere urbanizzazione primaria verde €/m2					€ 16,00					
totale strade, parcheggi e verde						€ 223.750,00				
totale rotatoria						€ 0,00				
<b>totale</b>						<b>€ 223.750,00</b>				
oneri						€ 0,00				
spese tecniche						€ 26.850,00				
oneri finanziari						€ 45.000,00				
allacci, collaudi e varie						€ 10.000,00				
<b>totale opere urbanizzazione primaria</b>						<b>€ 305.600,00</b>				
<b>INSEDIAMENTO RESIDENZIALE 1 (tipologia a villa)</b>										
fabbricati		5.500	1,20	6.600	€ 1.100,00	€ 7.260.000,00	€ 1.900,00	€ 12.540.000,00	€ 2.477.800,00	
opere di sistemazione a terra	800				€ 100,00	€ 80.000,00				
<b>totale</b>						<b>€ 7.340.000,00</b>				
oneri di urbanizzazione secondaria e contributo costo di costruzione						€ 385.000,00				
spese tecniche						€ 587.200,00				
oneri finanziari						€ 250.000,00				
area						€ 1.500.000,00				
<b>totale fabbricati</b>						<b>€ 10.062.200,00</b>	<b>€ 1.900,00</b>	<b>€ 12.540.000,00</b>	<b>€ 2.477.800,00</b>	
<b>totale generale</b>						<b>€ 10.367.800,00</b>				<b>24%</b>



Id OSS.: **2891**

PS:

PG: **0186272**

## Richiedente

Nome: **Sig. Cerulli Antonio**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Delegato** della Azienda/Ente: **soc Valore e Sviluppo spa**

Partita IVA: **02400690398**

Via: **via Faentina , 106**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In rappresentanza di: **se stesso e altri firmatari dell'accordo CoS 07**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig. Cerulli Antonio**

Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**

In qualità di **Delegato** della Azienda/Ente: **soc Valore e Sviluppo spa**

Partita IVA: **02400690398**

Via: **via Faentina , 106**

Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Inserimento nel 2° POC dell'ambito CoS07 Dismano ovest.**

MOTIVAZIONE: Inserire nel 2° POC l'ambito CoS07 mantenendo la riserva che possa essere consentita la sottoscrizione dell'accordo attuativo anche da parte di CMCA. In alternativa riconoscere la facoltà, per i soggetti richiedenti, di procedere con l'attuazione dell'ambito applicando il principio di marginalità riferito alle aree di proprietà di CMCA, con assunzione da parte dei firmatari di tutti gli impegni urbanizzativi ed infrastrutturali previsti nella scheda di comparto. Si precisa che la Cooperativa CMCA era soggetta a procedimento di liquidazione coatta amministrativa con ipoteca gravante sull'immobile di proprietà in favore di BPER Banca Spa. Oggi però sussistono le condizioni perché l'originario credito vantato da BPER Banca Spa possa essere ceduto alla società Valore e Sviluppo Spa firmataria, ciò in ragione dell'avanzato stato di trattativa con il cessionario del credito cartolarizzato. Inoltre l'assunzione da parte dei firmatari di tutti gli impegni urbanizzativi ed infrastrutturali, consentirebbe, da un lato, al Comune di vedere realizzate tutte le opere pubbliche connesse al Comparto e, dall'altro, agli scriventi di salvaguardare i notevoli investimenti già effettuati. Da evidenziare che lo stralcio delle aree di CMCA consentirebbe una riduzione del consumo di suolo e pertanto coerente con i principi della LR 24/2017.

NOTE E ALLEGATI: Osservazione inserita dall'ufficio.

Normativa: **CoS7 a/b**

**CoS7 a/b**

[Visualizza Contenuto](#)

**Firma:**

**(Antonio Cerulli)**

Allegato: [02\\_ossRiadozione\\_PG186272.pdf](#)

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

Elaborato: **2 POC - SCHEDE D'AMBITO**

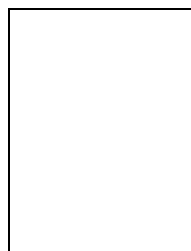
Art.Normativa: **CoS7 a/b**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 31/10/2018: **03 - Non Accolta**

Motivazione:

**Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto si ritiene in primo luogo di aver concesso il tempo utile per perfezionare l'atto, inoltre che non sia mutato il quadro rispetto alla fase di controdeduzione del 2° POC, pertanto si conferma il parere già espresso in sede di osservazioni al 2° POC che per pronta lettura si riporta: Si propone di non accogliere l'osservazione. In via preliminare, si evidenzia che in sede di controdeduzioni agli ambiti interessati (comparti) non si reputa opportuno apportare modifiche sostanziali a questi ultimi a meno che tali modifiche non siano oggettivamente marginali, cioè limitate nella relativa portata e quindi non implicanti variazioni di rilievo sia per quanto concerne gli interessi pubblici perseguiti, sia per quanto attiene le scelte urbanistiche che connotano i comparti stessi. Ciò in quanto i contenuti delle previsioni urbanistiche dei vari comparti sono stati definiti all'esito di specifici tavoli di concertazione dai quali sono scaturite scelte urbanistiche condivise dai diversi soggetti interessati; condivisione fra tutti i soggetti interessati che ha costituito fin dall'inizio il presupposto imprescindibile per ritenere attuabile il comparto in oggetto. Nel merito si osserva che l'area che taluni dei proprietari dei terreni che compongono il comparto di cui trattasi vorrebbero fosse stralciata dal medesimo comparto non è marginale (nel caso non venga risolta la riserva entro l'approvazione del 2° POC) sia per la sua localizzazione sia per le sue dimensioni. Inoltre, la ripianificazione del comparto non può essere fatta in sede di controdeduzione senza la condivisione pure di quei soggetti ai quali appartengono le aree che altri soggetti interessati a dare attuazione al comparto vorrebbero invece che fossero stralciate dal medesimo comparto.**

Id OSS.: **2895**PS: **2**PG: **0183783**

## Richiedente

Nome: **Sig. Dalla Valle Guido**Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **Immobiliare Senni**Partita IVA: **02281470399**Via: **via G. Rossi , 5**Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

In quanto **Diretto Interessato**

## Riferimento per Comunicazioni

Nome: **Sig. Dalla Valle Guido**Cod.Fisc. **XXXXXX11X11X111X**In qualità di **Legale Rappresentante** della Azienda/Ente: **Immobiliare Senni**Partita IVA: **02281470399**Via: **via G. Rossi , 5**Località **Ravenna (RA) - ITALIA**

Telefono:

Fax:

E-mail:

## OSSERVAZIONE

OGGETTO: **Città di nuovo impianto: Integrare la scheda R19 di San Pietro in Vincoli.**

MOTIVAZIONE: 1) Riformulare il paragrafo Obiettivi nel modo seguente: ...Individuazione di un asse principale di connessione della viabilità carrabile esistente (prolungamento di via Strocchi fino a Via S. Rocco) e sua connessione con il centro storico (Via Senna - Via Farini), mediante percorsi ciclopedonali. 2) Riformulare il paragrafo Standard e opere di interesse pubblico nel modo seguente: Accessibilità all'ambito mediante la realizzazione di un asse principale quale prolungamento di Via Strocchi fino a Via S. Rocco e sua connessione con il centro storico mediante percorsi ciclopedonali con Via Senna e con Via Farini. 3) Prevedere una fascia a verde di mitigazione e filtro adiacente il confine ovest del comparto. 4) Integrare il paragrafo nel modo seguente: Possibilità di non eseguire fino al 50% della SC Non Residenziale.

NOTE E ALLEGATI: **Osservazione inserita dall'ufficio.**Normativa: **R19****R19**[Visualizza Contenuto](#)**Firma:**

---

*(Guido Dalla Valle)*Allegato: [01\\_ossRiadozione\\_PG183783.pdf](#)

## Classificazione da parte dell'Ufficio

Tipologia: **Normativa**

Elaborato: **2 POC - SCHEDE D'AMBITO**

Art.Normativa: **R19**

Tipologia Soggetto: **Privati**

## Parere dell'Ufficio del 31/10/2018: **02 - Accolta in parte**

Motivazione:

**Si propone di accogliere in parte l'osservazione limitatamente ai punti 3 e 4 come di seguito riportato:**

**1) e 2) Conferma del testo adottato. Sentito il Servizio Mobilità si evidenzia che il tratto di viabilità consente una migliore accessibilità al pk pubblico e quindi presenta una migliore funzionalità per i frequentatori del centro abitato. In ogni caso in futuro si potrà comunque intervenire riguardo la sua regolamentazione qualora si ritenesse utile ai fini della sicurezza stradale.**

**3) Si propone di integrare il paragrafo "Obiettivi" nel modo seguente: "...Definizione del margine ovest dell'abitato anche mediante fascia a verde di filtro da realizzare in zona agricola qualora della medesima proprietà. Assunzione del disegno della maglia poderale...".**

**4) Si propone di integrare il paragrafo "Usi e quantità", nel modo seguente: "SC Non Residenziale = 5%". Ciò in relazione alla rilevante quantità di opere di urbanizzazione previste: viabilità, pk pubblico, pista ciclabile, verde, nonché al reperimento di un'area per 600 mq di SC da destinare ad ERS. Si precisa che la quota non residenziale del 5% è pari a 400 mq di SC.**

# Immobiliare Senni s.r.l.

Ravenna, 11 ottobre 2018

pec a: [progettazioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it](mailto:progettazioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it)

**Oggetto:** Osservazione all'Adozione del "2° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E CONSEGUENTI MODIFICHE AL RUE E AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA – CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE e CONTESTUALE ADOZIONE DELLE MODIFICHE INCIDENTI SUL DIMENSIONAMENTO DERIVANTI DALLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI AL 2° POC"

Scheda R19 – località San Pietro in Vincoli. Proprietà: Immobiliare Senni srl

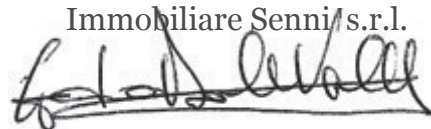
La società Immobiliare Senni srl con sede in Ravenna, via G.Rossi n.5, Ravenna formula la presente richiesta:

- 1) Modificare il paragrafo "Obiettivi" della scheda prescrittiva POC. 4c con:  
*"Ampliamento dell'abitato verso ovest a completamento e integrazione delle recenti espansioni.*  
**Individuazione di un asse principale di connessione della viabilità carrabile esistente (prolungamento di via Strocchi fino a via San Rocco) e sua connessione con il centro storico mediante percorsi ciclopedonali con la via Senna e con la via Farini.**  
*Definizione del margine ovest dell'abitato e assunzione del disegno della maglia poderale circostante come riferimento per l'impianto planimetrico, mantenendo coni di visuale libera verso il contesto agricolo.*  
*Realizzazione di percorsi ciclopedonali a completamento e integrazione della rete esistente, urbana e territoriale.*  
*Individuazione di un'area centrale destinata ad usi pubblici."*
- 2) Modificare il paragrafo "Standard e opere di interesse pubblico" della scheda prescrittiva POC 4.c con:  
**"Accessibilità all'ambito mediante la realizzazione di un asse principale quale prolungamento di via Strocchi fino a via San Rocco e sua connessione con il centro storico mediante percorsi ciclopedonali con la via Senna e con la via Farini.**  
*Individuazione di percorsi ciclopedonali di connessione e integrazione della rete esistente, urbana e territoriale.*  
*Laminazione: realizzazione della vasca di laminazione e dei fossi di scarico della rete delle acque bianche in continuità con quella già realizzata nell'urbanizzazione a sud."*



- 3) Al fine di assicurare una zona di filtro fra la città consolidata e la zona agricola, sorta di "green belt " o "mura verde" della città, si propone di destinare una fascia di territorio della larghezza variabile da circa 25 a 40 metri ad ovest del comparto a "**Verde di mitigazione e filtro**" Art. IV 3.9 del RUE con funzione di protezione e filtro delle zone residenziali. (vedi all.1). Tale fascia consente di rispondere a quanto prescritto nella scheda d'ambito al paragrafo "Obiettivi", "*Definizione del margine ovest dell'abitato*". La previsione di tale cintura era già presente nella scheda normativa prescrittiva del POC 2010-2015. (vedi all.2)
- 4) Si chiede di inserire nella scheda prescrittiva d'ambito la seguente frase:  
**Possibilità di non eseguire fino al 50 % della Sc Non Residenziale.**

Distinti saluti

Immobiliare Senni s.r.l.  


PRG 2003

POC  
BUR

RAVENNA

Comune di Ravenna  
Area Pianificazione Territoriale

Città di nuovo impianto

Scheda grafica di indirizzo  
POC.4c

R19

Località: SAN PIETRO IN VINCOLI  
Tav. POC.3: 077 SAN PIETRO IN VINCOLI,085 SAN PIETRO IN VINCOLI-DUCENTA  
Cod Amb: P059

2° POC

ID 2817



ADOTTATO Con Delibera di CC n 1825/44/105 del 31/10/2017  
 PUBBLICATO BUR n 308 del 15/11/2017  
 APPROVATO Con Delibera di CC n  
 PUBBLICATO BUR n

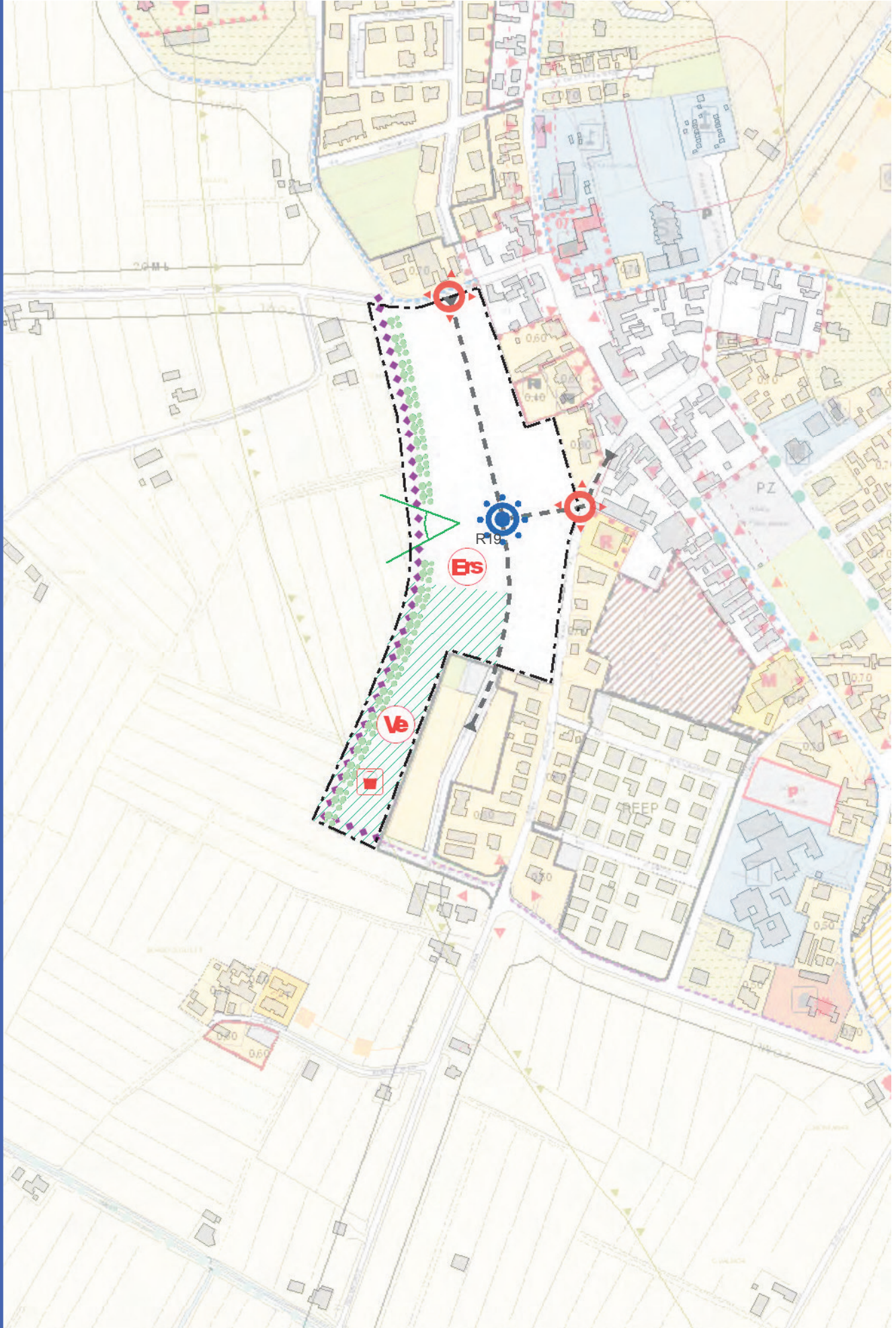
Scala 1:5000

Località: SAN PIETRO IN VINCOLI

Tav. POC.3: 077 SAN PIETRO IN VINCOLI,085 SAN PIETRO IN VINCOLI - DUCENTA

N. Scheda: **R19**  
 Data ultima modifica: 28/02/2011

Piano Operativo Comunale  
 2010 - 2015



ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.23970/37	del 10/03/2011
PUBBLICATO	B.U.R	N. 48	del 30/03/2011



**COMUNE DI RAVENNA  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE**

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Piazza Farini n. 21 – 48121 Ravenna**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**(alla proposta di variante al vigente regolamento per il calcolo dell'indennità risarcitoria, ex art. 167 D.Lgs. 42/04)**

Si richiamano le disposizioni del vigente Regolamento approvato con Delibera di CC n. 30525/2010 del 22/03/2010, che contiene criteri e modalità di computo della sanzione paesaggistica (c.d. Indennità risarcitoria) per opere abusive su immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

Si ricorda in primo luogo che l'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 (così come modificato e integrato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/04) prevede, in caso di realizzazione di particolari tipologie di interventi descritti alle lettere a), b) e c) del comma 4 - in aree soggette ai vincoli di cui agli artt. 136 e 142 del Decreto medesimo - in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, la possibilità per il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o area interessata dalle opere abusive, di presentare apposita domanda ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. Qualora, in esito alla procedura descritta al comma 5 dello stesso articolo, venga accertata la compatibilità paesaggistica, viene consentito il mantenimento delle opere e, ferma restando l'applicazione della sanzione/oblazione urbanistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima.

Si precisa inoltre che il versamento dell'indennità risarcitoria è dovuto, oltre che nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, come poc'anzi indicato, anche nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01 e della L.R. 23/04), per i quali non sia possibile il ripristino delle opere irregolari stante il pregiudizio strutturale e/o funzionale che deriverebbe alle parti conformi del fabbricato.

Come noto, la criticità che affligge la quantificazione della sanzione ambientale a tutt'oggi è data dalla sostanziale assenza di parametri oggettivi e ben delineati, rinvenibili nella vigente Normativa sovraordinata (eccezion fatta per il computo del profitto di cui al D.M. 26/09/1997 ma applicabile solo in ambito di condono edilizio): ciò in particolare per quanto concerne la quantificazione del danno il quale, a differenza del computo del profitto, resta con contorni ancora più opinabili e non facilmente computabile. Per tali motivi il Comune di Ravenna, in analogia con altre Amministrazioni, ha redatto un proprio Regolamento approvato nel 2010, come in premessa, finalizzato a individuare e codificare dei criteri di computo al fine di garantire uniformità di trattamento e di metodologie applicative.



## COMUNE DI RAVENNA MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

A distanza di tempo si è reso necessario introdurre una parziale rivisitazione delle modalità e dei criteri per la corretta applicazione delle sanzioni in materia di tutela del vincolo paesaggistico, di cui all'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, materia delegata dalla Regione ai Comuni per le funzioni amministrative relative al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e dell'accertamento di compatibilità, con particolare riferimento alla determinazione del danno ambientale e delle sanzioni amministrative di remissione in pristino e di pagamento delle oblazioni e sanzioni pecuniarie.

Dato atto dell'esperienza e dell'analisi delle casistiche presentatesi in questi anni di applicazione del regolamento sopra citato, l'ufficio ha valutato la necessità di rivedere ed aggiornare alcuni criteri. In particolare, si è considerata anche l'attuale congiuntura economica e la crisi finanziaria che ha colpito cittadini ed imprese con particolare riferimento al settore edilizio.

Inoltre, recentemente è emersa l'importanza di attualizzare tali criteri in funzione anche del maggior numero di procedimenti che verranno presentati a seguito dell'introduzione prevista dalla L.R. 24/2017 art 70 "Autorizzazione paesaggistica" comma 5 che ha disposto che *"Il divieto di sanatoria stabilito dall'articolo 146, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004, si applica agli interventi realizzati in area paesaggisticamente vincolata in epoca successiva al 12 maggio 2006, data di entrata in vigore del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione al paesaggio)"*.

Combinando questi elementi nel rispetto dei principi di proporzionalità dell'azione amministrativa, si è provveduto a introdurre criteri improntati ad una più equa quantificazione della sanzione in ragione dell'effettiva consistenza delle opere eseguite e della violazione perpetrata e tenuto altresì conto della circostanza che tali opere sono anche soggette ad altre sanzioni edilizie finalizzate alla regolarizzazione delle opere stesse.

Recependo i contenuti della circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 13/09/2010 Prot. n. 16721E e la nota dirigenziale comunale applicativa PG 33417/2016 sul tema della percepibilità dell'opera realizzata nel contesto in cui essa è inserita, e della sua rilevanza paesaggistica, che ammettono la valutazione anche di tipologie di opere che configurano nuovi volumi si è introdotto il punto B) OPERE COMPORTANTI MODESTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME RITENUTI PRIVI DI "PERCEPIBILITÀ" NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO. In questi casi si è stimato un importo forfetario, reputato equo, già comprensivo della eventuale comparazione fra profitto e danno nella misura di: EURO 1000,00.

Tale scelta è stato il risultato di valutazione delle casistiche trattate che hanno rilevato che l'utilizzo dei criteri fissati per il parametro danno (costo del ripristino) avrebbe portato a sanzioni eccessivamente elevate e del tutto sproporzionate rispetto all'oggettiva consistenza dell'opera difforme trattata.

Altra modifica proposta è l'ampliamento delle tipologie di opere soggette a minimo forfetario introducendo al punto C) OPERE NON COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME, i seguenti interventi:



**COMUNE DI RAVENNA**  
**MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE**

TRASLAZIONI PLANOALTIMETRICHE E VARIANTI IN C/O, inserite all'interno della tipologia afferente la MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME, prevedendo una sanzione in via equitativa nella misura di € 750 ;

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: Euro 500

ESECUZIONE DI NUOVI MURI DI CINTA, RECINZIONI CON SOTTOSTANTE ZOCOLATURA, MURI DI SOSTEGNO E CANCELLATE:  
Euro 1.000

ESECUZIONE DI NUOVE RECINZIONI IN PALETTI E RETE, STACCIONATE E SBARRE: Euro 500

PERGOLATI, STRUTTURE DA OMBREGGIO E ALTRE OPERE RICONDUCIBILI ALLA "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" (OVE NON COMPRESSE NELL'ALLEGATO A DEL DPR 31/2017 E SMI): Euro 500

Gli importi sopra citati sono stati ritenuti coerenti con il modesto impatto che gli stessi hanno nel contesto paesaggistico in cui si inseriscono, spesso zone ampiamente urbanizzate.

Si è inoltre ritenuto opportuno rivedere i criteri di sanzione relativi ai MOVIMENTI DI TERRA (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate), precisando che rientrano in questa categoria, se calcolati come interventi isolati, anche la esecuzione di vasche e piscine, oltre a chiari ed invasi valutando per la maggior parte delle predette tipologie, in quanto ritenuto più coerente, la superficie interessata espressa in mq. ed introducendo le seguenti distinzioni:

- VASCHE E PISCINE:
  - FINO A 40 MQ: EURO 1.000 – OLTRE I 40 MQ: EURO 2000
- SCAVI E RIEMPIMENTI, IVI COMPRESI CHIARI E ALTRI INVASI:
  - FINO A MQ 1.000: EURO 1.500; DA 1001 A 2000 MQ: EURO 2000 - OLTRE I 2000 MQ, EURO 3.000

**RIPORTI DI TERRENO:**

- FINO A MC 1.000: EURO 1.500; DA 1001 A 2000 MC: EURO 2000 - OLTRE I 2000 MC, EURO 3.000

Tra le modifiche ipotizzate, nell'attuale proposta di variante, al fine del parametro profitto si è valutato di ridurre la percentuale dell'utile d'impresa dal 20% al 10%, e ciò in coerenza con la riduzione dell'utile di impresa a seguito della perdurante crisi del settore immobiliare che ha oggettivamente e sensibilmente abbattuto il margine d'impresa.



## COMUNE DI RAVENNA MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

A prescindere dalle ipotesi di accertamento di compatibilità paesistica, come codificata nelle disposizioni normative succitate - ed ammessa solo per tipologie di opere "minori" - i criteri di computo proposti, come in premessa anticipato, tengono conto anche dei casi di interventi edilizi più rilevanti e che possono comprendere aumenti di superfici e volumi. Trattasi di interventi non suscettibili di rilascio del suddetto accertamento di compatibilità ma per i quali non è possibile procedere a sanzione demolitoria - per principi generali sanciti dalle Leggi Urbanistiche vigenti, D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004 - in quanto si creerebbe un pregiudizio strutturale e/o funzionale alle parti conformi del fabbricato o precedentemente regolarizzate. Fattispecie di questo tipo potrebbero configurarsi in caso di difformità parziali in permessi di costruire relativi ad interventi di nuova costruzione/ampliamento oppure in caso di ristrutturazioni edilizie in difformità o assenza di titolo (artt. 34 e 33 del D.P.R. 380/2001 e corrispondenti artt. 15 e 14 della L.R. 23/2004). Le ipotesi sanzionatorie per tali illeciti edilizi saranno comunque oggetto di valutazione anche da parte della C.Q.A.P., trattandosi comunque di abusi su aree vincolate.

All'interno dell'art. 7, afferente il danno, si è introdotto una necessaria specifica in tema di computo del ripristino per quegli interventi caratterizzati da una modesta sopraelevazione ovvero da un innalzamento della quota di imposta del solaio di copertura. In questi casi si è precisato che ai fini del computo del ripristino si deve intendere non la totale demolizione del coperto ma la porzione di muratura che risulta in elevazione rispetto a quanto precedentemente autorizzato, al netto degli elementi che si possono mantenere in quanto imprescindibili alla conformazione del fabbricato stesso e assentiti (ossia il coperto).

Tale scelta è stata dettata dal fatto che il computo del ripristino in base al tariffario delle prestazioni, qualora esteso anche al coperto porterebbe a dei valori eccessivamente sproporzionati rispetto all'entità oggettiva della violazione della stessa e tenuto conto che il coperto andrebbe poi ricostruito nella medesima consistenza.

A seguito della L.R. 24/2017 e della Circolare applicativa del 05/06/2018 PG 410371 "indicazioni applicative in merito a tolleranze costruttive, verifica dello stato legittimo degli edifici da demolire, sanatoria di immobili soggetti a vincolo paesaggistico e divieto di modificare la modulistica unificata edilizia regionale e di richiedere altre documentazioni" si è rilevato che la Regione, recependo recenti orientamenti giurisprudenziali e pareri del Mibact, ha precisato al punto 3.1 "La sanatoria degli abusi edilizi su immobili soggetti a vincolo paesaggistico sopravvenuto" che non è dovuta sanzione paesaggistica per opere eseguite prima dell'imposizione del vincolo per le quali è quindi dovuta solo la sanzione edilizia urbanistica; nel contempo ha confermato la procedura dell'autorizzazione "ex post" art. 17 comma 4 bis L. n. 23/2004 per opere che devono conseguire l'accertamento di conformità edilizio urbanistico, senza versamento di sanzione.

Pur tuttavia, si è ritenuto opportuno introdurre l'articolo 8 "opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo paesaggistico", ossia eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio in ambiti in cui il vincolo di tutela paesaggistica è stato imposto successivamente alla data di realizzazione delle opere stesse, quando non sussisteva l'obbligo di acquisizione di autorizzazione paesaggistica, introducendo



**COMUNE DI RAVENNA**  
**MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE**

due minimi forfetari diversificati

a) opere comportanti aumenti di superfici e/o volumi: 1000 euro

b) opere non comportanti aumenti di superfici e/o volumi: 500 euro

Tale scelta è stata dettata dalla consapevolezza dell'oscillazione giurisprudenziale e normativa in tale ambito così delicato e al fine di evitare un vuoto applicativo nell'eventualità che vi siano ipotesi o fattispecie in cui questa sanzione venga applicata come nel caso del condono edilizio.

Quanto sopra naturalmente fa salva ogni nuova disposizione normativa o circolare applicativa - nazionale o regionale - di contrario avviso.

Infine, per evitare applicazioni disomogenee delle sanzioni, si è ritenuto opportuno precisare un criterio applicativo all'art. 5 nei casi in cui l'istanza di compatibilità paesaggistica, o applicazione di sanzione edilizia in regime ordinario, comprenda una pluralità di abusi realizzati anche in periodi temporali diversi. A tal proposito si è definito che gli stessi andranno valutati nella loro unitarietà e qualora si tratti di interventi ricadenti in categorie diverse (NC, RE, MS...), dovrà essere applicata la sanzione prevista per l'intervento edilizio di maggior rilevanza.





# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
U.O. Controllo Edilizio  
Piazza C. Farini n° 21 - 48121 RAVENNA

## BOZZA DI REGOLAMENTO VARIANTE 2018

### CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA (C.D. INDENNITA' RISARCITORIA) AI SENSI DELL'ART. 167 DEL D.Lgs. 42/2004

#### ART. 1

Il presente Regolamento disciplina i criteri e le modalità di determinazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 D. Lgs. 42/2004 nei casi di esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa per i quali sia stata accertata la compatibilità paesaggistica oppure non sia stata disposta la demolizione.

Scopo del Regolamento è quello, altresì, di individuare un equo e semplificato sistema di determinazione della sanzione amministrativa la cui quantificazione è stata attribuita – confermando le precedenti scelte normative regionali - alla sfera di competenza comunale ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 24 del 21/12/2017.

#### ART. 2

#### AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento eseguito nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 realizzato senza la prescritta autorizzazione paesaggistica (ordinaria o semplificata) o in difformità da essa di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01 e della L.R. 23/04), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei vigenti artt. 167 e 181 del D.lgs. 42/04 oltre ai casi di condono ambientale speciale di cui all'art. 1 co. 37 della L. 308/04. L'accertamento di compatibilità paesaggistica con annessa Indennità Risarcitoria, può essere propedeutico all'accertamento di conformità edilizio-urbanistico ex art. 17 L. reg. 23/04, secondo le modalità procedurali vigenti (cfr L.R. 12/2017 in recepimento riforme Madia etc.).

Sono esclusi espressamente i computi operati nell'ambito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/94 per i quali si fa specifico riferimento ai criteri appositamente dettati dal D.M. "Veltroni" del 26/09/97 (cfr. art. 2 co. 46 L. 662/96 in modifica a L. 724/94 art. 39), per i quali il Comune di Ravenna ha emesso la specifica deliberazione di GM del 16/01/2001, n.4118 Prot. Gen., N.36 Prot. Verb.. Gli stessi criteri individuati dal D.M. Veltroni sono stati ritenuti applicabili anche nell'ambito dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/03 e legge reg. E/R n. 23/04.



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## ART. 3 CASI DI ESCLUSIONE

Non si applica la sanzione paesaggistica alle opere realizzate in immobili vincolati ma non soggette all'autorizzazione paesaggistica, come definite dall'art. 149 D.lgs 42/04, e più precisamente:

- a) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purchè previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

In relazione agli interventi di cui alla lettera a), trattandosi di opere interne prive di effettiva vis lesiva, si può intendere compresa nella ratio della citata disposizione anche un intervento di ristrutturazione edilizia, purchè non riguardante l'esterno (es. prospetti), dell'edificio stesso (cfr. anche il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali PG. 94417/06 del 23/10/06).

Sono inoltre escluse dall'applicazione del presente regolamento gli interventi di cui all'allegato A dell'art. 2 D.P.R. 31/2017, ossia quelli non soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica e le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (DPR 380/01 e L. R. 23/04).

## ART. 4 COMPETENZE

Tutte le posizioni soggette al D.Lgs. n. 42/04, Parte III<sup>a</sup> sia in ambito sanzionatorio ordinario, che si traduca nella irrogazione di una sanzione pecuniaria in alternativa al ripristino, sia in sede di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica, condono edilizio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della C.Q.A.P. Comunale. Tale Organo, in base all'art. 6 della legge regionale Emilia Romagna n. 15/2013, esprimerà il parere di competenza in ordine al corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere abusivamente eseguite e la loro compatibilità con il vincolo paesaggistico, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

## ART. 5 DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'

Ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo n. 42/04 e s.m.i. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente "al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima".

La stima viene predisposta dagli uffici comunali sulla base delle presenti norme regolamentari.

Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda una pluralità di abusi realizzati anche in periodi temporali diversi, gli stessi andranno valutati unitariamente in base al principio della unitarietà dell'intervento complessivamente considerato e qualora si tratti di interventi ricadenti in categorie diverse (NC, RE, MS...), dovrà essere applicata la sanzione prevista per l'intervento edilizio di maggior rilevanza.



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Ai fini del computo dei volumi e delle superfici, si fa riferimento al concetto di volume totale, o di superficie totale, secondo le definizioni contenute nelle D.T.U. vigenti al momento della stima.

## ART. 6 CALCOLO DEL PROFITTO

### A) OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME

Il calcolo del profitto è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 10% dei valori venali **medi** di mercato del bene oggetto di abuso edilizio: percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria.

Il valore di riferimento a metro quadro da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio visionabili sul sito "[www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)".

Nell'ipotesi in cui non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procede, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame; ove non sia disponibile il valore di mercato dell'Osservatorio Immobiliare per l'area interessata si procede per analogia applicando i valori dell'area più simile all'area in esame.

Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o, nel caso di applicazione d'ufficio a seguito di accertamento di illecito, al momento della redazione del referto di stima.

Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

**L'importo minimo della sanzione sarà comunque di 2.000 €.**

### B) OPERE COMPORTANTI MODESTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME RITENUTI PRIVI DI "PERCEPIBILITÀ" NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.

In coerenza con la circolare dell'Ufficio Legislativo del MIBACT del 13/09/2010 Prot. 0016721 e nota Dirigenziale applicativa PG. 33417/2016, gli interventi che hanno comportato un modesto incremento di superficie e/o volume tale da essere valutato non percepibile nel contesto paesaggistico di riferimento, sono stati ritenuti suscettibili di rilascio di accertamento di compatibilità paesaggistica. In questi casi sono stimati importi forfettari, reputati equi, già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno:

**nella misura di € 1.000**

### C) OPERE NON COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME

Per tali interventi si sono stimati importi forfettari, desunti da precedenti valutazioni relative ad indennità calcolate in regime sanzionatorio "ordinario". Si reputano tali importi equi, e già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno, i quali pertanto, in tali fattispecie, non dovranno essere calcolati.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME, O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili)

**La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di € 2.000**



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## RESTAURO E RISAMENTO CONSERVATIVO

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.000.**

## MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME IVI COMPRESSE TRASLAZIONI PLANOALTIMETRICHE E VARIANTI IN C/O:

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 750.**

## INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE:

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 500.**

## ESECUZIONE DI NUOVI MURI DI CINTA, RECINZIONI CON SOTTOSTANTE ZOCCOLATURA, MURI DI SOSTEGNO E CANCELLATE:

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.000.**

## ESECUZIONE DI NUOVE RECINZIONI IN PALETTI E RETE, STACCIONATE E SBARRE:

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 500.**

## PERGOLATI, STRUTTURE DA OMBREGGIO E ALTRE OPERE RICONDUCIBILI ALLA "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" (OVE NON COMPRESSE NELL'ALLEGATO A DEL DPR 31/2017 E SMI):

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 500.**

## MOVIMENTI DI TERRA (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria, se calcolati come interventi isolati, anche la esecuzione di vasche e piscine, oltre a chiari ed invasi):

### - VASCHE E PISCINE:

FINO A 40 MQ: € 1.000 – OLTRE I 40 MQ: € 2000

### - SCAVI E RIEMPIMENTI, IVI COMPRESI CHIARI E ALTRI INVASI:

FINO A MQ 1.000: € 1.500;  
DA 1001 A 2000 MQ: € 2000;  
OLTRE I 2000 MQ, € 3.000

### - RIPORTI DI TERRENO:

FINO A MC 1.000: € 1.500; DA 1001 A 2000 MC: € 2000 - OLTRE I 2000 MC, € 3.000

## ALTRE OPERE

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

## ART. 7 CALCOLO DEL DANNO

Per danno ambientale deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causati al paesaggio. Per la valutazione del danno si deve intendere il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme dei costi ordinari che si dovrebbero sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Atteso che gli importi forfetari di cui all'art.6 lett. B) e C) sono comprensivi, come ivi definito, anche della valutazione del maggiore importo fra profitto e danno, per gli interventi non comportanti incremento di superficie e/o volume non è necessario il calcolo analitico del danno.



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

E' invece necessario calcolare il costo di demolizione delle opere di cui all'art. 6 A), applicando il costo unitario desunto dalle quotazioni della "Guida tariffaria delle opere e delle prestazioni delle categorie artigiane di Ravenna", edita dalla CNA e Confartigianato Ravenna ed in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o, nel caso di applicazione d'ufficio a seguito di accertamento di illecito, al momento della redazione del referto di stima.

Si precisa che qualora l'intervento da valutare ai fini del computo del danno sia una sopraelevazione ovvero un innalzamento della quota di imposta del solaio di copertura, per ripristino si deve intendere la demolizione della porzione di muratura in elevazione, ovvero della parte realizzata in eccedenza rispetto allo stato di progetto autorizzato, al netto cioè degli elementi che si possono mantenere (es. coperto).

## ART. 8

### OPERE REALIZZATE PRIMA DELL'IMPOSIZIONE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO

Fuori dai casi di applicazione della procedura di "autorizzazione ex post" ai sensi di legge, per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio in ambiti in cui il vincolo di tutela paesaggistica è stato imposto successivamente alla data di realizzazione delle opere stesse, non sussistendo a quel tempo l'obbligo di acquisizione di autorizzazione paesaggistica, non si configura una violazione in senso stretto alla normativa paesaggistica; pur tuttavia, qualora in base alle normative vigenti o disposizioni applicative sovraordinate venga prevista l'applicazione di tale sanzione, si ritiene opportuno individuare dei criteri equitativi sulla base del principio della valutazione dell'interesse attualmente tutelato dal Legislatore, considerando quindi la presenza attuale del vincolo e prevedendo le seguenti somme forfetarie così suddivise:

**A) OPERE COMPORTANTI AUMENTI DI SUPERFICI E/O VOLUMI: €. 1.000**

**B) OPERE NON COMPORTANTI AUMENTI DI SUPERFICI E/O VOLUMI: €. 500**

## ART. 9

### MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'importo, comunicato o ingiunto con atto dirigenziale, deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica/ricezione dell'atto stesso da parte del destinatario.

Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge, salvo possibilità di proroga/rateizzazione degli importi ove consentito dalle vigenti Delibere comunali.

**Il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sia in via ordinaria ex artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/04, - con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizio-urbanistica ex art. 17 L. R. 23/04 cit. - sia nei casi di accertamento ai sensi della L. 308/04 art. 1 co. 37 (c.d. condono ambientale speciale).**

**Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria**

*(articolo così sostituito dall'art. 27 del d.lgs. n. 157 del 2006)*

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.

*(articolo così modificato dall'art. 3, del d.lgs. n. 63 del 2008)*

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti