

Elaborato prescrittivo

2° POC

POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.4d Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree
oggetto di Accordi di 2° livello già inseriti nel PSC

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 182544/105	del 31/10/2017
PUBBLICATO	B.U.R	N. 308	del 15/11/2017
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 135845/87	del 19/07/2018
PUBBLICATO	B.U.R	N. 272	del 22/08/2018

Modificato con:

Delibera di C.C. n. 222674/155 del 11/12/2018 (2°POC Modificato ripubblicato)

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Michele de Pascale
Federica Del Conte
Paolo Neri

CAPO AREA
RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Ing. Valentino Natali
Arch. Francesca Proni

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile

Ing. Valentino Natali

Coordinatore

Arch. Francesca Proni

Istruttori

Chiara Baffè
Francesca Brusi
Caterina Gramantieri
Paolo Minguzzi
Federica Proni

Progettisti

Arch. Raffaella Bendazzi
Arch. Doriana Casilio
Arch. Maurizio Fabbri
Arch. Francesca Proni
Arch. Leonardo Rossi
Arch. Silvia Rossi
Arch. Antonia Tassinari

Segreteria

Franca Gordini

Piano Operativo Comunale

CoS1a/b - Accordo di II livello (2°POC)

[Handwritten signatures and stamps]
S.p.A.

DAMAR SRL
SOCIO UNICO
Viale della Lirica, 11
48100 Ravenna
C.F. e P.IVA 02135900393

Società V.S. DE. s.r.l.
RAVENNA
300396
180740
C.F. e P.IVA 02135900393
Cap. Soc. € 40.000,00 i.v.

MOLINETTO S.R.L.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 MONZA (MB)

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

[Handwritten signature: Sergio Mengozzi]

**ACCORDO II° liv. (2°POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S1 a/b**

ANTICA MILIZIA/STRADONE - PARCO BARONIO - PARCO CESAREA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- società **RAVENNA SVILUPPO s.r.l.** (codice fiscale 00598640399) avente sede a Ravenna in viale Randi n.45, in persona del legale rappresentante Pulazza Giorgio, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 105 - Mappali 60 - 61 - 955 - 1097 - 1101 - 1110 - 1113 - 1328 - 1330 - Foglio 108 - Mappali 685 e 686; Foglio 106 - Mappali 572 e titolare di diritti edificatori pari a mq 10.384,9 (mq 8.727,10 + mq 1.657,80);

- società **GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.** (codice fiscale 02246640391) avente sede a Ravenna in viale Randi n.45, in persona del legale rappresentante Pulazza Giorgio, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 105 - Mappali 1111 - 1320 e titolare di diritti edificatori pari a mq 3.773,9 (mq 2.293,60 + mq 1.480,30);

- signora **MAZZOTTI EDDA** (codice fiscale MZZ DDE 32S57 H199E) nata a Ravenna il 17 novembre 1932, residente a Ravenna in via Stradone n. 139, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 106 - Mappali 567;

- signor **MENGOZZI SERGIO** (codice fiscale MNG SRG 30T28 C573T) nato a Cesena (FC) il 28 dicembre 1930, residente a Ravenna in via Stradone n. 169, proprietari el terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 106 - Mappali 529 e 531;

- società **VALORE E SVILUPPO** (codice fiscale 02400690398) avente sede a Ravenna (RA) in via Faentina n.106, in persona del legale rappresentante _____, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 106 - Mappali 281 - 571 - 573 - 574 - 575 - 576 e titolare di diritti edificatori pari a mq 1.155,30;

- società **MOLINETTO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE** (codice fiscale 01182290393) avente sede a vicolo Bellani n.1 - 20900 Monza, in persona del legale rappresentante Claudio Cafaro, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 106 - Mappali 334 - 359 - 452 - 454 - 456 - 569;

- società **D.ED.RA. COSTRUZIONI S.R.L. DITTA EDILE RAVENNATE** (codice fiscale 01249140391) avente sede a Ravenna in via Mazzini n. 22, in persona del legale rappresentante signor Riminucci Roberto, e società **MA.DI. S.R.L.** (codice fiscale 02450180407) avente sede a Cesena (FC) in via Dandini n. 14, in persona del legale rappresentante signor Gardini Luciano, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappale 856 - 857;

- società **MA.DI. S.R.L.** (codice fiscale 02450180407) avente sede a Cesena (FC) in via Dandini n. 14, in persona del legale rappresentante signor Gardini Luciano, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappali 858 - 862 - 866;

- società **DAMAR** (codice fiscale 02135900393) avente sede a Ravenna (RA) in viale della Lirica n.11, in persona del legale rappresentante Vistoli Edda, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappali 859 - 863 - 867 e titolare di diritti edificatori pari a 500;

[Handwritten signature]

[Vertical handwritten notes and signatures on the right margin]
Gardi Edda
Pulazza Giorgio
ED. RA COSTRUZIONI S.R.L. RAVENNA
VINCENZO
GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

AMAR SRL
SOCIETA' UNICO
Via della Lirica, 11
48100 Ravenna
C.F. e P. IVA 02135900393

LA COLONNA S.R.L.
Via Guaccimanni, 40/a - Tel. 0544/218519
48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01185490396

[Handwritten signature]

signor **GARDI GIUSEPPE** (codice fiscale GRD GPP 35L26 C963C) nato a Conselice (RA) il 26 luglio 1935, residente a Ravenna in via Destra Canale Molinetto n. 249, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappale 687;

signor **RIMINUCCI ALESSANDRO** (codice fiscale RMN LSN 70A08 H199U) nato a Ravenna il 08 gennaio 1970 residente a Ravenna in via Dei Poggi n. 90 proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappali 861 - 865;

signor **RIMINUCCI ROBERTO** (codice fiscale RMN RRT 72T27 H199R) nato a Ravenna il 27 dicembre 1972, residente a Ravenna in via Del Liscio n. 50, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappali 860 - 864;

società **AURUM S.A.S. DI ROBERTO ERCOLANI E C.** (codice fiscale 02163050392) avente sede a Ravenna in via Stradone n. 115, in persona del legale rappresentante, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappale 852 - 853 - 854 - 855

signor **ERCOLANI ROBERTO** (codice fiscale RCLRRT53T07H199M) nato a Ravenna il 07 dicembre 1953, residente a Ravenna in via Stradone n. 115, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 108 - Mappale 472 (Sup. parziale);

società **ASSOCIAZIONE COOPERATIVA MURATORI AFFINI RAVENNA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - "A.C.M.A.R. S.C.P.A."** (codice fiscale 00070280391) con sede in Ravenna, Via G. Rossi n. 5, in persona del legale rappresentante signor Guerrini Roberto, titolare di diritti edificatori pari a mq 900;

società **LA COLONNA S.R.L.** (codice fiscale 01185490396) con sede in Ravenna, Via Guaccimanni n. 40/a, in persona del legale rappresentante signor Alfieri Ernesto Giuseppe, titolare di diritti edificatori pari a mq 900;

SOCIETA' VERDE S.R.L. (codice fiscale 02205400399) con sede in Ravenna, Via Salara n. 19, in persona del legale rappresentante signora Ballardini Luisa, titolare di diritti edificatori pari a mq 720;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. del

proprietario dei terreni distinti alla Sezione Ravenna - Foglio 102 - Mappale 452, 430, 408, 449, 456, 463, 464, 458, 267, 394, 308, 318, 865, 395, 394, Foglio 105 - Mappale 1327, 1329, 980, 1019, 1329, 1021, 1024, 1028, 1029, 1030, 1026, x85, 1036, 1037, 1038, 1088

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale),

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Anselmi Belliani, 1
20900 - MONZA (MB)

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P. IVA 00598640399

Chengqian Teriyua

[Vertical handwritten signatures and stamps]
DELLA COSTRUZIONI P...
RAVENNA

[Vertical handwritten signatures and stamps]
GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.
Via Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P. IVA 02246640391

Gardi Eleup

Valore Sviluppo S.p.a.
Il Presidente

POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'Accordo di II livello al quale inerisce la scheda **S1a/b Via Antica Milizia, Stradone, Parchi Baronio e Cesarea**;

A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di II livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.

La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato.....) come Comparto **S1a/b Via Antica Milizia, Stradone, Parchi Baronio e Cesarea**, concernente un'area territoriale suddivisa in due ambiti, che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate.

Si rammenta inoltre che:

- per l'ambito in oggetto si sono svolte le seguenti fasi di concertazione:
- sottoscrizione dell'accordo di I livello in data 6,9,10,11,16 e 30 marzo 2009;
 - sottoscrizione dell'accordo di II livello in data 15 e 16 dicembre 2011;

con delibera della Giunta comunale n. 74752/273 del 10 gennaio 2014 è stato approvato lo "Studio di fattibilità per il completamento dell'asse viario est/ovest in continuità con via Antica Milizia, fino all'innesto con viale Europa e relativo sistema rotatorio e nuovo sistema rotatorio fra via sala e Viale Europa";

MADI S.R.L.
Via Dandini, 11
47524 ZESENA (FC)
Cod. Fisc. e P. IVA 02450180407

Gardi Eleup

Valore Sviluppo S.p.a.
Il Presidente

MOLINETTO S.R.L.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 MANTOVA (MN)

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

DIETRA COSTRUZIONI S.R.L.
RAVENNA

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO S.R.L.
Viale Randi 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

Mengozzi Sergio

Distoli Edolo

in conformità al POC 2010-2015 è stato approvato il Piano urbanistico generale relativo all'ambito in oggetto, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 106905/381 del 28/7/2015. Il PUA è entrato in vigore dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione, avvenuta in data 26 agosto 2015;

il PUA è stato stipulato in data 9 dicembre 2015 con Atto del notaio A. Dello Russo (registrato a Ravenna in data 20/01/2016 al n.321) con valore di accordo di III livello;

contestualmente alla stipula dell'accordo di II livello sono state cedute le aree "strategiche" previste all'art.1 pto B) dell'accordo di II livello stesso;

contestualmente alla stipula dell'accordo di III livello sono state cedute le aree "non strategiche" individuate dal PUA generale e nell'accordo di III livello stesso.

DATO ATTO che:

in conformità al PUA generale approvato, in data 5 agosto 2015 (PG 107776/2015) è stato presentato il PUA del primo primo stralcio funzionale "Antica Milizia sud/Parco Cesarea" e del primo stralcio attuativo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. ... del ...

in conformità al PUA generale e allo Studio di fattibilità per il completamento dell'asse viario est/ovest sopra richiamato, sono stati presentati i seguenti progetti:

- 1 - progetto preliminare e adozione variante al RUE e POC per la realizzazione del completamento dell'asse viario est/ovest con connessione a Viale Europa e relativa viabilità e sistema rotatorio via Antica Milizia-Via stradone. Opere connesse al PUA antica Milizia/stradone - Parco cesarea - Ambito CoS1 a/b": approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 173363/126 del 17/12/2015;
- 2 - progetto definitivo con dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, connessa all'attivazione del comparto S1 a/b "Antica Milizia-Stradone, Parchi Baronio e cesarea" relativa alla realizzazione del nuovo sistema rotatorio tra via Don Carlo Sala e Viale Europa nel Comune di Ravenna": approvato con delibera di Giunta Comunale n. 160412/635 del 27/10/2016;

CONSIDERATO che:

con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

la convenzione di III livello stipulata definisce i contenuti e le modalità per l'attuazione del PUA generale e delle relative opere di interesse generale, legando in particolare ai due stralci funzionali la progettazione e realizzazione delle opere di interesse generale afferenti al comparto, da garantire in sede di stipula del primo stralcio attuativo di ogni pua stralcio funzionali;

nella convenzione di III livello, l'attuazione di quanto non ancora stipulato è demandata alla previsione dei successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità e nel rispetto della tempistica indicata nella tabella allegata alla scheda prescrittiva;

viste le condizioni poste dalla delibera di Indirizzi sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica ~~per gli stralci~~ **la cui** attuazione era prevista nei POC successivi al

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 MARAZZA (MB)

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

Chengoda Sergio

EDIBA COSTRUZIONI S.R.L.
RAVENNA

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

Gardi Eleonora

Sviluppo S.p.A.
Presidente

Jistoli Eddy

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
LEBORA COSTRUZIONI S.R.L.
RAVENNA

primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d - ambito CoS2), dando completa attuazione ai contenuti dell'Accordo mediante Piani urbanistici attuativi (PUA) riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

per la definizione degli stralci attuativi occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 9.01.17 e 18.05.17, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo;

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si configurerà la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione dei PUA stralcio e il progetto delle opere connesse;

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1
IMPEGNI DELLE PARTI**

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, s'impegna:

a dare completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo.

In particolare: a completare l'attuazione (stipula convenzione) di quanto ammesso in attuazione del I POC nonché a presentare i PUA stralcio che il PUA generale demanda ai successivi POC, nella consapevolezza che tali PUA stralcio (II POC) potranno essere approvati solo a seguito dell'approvazione del progetto di opera pubblica come definito nello studio di fattibilità approvato, nonché della stipula della/e convenzione/i del/dei PUA stralcio attivati col I POC.

Qualora entro due anni dall'approvazione del II POC non siano stati stipulati i PUA attivabili per effetto del I POC, potranno essere stipulati i PUA attivabili col II POC, la presentazione dei quali potrà avvenire fin dall'approvazione del II POC stesso e previa approvazione delle relative opere pubbliche.

ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti previsti nel PUA generale, consapevole che tale fase

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Ferranti, 1
20900 MONZA (MB)

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

[Handwritten signature]

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

[Handwritten signature]

MAPI S.r.l.
Via Dandini, 14
47511 CERENA (FC)
Cod. Fisc. e P. IVA 00102020400

[Handwritten signature]
Gardi Elena

Sviluppo S.p.A.
Presidente

Fistoli Eddy

[Handwritten signatures]

avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA generale relative all'ambito del quale trattasi;

conseguentemente, ai fini sopra menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre:

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) a realizzare le opere di interesse generale afferenti al comparto come previste nel PUA generale e nello studio di fattibilità, a completamento di quanto già avviato (vedi premesse)

B) (aree - con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza")

Tali aree strategiche afferenti al comparto sono già state cedute in sede di stipula dell'Accordo di II livello.

C) (qualora il privato debba versare gli "oneri aggiuntivi"): non ricorre il caso;

Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fideiussioni prestate, con le seguenti modalità:

il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

Il Comune SI IMPEGNA:

a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito **CoS1a/b Via Antica Milizia, Stradone, Parchi Baronio e Cesarea** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;

ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00599640399

[Handwritten signature]
DE SPA COSTRUZIONI SPA
RAVENNA

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

MADT s.r.l.

Via Dandini, 11
47021 CESENANO
Cod. Fisc. e P. IVA 02450180407

[Handwritten signature]

Gruppo S.p.A.
[Handwritten signature]
Il Presidente

Tristoli Edeby

Alto P...

urbanistica attuativa, attivando se necessario momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

**ART. 2
FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO**

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello. L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

**ART 3
RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA**

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata - rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

**ART. 4
INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE**

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorchè parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorchè minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state - in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

MOLINETTI S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
48100 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

Fin...
D.ED. RA COSTRUZIONI S.p.A.
RAVENNA

...

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

...

Manzoni Sergio

MADI S.r.l.
Via Dondini, 4
47021 CESENA (FC)
Cod. Fisc. e P. IVA 0245180467

Valore e Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

Gaeta Eleng

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 11 (undici) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.
L.C.S.

Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica **Michele De Pascale**)

La Parte privata

Per la società **RAVENNA SVILUPPO s.r.l.**
in persona del legale rappresentante **Pulazza Giorgio**

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

Per la società **GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.**
in persona del legale rappresentante **Pulazza Giorgio**

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

La signora **MAZZOTTI EDDA**

Il signor **MENGOZZI SERGIO**

VEDI PROCURA GENERALE DOT. G. ASARO 22/11/2011

Per la società **VALORE E SVILUPPO**
in persona del legale rappresentante **Paolo Polignone**

ANTONIO CERULLI

Per la società **MOLINETTO IN LIQUIDAZIONE**
in persona del legale rappresentante **Claudio Cafaro**

MOLINETTO S.R.L.
in liquidazione
Via Angelo Bellanti, 1
20130 - MONZA (MB)

Per la società **D.ED.RA. COSTRUZIONI S.R.L DITTA EDILE RAVENNA**
in persona del legale rappresentante **Riminucci Roberto**

D.ED.RA COSTRUZIONI S.R.L.
RAVENNA

Per la società **MA.DI. S.R.L.**
in persona del legale rappresentante signor **Gardini Luciano**

MA.DI. S.R.L.
Via Gardini, 14
47521 CESENA (FC)
Cod. Fisc. e P. IVA 02451190477

APPROVATO
DCC N. 135845/87 del
19/07/2018

Piano Operativo Comunale

CoS2 - Accordo di II livello (2°POC)

ACCORDO II° liv. (2° POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S2
ROMEA - ANIC - AGRARIA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- società **IMMOBILIARE LA MAGNOLIA** s.r.l (codice fiscale 01334190392) avente sede a Ravenna, via Zampeschi n. 4 in persona del legale rappresentante signora Febbo Patrizia Sandra, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 8 - mappali 92, 95 e 96;

- signora **NERI SANDRA** (codice fiscale NRE SDR 63D56 H1990) nata a Ravenna il 16 aprile 1963, residente a Ravenna, via S.Alberto n.201, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 8 - Mappali 15 (Ente urbano);

- società **EPI** s.r.l. (codice fiscale 07529261005) avente sede a Ravenna, via S. Ferruzzi n. 10, in persona del legale rappresentante signor Fabbri Gianni, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 47 mappali 865 (Ente urbano) 389 - 394 - 895 - Foglio 8 - mappali 88 -89 - 90 - 94 - 97 - 108 e Foglio 49 - mappali 402 - 404 (ente urbano) - 608;

- società **IMMOBILIARE NETTUNO** srl (codice fiscale 00470060393) avente sede a Bologna, via Alfonso Torreggiani n. 1-3, in persona del legale rappresentante signora Rubboli Francesca, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 8 - mappale 107;

- società **CARBURANTI DEL CANDIANO** ^{SRL} ~~spa~~ (codice fiscale 02245600396) con sede a Ravenna, via Classicana n. 99, in persona del legale rappresentante signor Poggiali Giuseppe, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 49 - mappale 467;

- società **ASSOCIAZIONE COOPERATIVA MURATORI AFFINI RAVENNA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - "A.C.M.A.R. S.C.P.A."** (codice fiscale 00070280391) con sede in Ravenna, Via G. Rossi n. 5, in persona del legale rappresentante signor Guerrini Roberto, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 9 - mappali 83 - 149 - 150 - 196 - 198 - 199 - 202 - 204;

- società **ECIS impianti** s.r.l. (codice fiscale 00606590396) avente sede a Ravenna, via S. Ferruzzi n. 10, in persona del legale rappresentante signor Mariotti Germano, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 47 - mappale 894;

- società **EUROIMMOBILIARE COSTRUZIONI** s.r.l. (codice fiscale 02240520391) avente sede a Ravenna, Via G.Brunelli n.62, in persona del legale rappresentante signor Raggi Matteo, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 47 - mappale 862;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

CARBURANTI DEL CANDIANO SRL
Il Presidente

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. del

proprietario dei terreni distinti alla Sezione Ravenna - Foglio 8 - mappale 91, Foglio 47 - mappale 17, 19, 361, 362, 438, 139, 440, 469, 470, Foglio 49 - mappale 6, 531, 533, 535, 468;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

Con delibera del Consiglio Comunale n.23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il POC 2010-2015 all'interno del quale è stato inserito l'**Accordo di Il livello** al quale inerisce la scheda **S2 Romea - Anic - Agraria**;

A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di Il livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.

CARBURANTI DEL CANDIANO S.R.L.
Il Presidente

La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato.....) come Comparto **S2 Romea – Anic – Agraria**, concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate.

Si rammenta inoltre che:

per l'ambito in oggetto si sono svolte le seguenti fasi di concertazione:

- la sottoscrizione dell'accordo di I livello stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni dal Segretario Generale in data 24, 26, 28 novembre 2008 e iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 3793, 3800, 3811, registrato a Ravenna l'11 dicembre 2008 al n.26;
- la sottoscrizione dell'accordo di II livello, come modificato con delibera di Giunta Comunale n.154761/612 del 10/11/2015, in data 10 dicembre 2015 con atto Notaio E.Scarano, registrato a Ravenna il 5 gennaio 2016 al n.15;

con delibera della Giunta Comunale n.139505/543 del 27 settembre 2016 è stato approvato lo "Studio di fattibilità per la realizzazione di una piscina pubblica nell'ambito dell'area sportiva comunale di Via Matter";

in data 11 luglio 2012 è stato presentato il PUA generale relativo all'ambito in oggetto (P.G. 78344/2012 del 11/07/2012), la cui istruttoria è tutt'ora in corso.

DATO ATTO che:

entro i termini di validità del POC 2010-2015 sono stati presentati i PUA stralcio riferiti al SubComparto Agraria (PG 44657/2016 del 30/03/2016) e al SubComparto Romea Sud (PG. 44444/2016 del 30/03/2016): l'istruttoria di tali PUA Stralcio è stata sospesa in attesa del perfezionamento del quadro di riferimento per la verifica di conformità del PUA stralcio stesso (approvazione del PUA generale);

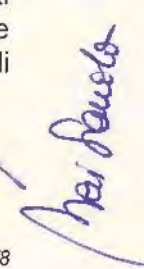
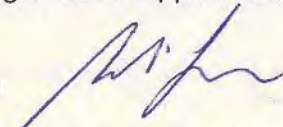
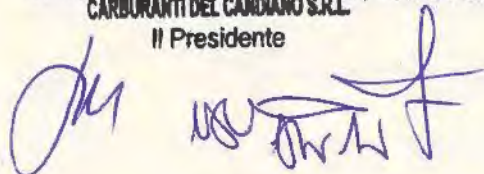
CONSIDERATO che:

con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

l'Accordo di II livello stipulato, prevede l'attuazione dell'ambito in tre quinquenni; nel primo oltre all'attuazione delle parti pubbliche potrà realizzarsi dal 30 al 40% della potenzialità edificatoria, demandando l'attuazione della restante potenzialità ai successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità e nel rispetto della tempistica indicata nella tabella allegata alla scheda prescrittiva;

viste le condizioni poste dalla delibera di Indirizzi sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica degli stralci la cui attuazione era prevista nei POC successivi al primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d – ambito CoS2), dando completa attuazione ai contenuti dell'Accordo mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

CARBURANTI DEL CANDIANO S.R.L.
Il Presidente



per la definizione degli stralci attuativi occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 10.01.2017 e 18.05.2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo;

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e del suo recepimento all'interno del POC stesso che solo farà configurare la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula dell'Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione dei PUA stralcio e il progetto delle opere connesse;

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, **SI IMPEGNA**:

a dare completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

In particolare: a presentare i PUA stralcio che il PUA generale demanda ai successivi POC dopo l'approvazione del PUA generale stesso, nella consapevolezza che tali PUA stralcio (II POC) potranno essere approvati solo a seguito delle stipula della convenzione del PUA generale, dell'approvazione del progetto di opera pubblica come definito nello studio di fattibilità approvato e nel PUA generale, nonché della stipula della/e convenzione/i del/dei PUA stralcio attivati col I POC.

ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA) avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA generale relative all'ambito del quale trattasi;

consequentemente, ai fini sopra menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre:

- A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali “oneri aggiuntivi”, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia):** a realizzare le opere di interesse generale afferenti al comparto come previste nel PUA generale e nello studio di fattibilità, a completamento di quanto già avviato (vedi premesse);
- B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria “a distanza”):** non ricorre il caso;
- C) (qualora il privato debba versare gli “oneri aggiuntivi”):** a mantenere gli impegni assunti nel precedente accordo di secondo livello stipulato.

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fideiussioni prestate, con le seguenti modalità:
- il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

Il Comune SI IMPEGNA:

a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito n. **S2 Romea – Anic – Agraria** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;

ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

a concertare la definizione dei contenuti dell'accordo di terzo livello (convenzione di PUA e relativo progetto) al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 1 bis IPOTESI DI RISOLUZIONE

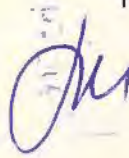
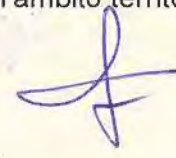
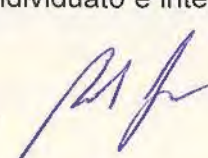

I sottoscrittori del presente negozio si danno atto reciprocamente che il presente Accordo perderà ogni efficacia qualora la parte privata, in violazione di quanto previsto all'art.1 del presente accordo, non provveda alla stipula della convenzione del PUA generale e della convenzione/i del/dei PUA stralcio attivato/i nel I POC.

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità

ARGENTI DEL CAENDIO S.R.L.
Il Presidente



delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3 RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorchè parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorchè minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitabilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/i PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale.

Penali:

le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

CARBURANTI DEL CAIROANO S.R.L.
Il Presidente

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 DICHIARAZIONE DI SCIENZA

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia - Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi.

ART. 6 ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 RICHIAMI NORMATIVI

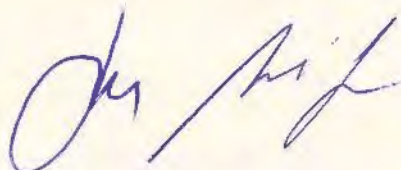
Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

CARBURANTI DEL CANDIANO S.R.L.
Il Presidente



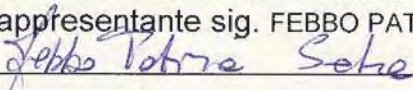


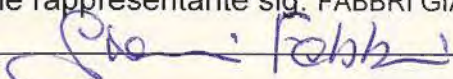
Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 9 (nove) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.
L.C.S.

Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica **Michele De Pascale**) _____

La Parte privata

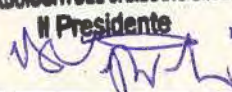
NERI SANDRA  _____

Per la Soc. **IMMOBILIARE LA MAGNOLIA** s.r.l.
il legale rappresentante sig. FEBBO PATRIZIA SANDRA  _____ Immobiliare "La Magnolia" s.r.l.
P.IVA e C.F. 01334190392


Per la Soc. **EPI** s.r.l.
il legale rappresentante sig. FABBRI GIANNI  _____

EPI s.r.l.
Via S. Ferruzzi, 10 - 48121 Ravenna
P.IVA e C. F. 07529261005

Per la Soc. **IMMOBILIARE NETTUNO** srl
il legale rappresentante sig. RUBBOLI FRANCESCA  _____ **Nettuno Immobiliare S.r.l.**
Sede Leg Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
P.IVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00470060393
Iscritta al REA di Bologna al n. 427711

Per la Soc. **CARBURANTI DEL CANDIANO** Spa **CARBURANTI DEL CANDIANO S.R.L.**
il legale rappresentante sig. POGGIALI GIUSEPPE  _____ **Il Presidente**

Per la Soc. **A.C.M.A.R. S.C.P.A.**
il legale rappresentante sig. GUERRINI ROBERTO _____

Per la società **ECIS impianti** s.r.l.
il legale rappresentante sig. MARIOTTI GERMANO  _____


Impianti s.r.l.
Via S. Ferruzzi, 10 - 48100 Ravenna
P. IVA 00606590396

Per la società **EUROIMMOBILIARE COSTRUZIONI**
il legale rappresentante sig. RAGGI MATTEO  _____

EUROIMMOBILIARE COSTRUZIONI s.r.l.
Via Brunelli, 62 Ravenna
Tel. 0544 454645 r.a. - Fax 0544 456207
C. F. - P. IVA I.R.L. RA 02240520391

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Piano Operativo Comunale

CoS5 - Accordo di II livello (2°POC)

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

**ACCORDO DI II LIV. (2°POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S5 IPER COOP – BORGO MONTONE**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

"IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA IGD SIIQ S.P.A."
(codice fiscale 00397420399) avente sede legale a Ravenna in via Agro Pontino n. 13, in persona del procuratore speciale Sig. Roberto Zoia, nominato con atto autenticato nella firma dal notaio Dr.ssa Daniela Cenni in data 9 settembre 2008 – Repertorio n. 15052, Raccolta n. 10289, , proprietaria dei terreni distinti al Catasto Terreni Sez. Ravenna - Foglio 147 – Mappali 292 - 293 – 552;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di qualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'**Accordo di II livello** al quale inerisce la scheda **S5 Iper Coop - Borgo Montone**;

A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di II livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.

La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato.....) come Comparto **S5 Iper Coop - Borgo Montone**, concernente un'area territoriale suddivisa in due ambiti, che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate.

Si rammenta inoltre che:

per l'ambito in oggetto si sono svolte le fasi di concertazione previste dalla norma, con la sottoscrizione dell'accordo di I livello in data 18 gennaio 2008 e dell'accordo di II livello in data 19 febbraio 2010;

con delibera della Giunta comunale n. 16178/41 del 4 febbraio 2014 è stato approvato lo studio di fattibilità delle opere pubbliche di viabilità finalizzate alla migliore connessione con la Classicana;

in data è stato sottoscritto l'accordo territoriale con la Provincia di Ravenna per l'attivazione delle quote commerciali di rilevanza sovracomunale, in conformità al PTCP vigente; l'accordo è stato stipulato....

in conformità al POC 2010-2015 è stato approvato il Piano urbanistico attuativo relativo all'ambito in oggetto, approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 66550/239 del 27/5/2014. Il PUA è entrato in vigore dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione, avvenuta in data 18 giugno 2014;

Il PUA approvato ha valore di PUA e di primo stralcio funzionale in attuazione delle opere previste nel 1- POC, mentre definisce anche le opere previste nel 2- POC, che costituisce secondo stralcio funzionale con i relativi impegni. I contenuti dello studio di fattibilità sopra richiamato costituiscono parte integrante del PUA;

il PUA è stato stipulato in data 24 giugno 2014 con Atto del notaio G.Romeo (rep.n. 20090/14146 registrato a Ravenna in data 1/7/2014 al n.3436) con valore di accordo di III livello;

contestualmente alla stipula dell'accordo di III livello sono state cedute le aree "non strategiche" individuate dal PUA e nell'accordo di III livello stesso.

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

DATO ATTO che:

In conformità al PUA approvato, è stato ultimato l'ampliamento della struttura commerciale esistente, che risulta aperta al pubblico a far data dal primo giugno 2017, con le rispettive aree di pertinenza e con la realizzazione delle opere pubbliche connesse;

Con autorizzazione n. del è stato autorizzato l'ampliamento della Superficie di vendita di mq.13.492, che si aggiungono agli attuali 17.532 mq, per un totale di mq. 31.024 per la Grande struttura di vendita Centro Commerciale ESP;

In conformità al PUA approvato, sono in corso di attuazione le opere di urbanizzazione relative all'ambito nonché le opere previste nello Studio di fattibilità di connessione con la Classicana, sulla base dei progetti esecutivi approvati;

CONSIDERATO che:

con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

la convenzione di III livello stipulata definisce i contenuti e le modalità per l'attuazione del PUA, demandando al secondo stralcio attuativo, da elaborare coerentemente con l'impianto urbanistico del pua approvato, la realizzazione della viabilità perimetrale fuori comparto e l'attuazione della capacità edificatoria residua pari a mq. 2253. Il PUA stralcio sarà accompagnato da apposita convenzione.

Per l'eventuale attivazione della quota commerciale, fino al raggiungimento del range di 15.000 mq di superficie di vendita ammessa dal PTCP per tale ambito, sarà necessario inoltrare apposita richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art.9 c.3 del D.Lgs.114/98;

Il PUA approvato ha già approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT) per l'intero ambito CoS5;

per l'attuazione del secondo stralcio attuativo occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del pua approvato precedentemente

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 23/01/2017 e 15/05/2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo;

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si configurerà la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione del PUA di secondo stralcio stralcio e il progetto delle opere connesse;

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, s'impegna:

a dare completa attuazione ai contenuti del PUA mediante un Piano urbanistico attuativo (PUA) riferito al secondo stralcio funzionale da stipulare entro la validità del II POC nel quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo.

In particolare: a completare l'attuazione (stipula convenzione) di quanto ammesso in attuazione del I POC nonché a presentare i PUA stralcio che il PUA demanda ai successivi POC, nella consapevolezza che tali PUA stralcio (II POC) potranno essere approvati solo a seguito dell'approvazione del progetto di opera pubblica come definito nello studio di fattibilità approvato, nonché della stipula della/e convenzione/i del/dei PUA stralcio attivati col I POC.

ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti previsti nel PUA , consapevole che tale fase avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA relative all'ambito del quale trattasi;

conseguentemente, ai fini sopra menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo, anche mediante sostituzione/integrazione delle garanzie fidejussorie già prestate dal Soggetto Attuatore in sede di Convenzione di PUA e Primo stralcio attuativo (24 giugno 2014);

- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre:

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali “oneri aggiuntivi”, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) A presentare il progetto (preliminare/definitivo e/o esecutivo) delle opere pubbliche connesse all'attivazione del comparto in conformità allo Studio di fattibilità approvato entro tre mesi dall'approvazione del POC;

B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria “a distanza”)

Tali aree strategiche afferenti al comparto sono già state cedute in sede di stipula dell'Accordo di III livello.

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

C) (qualora il privato debba versare gli “oneri aggiuntivi”): non ricorre il caso;

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fideiussioni prestate, con le seguenti modalità: il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

Il **Comune** SI IMPEGNA:

a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito **S5 Iper Coop - Borgo Montone** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

a definire le procedure per l'attivazione della quota commerciale residua in conformità all'Accordo Territoriale con la Provincia di Ravenna in quanto il comparto è classificato Polo provinciale dal PTCP e dal PSC e in relazione alla disciplina commerciale del POIC;

per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;

ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale “intesa preliminare” preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3 RECESSO DI “QUOTA MINORITARIA” DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una “quota minoritaria” della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree

Copia analogica conforme all'originale del documento informatico firmato digitalmente da

ZOIA ROBERTO ai sensi degli artt. 21 - 22 - 23 del D.Lgs 82/2005.

Id: 992612398

Protocollo: 2017 / 167262 del 09/10/2017

S05_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_10_4.doc 5/8

Il Sottoscritto _____ in qualita' di _____ Data _____ Firma _____

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliono sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4

INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorchè parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorchè minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo/esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite nel PUA .

Penali:

le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute. Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 DICHIARAZIONE DI SCIENZA

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

ART. 6 ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

* * * * *

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli quattro per facciate 7 (sette) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.
L.C.S.

Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica **Michele De Pascale**)

La Parte privata
**"IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A. IN FORMA ABBREVIATA IGD SIIQ S.P.A."**
in persona del procuratore speciale Sig. Roberto Zoia

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Piano Operativo Comunale

CoS9 - Accordo di II livello (2°POC)

APPROVATO
AZIENDA AGRICOLA CERERE S.N.C.
DCC N. 135845/87
di Siboni Aldo e Siboni Marco Soc. Agricola
del 19/07/2018
48122 RAVENNA
P.IVA / Cod. Fisc. 01080080391
R.E.A. nr. RA 118960

DAMAR SRL
SOCIO UNICO
Viale della Lirica, 11
48100 Ravenna
C.F. e P.IVA 02135900393

ACCORDO II° liv. (2° POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S9 PORTO FUORI EST

Vistoli Edda

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- signor **GATTAVECCHIA GIANCARLO** (codice fiscale GTT GCR 59H02 H199B) nato a Ravenna il 2 giugno 1959 e signora **SPADONI BARBARA** (codice fiscale SPD BBR 62E71 H199S) nata a Ravenna il 31 maggio 1962, entrambi residenti a Ravenna, località Porto Fuori, via G. Pirolini n. 82, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 - Mappali 982 (Sup. parziale) - 1010 (Sup. parziale) - 1011(Sup. parziale) - 1012 (Sup. parziale) - 1013 (Sup. parziale) - 1035 (Sup. parziale);

- signor **GATTI GIORGIO** (codice fiscale GTT GRG 53D16 H1990) nato a Ravenna il 16 aprile 1953 e **DI NUZZO RAFFAELLA** (codice fiscale DNZ RFL 50R48 E791C) nata a Maddaloni (CE) il 08 ottobre 1950, entrambi residenti a Ravenna, località Porto Fuori, via Staggi n. 45, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 mappale 1059 (Sup. parziale);

- signor **RAFFI ROBERTO MARIA** (codice fiscale RFFRRT46A09H1990) nato a Ravenna il 09 gennaio 1946 residente a Ravenna, via Guaccimanni n. 39, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 110 mappale 155 (Sup. parziale);

- società **ITER- COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOC.COOP. IN LIQUIDAZIONE** (codice fiscale 00205320393) con sede legale in Lugo (RA), via Provinciale Cotignola n. 17, in persona del liquidatore giudiziale Sig.ra Landi Isabella, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 - Mappale 1342 e 1333 (Ente Urbano);

- società **DAMAR S.R.L.** (codice fiscale 02135900393) con sede legale in Ravenna, viale della Lirica n. 11, in persona dell'Amministratore Unico signora VISTOLI EDDA, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 - Mappale 1553 (Ente Urbano);

- società **D.ED.RA. COSTRUZIONI S.R.L. DITTA EDILE RAVENNATE** (codice fiscale 01249140391) con sede legale in Ravenna, via G. Mazzini n. 22, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione signor RIMINUCCI ROBERTO e società **MA.DI. srl** (codice fiscale 02450180407) con sede legale in Cesena, via Dandini n.14, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione GARDINI LUCIANO, proprietarie del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 - Mappali 1541 e 1542 (Ente Urbano);

- società **D.ED.Ra. COSTRUZIONI S.R.L. DITTA EDILE RAVENNATE** (codice fiscale 01249140391) con sede legale in Ravenna, via G. Mazzini n. 22, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione signor RIMINUCCI ROBERTO, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 - Mappale 1544 (Ente Urbano);

- società **MA.DI. SRL** (codice fiscale 02450180407) con sede legale in Cesena, via Dandini n.14 in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione GARDINI LUCIANO proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 109 - Mappali 1554 e 1552 (Ente Urbano);

- società **AZIENDA AGRICOLA CERERE SNC DI SIBONI ALDO E SIBONI MARCO S.S. SOC. AGRICOLA** (codice fiscale 01080080391) avente sede in Ravenna, via Sinistra Canale Molinetto n. 171 in persona del Socio Amministratore SIBONI MARCO proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 110 - Mappale 157 (Sup. parziale);

MA.DI S.r.l.
Via Dandini 14
47521 CESENA (FC)
Cod. Fisc. P.IVA 02450180407

D.ED.RA COSTRUZIONI S.R.L.
RAVENNA

S09_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_07_11.doc 1/8

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like 'Barbara Spada' and 'Roberto Raffaele']

[Vertical stamp and handwritten notes on the right side of the page, including 'COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO SOC.COOP. IN LIQUIDAZIONE' and 'Sede legale in Lugo (RA) via Provinciale Cotignola n. 17']

DAMAR SRL

SOCIO UNICO
Viale della Lirica, 11
DCC N. 139845/87
48122 RAVENNA
C.F. 07/20182135900393

Distoli Eddy

G. P. G. G. G.
AZIENDA AGRICOLA CERERE S.N.C.
di Siboni Aldo e Siboni Marco Soc. Agricola
Via Sx Canale Molinetto, 171
48122 RAVENNA
P.IVA Cod. Fisc. 01980080391
R.E.A. nr. RA 118960

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Parte privata";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____

Il Comune di Ravenna risulta proprietario dei terreni censiti nel Comune di Ravenna, Sezione Ravenna - Foglio 110 - Mappale 381- 382- 402-403 - 465 (sup. parziali), che in sede di accordo di Il livello POC 2010-2015 è stata stralciata dal calcolo della St e della Suc generata;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Parte pubblica" o "Comune";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovra comunale;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'Accordo di Il livello al quale inerisce la scheda n **S09 Porto Fuori Est**;

A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di Il livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.

MADI s.r.l.
Via Dandini 14
47521 CESENA (FC)
Cod. Fisc. e P. IVA 02450180497

EDRA COSTRUZIONI s.r.l.
RAVENNA

S09_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_07_18.doc 2/8

Barbara Spadon

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

AZIENDA AGRICOLA CERERE S.N.C.
di Siboni Aldo e Siboni Marco Soc. Agricola
Via Ss Canale Molinetto, 171
48122 RAVENNA
P.IVA / Cod. Fisc. 01080080391
R.E.A. nr. RA 118960

DAMIAN SRL
SOCIO UNICO
Viale della Lirica, 11
48100 Ravenna
C.F. e P.IVA 02135900393
Distoli Eddy

La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito già individuato nel POC (elaborato...), come Comparto S09 Porto Fuori Est concernente un'area territoriale che attualmente risulta appartenere, in parte all'attuale Parte privata ed in parte al Comune;

Si rammenta inoltre che:

per l'ambito in oggetto è stato sottoscritto prima l'accordo di I livello, stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 26-27-28 novembre 2008 e 03 dicembre 2008 con atto a rogito del Segretario Generale del Comune, rep. n.3801-3810-3813 e 3818 registrato a Ravenna il 11/12/2008 al n. 27 serie 2, poi l'accordo di II livello stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 14-23 dicembre 2011 e 11-19 gennaio 2012 con atto a rogito del Segretario Generale del Comune, rep. n. 810-816-820 registrato a Ravenna il 26/01/2012 n. 65 serie 1;

con Determina Dirigenziale 40/2011 del 23/06/2011 è stata ritenuta superata la criticità afferente il comparto e ammessa l'attivazione del comparto;

entro i termini di validità del POC 2010-2015 è stato presentato il *PUA generale e di I stralcio* con PG 5540/2012 in data 19/01/2012, relativo all'ambito in oggetto, il cui procedimento attualmente sospeso a seguito delle richieste della Conferenza di Servizio (CdS) per l'adeguamento del progetto, ed in attesa del perfezionamento del quadro di riferimento per la verifica di conformità del *PUA generale e di primo stralcio* stesso (approvazione progetto opere pubbliche in variante al POC 2010-2015 e al RUE);

con delibera della Giunta comunale n. 119789/420 del 17 settembre 2013 è stato approvato lo "Studio di fattibilità relativo alla realizzazione di viabilità di circuitazione e fascia di mitigazione e filtro del paese - opere a compensazione degli oneri aggiuntivi di ambiti a programmazione unitaria e concertata S9 e S10 a Porto Fuori via Bonifica via Stradone"

DATO ATTO che:

a seguito dell'approvazione dello studio di fattibilità delle opere aggiuntive sopracitato, è stato presentato il progetto preliminare/definitivo delle suddette opere ai sensi dell'art. 36 octies della LR 20/2000, il cui procedimento è attualmente in corso, il cui tracciato stradale è stato leggermente spostato rispetto alle previsioni iniziali; conseguentemente, le condizioni apposte dalla legge 37/2002 non sussistono "ab origine", e pertanto occorre procedere con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio mediante una variante al POC 2010-2015 e al RUE;

Il PUA in corso di istruttoria dovrà recepire la suddetta variante del tracciato della viabilità di circuitazione, e conseguentemente verrà approvato;

in conformità al POC 2010-2015 il PUA in corso di istruttoria prevede la realizzazione di una quota compresa tra il 20-40% della potenzialità edificatoria e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito;

CONSIDERATO che:

con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

l'Accordo di II livello stipulato, prevede l'attuazione dell'ambito in non meno di due quinquenni; nel primo oltre all'attuazione delle parti pubbliche potrà realizzarsi dal 20 al 40% della potenzialità edificatoria, demandando l'attuazione del II ed eventualmente del III stralcio alla previsione dei successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità e nel rispetto della tempistica indicata nella tabella allegata alla scheda prescrittiva;

MADIS.r.l.
Via Dandini, 14
47521 CESENA (FC)
Cod. Fisc. e P. IVA 02450180407

DIEDRA COSTRUZIONI S.p.A.
RAVENNA

S09_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_07_18.doc 3/8

COOPERATIVA BAVENINATE
INTERCOMUNITARI
Società civile ed operativa:
S09_2017_07_18 (RA)
Via S. G. le C. 17

Roberto Raffi
Muro Rottaler
Barbara Spada
Ed. Fr

DAMAR SRL

SOCIO UNICO
Viale della Lirica, 11
48100 Ravenna
del 19/07/2018 P.IVA 02135900393

Distoli Eddy

Gianni Caucci
AZIENDA AGRICOLA CERERE S.N.C.

di Siboni Aldo e Siboni Marco Soc. Agricola
Via Ss Canale Molinetta, 171
48122 RAVENNA
P.IVA Cod. Fisc. 01080080391
R.E.A. nr. RA 118960

viste le le condizioni poste dalla delibera di *Indirizzi* sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica degli stralci la cui attuazione era prevista nei POC successivi al primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d – ambito CoS09), **dando completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC**, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

per la definizione degli stralci attuativi occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale e di primo stralcio.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con la parte privata in data 11/01/2017 e 25/05/2017 come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo,

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata *in primis* all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si configurerà la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione del/dei PUA stralcio e il progetto delle opere connesse;

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1
IMPEGNI DELLE PARTI**

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, si impegna:

a dare completa attuazione ai contenuti del *PUA generale e di primo stralcio* mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

In particolare: a presentare i PUA stralcio che il *PUA generale e di primo stralcio* demanda ai successivi POC dopo l'approvazione del *PUA generale e di primo stralcio* stesso, nella consapevolezza che tali PUA stralcio (II POC) potranno essere approvati solo a seguito dell'approvazione del progetto di opera pubblica come definito nello studio di fattibilità approvato, nonché della stipula della convenzione del *PUA generale e di primo stralcio* attivato col I POC.

ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA) avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA generale relative all'ambito del quale trattasi;

conseguentemente, ai fini sopra menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno

MAD
Via Dandini, 14
47521 CESENA (FC) RA COSTRUZIONI SH
Cod. Fisc. e P. IVA 02451180471 RAVENNA

S09_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_07_18.doc 4/8

COOPERATIVA MAVENIALE
INTERVENTI SU FERROVIE
Secc. della ed. operativa:
RAVENNA (RA)
P.IVA 02451180471

Roberto Raffi

Barbara Spador
Et al

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Lipari Marco
AZIENDA AGRICOLA CERERE S.N.C.
di Siboni Aldo e Siboni Marco Soc. Agricola
Via S. Canale Molinetto, 171
48122 RAVENNA
P.IVA/Cod. Fisc. 01080080391
R.E.A. nr. RA 118960

SOCIO UNICO
Viale della Lirica, 11
48100 Ravenna
C.F. e P.IVA 02135900393

Costoli Eddy

prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre:

- A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia): a realizzare le opere di interesse generale afferenti al comparto come previste nel PUA generale e di primo stralcio e nello studio di fattibilità approvato, a completamento di quanto già avviato (vedi premesse);
- B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza"): non ricorre il caso;
- C) (qualora il privato debba versare gli "oneri aggiuntivi"): non ricorre il caso;

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fideiussioni prestate, con le seguenti modalità:
- il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

Il Comune SI IMPEGNA:

a sottoporre la presente intesa preliminare relativa all'ambito S09 PORTO FUORI EST, nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;

ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario, momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA oppure durante la fase istruttoria dello stesso;

Roberto Paff

COOPERATIVE RAVENNATE
INTERVENSUL TERRITORIO
Settore Operative ed Operativa:
S09 BOZZA LUGG (IRA)
Via Broletto, 17

**ART. 1-bis
IPOTESI DI RISOLUZIONE**

I sottoscrittori del presente negozio si danno atto reciprocamente che il presente Accordo perderà ogni efficacia qualora la parte privata, in violazione di quanto previsto all'art.1 del presente accordo, non provveda alla stipula della convenzione del PUA Generale e della/e convenzione/i dell/i PUA stralcio attivato/i nel I POC.

**ART. 2
FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO**

MADI s.r.l.
Via Dandini, 14
48013 SESENIA (PR)
Cod. Fisc. e P. IVA 02450180407
D.ED. RA COSTRUZIONI S.p.A.
RAVENNA

Mano Raffaele
Barbara Spada
S09_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_07_18.doc 5/8

DAMAR SRL
SOCIO UNICO

Viale della Lirica, 11
48100 Ravenna
APPROVATO
DCO N. 135945/02135900393
del 19/07/2018

Costo Eddy

Luigi...
AZIENDA AGRICOLA CERERE S.N.C.
di Siboni Aldo e Siboni Marco Soc. Agricola
Via S. Canale Molinetto, 171
48122 RAVENNA
P.IVA/ Cod. Fisc. 01089980391
R.E.A. pr. RA 118960

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3
RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4
INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorché parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitabilità dei contenuti del presente accordo. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA stralcio.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale.

COOPERATIVA RAVENNATE
INTERMUNICIPALITARI
Sede legale ed operativa:
48013 LUDO (RA)
Via Prov. Feltrina, 11

Roberto Ruffi

MADI S.p.A.
Via Dandini, 14
47521 SESTENA (FC)
Cod. Fisc. e P. IVA 02450180407

USO RA COSTRUZIONI srl
RAVENNA

Luigi...
Roberto Ruffi
Barbara Spedon
Luigi...

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

[Signature]
AZIENDA AGRICOLA CERERE S.N.C.
di Siboni Aldo e Siboni Marco Soc. Agricola
Via S. Canale Molinetto 171
48122 RAVENNA
P.IVA/Cod. Fisc. 01080080391
R.E.A. nr. RA 118960

DAMAR SRL
SOCIO UNICO
Via della Lirica, 11
48100 Ravenna
C.F. e P.IVA 02135900393
Tistoli Eddy

Penali:

Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fidejussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

**ART. 5
DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA**

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

**ART. 6
ADEMPIMENTI FISCALI**

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

**ART. 7
RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 8
CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 9 (nove) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

MADI s.r.l.
Via Dandini, 12
47521 CESENA (FC)
Cod. Fisc. e P. IVA 02450180401

D. ED. RA COSTRUZIONI s.r.l.
RAVENNA

S09_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_07_18.doc 7/8

[Signature]
[Signature]
[Signature]

COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENSUI TERZIARIO
Sede legale ed operativa:
Via S. Maria Maddalena, 17
48100 Ravenna (RA)

[Signature]


L.C.S.

Per il Comune di Ravenna:

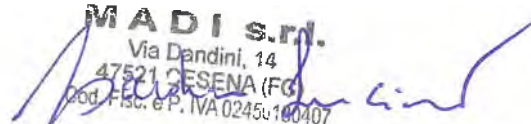
(il **Sindaco** in carica) _____

La Parte privata:

Per la Soc. D.ED.RA Costruzioni s.r.l. DITTA EDILE RAVENNATE
il legale rappresentante sig. RIMINUCCI ROBERTO

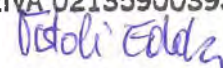

D.ED.RA COSTRUZIONI s.r.l.
RAVENNA

Per la soc. MA.DI s.r.l.
il legale rappresentante sig. GARDINI LUCIANO

MADI s.r.l.
Via Dandini, 14
47521 CESENA (FC)
Cod. Fisc. e P. IVA 02450100407


Per la soc. DAMAR s.r.l.
il legale rappresentante sig. VISTOLI EDDA

DAMAR SRL
SOCIO UNICO
Viale della Lirica, 11
48100 Ravenna
C.F. e P.IVA 02135900393



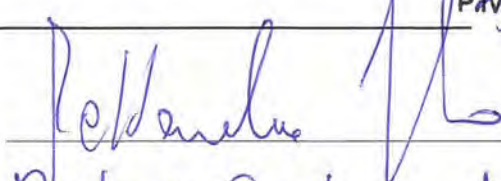
Per la soc. ITER COOPERATIVA RAVENNATE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO Soc.Coop.
In liquidazione
Il liquidatore sig.ra LANDI ISABELLA

ITER COOPERATIVA RAVENNATE
INTERVENTI SUL TERRITORIO
Sede legale ed operativa:
48022 LUGO (RA)
Via Prov.le Cotignola, 17


Per la soc. AZIENDA AGRICOLA CERERE SNC
il legale rappresentante sig. SIBONI MARCO **E SIBONI ALDO**

AZIENDA AGRICOLA CERERE S.N.C.
di Siboni Aldo e Siboni Marco Soc. Agricola
Via Sx Canale Molineto, 171
48122 RAVENNA
P.IVA / Cod. Fisc. 01080080391
R.E.A. nr. RA 118960


GATTAVECCHIA GIANCARLO



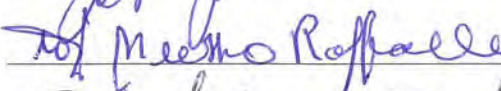
SPADONI BARBARA



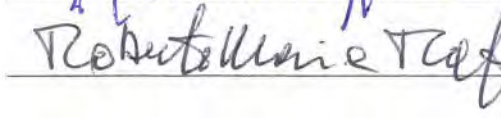
GATTI GIORGIO



DI NUZZO RAFFAELLA



RAFFI ROBERTO MARIA



Piano Operativo Comunale

CoS11 - Accordo di II livello (2°POC)

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

LA COLONNA S.R.L.
Via Guaccimanni, 40/A - Tel. 0544/218519
48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01185490396

**ACCORDO II° liv. (2° POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S11 MADONNA DELL'ALBERO**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- signora **BANDINI BRUNA** (codice fiscale BND BRN 40C66 H199K) nata a Ravenna il 26 marzo 1940 residente a Ravenna, località Madonna dell'Albero, in via Cella n. 41; la signora **RICCI PATRIZIA** (codice fiscale RCC PRZ 70D49 H199T) nata a Ravenna il 09 aprile 1970, residente a Ravenna, in via Lago di Como n. 9; la signora **RICCI PAOLA** (codice fiscale RCC PLA 65R48 H199S) nata a Ravenna il 08 ottobre 1965, residente a Forlì, via Cicognani n. 48; usufruttuaria, nude proprietarie e comproprietarie del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappale 236;

- signora **FARNETI MANUELA** (codice fiscale FRN MNL 60M60 H199O) nata a Ravenna il 20 agosto 1960, residente a Ravenna in via V. Bregoli n. 6, signor **FARNETI MASSIMO** (codice fiscale FRN MSM 50C09 H199G) nato a Ravenna il 09 marzo 1950, residente a Ravenna in via A Moradei n. 26, signor **FARNETTI GINO** (codice fiscale FRNGNI39E10H199S) nato a Ravenna il 10/05/1939 residente a Manfredonia (FG) via Saverio Altamura 36, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 194 Mappale 60;

- signor **FARNETI MASSIMO** (codice fiscale FRN MSM 50C09 H199G) nato a Ravenna il 09 marzo 1950, residente a Ravenna in via A Moradei n. 26, signora **SANTARELLI RITA** (codice fiscale SNT RTI 50R 54Z 315D), nata in Eritrea il 14 ottobre 1950, residente a Ravenna in via A Moradei n. 26, signor **FARNETTI GINO** (codice fiscale FRNGNI39E10H199S) nato a Ravenna il 10/05/1939 residente a Manfredonia (FG) via Saverio Altamura 36, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 mappale 634

- signora **GAMBI FRANCESCA** (codice fiscale GMB FNC 45L44 H199S) nata a Ravenna il 04 luglio 1945 residente a Ravenna, località Madonna dell'Albero, in via Cella n. 113/A e signor **PARLANTI ANTONIO** (codice fiscale PRL NTN 69C07 H199R) nato a Ravenna il 07 marzo 1969, residente a Marina di Ravenna, in viale delle Nazioni n. 279/A; signor **PARLANTI FEDERICO** (codice fiscale PRL FRC 70M02 H199M) nato a Ravenna il 02 agosto 1970, residente a Ravenna, località Madonna dell'Albero, in via Nevio Grassi n. 4; proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappali 81 - 274 - 275;

- signora **MARINI DONATELLA** (codice fiscale MRN DTL 46P42 A944O) nata a Bologna il 07 settembre 1946, residente a Ravenna in via G. Alberoni n. 10, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 194 - Mappale 56;

- società **IMMOBILIARE CASTEL SAN PIETRO** s.r.l. (codice fiscale 00914610399) avente sede Ravenna, via Castel S. Pietro n. 59 in persona dell'Amministratore Unico signora De Angelo Helenia proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappale 604 - 653;

- società **RIEDIL** s.r.l. (codice fiscale 01305460394) avente sede a Ravenna, via Giordano Bruno n. 3 in persona del legale rappresentante signor Riviezzo Elio, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappale 415 - 606 - 650;

- società **LA COLONNA** s.r.l. (codice fiscale 01185490396) con sede legale in Ravenna, via Guaccimanni n. 40/A in persona dell'Amministratore Unico signor Alfieri Ernesto Giuseppe, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappale 323;

RIEDIL S.r.l.

Via G. Bruno - 48125 RAVENNA - GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.

Capitale Sociale € 76.500,00 i.v. Viale Randi, 45

Reg. Soc. Trib. 18036 C.C.I.A.A. 13455 - 48121 RAVENNA

C.F. e P.IVA 02246640394

S11_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_08_17.doc 1/9

IMMOBILIARE CASTEL SAN PIETRO S.R.L.
Via Castel S. Pietro, 59
48100 RAVENNA
Partita IVA Reg. Trib. 18036/14/00399
C.C.I.A.A. (C.C.I.A.A.) RAVENNA 107759

RAVENNA S. PIETRO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

Stefano Rini
Manuela Farneti
Francesca Gamba
Donatella Marini

Massimo Farneti
Antonio Parlanti
Federico Parlanti
Manuela Farneti

Alfieri Ernesto Giuseppe
Manuela Farneti

APPROVATO

DCC N. 1358/2011
del 19/07/2011

LA MADONNA S.R.L.
Via G. Bruno, 40 - Tel. 0544/218519
48121 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01185400399

Via Castel S. Pietra, 42
48100 RAVENNA
Tel. 0544/218519
Cap. Sociale € 100.000
R.E.A. (C.C.I.A.A.) R.A.T. 037769

- società **RAVENNA SVILUPPO srl** (codice fiscale 00598640399) avente sede in Ravenna viale Randi n.45, in persona di Presidente del Consiglio di amministrazione signor Pesaresi Fabio, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappale 622;

- società **GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.** (codice fiscale 02246640391) avente sede a Ravenna, viale Vincenzo Randi n. 45 in persona dell'Amministratore Unico signor Giorgio Pulazza, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappale 632 - 633, Foglio 195 - Mappale 201;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica MICHELE DE PASCALE (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovra comunale;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'Accordo di Il livello al quale inerisce la scheda n S11 Madonna dell'Albero;

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P. IVA 00598640399

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

RIEDI S.r.l.
Via G. Bruno, 40
48125 RAVENNA
Capitale Sociale € 75.500,00 i.v.
Reg. Soc. Trib. 18036 C.C.I.A.A. 134
P.IVA e C.F. 0130546039

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di Il livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.

La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito già individuato nel POC (elaborato ...), come **Comparto S11 Madonna dell'Albero** concernente un'area territoriale che attualmente risulta appartenere, all'attuale Parte privata;

Si rammenta inoltre che:

per l'ambito in oggetto è stato sottoscritto prima l'accordo di I livello, stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 16-17-18-19 febbraio 2009 con atto a rogito del Segretario Generale del Comune, rep. n. 16-18-20 e 22 registrato a Ravenna il 04/03/2009 n.1 serie 2, poi l'accordo di II livello stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 14-15-16 dicembre 2011 con atto a rogito del Segretario Generale del Comune, rep. n.799-802-806 registrato a Ravenna il 27/12/2011 n. 4 serie 2;

In conformità al POC 2010-2015 è stato presentato con PG 29382/2012 in data 19/03/2012 il PUA GENERALE, relativo all'ambito in oggetto, il cui procedimento attualmente sospeso per la predisposizione della documentazione conforme alle richieste della Provincia di Ravenna, che una volta correttamente integrato potrà essere approvato;

con delibera della Giunta Comunale n. 55059/141 del 22/3/2016 è stato approvato lo "Studio di fattibilità relativo alla realizzazione di viabilità di circuitazione e fascia di mitigazione e filtro del paese - opere a a compensazione degli oneri aggiuntivi di ambiti a programmazione unitaria e concertata S11"

con Delibera della Consiglio Comunale 47415/40 del 30/04/2014 è stata approvata la convenzione tra il Consorzio di Bonifica della Romagna ed il Comune di Ravenna per la realizzazione di un impianto idrovoro sullo scolo Gronde per il quale il comparto CoS11 partecipa per la quota del 16% pari a 96.800 euro dell'importo complessivo, che la parte privata/soggetto attuatore dovrà versare in sede di stipula della Convenzione di PUA generale;

DATO ATTO che:

entro i termini di validità del POC 2010-2015 è stato presentato il PUA stralcio riferito al macrolotto posto a Nord dell'ambito (PG 42020/2016 del 23/03/2016): l'istruttoria di tale PUA attuativo è stata sospesa a seguito delle richieste della Conferenza di Servizio (CdS) per l'adeguamento del progetto, ed in attesa del perfezionamento del quadro di riferimento per la verifica di conformità del PUA I stralcio stesso (approvazione del PUA generale, presentazione e approvazione progetto opere pubbliche);

in conformità al POC 2010-2015 il PUA I stralcio prevede la realizzazione di una quota pari al 30% della potenzialità edificatoria e la completa realizzazione delle opere pubbliche relative all'ambito;

CONSIDERATO che:

con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

Stamiro Stefanelli
Roberto Ricci

Luciano Pizzani
Franco Ferrarini
Luigi Pizzani

Luigi Pizzani
Stamiro Stefanelli

l'Accordo di II livello stipulato, prevede l'attuazione dell'ambito in non meno di due quinquenni; nel primo oltre all'attuazione delle parti pubbliche potrà realizzarsi dal 30 al 50% della potenzialità edificatoria, demandando l'attuazione del II ed eventualmente del III stralcio alla previsione dei successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità e nel rispetto della tempistica indicata nella tabella allegata alla scheda prescrittiva;

viste le le condizioni poste dalla delibera di *Indirizzi* sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica degli stralci la cui attuazione era prevista nei POC successivi al primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d - ambito CoS11), **dando completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC**, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

per la definizione degli stralci attuativi occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con la parte privata in data 13/01/2017 e 22/05/2017 come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo,

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata *in primis* all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si configurerà la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione del/dei PUA stralcio e il progetto delle opere connesse;

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Con ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1
IMPEGNI DELLE PARTI**

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, si impegna:

a dare completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

In particolare: a presentare i PUA stralcio che il PUA generale demanda ai successivi POC dopo l'approvazione del PUA generale stesso, nella consapevolezza che tali PUA stralcio (II POC) potranno essere approvati solo a seguito delle stipula della convenzione del PUA generale, dell'approvazione del progetto di opera pubblica come definito nello studio di fattibilità approvato, nonché della stipula della convenzione del PUA stralcio attivati col I POC.

ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA) avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA generale relative all'ambito del quale trattasi;

Handwritten notes and signatures in blue ink on the left margin.

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin.

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640396

RIEDIL S.P.A.
Via G. Bruno - 48125 RAVENNA
Capitale Sociale € 76.500,00 i.v.
Reg. Soc. Trib. 180361 C.I.A.A. 1346/
F. 054/060394

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640396

Handwritten signature in blue ink at the bottom center.

APPROVATO
DCC N. 1358/15/18
del 19/07/2018
LA COLONNA S.R.L.
Via S. Maria 5/8, Tel. 0544/218519
RAVENNA
C.F. e P.IVA 01185490396

conseguentemente, ai fini sopra menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre:

- A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia): a realizzare le opere di interesse generale afferenti al comparto come previste nel PUA generale e nello studio di fattibilità, a completamento di quanto già avviato (vedi premesse);
- B) (aree - con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza"): non ricorre il caso;
- C) (qualora il privato debba versare gli "oneri aggiuntivi"): non ricorre il caso;

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fidejussioni prestate, con le seguenti modalità:
- il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

Il Comune SI IMPEGNA:

a sottoporre la presente intesa preliminare relativa all'ambito S11 MADONNA DELL'ALBERO, nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;

ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni/integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e relativo progetto al fine perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario, momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA oppure durante la fase istruttoria dello stesso;

**ART. 1-bis
IPOTESI DI RISOLUZIONE**

I sottoscrittori del presente negozio si danno atto reciprocamente che il presente Accordo perderà ogni efficacia qualora la parte privata, in violazione di quanto previsto all'art.1 del presente accordo, non provveda alla stipula della convenzione del PUA Generale e della/e convenzione/i del/i PUA stralcio attivato/i nel I POC.

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

LA COLONNA S.R.L.
Via Guaccimanni, 40 - Tel. 0544/218578
48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01125480399

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3 RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata - rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorché parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state - in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA stralcio.

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

S11_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_08_17.doc 6/9

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

RIEDIL S.F.I.
Via G. Bruno - 48125 RAVENNA
Capitale Sociale € 76.500,00 i.v.
Reg. Soc. Trib. 18036 RAVENNA
P.IVA C.F. 01125480399

VILLAGE CASTEL S. PIETRO
Via Castella S. Pietro, 10
48123 RAVENNA
Cap. Sociale € 100.000
P.IVA C.F. 01125480399

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

LA COLONNA S.R.L.
Via Guaccimanni, 40* - Tel. 0544/218519
48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01185490396

- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale.

Penali:

Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

**ART. 5
DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA**

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi, fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

**ART. 6
ADEMPIMENTI FISCALI**

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

**ART. 7
RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 8
CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

GRUPPO IMMOBILIARE...
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640399

St. K. 12/10/2018
St. K. 12/10/2018
St. K. 12/10/2018

St. K. 12/10/2018
St. K. 12/10/2018
St. K. 12/10/2018

IMMOBILIARE CASTELLO...
Via Castel S. Pietro, 59
48100 RAVENNA
Cap. Sociale € 100.000,00
P.IVA 02246640399
R.E.A. 480143 RA n. 167759
Partita IVA 02246640399
Reg. Soc. Trib. 180256
C.I.A.A. 13467
Via G. Bruno - 48125 RAVENNA
Capitale Sociale € 76.500,00 i.v.
Reg. Soc. Trib. 180256
C.I.A.A. 13467
RIEDI S.r.l.

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

St. K. 12/10/2018
St. K. 12/10/2018

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 9 (nove) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica) _____

La Parte privata

BANDINI BRUNA

VEDI DELEGA Patuzio Riccio

RICCI PATRIZIA

Patuzio Riccio

RICCI PAOLA

VEDI DELEGA Patuzio Riccio

FARNETI MANUELA

Manuela Farneti

FARNETI MASSIMO

Massimo Farneti

FARNETTI GINO

vedi delega Massimo Farneti

SANTARELLI RITA

vedi delega Massimo Farneti

GAMBI FRANCESCA

Francesca Gambi

PARLANTI ANTONIO

Antonio Parlanti

PARLANTI FEDERICO

Federico Parlanti

MARINI DONATELLA

Donatella Marini

Per la Soc.. **RAVENNA SVILUPPO srl**
il legale rappresentante sig. **RAVENNA SVILUPPO S.R.L.**
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Per la Soc. **IMMOBILIARE CASTEL SAN PIETRO srl**
il legale rappresentante sig.ra De Angeli Hellenia

IMMOBILIARE CASTEL SAN PIETRO srl
Via Castel S. Pietro, 59
48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01305460394
Cap. Sociale € 100.000
R.G. (C.G.I.A.A.) RA n. 197159

Per la Soc. **RIEDIL s.r.l.**
il legale rappresentante sig. Riviezzo Elio

RIEDIL S.r.l.
Via G. Bruno - 48125 RAVENNA
Capitale Sociale € 76.500,00 i.v.
Reg. Soc. Trib. 18036 C.G.I.A.A. 1346F
P.IVA 01305460394

Per la Soc. **LA COLONNA s.r.l.**
il legale rappresentante sig. Alfieri Ernesto Giuseppe

LA COLONNA S.R.L.
Via Guaccimanni, 40 - Tel. 0544/216518
48100 RAVENNA
C.F. e P. IVA 01188490396

Per la Soc. **GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.**
il legale rappresentante sig. Pulazza Giorgio

GRUPPO IMMOBILIARE RITMO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02246640391

Giorgio Pulazza

Piano Operativo Comunale

CoS12 - Accordo di II livello (2°POC)

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

**BOZZA ACCORDO II° liv. (II POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: S12 CASALBORSETTI - GOLF**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- società **MOLINETTO s.r.l.** In liquidazione (codice fiscale 01182290393) avente sede a Monza (MB) in Vicolo Bellani 1, CAP 20900, in persona del legale rappresentante Cafaro Claudio Vincenzo, proprietaria del terreno distinto alla Sezione S. Alberto – Foglio 31 – mappale 645, 647, 385, 442, 447, 620, 643;

- società **VALORE E SVILUPPO SPA** (codice fiscale 02400690398) avente sede a Ravenna in via Faentina, 106, CAP 48123 in persona del legale rappresentante Polignone Paolo, proprietaria del terreno distinto alla Sezione S. Alberto – Foglio 30 – mappale 106 - Foglio 31 – mappale 555, 558, 641, 338, 629, 590, 650 - Foglio 53 – mappale 447;

- **FORLIVESI MARY** nata a Ravenna il 18/01/1970, residente a Ravenna, frazione Casalborgretti in via delle Rose n. 30 proprietaria del terreno distinto alla Sezione S. Alberto – Foglio 31 – mappale 619;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____ proprietario dei terreni distinti alla Sezione S. Alberto – Foglio 31 – mappale 644, 642, 646, 475, 474, 564, 482, 485, 640, 651, 634, - Foglio 53 - mappali 250, 460, 462, 453, 237;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L. R. 6/09, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- * - realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

- Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;
- Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'Accordo di II livello al quale inerisce la scheda **S12 Casalborsetti – Golf** ;
- A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di II livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.
- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato ...), come Comparto **S12 Casalborsetti – Golf** concernente un'area territoriale che attualmente risulta appartenere, in parte all'attuale Parte privata e, per la restante parte, al Comune;

Si rammenta inoltre che:

- Per l'ambito in oggetto, è stato sottoscritto prima l'accordo di I livello in data 28.03.2008 rep. n. 3463 con atto a rogito del _____ e poi l'accordo di II livello con atto a rogito del Segretario Generale del Comune, rep. n. 1016 registrato a Ravenna il 31/01/2013 n. 883;
- Le proprietà private hanno presentato la proposta di PUA Generale e di PUA primo Stralcio connesso all'Accordo di II livello **S12 Casalborsetti – Golf** in data 31/01/2012, unitamente agli studi di fattibilità delle opere pubbliche previste dall'Accordo come "oneri aggiuntivi";
- con Delibera della Giunta Comunale n. 356 del 15/07/2014, PG n. 95451/2014, è stato approvato lo studio di Fattibilità relativo a: "Realizzazione di fabbricato da adibire a spogliatoi ed impianto di illuminazione dell'area sportiva" di Casalborsetti,
- con Delibera della Giunta Comunale n. 44 del 24/02/2015, PG n. 44846/20152015, è stato approvato lo studio di Fattibilità relativo alla: "Rinaturalizzazione della pineta pubblica" di Casalborsetti;
- La Giunta Comunale ha approvato il suddetto PUA Generale e PUA primo Stralcio con deliberazione n. 62 del 16/02/2016, P.G. n. 26912/2016;
- Le proprietà private hanno stipulato la convenzione di PUA Generale in data 08/09/2016 con atto notaio Vincenzo Palmieri, Numero di repertorio 372138/42432, registrato a Lugo (RA) il 27/09/2016 e trascritto a Ravenna il 30/09/2016, con valore di Accordo di III livello;
- Le proprietà private hanno stipulato la convenzione di PUA primo Stralcio in data 08/09/2016 con atto notaio Vincenzo Palmieri, Numero di repertorio 372139/42433, registrato a Lugo (RA) il 27/09/2016 e trascritto a Ravenna il 30/09/2016;
- Contestualmente alla stipula dell'accordo di II livello la parte privata ha depositato la polizza fideiussoria a garanzia di quanto previsto dall'art. 1 punto C) dell'accordo di II livello stesso;

MOLINETTO S.r.l.
In liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valore Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

- Contestualmente alla stipula dell'accordo di III livello sono state cedute le aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza" previste dall'art. 1 punto A) e B) dell'accordo di II livello sopra richiamato;

DATO ATTO che:

la convenzione di PUA primo Stralcio prevede che il Soggetto Attuatore presenti all'autorità competente richiesta di VIA su tutte le opere del Comparto, entro 90 giorni dall'approvazione del lo stesso PUA primo Stralcio *(NB Termine già decorso senza adempimento)*

la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello prevede che il Soggetto Attuatore presenti i progetti definitivi/esecutivi delle opere pubbliche definite "oneri aggiuntivi" dall'Accordo di II livello entro 90 giorni dalla deliberazione di approvazione della VIA

la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello prevede che il Secondo Stralcio del PUA possa essere approvato solo a seguito del completamento del primo stralcio funzionale dell'impianto golfistico contenuto nel 1° Stralcio del PUA

CONSIDERATO che:

- con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;
- la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello stipulato definisce i contenuti e le modalità per l'attuazione del PUA generale e delle relative opere di interesse generale, legando in particolare ai due stralci funzionali la progettazione e realizzazione delle opere di interesse generale afferenti al comparto, garantite in sede di stipula dell'Accordo di II livello, della convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello e della convenzione di PUA primo Stralcio;
- nella convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello stipulato, l'attuazione di quanto non ancora stipulato è demandata alla previsione dei successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità e nel rispetto della tempistica indicata nella tabella allegata alla scheda prescrittiva;
- viste le le condizioni poste dalla delibera di Indirizzi sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica degli stralci la cui attuazione era prevista nei POC successivi al primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d – ambito CoS12), dando completa attuazione ai contenuti dell'Accordo mediante Piano urbanistico attuativo riferito allo stralcio funzionale la cui convenzione sarà da stipulare entro la validità del II POC, nel quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;
- per la definizione del secondo stralcio attuativo occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale e degli obblighi contenuti nelle convenzioni di PUA Generale e di PUA primo stralcio.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con la parte privata in data 16/01/2017 e 15/05/2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo.

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si verificherà la conformazione edificatoria delle aree inserite.

All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione dei PUA stralcio e i progetti delle opere connesse.

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, si impegna:

- a dare completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piano urbanistico attuativo riferito allo stralcio funzionale la cui convenzione sarà da stipulare entro la validità del II POC, nel quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti previsti nel PUA generale, consapevole che tale fase avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA generale relative all'ambito del quale trattasi;

- conseguentemente, ai fini prima menzionati e in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre: (nota: riferimenti alle lett. A, B, C dell'Accordo Il liv POC 2010-2015)

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) a realizzare le opere di interesse generale afferenti al comparto come previste nel PUA generale e nello studio di fattibilità, a completamento di quanto già avviato (vedi premesse);

B) (aree con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") a realizzare/completare la riqualificazione dell'area relativa a Pineta costiera già ceduta al Comune di Ravenna alla stipula della convenzione del PUA Generale;

C) (qualora il privato non debba realizzare opere pubbliche - così come definito nella Scheda di POC - ma versare gli "oneri aggiuntivi") ad effettuare il versamento delle somme previste nei termini stabiliti dalla convenzione del PUA Generale/Accordo di III livello.

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valerio Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

- Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fideiussioni prestate, con le seguenti modalità:
- il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile;

La parte privata riconosce che, nell'ambito degli interventi oggetto del presente accordo, la realizzazione dell'impianto sportivo (campo da golf) ha un ruolo essenziale, per la parte pubblica, al fine dell'attuazione del comparto edilizio-urbanistico al quale esso inerisce. Ciò stante, la stessa parte privata si impegna a dare corso in via prioritaria all'esecuzione del predetto impianto sportivo (e alle relative opere accessorie), impegnandosi altresì a ultimarlo prima della conclusione della edificazione degli altri interventi di natura privata/residenziale compresi nel comparto. I sottoscrittori di questo accordo precisano inoltre che l'inosservanza dell'obbligo di ultimare l'impianto sportivo in questione anteriormente alla edificazione delle opere private/residenziali del comparto legittimerà la parte pubblica ad applicare le penali stabilite nelle convenzioni già stipulate richiamate in premessa e/o da stipularsi successivamente per l'attuazione del presente Accordo (Il Stralcio), salvo il risarcimento degli ulteriori danni subiti e subendi dalla medesima parte pubblica.

Fatto salvo l'impegno di cui sopra, le parti, a parziale modifica dei termini contenuti nella convenzione di PUA Generale già stipulata, concordano che sarà possibile pervenire alla approvazione del PUA di Secondo Stralcio anche prima del completamento del primo stralcio funzionale dell'impianto golfistico, a condizione che nella relativa convenzione sia inserito l'impegno e obbligo della parte privata a non richiedere i titoli abilitativi per le opere private previste nel PUA di secondo stralcio fino al completamento del primo stralcio funzionale dell'impianto golfistico (esclusi gli eventuali titoli abilitativi necessari per iniziare le opere del secondo stralcio funzionale dell'impianto golfistico).

Il Comune si impegna:

- a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito **CoS12 Casalborsetti – Golf** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;
- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;
- a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dai privati - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievole alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E'

MOLINETTO S.r.l.
In liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valerio Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3 RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorché parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'inseguibilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale.

Penali:

le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valerio Sili...
Il Presidente

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

ART. 6 ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 7 (sette) e parte della 8 (otto) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ravenna
(il Sindaco in carica) _____

MOLINETTO S.r.l.
Ufficio liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valerio Sinigaglia
Il Presidente

La Parte privata

- società **MOLINETTO s.r.l.** In liquidazione (codice fiscale _____) -)
il legale rappresentante sig. CLAUDIO VINCENZO CAFARO

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

- società **VALORE E SVILUPPO SPA** (codice fiscale _____)
il legale rappresentante sig. ANTONIO CERULLI

Valore e Sviluppo S.p.A.
Via Faentina, 106 - 48123 Ravenna
C.F./P.IVA 02400690398

- FORLIVESI MARY PER PROCURA

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Piano Operativo Comunale

CoS12 - Accordo di II livello (2°POC)

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

**BOZZA ACCORDO II° liv. (II POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: S12 CASALBORSETTI - GOLF**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- società **MOLINETTO s.r.l.** In liquidazione (codice fiscale 01182290393) avente sede a Monza (MB) in Vicolo Bellani 1, CAP 20900, in persona del legale rappresentante Cafaro Claudio Vincenzo, proprietaria del terreno distinto alla Sezione S. Alberto – Foglio 31 – mappale 645, 647, 385, 442, 447, 620, 643;

- società **VALORE E SVILUPPO SPA** (codice fiscale 02400690398) avente sede a Ravenna in via Faentina, 106, CAP 48123 in persona del legale rappresentante Polignone Paolo, proprietaria del terreno distinto alla Sezione S. Alberto – Foglio 30 – mappale 106 - Foglio 31 – mappale 555, 558, 641, 338, 629, 590, 650 - Foglio 53 – mappale 447;

- **FORLIVESI MARY** nata a Ravenna il 18/01/1970, residente a Ravenna, frazione Casalborsetti in via delle Rose n. 30 proprietaria del terreno distinto alla Sezione S. Alberto – Foglio 31 – mappale 619;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____ proprietario dei terreni distinti alla Sezione S. Alberto – Foglio 31 – mappale 644, 642, 646, 475, 474, 564, 482, 485, 640, 651, 634, - Foglio 53 - mappali 250, 460, 462, 453, 237;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L. R. 6/09, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- * - realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

- Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;
- Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'Accordo di II livello al quale inerisce la scheda **S12 Casalborsetti – Golf** ;
- A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di II livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.
- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato ...), come Comparto **S12 Casalborsetti – Golf** concernente un'area territoriale che attualmente risulta appartenere, in parte all'attuale Parte privata e, per la restante parte, al Comune;

Si rammenta inoltre che:

- Per l'ambito in oggetto, è stato sottoscritto prima l'accordo di I livello in data 28.03.2008 rep. n. 3463 con atto a rogito del _____ e poi l'accordo di II livello con atto a rogito del Segretario Generale del Comune, rep. n. 1016 registrato a Ravenna il 31/01/2013 n. 883;
- Le proprietà private hanno presentato la proposta di PUA Generale e di PUA primo Stralcio connesso all'Accordo di II livello **S12 Casalborsetti – Golf** in data 31/01/2012, unitamente agli studi di fattibilità delle opere pubbliche previste dall'Accordo come "oneri aggiuntivi";
- con Delibera della Giunta Comunale n. 356 del 15/07/2014, PG n. 95451/2014, è stato approvato lo studio di Fattibilità relativo a: "Realizzazione di fabbricato da adibire a spogliatoi ed impianto di illuminazione dell'area sportiva" di Casalborsetti,
- con Delibera della Giunta Comunale n. 44 del 24/02/2015, PG n. 44846/20152015, è stato approvato lo studio di Fattibilità relativo alla: "Rinaturalizzazione della pineta pubblica" di Casalborsetti;
- La Giunta Comunale ha approvato il suddetto PUA Generale e PUA primo Stralcio con deliberazione n. 62 del 16/02/2016, P.G. n. 26912/2016;
- Le proprietà private hanno stipulato la convenzione di PUA Generale in data 08/09/2016 con atto notaio Vincenzo Palmieri, Numero di repertorio 372138/42432, registrato a Lugo (RA) il 27/09/2016 e trascritto a Ravenna il 30/09/2016, con valore di Accordo di III livello;
- Le proprietà private hanno stipulato la convenzione di PUA primo Stralcio in data 08/09/2016 con atto notaio Vincenzo Palmieri, Numero di repertorio 372139/42433, registrato a Lugo (RA) il 27/09/2016 e trascritto a Ravenna il 30/09/2016;
- Contestualmente alla stipula dell'accordo di II livello la parte privata ha depositato la polizza fideiussoria a garanzia di quanto previsto dall'art. 1 punto C) dell'accordo di II livello stesso;

MOLINETTO S.r.l.
In liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valore Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

- Contestualmente alla stipula dell'accordo di III livello sono state cedute le aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza" previste dall'art. 1 punto A) e B) dell'accordo di II livello sopra richiamato;

DATO ATTO che:

la convenzione di PUA primo Stralcio prevede che il Soggetto Attuatore presenti all'autorità competente richiesta di VIA su tutte le opere del Comparto, entro 90 giorni dall'approvazione del lo stesso PUA primo Stralcio *(NB Termine già decorso senza adempimento)*

la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello prevede che il Soggetto Attuatore presenti i progetti definitivi/esecutivi delle opere pubbliche definite "oneri aggiuntivi" dall'Accordo di II livello entro 90 giorni dalla deliberazione di approvazione della VIA

la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello prevede che il Secondo Stralcio del PUA possa essere approvato solo a seguito del completamento del primo stralcio funzionale dell'impianto golfistico contenuto nel 1° Stralcio del PUA

CONSIDERATO che:

- con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;
- la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello stipulato definisce i contenuti e le modalità per l'attuazione del PUA generale e delle relative opere di interesse generale, legando in particolare ai due stralci funzionali la progettazione e realizzazione delle opere di interesse generale afferenti al comparto, garantite in sede di stipula dell'Accordo di II livello, della convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello e della convenzione di PUA primo Stralcio;
- nella convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello stipulato, l'attuazione di quanto non ancora stipulato è demandata alla previsione dei successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità e nel rispetto della tempistica indicata nella tabella allegata alla scheda prescrittiva;
- viste le le condizioni poste dalla delibera di Indirizzi sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica degli stralci la cui attuazione era prevista nei POC successivi al primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d – ambito CoS12), dando completa attuazione ai contenuti dell'Accordo mediante Piano urbanistico attuativo riferito allo stralcio funzionale la cui convenzione sarà da stipulare entro la validità del II POC, nel quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;
- per la definizione del secondo stralcio attuativo occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale e degli obblighi contenuti nelle convenzioni di PUA Generale e di PUA primo stralcio.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con la parte privata in data 16/01/2017 e 15/05/2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo.

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si verificherà la conformazione edificatoria delle aree inserite.
All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione dei PUA stralcio e i progetti delle opere connesse.

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, si impegna:

- a dare completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piano urbanistico attuativo riferito allo stralcio funzionale la cui convenzione sarà da stipulare entro la validità del II POC, nel quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;
- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti previsti nel PUA generale, consapevole che tale fase avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA generale relative all'ambito del quale trattasi;
- conseguentemente, ai fini prima menzionati e in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;
- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre: (nota: riferimenti alle lett. A, B, C dell'Accordo II liv POC 2010-2015)

- A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) a realizzare le opere di interesse generale afferenti al comparto come previste nel PUA generale e nello studio di fattibilità, a completamento di quanto già avviato (vedi premesse);**
- B) (aree con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") a realizzare/completare la riqualificazione dell'area relativa a Pineta costiera già ceduta al Comune di Ravenna alla stipula della convenzione del PUA Generale;**
- C) (qualora il privato non debba realizzare opere pubbliche - così come definito nella Scheda di POC - ma versare gli "oneri aggiuntivi") ad effettuare il versamento delle somme previste nei termini stabiliti dalla convenzione del PUA Generale/Accordo di III livello.**

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valerio Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

- Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fideiussioni prestate, con le seguenti modalità:
- il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile;

La parte privata riconosce che, nell'ambito degli interventi oggetto del presente accordo, la realizzazione dell'impianto sportivo (campo da golf) ha un ruolo essenziale, per la parte pubblica, al fine dell'attuazione del comparto edilizio-urbanistico al quale esso inerisce. Ciò stante, la stessa parte privata si impegna a dare corso in via prioritaria all'esecuzione del predetto impianto sportivo (e alle relative opere accessorie), impegnandosi altresì a ultimarlo prima della conclusione della edificazione degli altri interventi di natura privata/residenziale compresi nel comparto. I sottoscrittori di questo accordo precisano inoltre che l'inosservanza dell'obbligo di ultimare l'impianto sportivo in questione anteriormente alla edificazione delle opere private/residenziali del comparto legittimerà la parte pubblica ad applicare le penali stabilite nelle convenzioni già stipulate richiamate in premessa e/o da stipularsi successivamente per l'attuazione del presente Accordo (Il Stralcio), salvo il risarcimento degli ulteriori danni subiti e subendi dalla medesima parte pubblica.

Fatto salvo l'impegno di cui sopra, le parti, a parziale modifica dei termini contenuti nella convenzione di PUA Generale già stipulata, concordano che sarà possibile pervenire alla approvazione del PUA di Secondo Stralcio anche prima del completamento del primo stralcio funzionale dell'impianto golfistico, a condizione che nella relativa convenzione sia inserito l'impegno e obbligo della parte privata a non richiedere i titoli abilitativi per le opere private previste nel PUA di secondo stralcio fino al completamento del primo stralcio funzionale dell'impianto golfistico (esclusi gli eventuali titoli abilitativi necessari per iniziare le opere del secondo stralcio funzionale dell'impianto golfistico).

Il Comune si impegna:

- a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito **CoS12 Casalborsetti – Golf** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;
- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;
- a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dai privati - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievole alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E'

MOLINETTO S.r.l.
In liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valco Sviluppo S.p.A.
Il Presidente

comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3 RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorché parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitabilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale.

Penali:

le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valerio Sili...
Il Presidente

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

ART. 6 ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 7 (sette) e parte della 8 (otto) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ravenna _____
(il Sindaco in carica) _____

MOLINETTO S.r.l.
Ufficio liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Valerio Sinigaglia
Il Presidente

La Parte privata

- società **MOLINETTO s.r.l.** In liquidazione (codice fiscale _____ -)
il legale rappresentante sig. CLAUDIO VINCENZO CAFARO

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

- società **VALORE E SVILUPPO SPA** (codice fiscale _____)
il legale rappresentante sig. ANTONIO CERULLI

Valore e Sviluppo S.p.A.
Via Faentina, 106 - 48123 Ravenna
C.F./P.IVA 02400690398

- FORLIVESI MARY PER PROCURA

MOLINETTO S.r.l.
in liquidazione
Via Angelo Bellani, 1
20900 - MONZA (MB)

Piano Operativo Comunale

**CoS13a/b - Accordo di II livello (2°POC)
e relativa SCHEDA D'AMBITO**

**ACCORDO TIPO II° liv. (II POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S13 a/b
PUNTA MARINA TERME Ricettivo - Viabilità**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- società **IMMOBILIARE MODI' s.r.l.** in Liquidazione (codice fiscale 02272100393) avente sede a Ravenna in via Teodorico n° 15, in persona del liquidatore arch. Maurizio Lucca; proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna Foglio 14 Mappali 49, 1707, 1709, 1711;

- società **BELGIOIOSO s.r.l.** (codice fiscale 02615540404) avente sede a Forlì in Corso della Repubblica n° 42 in persona dell'Amministratore Unico signor Federico Gualdi proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna Foglio 14 Mappali 1820, Foglio 57 Mappali 1007 e 1169;

- società **CAVALLUCCI s.r.l.** (codice fiscale 00158660399) avente sede a Punta Marina Terme (RA) in viale delle Americhe n° 4 in persona dell'Amministratore Unico signor Mina Erbacci; proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna Foglio 57 Mappali 677;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna Foglio 14 Mappali 1313, 1706, 1708 e 1710;

d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.



CAVALLUCCI s.r.l.
Viale delle Americhe, 4
48020 PUNTA MARINA T. RA
P. IVA 00158660399
Amministratore Unico Erbacci Mina



PRECISATO che:

- Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stata inserita la proposta di accordo avanzata dall'odierna Parte privata con il relativo **Accordo di II livello** e la pertinente scheda **S13a/b Punta Marina – Ricettivo – Viabilità**;

- A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di II livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo e nella relativa documentazione che lo correda.

- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato ...), come Comparto **S13a/b Punta Marina – Ricettivo – Viabilità** concernente un'area territoriale che attualmente risulta appartenere in parte all'attuale Parte privata e, per la restante parte, che si identifica con il c.d. parcheggio scambiatore, al Comune;

- La predetta proposta è stata valutata coerente rispetto alla suddetta scheda di PSC (elaborato PSC 4.1) ed altresì con quanto sancito con l'accordo di primo livello stipulato e autenticato nella sottoscrizione in data 25 gennaio 2008 ed iscritto nel repertorio con il numero 3372, sviluppandone obiettivi e contenuti;

RICORDATO inoltre che:

con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli *"Indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003"*, definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

Al fine di ottenere un orientamento politico circa la strategicità delle opere pubbliche ricomprese negli ambiti ex Art.18 previste nel PSC e non avviate nei tempi del primo POC, si sono riunite in data _____ in seduta congiunta le commissioni consiliari 3 - Assetto e Territorio e 9 - Lavori Pubblici, Attività Produttive e Porto, fornendo una valutazione tecnica e politica. Per quanto concerne l'ambito in oggetto, è emerso che la strategicità dell'opera (circuitazione) permane solo se essa viene realizzata nella sua interezza, *dal c.d. Pk scambiatore a via Canale Molinetto confermando pertanto la previsione del precedente POC; analogamente alla cessione delle aree per ampliamento del parcheggio scambiatore;*

viste le condizioni poste dalla delibera di *Indirizzi* sopra richiamata, posta la volontà di riconfermare i contenuti del precedente POC per l'ambito in oggetto, si ritiene necessario rivedere la tempistica di attuazione così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d – ambito CoS2), dando completa attuazione ai contenuti del presente Accordo mediante un unico Piano urbanistico attuativo, attuabile anche per stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC, nel

quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi e delle relative opere di interesse generale, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

In questa fase preliminare all'adozione del POC (*secondo livello di accordo*) il progetto imprenditoriale e la sua attuabilità sono condizione indispensabile per il prosieguo della concertazione, concertazione che si riferisce alla condivisione delle scelte attuative, delle modalità e tempi preventivati, così come specificati nella nuova Scheda di POC (All. 2), allegata al presente accordo che ne fa parte integrante e sostanziale. Con la convenzione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) – che rappresenta l'Accordo di 3° livello – interverranno gli approfondimenti delle scelte occorrenti ai fini dell'attuazione delle previsioni del POC nonché gli altri aspetti aventi ad oggetto le modalità dell'attuazione stessa degli ambiti.

Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC n° **S13a/b Titolo Punta Marina – Ricettivo – Viabilità** (All. 1) – a cui l'oggetto del presente accordo si connette – l'Amministrazione si prefigge gli obiettivi in essa esplicitati. Nella nuova Scheda di POC **S13a/b Titolo Punta Marina – Ricettivo – Viabilità** (All. 2), che fa parte integrante e sostanziale del presente Accordo, vengono meglio definiti gli usi, le quantità, le prestazioni e prescrizioni coerentemente con le previsioni del PSC (cfr. ART. 13 commi 7 e 8) ed altresì con gli obiettivi sanciti nella succitata Scheda di PSC.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 4 incontri con le proprietà in data 14/12/2016, 03/04/2017, 26/06/2017 e 02/08/2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo.

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il quale si verificherà la conformazione edificatoria delle aree inserite.

All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione dei PUA stralcio e il progetto delle opere connesse.

- Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata **Scheda di POC N° S13 a/b Punta Marina – Ricettivo – Viabilità (All.2)** quale parte integrante del II POC (2016 -2021) e si impegna al fine della sua attuazione.

Inoltre SI IMPEGNA:

a dare completa attuazione ai contenuti del presente Accordo mediante la redazione di un unico Piano urbanistico attuativo (PUA), attuabile anche per stralci funzionali da stipulare entro la validità del II° POC, nel quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi e delle relative opere di interesse generale, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

CAVALLUCCI S.R.L.
Viale delle Americhe, 4
80020 PUNTA MARINA (NA)
P.IVA 00158660399
Amm. Unico Erbacci Mina

- conseguentemente, ai fini sopra menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre:

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva l'eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) a presentare, il Progetto di fattibilità e, previa "validazione" dell'Amministrazione, il progetto (definitivo e/o esecutivo) delle opere pubbliche connesse all'attivazione del comparto di riferimento o comunque a questo pertinenti (come specificatamente descritte nella Scheda di POC N. **S13a/b Titolo Punta Marina – Ricettivo – Viabilità** (All. 2) – in coerenza con le disposizioni di cui al Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs 50/2016 e smi. Nel rispetto delle prescrizioni, modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda di riferimento allegata ed eventualmente da specificarsi in sede di convenzione PUA e rappresentate nella scheda grafica "Schema di assetto generale" (All. 2D). Nello specifico l'opera pubblica consiste nel completamento della viabilità esterna di connessione fra SS 67 e via Canale Molinetto con relativi innesti e sistemi rotatori di connessione a sud con via Canale Molinetto e di accesso a nord al pk scambiatore e all'area privata (comparto 7), n.3 connessioni.

L'Amministrazione Comunale si impegnerà ad autorizzare sull'area di propria proprietà la realizzazione delle opere infrastrutturali relative alla viabilità di circuitazione e di adeguamento, fermo restando la cessione delle strade e relative aree di sedime a collaudo favorevole, sia interne che esterne all'ambito.

B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna, ad approvazione del PUA riferito all'intero ambito:

- 1) l'area del pk esistente di proprietà della soc. Modi;
- 2) l'area per ampliamento del pk scambiatore di proprietà della soc. Modi pari a circa mq 34.650;
- 3) l'area per rimboschimento e/o ampliamento di riserva del pk scambiatore e/o per impianti sportivi pari a circa mq 102.050;

- Per gli adempimenti di cui sopra, come previsto alla lettera **A)** e **B)**, a rendere idonea garanzia a favore del Comune di Ravenna, mediante fidejussione bancaria o assicurativa come segue:

a) nel caso di opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, la quantificazione, i tempi e le modalità della prestazione di garanzia saranno definiti in sede di approvazione del PUA (convenzione), anche in relazione a tempi e modalità di realizzazione delle opere stesse;

b) nel caso di cessione di aree strategiche e non strategiche a carico della Parte Privata, la quantificazione, i tempi e le modalità della prestazione di garanzia saranno definiti in sede di approvazione del PUA (convenzione), anche in relazione a tempi e modalità di realizzazione delle opere stesse;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CAVALLUCCI S.p.A.
Via delle Amarche 41
48020 PUNTA MARINA I. RA
P. IVA 00158660399
A.rim. Unico Etacri Mira

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le fidejussioni prestate, con le seguenti modalità: il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

La **Parte privata** per la proprietà Cavallucci Srl si impegna, nell'ambito di validità del II° POC, e a fronte della capacità edificatoria di cui alla Tabella comparti/usi/quantità (All.2A), a provvedere alla riqualificazione delle strutture sportive che si intendono mantenere nel comparto 10A e integrazione con la nuova residenza prevista.

La **Parte privata** per la proprietà Belgioioso Srl si impegna a realizzare il completamento della viabilità esterna di connessione fra SS.67 e Molinetto.

La **Parte privata** per la proprietà Modì Srl si impegna a localizzare gli standard urbanistici di pertinenza nell'area posta a est dell'adiacente pk scambiatore e a realizzarli, prevalentemente a parcheggio, in analogia e continuità dello scambiatore stesso (comparto 7).

Il Comune si impegna:

- a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito **S13a/b Punta Marina Ricettivo - Viabilità** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;
- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;
- a concertare la definizione dei contenuti dell'accordo di terzo livello (convenzione di PUA e relativo progetto) al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3

CAVALLUCCI S.p.A.
Società delle Americhe s.p.a.
Via PIAZZA MARINA 22, 400
40138 BOLOGNA (BO) - ITALIA
Tel. +39 051 5660399
Amministratore Unico: Erbacci Mirko

RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4

INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorchè parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorchè minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitabilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del-PUA.

Penali:

Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

CAVALLUCCI S.R.L.
Viale delle Americhe, 4
43020 PUNTA MARINA, RA
P. IVA 00158660399
Amm. Unico Erbacci Mina

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

ART. 6 ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

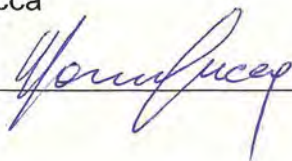
Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate ___ (___) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica **Michele de Pascale**)

La Parte privata

Per la Soc. **IMMOBILIARE MODI' s.r.l.** in Liquidazione
il liquidatore sig. Maurizio Lucca



APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Per la Soc. **BELGIOIOSO s.r.l.**
L'amministratore unico sig. Federico Gualdi

BELGIOIOSO s.r.l.
C.so Della Repubblica, 42
47121 FORLÌ (FC)
C. F. e P. IVA 02615540404

Per la Soc. **CAVALLUCCI s.r.l.**
L'amministratore unico sig.ra

CAVALLUCCI s.r.l.
Viale delle Amerche, 4
46020 PUNTA MARINA (FR)
P. IVA 00158660399
Amm. Unico Erbacci Mina

Erbacci Mina

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

N. Scheda

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

CoS13
VERDE

Allegato 2

1. PROPRIETA' :

Soc Belgioioso srl; Soc Immobiliare Modi srl; Soc Cavallucci srl

2. OBIETTIVI :

Cessione gratuita aree per il completamento della viabilità di circuitazione, ampliamento del parcheggio scambiatore e realizzazione sistemi rotatori a monte del paese, realizzazione di detta viabilità di circuitazione e a servizio dei comparti ad edificazione privata, con relativi sistemi di svincolo e connessioni.

Nuova ricettività e servizi al litorale

Riqualificazione e definizione margine ovest dell'abitato

Completamento abitato, ampliamento area pubblica con verde, verde di filtro e PK.

Acquisizione gratuita al Comune dei comparti pubblici (7 parte e 7A) lungo via Trieste per ampliamento PK scambiatore e area per rimboschimento.

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Ricettivo – terziario/commerciale – servizi privati – residenza – attività ricreative-sportive (si vedano anche i punti 5A "Generali" e 5B "Specifiche")

3b. Tabella riepilogativa dati quantitativi sub comparti - vedi 3c. Dati quantitativi

3c. Dati quantitativi :

STER = m² 360.218, comprensiva del Comparto del Comune di Ravenna di m² 38.814
(si rinvia All. 2A - Tabella Comparti/usi/quantità per l'articolazione nei vari comparti e per uso)

Totale SC generata m² 16.506

SC aggiuntive

- 1) ERP/ERS m² 1.657
- 2) Premio (1/3 ospitata ERP/ERS) m² 553
- 3) Premio realizzazione tratto di viabilità a nord m² 1.491
- 4) Totale SC aggiuntiva m² 6.327

Totale SC comparto mq. 22.834

In sede di PUA devono essere definiti i seguenti parametri:

- una quota compresa tra il 5 - 15% della SC residenziale libera del sub comparto 8 è da destinarsi ad usi non residenziali;

- la quota dell' 11% (1.657 m²) della SC generata dei comparti 7/8 è da destinarsi ad ERP/ERS e/o a servizi privati (art. IV.3.8 di RUE)

- In sede di PUA sarà verificata la quantificazione della Sc in funzione della reale Superficie territoriale rilevata, a cui sarà applicato l'Ut di riferimento come da Tabella "comparti/usi/quantità"

3d. Standard :

In sede di PUA, dovranno essere quantificati e localizzati gli S.S. di legge, in relazione agli usi previsti.

CAVALLUCCI S.R.L.
Viale delle Amerche, 4
48020 PUNTA MARINA T. (RA)
P. IVA 00158660399
Amm. Unico Erbacci Miria

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

N. Scheda

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

CoS13
VERDE

Allegato 2

4. CRITICITA' :

1. Valutare e approfondire le tematiche ambientali (procedure di Valsat/Vas). Area molto delicata dal punto di vista ambientale, a ridosso della pineta. Importante la schermatura visiva ed acustica. Ricade in zona di ingressione marina.
 2. Criticità viabilità: sistemi rotatori, viabilità di circuitazione e Pk scambiatore (si veda punto 5b) in connessione con viabilità di S14 (Lido Adriano).
 3. Possibili criticità derivanti dallo studio in corso da parte di Hera (acquedotto, fognatura e depurazione).
- N.B.: il PUA potrà essere presentato previo assenso dell'Amministrazione Comunale a risoluzione delle criticità principali individuate.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA, definire/approfondire:

- 1) modalità attuative per SC ospitata e relativo premio (vedi Tabella A "comparti/usi/quantità")
- 2) i parametri qualitativi del progetto imprenditoriale per l'attività alberghiera, e per le collegate attività integrative in relazione all'art. VIII.6.14 di RUE, sono integrate nelle NTA del POC e dovranno essere approfonditi e dettagliati in sede di PUA, al fine dell'applicazione dell'incentivo fino ad un massimo incremento del 50% della SC in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale.
- 3) modalità di cessione aree, progettazione e attuazione delle opere pubbliche in conformità alle disposizioni di cui al Dlgs 50/2016
- 4) definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazioni di POC.
Nello specifico:
parametri qualitativi edilizi – urbanistici relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili, ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dal RUE 5 e dal PSC (art. 23), integrati con NTA del POC
parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche in relazione al piano di settore del verde e al regolamento, coerentemente al punto 5C "Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica"
- 5) vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico con premio (indice nominale 0.02 m²/m² con applicazione dei parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori comparto

5b. Prescrizioni specifiche :

- 1) In via preliminare alla presentazione del PUA vanno presentati più schemi progettuali di comparto, nel rispetto dello schema di viabilità indicata nello schema di assetto generale.
- 2) Completamento della viabilità esterna di connessione fra SS.67 e Molinetto a carico della Soc. Belgioioso, con verifica dei costi in sede di PUA ed eventuale parziale utilizzo degli oneri di U2, compatibilmente con il Dlgs 50/2016.
- 3) Realizzazione e cessione di aree a standard pubblico con priorità a parcheggio nel Comparto 7B.
- 4) Alla stipula della convenzione di PUA cessione gratuita al Comune delle aree:
 - 1) PK esistente (comparto 7);
 - 2) ampliamento PK (comparto 7A);
 - 3) area per rimboschimento e/o ampliamento di riserva PK e/o per impianti sportivi (comparto 7A)

[Handwritten signatures]

CAVALLUCCI S.P.A.
Viale delle Amerche, 4
48020 PUNTA MARINA T. RA
P.IVA/00158660399
Amm. Unico Erbacci Mina

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

N. Scheda

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

CoS13

VERDE

Allegato 2

5) Nel comparto 7 sono insediabili solo funzioni ricettive/terziarie, h ≤ 2 piani. Negli usi terziari sono ammessi: C1, C3 (Sv 800 mq anche alimentare), servizi privati di interesse pubblico Spr (con esclusione di Spr8).

L'intervento si dovrà caratterizzare per l'alto livello qualitativo urbanistico/architettonico, in particolare dovrà essere indagato l'impatto volumetrico in rapporto al territorio circostante, soprattutto rispetto alla vicina pineta. La struttura commerciale, articolata, max 1 piano, all'interno dello skyline della pineta, dovrà essere prevista a ridosso dell'insediamento esistente e opportunamente integrata nel sistema ambientale. Standard prevalentemente a parcheggio in analogia e continuità dello scambiatore stesso. Va inoltre ricercato il collegamento ciclopedonale con il paese.

6) Le quote di residenza libera e di residenza ERP/ERS sono insediabili nel comparto 8 fino a determinare un Ut max complessivo di 0,25 m²/m². In sede di PUA col Serv. Progettazione e Gestione Urbanistica devono essere determinate le tipologie e le quote in relazione ai criteri dell'elaborato gestionale POC.10 Piano Casa. Le quote ERP/ERS con relativo premio di 1/3, per i soggetti ospitanti, sono anche collocabili in altri ambiti di art. 18 del capoluogo, frangia e/o litorale.

7) Riqualficazione delle strutture sportive che si intendono mantenere nel comparto 10A e integrazione con la nuova residenza prevista.

8) Realizzazione a carico del privato delle reti tecnologiche e delle necessarie vasche di laminazione come evidenziato alla voce criticità.

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica:

Qualità della progettazione e degli interventi e del sistema del verde: in relazione al sistema ambientale e paesaggistico, in sede di PUA dovranno essere definiti i parametri qualitativi, con particolare attenzione alla pineta e al filtro della viabilità di circuitazione.

Si rinvia al POC.9 "Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti per la definizione della pianificazione attuativa" da assumere in sede di successiva progettazione, al fine dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti.

6. Allegati :

- All. 2A - Tabella Comparti/usi/quantità
- All. 2B - Elenco proprietà
- All. 2C - Planimetria catastale
- All. 2D - Schema di assetto generale



Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO -VIABILITA'

N. Scheda

Località: Punta Marina Terme

Zona: Litorale

CoS13

VERDE

Allegato 2A - Tabella Comparti/usi/quantità

TABELLA Comparti/usi/quantità ambito CoS13 - Punta Marina Ricettivo - Viabilità

comparto	SC GENERATA		indice	SC
	STER			
7 Modi	107.150	0,05		5.358
7a Modi	136.700	0,025		3.418
7b Belgioioso	29.819	0,05		1.491
8 Belgioioso	39.366	0,10		3.937
8a Belgioioso	8.655	0,10		866
10a Cavallucci	14.383	0,10	(Ex H1.1 PRG '93)	1.438
Totale	336.073			16.506

(1) di cui 10% non Residenziale
 (2) a fronte della realizzazione tratto di viabilità a nord a cura e spese della Soc. Belgioioso
 (3) SC aggiuntiva alla SC esistente

Belgioioso	SC
SC GENERATA	6.293 (1) Comparto 8
11% ERP/ERS	692
1/3 Premio ospitata ERP/ERS	231
Res. libera	2.626 (2) Comparto 8
Tot. parziale	9.842 (9.842.39.366) Ut=0,25
Ricettivo	1.491 Comparto 7
Totale	11.333

Modi	SC
70% Ricettivo/Terziario	6.143 (SC generata 8.776) Comparto 7
30% Res. libera	2.633 Comparto 7B
11% ERP/ERS	965
1/3 Premio ospitata ERP/ERS	322
Totale	10.063

Cavallucci	SC
40% pubblico esercizio, ricreativo, sportivo	575 Comparto 10A
60% Res. libera	863 Comparto 10A
Totale	1.438 (3)

Suddivisione per comparti	Sc	usi
Comparto 7	7.634	Ricettivo/Terziario
Comparto 7B		
Comparto 8	13.762	
Comparto 10A	1.438	Res./Pubblico esercizio, ricreativo, sportivo
Totale	22.834	

Ravenna, 31/08/2017

Federico Padellaro
Manfredi

CAVALLUCCI
 Via G. Galvani, 10
 48020 PUNTA MARINA (RA)
 P. IVA 00156660399
 Atto Unico Erariali Mine

PUNTA MARINA - RICETTIVO - VIABILITA'									
S13/a (7-7A-7B)	N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE		
7		IMMOBILIARE MODI' srl	02272100393	Ravenna 14	49	60.000 *			
					1707	403 **			
					1709	4.375 **			
					1711	42.372 **			
					totale	107.150			
B		COMUNE DI RAVENNA con sede in Ravenna	00354730392	Ravenna 14	1313	2.882 **			
		COMUNE DI RAVENNA (aree cedute da TT srl in data 07/03/2005)	00354730392	Ravenna 14	1708	541 *			
					1708	34.949 *			
					1710	3.324 *			
					totale	38.814			
A		IMMOBILIARE MODI' srl	02272100393	Ravenna 14	1309	2.340 *			
					1311	1.050 *			
					1707	1.798 **			
					1709	42.636 **			
					1711	88.876 **			
					totale	136.700			
B		COMUNE DI RAVENNA con sede in Ravenna	00354730392	Ravenna 14	1313	3.696 **			
					1315	860 *			
					1316	1.960 *			
					1317	80 *			
					totale	6.596			
7B		BELGIOIOSO SRL con sede in Forlì	02615540404	Ravenna 14	1820	29.819 *		da fraz map 1397	
					totale	29.819			

PUNTA MARINA - RICETTIVO - VIABILITA'									
S13/b (8-8A-10A)	N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE		
8A	A	BELGIOIOSO SRL con sede in Forlì	02615540404	Ravenna 57	1007	39.366 *			
	B				1169	8.655 *			
					totale	48.021			
10A	C	CAVALLUCCI SRL con sede in RAVENNA	00158660399	Ravenna 57	677	14.383 *		Ente Urbano	
					totale	14.383			

* Superficie catastale
** Superficie ricavata a video

Off. Prof. Felice Gal.

CAVALLUCCI S.R.L.
Viale delle Americhe, 4
48020 PUNTA MARINA T. RA
P. IVA 00188860399
Alm. Amico Erpato Mine

Obada Mine

PRG 2003
POC
RAVENNA

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Comune di Ravenna

2° POC 2016-2021

Scheda Prescrittiva
POC 4c

Area Economia e Territorio **Ambiti a programmazione unitaria e concertata**

Ambito: PUNTA MARINA - RICETTIVO - VIABILITA'
Località: Punta Marina Terme

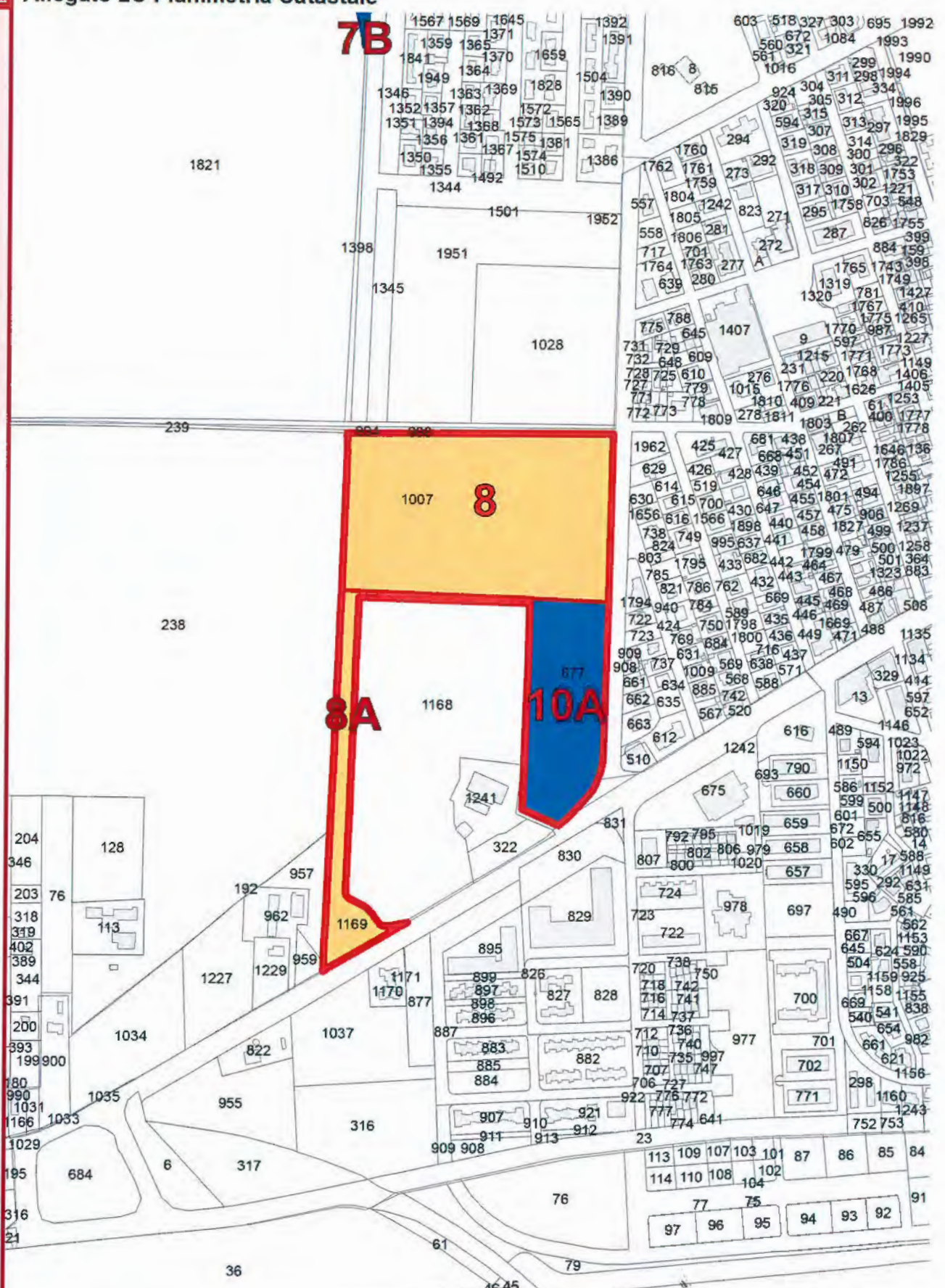
N. Scheda: **CoS13**

Allegato 2C Planimetria Catastale

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA

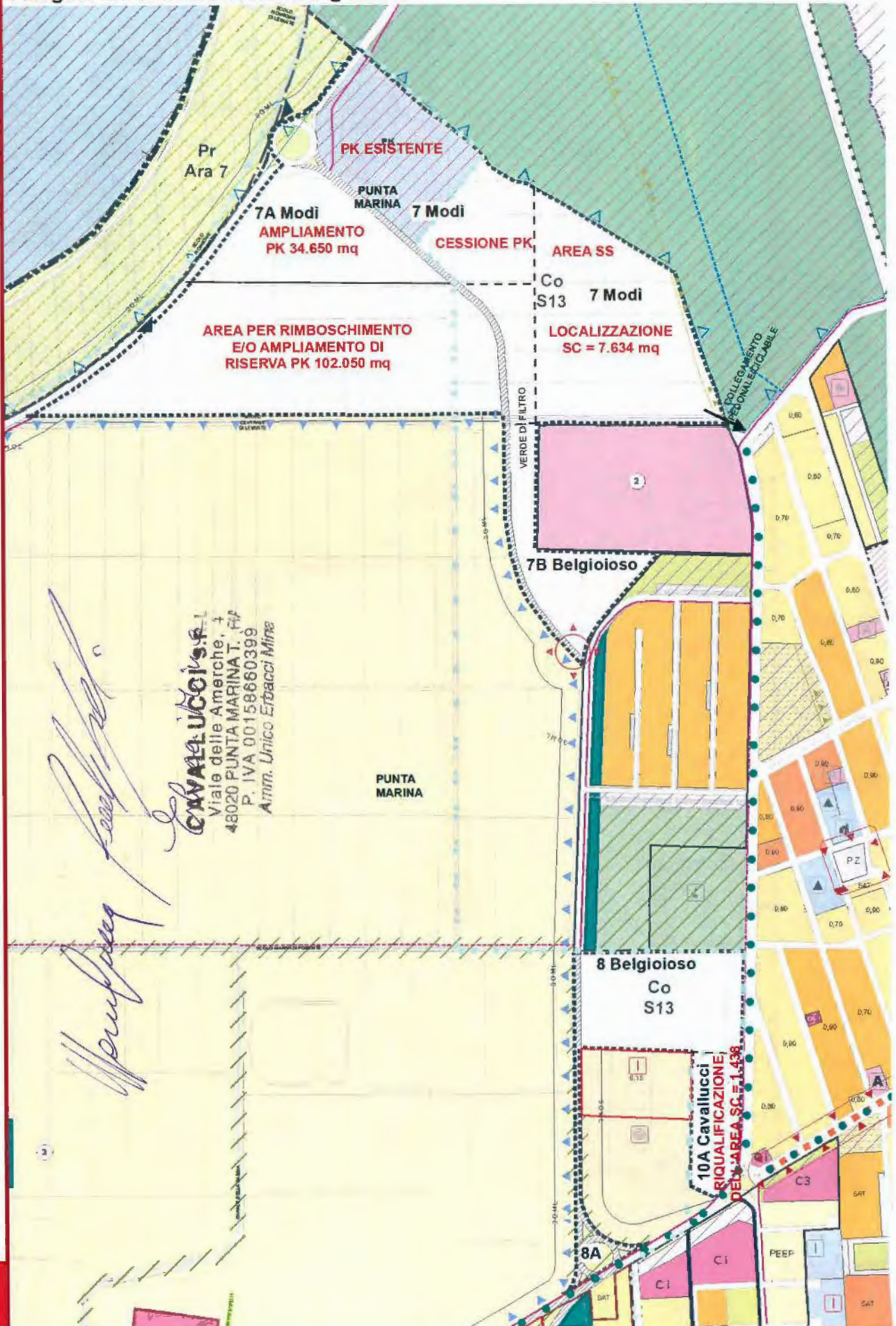


Handwritten signature

Handwritten signature

CAVALLUCCI & C.
Via delle Americhe, 4
48020 PUNTA MARINA T. (RA)
P. IVA 01158560399
Aut. Min. Econ. 01/15856/0399/48

Handwritten signature



Handwritten signature

CAVALLUCCI S.R.L.
Viale delle Americhe, 4
48020 PUNTA MARINA T. (RA)
P. IVA 00158660399
Atm. Unico Erbacci Mine

Piano Operativo Comunale

**CoS14a/b - Accordo di II livello (2°POC)
e relativa SCHEDA D'AMBITO**

**BOZZA ACCORDO di II livello (II POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A:
COMPARTO S14 a/b
LIDO ADRIANO NORD - SUD**

L'anno 201_ (duemila_____), il giorno __ (_____) del mese di _____, tra:

- società **BISANZIO BEACH S.r.l.** (codice fiscale 01605140159) avente sede a Milano (MI) in Via San Sisto n° 4, C.A.P. 20123 in persona del legale rappresentante, Sig. _____ proprietaria dei terreni distinti alla Sezione Ravenna - Foglio 86 - Mappali 17-69-70; Foglio 87 Mappali 47-48-56-57; Foglio 88 Mappali 4-16; Foglio 113 Mappali 1584-;

- società **BISANZIO SAS di Bisanzio Holding S.r.l. & C.** (codice fiscale 06415290961) avente sede a Milano (MI) in Via San Sisto n° 4, C.A.P. 20123 in persona del legale rappresentante, Sig. _____ proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 113 - Mappali 14-1599-1600-751-1294-1298;

- società **FIBRA S.P.A.** (codice fiscale 00849480397) avente sede a Ravenna in via F. Negri n. 31 in persona del legale rappresentante, Sig. _____, proprietaria dei terreni distinti alla Sezione Ravenna - Foglio 86, mappali 41-66-68;

di seguito indicata per brevità con l'espressione "Parte privata" (salva specifica indicazione, nel prosieguo, delle singole società ove ciò sia necessario);

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione **"Parte pubblica" o "Comune"**;

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'**Accordo di II livello** al quale inerisce la scheda **Comparto S14a/b Lido Adriano Nord - Sud** ;

A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di II livello venga rinnovato e faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.

La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel Secondo POC (elaborato 4d "Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordo di 2° livello già inseriti nel PSC") come **"Comparto S14a/b Lido Adriano Nord - Sud"**, concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate.

Si rammenta inoltre che:

per l'ambito in oggetto si sono svolte le seguenti fasi di concertazione:

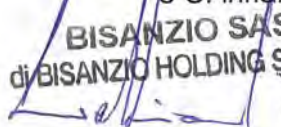
- l'accordo di primo livello è stato stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 06/05/2008 e 09/05/2008, ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 3519 e 3523;

In data 12/08/2015 (istanza P.G. 110373/2015), pur in assenza di stipula dell'accordo di II livello, era stata presentata richiesta di approvazione del PUA Generale relativo all'intero comparto CoS14.

Relativamente al suddetto PUA, fu inviata la comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/1990 (P.G. 125589/2015) nonché la comunicazione di definitivo diniego (P.G. 135703/2015).

Le suddette comunicazioni sono state impugnate dalle sole società Bisanzio Beach Srl e Bisanzio SaS di Bisanzio Holding Srl e C. innanzi al T.A.R. Emilia-Romagna, sede di Bologna (in breve: TAR Bologna) con il ricorso RG. 987/2015, con richiesta di sospensiva; sospensiva che è stata respinta con ordinanza TAR Bologna, Sez. II, n. 468/2015;

Avverso la richiamata ordinanza del TAR Bologna n. 468/2015 è stato proposto appello RG 1623/2016 dalle stesse società Bisanzio Beach Srl e Bisanzio SaS di Bisanzio Holding Srl e C. innanzi al Consiglio di Stato – Sez. IV;


BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.
BISANZIO BEACH S.R.L.

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

In data 29/03/2016, con atto del notaio Stefania Palmieri rep. n° 31622, racc. n. 7611, registrato a Ravenna il 30/03/2016 al n. 1945, trascrittoè stato stipulato l'accordo di Il livello nell'ambito del quale la parte privata ha dichiarato, fra l'altro, "di *condividere senza riserve gli 'obiettivi' ed il contenuto intero riportati nella (...) scheda di POC N. S14/a/b Titolo Lido Adriano Nord – Sud*" unita allo stesso Rogito quale allegato "E", "quale parte integrante del 1° POC (2010-2015)" impegnandosi "al fine della sua attuazione" ;

Le sole società Bisanzio Beach Srl e Bisanzio SaS di Bisanzio Holding Srl e C. sisono altresì impegnate , con il succitato Rogito notarile del 29/03/2016 "ad abbandonare, a spese compensate, tutti i ricorsi e le impugnative (...)" e a "conferire mandato al proprio legale " allo scopo di formalizzare la rinuncia al succitato contenzioso così come sopra articolato e descritto.

Le società Bisanzio Beach Srl e Bisanzio SaS di Bisanzio Holding Srl e C. hanno quindi notificato al Comune di Ravenna le rinunce ai menzionati ricorsi al TAR Bologna e al Consiglio di Stato e tali Giudici Amministrativi, rispettivamente con decreto n. 373/2016, pubblicato il 9/05/2016 (quanto al TAR Bologna – Sez. II) e con ordinanza n. 1426/2016, depositata il 22/04/2016 (quanto al Consiglio di Stato – Sez. IV), hanno preso atto degli atti di rinuncia, formalizzati dalle stesse soc. Bisanzio Beach Srl e Bisanzio SaS di Bisanzio Holding Srl e C., ai succitati ricorsi giurisdizionali.

Rammentato altresì che:

con il citato Rogito Notaio S. Palmieri del 29/03/2016 la società Bisanzio Beach Srl ha, "spontaneamente e irrevocabilmente" ceduto "gratuitamente" al Comune di Ravenna le aree di terreno site in Ravenna, località Lido Adriano, distinte nel Catasto Terreni di ravenna, sezione Ravenna, foglio 113 mappali: - **1585** di ha 07.47.41 - **422** di ha 02.59 posti in confine con: Viale Manzoni, Via Zancanaro, residue ragioni Bisanzio SaS, salvo altri.

CONSIDERATO che:

con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "Indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

Al fine di ottenere un indirizzo politico-amministrativo circa la rilevanza strategica delle opere pubbliche ricomprese negli ambiti ex Art.18 previste nel PSC e non avviate nei tempi del primo POC, si sono riunite in data 23/03/2017 in seduta congiunta le commissioni consiliari n° 3 "Assetto del Territorio – CCAT" e n° 9 "Lavori Pubblici, Attività Produttive e Porto", fornendo una valutazione tecnica e politico-amministrativa. Per quanto concerne l'ambito in oggetto, è emerso che la rilevanza strategica della principale opera pubblica connessa al comparto (cessione area per polo scolastico) è confermata anche per il presente secondo POC

viste le condizioni poste dalla delibera di *Indirizzi* sopra richiamata, posta la volontà di riconfermare i contenuti del precedente POC per l'ambito in oggetto, si ritiene necessario rivedere la tempistica di attuazione così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d – ambito CoS14), dando completa attuazione ai contenuti del presente Accordo mediante un unico Piano urbanistico

BISANZIO BEACH S.R.L.
BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

Attuativo, attuabile anche per stralci funzionali, da stipulare entro la validità del secondo POC, nel quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi e delle relative opere di interesse generale, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC denominata "**Comparto S14a/b Lido Adriano Nord – Sud**" (All. 1) – a cui l'oggetto del presente accordo si connette – l'Amministrazione si prefigge gli obiettivi in essa esplicitati. Nella nuova Scheda di POC "**Comparto S14a/b Lido Adriano Nord – Sud**", (All. 2), che fa parte integrante e sostanziale del presente Accordo, vengono meglio definiti gli usi, le quantità, le prestazioni e prescrizioni coerentemente con le previsioni del PSC ed altresì con gli obiettivi sanciti nella succitata Scheda di PSC.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà e con le società proprietarie di terreni inseriti nel comparto ma non facenti parte dell'accordo, in data 12.12.16 e 22.08.2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo;

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si configurerà la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione del PUA e il progetto delle opere connesse;

Le modalità di presentazione del PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata **Scheda di POC "Comparto S14a/b Lido Adriano Nord – Sud"** (All.2) quale parte integrante del secondo POC e si impegna al fine della sua attuazione.

Inoltre SI IMPEGNA:

a dare completa attuazione ai contenuti del presente Accordo mediante la redazione di un unico Piano Urbanistico Attuativo (PUA), attuabile anche per stralci funzionali da stipulare entro la validità del secondo POC, nel quale dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi e delle relative opere di interesse generale, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

conseguentemente, ai fini sopra menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere, e successivamente stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate le fidejussioni, bancarie o assicurative, tali da far configurare idonee garanzie relative all'adempimento delle varie obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione, garanzie che dovranno essere definite in relazione agli impegni assunti con il presente Accordo;

a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre:

A) Opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia:
non ricorre il caso

B) rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34: a confermare la cessione gratuita, già avvenuta in occasione della stipula dell'accordo di Il livello di primo POC con atto del notaio Stefania Palmieri in data 29/03/2016 (rep. n° rep. n° 31622, racc. n. 7611), dell'area strategica per la realizzazione del polo scolastico così come individuate:

- area relativa al comparto "16" da destinare al Polo scolastico catastalmente individuate alla Sez. Ravenna, Foglio 113 mappali 422 e 1585 di superficie catastale pari a 75.000 mq; l'area suddetta può essere utilizzata ai fini agricoli da parte del cedente sulla base di specifico contratto d'affitto e fino ad esplicita richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale


C) (qualora il privato non debba realizzare opere pubbliche - così come definito nella Scheda di POC - ma versare gli "oneri aggiuntivi") : La Soc. Bisanzio Beach srl dovrà, in sede di stipula del PUA, garantire con apposita fidejussione la quota di 200.000,00 Euro che concorrerà a finanziare l'intervento di riqualificazione di Piazza Vivaldi da parte del Comune e che dovrà essere versata su richiesta del Comune stesso. In alternativa e limitatamente alla capienza del credito, la società autorizza il Comune a trattenere in garanzia la medesima quota a far conto dal credito residuo indicato al punto 5a lettera a) della scheda allegata al presente accordo (All. 2)

Previa intesa tra le proprietà che compongono la parte privata del presente Accordo, la società FIBRA SpA ha facoltà di attuare la propria area ad oggi esistente con separato intervento subordinato a richiesta di PUC, esclusivamente per il recupero della Sc esistente per attività ricettive e/o ricreative; detto PUC potrà individuare accessibilità provvisoria su viale Manzoni, nelle more di attuazione degli interventi della società BISANZIO BEACH SRL, ma dovrà comunque dimostrare la predisposizione di un accesso definitivo in connessione con l'adiacente comparto della stessa società BISANZIO BEACH SRL.

Il **Comune** SI IMPEGNA:

a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito "**Comparto S14a/b Lido Adriano Nord – Sud**" nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo:


BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.
BISANZIO BEACH S.R.L.

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3 RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorchè parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

BISANZIO BEACH S.R.L.
BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorchè minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitibilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del PUA.

Penali:

le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 DICHIARAZIONE DI SCIENZA

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

ART. 6 ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

BISANZIO SAS
di **BISANZIO HOLDING Srl e C.**
BISANZIO BEACH S.R.L.

**ART. 7
RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 8
CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 8 (otto) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.
L.C.S.

Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica **Michele de Pascale**)

La Parte privata

- società **BISANZIO BEACH S.r.l.**
- società **BISANZIO SAS di Bisanzio Holding S.r.l. & C.**
- società **FIBRA S.P.A.**



BISANZIO BEACH S.R.L.
BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

Località: Lido Adriano

Zona: Litorale

1. PROPRIETA' :

Soc. Bisanzio Beach srl; Soc. Bisanzio Beach sas; (Financial Promotion srl di Bravaccini)

Sono inserite le aree di proprietà:

1) Le aree di proprietà della soc. Bisanzio Beach srl
Foglio 86 mapp. 17, 69, 70; Foglio 87 mapp. 47, 48, 56,57; Foglio 88 mapp. 4, 16; foglio 113 mapp. 1584.

2) Le aree di proprietà della soc. Bisanzio sas di Bisanzio Holding srl e C.
Foglio 113 mapp. 751, 1294, 1298, 1599, 1600, 14 (ente urbano).

3) (Le aree di proprietà della Soc. Financial Promotion srl
Foglio 86 mapp. 41, 66, 68) nota vedi punto 3c ultimo paragrafo

Sono comprese nell'ambito le aree del polo scolastico di proprietà:

1) Comune di Ravenna
Foglio 133, mappali 422, 1585

Sono comprese nell'ambito ma senza potenzialità edificatoria in quanto interessate dal Canale e dagli argini le aree di proprietà:

1) Soc. Bisanzio Beach srl
Foglio 86 mapp. 63; Foglio 87 mapp. 23, 58, 143, 24, 25, 144; Foglio 88 mapp. 14, 15, 181.

Sono compresi nell'ambito ma senza potenzialità edificatoria le aree di proprietà:

1) Comune di Ravenna
Foglio 113 mapp. 1156, 1345, 1346, 1349

2) HERA Spa
Foglio 113 mapp. 1347, 1348

3) SNAM Spa
Foglio 113 mapp. 118

4) ENI Spa
Foglio 113 mapp. 1418

5) ENEL Distribuzione
Foglio 113 mapp. 423

2. OBIETTIVI :

Relazionare l'attuazione dei comparti alla realizzazione del polo scolastico e di nuovi alloggi di ERP/ERS vista l'avvenuta acquisizione gratuita da parte del Comune dell'area scolastica in sede di stipula dell'Accordo di Il livello inserito nel POC 2010-2015.

Rinaturalizzare le aree ad ovest del viale Manzoni realizzando un filtro verde e boschi urbani
Potenziare la ricettività, prioritariamente nella zona a nord e in parte anche a sud dell'abitato, compatibilmente con i vincoli esistenti, nell'ambito di un progetto di riqualificazione ambientale, comprendente anche le aree ex Agip/Snam/Hera se e quando acquisite alla pubblica proprietà.

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Comparto NORD: ricreativo – turistico – ricettivo – residenza –verde pubblico - commerciale

Comparto SUD: edilizia residenziale ERP/ERS – servizi pubblici e privati di interesse pubblico – ricettivo.

BISANZIO SAS
di **BISANZIO HOLDING** Srl e C.
BISANZIO BEACH S.R.L.

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

N. Scheda

Località: Lido Adriano

Zona: Litorale

CoS14
VERDE**3b. Tabella riepilogativa dati quantitativi sub comparti - vedi 3c. Dati quantitativi****3c. Dati quantitativi :**

Si vedano le tabelle allegato 2A
sintesi:

Totale SC generata m² 26.659 derivante dal totale dei comparti (a cui si aggiunge la SC della Cà Brocca documentata), di cui 4.000 m² ERP/ERS.
In sede di PUA generale una quota compresa tra il 5% e il 15% della SC residenziale libera, al netto dei premi, è da destinare a usi non residenziali.

SC aggiuntiva
SC ERP/ERS m² 5.312
SC ospitata (premio (1/3 di ERP/ERS) m² 1.770
SC discoteca m² 3225
SC ospitata ex-discoteca m² 1.075 (premio)
SC premio ricettivo max m² 3.500
SC Totale m² 41.541

- Le superfici a premio (1.770 m² +1.075 m²) sono ad uso libero da definire in sede di PUA.
- il Premio per il ricettivo è pari a max 3500 m² SC da definire in base ai parametri specifici delle NTA di RUE e POC.

Il sub comparto 14 potrà comprendere anche la SC della Cà Brocca. In sede di PUA va documentata la SC concessionata e/o accatata: in tale sede saranno inoltre definiti gli interventi e gli usi compatibili con il vincolo vigente.

La quota derivante dall'ex Discoteca pari a m² 3.225 può essere ospitata in qualunque comparto ove sia compatibile la residenza.

Previa intesa tra le proprietà che compongono la parte privata del presente Accordo, la società FIBRA SpA ha facoltà di attuare la propria area ad oggi esistente con separato intervento subordinato a richiesta di PUC, esclusivamente per il recupero della Sc esistente per attività ricettive e/o ricreative; detto PUC potrà individuare accessibilità provvisoria su viale Manzoni, nelle more di attuazione degli interventi della società BISANZIO BEACH SRL, ma dovrà comunque dimostrare la predisposizione di un accesso definitivo in connessione con l'adiacente comparto della stessa società BISANZIO BEACH SRL.

3d. Standard :

S.S. di legge – in relazione agli usi definiti in sede di PUA.

4. CRITICITA' : *

1) Vincoli ambientali: la maggior parte dei comparti (13, 14, 15 e 17) ricadono in zone di vincolo paesaggistico. Procedure di Vas: la Valsat di POC dovrà stabilire se per i comparti che ricadono in vincolo ambientale siano necessari ulteriori approfondimenti con Vas specifica

2) Criticità viabilità: sistemi rotatori, connessione con viabilità di circuitazione dell'ambito S13b di Punta Marina, criticità inquinamento acustico di viale Manzoni

3) Fognatura nera: adeguamento della rete nera collegata direttamente al punto di rilancio di Lido Adriano. Presenza ex depuratore e relativa fascia di rispetto - Si vedano pareri di Hera del 30.10.09, 24.11.09 e 16.12.09 trasmessi alla Soc. Bisanzio Beach

4a) Fognatura bianca: insufficienza scolo di proprietà della Bisanzio e dell'idrovora di Punta Marina. Cessione gratuita al Comune del fosso adduttore all'idrovora (3 Km).

4b) Acquedotto: intervento di potenziamento della centrale (nord). Posizionare condotte di adeguate dimensioni all'interno dei comparti con collegamento all'esterno. Si vedano pareri di Hera del 30.10.09, 24.11.09 e 16.12.09 trasmessi alla Soc. Bisanzio Beach – Necessità di potenziare la rete di distribuzione di Lido Adriano

5) La riqualificazione ambientale delle aree del comparto 14 di proprietà Hera, Snam, Eni potrà avvenire secondo le seguenti modalità:

BISANZIO BEACH S.R.L.
BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

Località: Lido Adriano

Zona: Litorale

Soluzione 1 La riqualificazione ambientale dovrà essere avviata se e quando le aree saranno acquisite alla pubblica proprietà. L'eventuale bonifica è a carico degli attuali proprietari. In caso di mancata acquisizione parziale delle suddette aree, l'obbligo della riqualificazione ambientale a carico del soggetto attuatore resterà limitato alle sole aree acquisite. In sede di stipula della convenzione del PUA potrà essere valutata una percentuale di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria fino a coprire l'intero importo dei lavori della riqualificazione ambientale. Il PUA dovrà prevedere anche la progettazione della riqualificazione delle aree di proprietà Hera/Snam/Eni.

Soluzione 2 Fermo restando la riqualificazione ambientale a suo carico, il soggetto attuatore acquisisce dalle proprietà Hera, Snam ed Eni le aree bonificate. Il Comune si impegna a facilitare l'operazione di cessione fra le parti mediante incontri con i soggetti interessati, ciò al fine di facilitare la riqualificazione ambientale anche se su aree di proprietà privata.

Inoltre, in sede di PUA potrà essere valutato lo scomputo di oneri di U2 relativi alla ristrutturazione del tratto di viale Verdi adiacenti il comparto 14.

Il PUA dovrà prevedere anche la progettazione della riqualificazione delle aree di proprietà HERA/SNAM/AGIP.

* In merito alle suddette criticità si richiamano i contenuti della determinazione dirigenziale n.120/2014 del 19/12/2014 PG.159757/2014.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

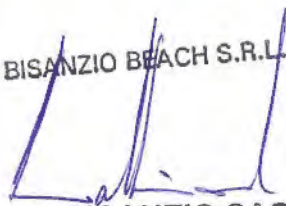
a. Credito residuo per scomputo oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'atto d'obbligo del 25.11.1994. Il credito di oneri di urbanizzazione secondaria residuo alla data di stipula dell'Accordo di II° livello è riconosciuto con la seguente modalità: gli oneri sono da scomputare in sede di rilascio dei permessi di costruire che riguardano interventi edilizi all'interno dei comparti convenzionati per PRG '93 (PUE VERDI, PU D2.7, PUE Pritona, PUE acquedotto, PUE Chiesa), qualora ci siano ancora lotti da edificare, così come disciplinato dalle convenzioni urbanistiche stipulate per suddetti Comparti. La parte residua del credito oneri, come eventualmente risultante alla data di stipula dell'Accordo di II° livello, potrà essere scomputata anche nei Comparti 12b (ex Comparto H2 per PRG '93) e Nuovo PUA Chiesa così come individuati nel presente Accordo. Nel caso che l'onere da corrispondere sia maggiore del credito residuo, deve essere versata la differenza fra lo scomputo e l'onere dovuto sulla base delle tabelle parametriche vigenti alla data di rilascio dei permessi di costruire.

b. Il PUA Chiesa rientra nel presente Accordo in quanto, in relazione a quanto in esso definito, può ospitare quote edificabili derivanti da altri sub comparti fino al raggiungimento di Ut max 0,20 mq/mq. Per realizzare tali nuove potenzialità, dovrà essere presentato un nuovo PUA che farà salvi i permessi di costruire presentati alla data di approvazione del POC. Per le parti non oggetto di richieste di permesso di costruire già presentate alla data di approvazione del POC, nell'ambito del PUA saranno applicati i parametri Urbanistico/Edilizi nelle NTA di POC e di RUE, compresi anche quelli riguardanti la quota di SC Non residenziale definita in un intervallo dal 5% al 15% sul totale della SC originaria di Comparto. Tale SC Non residenziale è da calcolarsi infatti sulla SC massima prevista dal Comparto originario per PRG '93 (mq. 26.700).

In sede di PUA vanno approfonditi i seguenti temi:

1. Le tipologie e le modalità di attuazione delle quote ERP/ERS saranno definite in sede di PUA d'intesa col Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica in relazione ai criteri dell'elaborato gestionale POC.10 Piano Casa. Possibilità che le Società mettano a disposizione le aree del comparto 17 che il Comune acquisirà o farà acquisire ai soggetti attuatori attraverso bando pubblico, con contestuale conseguimento del diritto al premio di edilizia residenziale libera di cui al p.3c.
2. Definizione degli incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti dall' art. VIII.6.14

BISANZIO BEACH S.R.L.



BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

di RUE e dalle norme di POC fino ad un massimo incremento del 50% della SC in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale

3. Definizioni delle tipologie commerciali (solo valenza comunale / S.V. max = m² 2.500 – media struttura non alimentare, una piccola media struttura di 1500 m² alimentare). Le due strutture devono essere in edifici fisicamente separati tra loro

4. Modalità di cessione aree e attuazione delle opere pubbliche negli art.18 (Dlgs 50/2016)

5. Definizione dei parametri qualitativi edilizi urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazioni di POC.

I parametri qualitativi sono da definire nelle NTA del POC e in sede di PUA.

Partendo dai parametri qualitativi edilizi - urbanistici del RUE e del POC (art. 23) integrati con nuovi nelle NTA del POC, relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili. Da definire parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche.

6. Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico, con premio (indice nominale 0,02 m²/m² con applicazione di parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori comparto.

7. In relazione all'adeguamento delle reti e del potenziamento della centrale idrica è necessario effettuare i lavori propedeutici e indifferibili che condizionano l'attuazione dei PUA. Tali lavori sono da concordare e approfondire con Hera e il consorzio di Bonifica anche alla luce degli studi idraulici prodotti dalla Soc. Bisanzio e a carico dei soggetti attuatori dei comparti 11, 12a, 12b, 13, 14, 15, 17.

Il Comune in qualità di soggetto attuatore del comparto 16 si farà carico delle quote relative agli usi pubblici (scuola) valutando lo scomputo di oneri di urbanizzazione secondaria.

8. Piazza Vivaldi – la realizzazione della Piazza sarà a cura del Comune. La Soc. Bisanzio Beach srl dovrà, in sede di stipula del PUA, garantire con apposita fidejussione la quota di 200.000,00 Euro, quota che concorrerà alla realizzazione di suddetta Piazza, che dovrà essere versata su richiesta del Comune.

In alternativa e limitatamente alla capienza del credito, la società autorizza il Comune a trattenere in garanzia medesima quota a far conto dal credito residuo sopraindicato (punto 5a lettera a).

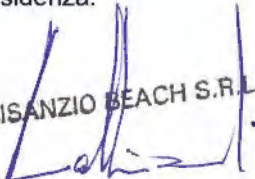
5b. Prescrizioni specifiche :

In sede di PUA va approfondito il seguente tema specifico:

VIABILITA': Verifica dell'accessibilità delle aree poste a nord di viale Manzoni, connessione con abitato di Punta Marina Terme (si veda nuovo schema) mediante rotatoria (si veda scheda grafica), e messa in sicurezza innesti e incroci di Via Manzoni.

Il PUA dovrà farsi carico di progettare la soluzione definitiva dell'accessibilità da Viale Manzoni ai comparti 12a e 12b in modo unitario, superando la soluzione provvisoria eventualmente utilizzata dal PUC del comparto 12a.

In sede di PUA la superficie dell'acqua (pari a m² 50.000 circa) nel comparto 12b potrà concorrere alla potenzialità edificatoria complessiva con l'Ut dello 0,05 m²/m² in presenza di un progetto di trasformazione generale dell'area che tenga conto degli aspetti qualitativi sia di carattere morfologico che ambientale. La Suc derivante dall'ex discoteca può essere ospitata in qualunque comparto ove sia compatibile la residenza.

BISANZIO BEACH S.R.L.


BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Particolare attenzione dovrà essere posta ai vincoli ambientali esistenti nella zona a Sud alla cui compatibilità dovrà essere subordinato l'impianto urbanistico di PUA e gli interventi in fase attuativa.

Progettazione e piantumazione del comparto 13 anche quale standard trasferito dal comparto "chiesa".

Si rinvia al POC.9 "Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti" da assumere in sede di successiva progettazione, al fine dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti.

6. Allegati :

- All. 2A - Tabella Comparti/usi/quantità
- All. 2B - Elenco proprietà
- All. 2C - Planimetria catastale
- All. 2D - Schema di assetto generale


BISANZIO BEACH S.R.L.
BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

Ambito: LIDO ADRIANO - NORD - SUD

Località: Lido Adriano

Zona: Litorale

All. 2A - Tabella Comparti/usi/quantità

TABELLA Comparti/usi/quantità ambito CoS14 - Lido Adriano Nord - Sud

comparto	INDICI EDIFICATORI - NORD		Sc
	ST	indice	
11	52.300	0,100	5.230
(senza lago) 12b	124.401	0,050	6.220
13	107.823	0,018	1.941
Totale			13.391

comparto	INDICI EDIFICATORI - SUD		Sc
	St	indice	
14	96.977	0,010	970
15	74.538	0,018	1.342
16 - 17	121.745	0,090	10.957
Totale			13.269

DIMENSIONAMENTO	
Bisanzio	
Nord+Sud	26.659 (13.391+13.269)
ERP/ERS	5.312 (20% di 26.660)
Premio 1/3 ERP/ERS	1.770
Premio ricettivo	3.500 (2)
Fibra	3.225
Premio	1.075
Totale	41.541 ⁽¹⁾

USI	
Turistico/Ricettivo minimo	10.500
ERP/ERS	9.312
Terziario/ricettivo	4.053 (3)
Libero	11.606 (4)
Premio ad uso libero	6.070
Totale	41.541

COMP. N	USI
11	Ricettivo-terziario
12a	Ricettivo
12b	Ricettivo-residenziale-terziario
13	Riqualificazione ambientale e opere di interesse pubblico
14	Riqualificazione ambientale e opere di interesse pubblico (Albergo, Impianti turistici)
15	Riqualificazione ambientale e opere di interesse pubblico
16	Opere di interesse pubblico
17	Opere di interesse pubblico (ERP/ERS)

BISANZIO BEACH S.R.L.

BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

- 1 va aggiunta la Sc della Cà Brocca documentata
- 2 a fronte di progetto imprenditoriale di qualità
- 3 50% premio sull'eventuale ricettivo
- 4 di cui una quota compresa tra il 5-15% per usi non residenziali

Allegato 2B - Elenco Proprietà

Piano Operativo Comunale
 2016 - 2021

2° POC

BOZZA

S14a LIDO ADRIANO NORD							
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE	
A	BISANZIO BEACH srl CON SEDE IN MILANO	01605140159	Ravenna 86	17	48.500	*	
				63	8.550	*	
				69	81.856	*	
				70	52.001	*	
				Ravenna 87	23	650	*
					24	950	*
					25	750	*
			47	3.800	*		
			48	3.100	*		
			56	12.355	*		
			57	39.445	*		
			58	70	*		
			143	3.006	*		
			144	1.968	*		
			Ravenna 88	4	28.240	*	
				14	3.680	*	
				15	1.950	*	
16	67.228	*					
181	6.000	*					
	totale			364.099			
G	FIBRA spa con sede a Ravenna	00849480397	Ravenna 86	41	10.010	* Ente urbano	
				66	6.769	*	
				68	46	*	
				totale	16.825		

* Superficie catastale
 ** Superficie ricavata a video

S14b LIDO ADRIANO SUD						
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	BISANZIO BEACH srl con sede in MILANO	01605140159	Ravenna 113	1584	46.745	ex 1279
				totale	46.745	
C	COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA	00354730392	Ravenna 113	1156	866	**
				1345	115	*
				1346	60	*
				1349	960	**
				422	259	
				1585	74.741	
	totale	77.001				
D	HERA S.P.A. con sede in BOLOGNA	04245520376	Ravenna 113	1347	14.007	* Ente urbano
				1348	4.543	* Ente urbano
				totale	18.550	
E	SNAM - S.P.A. con sede in MILANO	00153220249	Ravenna 113	118	3.380	* Ente urbano
				totale	3.380	
F	ENI S.P.A con sede in ROMA	00484960588	Ravenna 113	1418	7.605	* Ente urbano
				totale	7.605	
H	BISANZIO sas con sede in MILANO	06415290961	Ravenna 113	46	74.538	*
				751	86.940	*
				1294	649	*
				1298	1.768	*
				14	7.620	* Ente urbano
				totale	171.515	

* Superficie catastale
 ** Superficie ricavata a video

BISANZIO BEACH S.R.L.

BISANZIO SAS
 di BISANZIO HOLDING Srl e C.

PRG 2003
POC
RAVENNA

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Comune di Ravenna
Area Economia e Territorio

2° POC 2016-2021

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Scheda Prescrittiva
POC 4c

Ambito: LIDO ADRIANO NORD - SUD
Località: Lido Adriano

N. Scheda: **CoS14**

Allegato 2C - Planimetria Catastale

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



PRG 2003
POC
RAVENNA

Comune di Ravenna
Area Economia e Territorio

2° POC 2016-2021

Scheda Prescrittiva
POC 4c

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

N. Scheda: **CoS14**

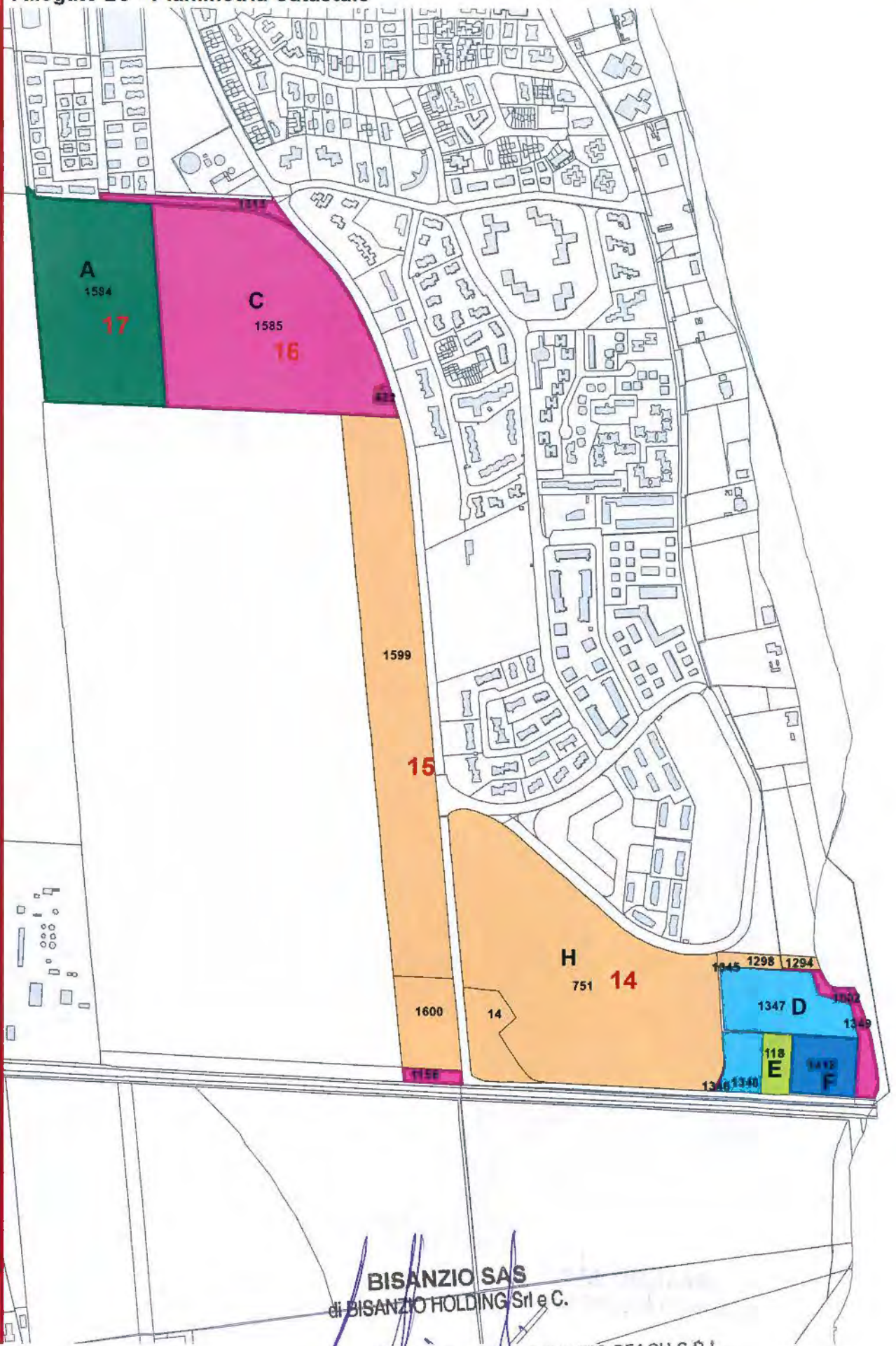
Ambito: LIDO ADRIANO NORD - SUD
Località: Lido Adriano

Allegato 2C - Planimetria Catastale

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

BISANZIO BEACH S.R.L.

All. 2D - Schema di assetto generale

Piano Operativo Comunale
2016 - 2021

2° POC

BOZZA



BISANZIO SAS
di BISANZIO HOLDING Srl e C.

BISANZIO BEACH S.R.L.

Piano Operativo Comunale

CoS15 - Accordo di II livello (2°POC)

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

**BOZZA ACCORDO TIPO II° liv. (II POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S15
LIDO DI DANTE – TRASFERIMENTO CAMPEGGIO**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- società **GP s.r.l.** (codice fiscale 02093770390) avente sede a Ravenna in viale V. Randi, 45, CAP 48121 in persona dell'Amministratore Unico signor Pulazza Giorgio;
- società **IMMOBILIARE S. GIORGIO s.r.l.** (codice fiscale 02075650396) avente sede a Ravenna in via Arcivescovo Gerberto n. 17 in persona dell'Amministratore Unico signor Luigi Ballardini;
- società **PONENTE s.r.l.** (codice fiscale 02091220398) avente sede a Ravenna in via D. Alighieri n. 7 in persona dell'Amministratore Unico signor Francesco Muti; e **Domenico Muti** proprietarie del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 171 -Mappale 983 (Sup. parziale) e Mappale 985 (Sup. parziale)
- società **COLUMBIA s.r.l.** (codice fiscale 01545640409) avente sede a Ravenna in viale V. Randi, 45, CAP 48121 in persona dell'Amministratore Unico signor Pulazza Giorgio; proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 171 -Mappale 171
- società **MARE AZZURRO**. (codice fiscale 03297360400) avente sede a Ravenna, frazione Lido di Dante, in via Catone snc, CAP 48124 in persona dell'Amministratore Unico signor Giampreti Roberto; proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 171 -Mappali 976, 106;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHELE DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 171 -Mappale 862;

d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, prevede quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza

IMMOBILIARE S. GIORGIO s.r.l.
Unipersonale
Via Gerberto Arcivescovo, 17 - 48100 Ravenna
C.F. - P. IVA (Reg. Imp. n. 02075650396)
Iscritta al R.E.A. di RA n. 169303
Cap. Soc. Euro 30.000,00 i.v.

COLUMBIA s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

GP s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02093770390

di Pianificazione, ha definito i criteri che presiedono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

- Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stata inserita la proposta di accordo avanzata dall'odierna Parte privata con il relativo **Accordo di Il livello** e la pertinente scheda **S15 Lido di Dante – Trasferimento Campeggio**;

- A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di Il livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo e nella relativa documentazione che lo correda.

- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato ...), come Comparto **S15 Lido di Dante – Trasferimento Campeggio** concernente un'area territoriale che attualmente risulta appartenere in parte all'attuale Parte privata e, per la restante parte, al Comune;

Si rammenta inoltre che:

- Per l'ambito in oggetto, è stato sottoscritto, fra le parti, prima l'accordo di I livello in data 28/03/2008, repertorio numero 3464 con atto a rogito del _____ e poi l'accordo di II livello con atto a rogito del notaio Andrea Dello Russo del 27/11/2014, repertorio 5048/376 registrato a Ravenna il 24/12/2014 e trascritto a Ravenna il 24/12/2014;

- Le proprietà private, alla stipula dell'Accordo di II livello, hanno ceduto al Comune le aree definite strategiche alla lettera B) dell'art. 1 del suddetto Accordo;

- con Determina Dirigenziale DS 108/2014 del 28/11/2014. PG n. 148843/2014, è stata ritenuta superata la criticità afferente il comparto e ammessa l'attivazione del comparto;

DATO ATTO che:

- entro i termini di validità del POC 2010-2015, le proprietà private hanno presentato la proposta di PUA Generale e PUA Primo Stralcio connessi all'**Accordo di Il livello S15 Lido di Dante – Trasferimento Campeggio** in data 29/03/2016, istanza P.G. n. 43918/2016;

- l'istruttoria di tale PUA Generale e PUA Primo Stralcio è stata sospesa a seguito delle richieste della CdS per l'adeguamento del progetto;

Favre - M. h.
PONENTE SRL
Via Dante Alighieri, 7
48121 Ravenna
C.F. e P. IVA 02091220398

IMMOBILIARE S. GIUSEPPE
Unipersonale
Via Gerberto Arcivescovo, 17
48121 Ravenna
C.F. - P. IVA - Reg. Impr. 00756550398
Iscritta al R.E.A. n. 16530X
Cap. Soc. Euro 30.000,00 i.v.

[Signature]
COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545540398
Partita IVA: 00957000398

[Signature]
COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e PIVA 02091220398

- Ai sensi del comma 8 dell'art. 16 delle NTA del POC 2010-2015, il PUA Generale è strumento di inquadramento per i PUA Stralcio; l'attuazione dei comparti è subordinata all'approvazione del PUA Generale e del PUA stralcio, che solo congiuntamente assumono il valore e producono gli effetti del PUA così come definito dall'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.; attiene al PUA Stralcio il perfezionamento dei meccanismi perequativi/compensativi di cui all'art. 11 delle NTA del PSC e la conformazione dei diritti edificatori da questi derivanti;

CONSIDERATO che:

- con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

- l'Accordo di II livello stipulato, prevede l'attuazione dell'ambito in non meno di due quinquenni; nel primo dei quali, oltre all'attuazione delle parti pubbliche, potrà realizzarsi dal 20 al 30% della potenzialità edificatoria, oltre alla quota per ricettivo all'aperto, demandando l'attuazione del II ed eventualmente del III stralcio alla previsione dei successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità e nel rispetto della tempistica indicata nella tabella allegata alla scheda prescrittiva;

- viste le le condizioni poste dalla delibera di *Indirizzi* sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica degli stralci la cui attuazione era prevista nei POC successivi al primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d - ambito CoS15), dando completa attuazione ai contenuti dell'Accordo mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

- per la definizione degli stralci attuativi occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 24/01/2017 e 22/05/2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo.

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si verificherà la conformazione edificatoria delle aree inserite.

All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione dei PUA stralcio e il progetto delle opere connesse.

- Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

**ART. 1
IMPEGNI DELLE PARTI**

G.P.s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02093770390

IMMOBILIARE S. GIORGIO
Unipersonale
Via Gerberto Arivesco, 17 - 48100 Ravenna
C.F. - P. IVA Rev. Impr.: 02075650396
Iscritta al Registro di RA n. 169303
Cap. Soc. Euro 30.000,00 i.v.

PONENTE SRL
Via Dante Alighieri, 48121 Ravenna
C.F. e P. IVA 02091220398

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, **SI IMPEGNA:**

- a dare completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

In particolare, a presentare i/il PUA stralcio che il PUA generale demanda ai successivi POC dopo l'approvazione del PUA generale stesso, nella consapevolezza che tale/i PUA stralcio (II POC) potranno essere approvati solo a seguito della stipula della convenzione del PUA generale, nonché della stipula della/e convenzione/i del/dei PUA stralcio attivati col I POC.

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti previsti nel presente Accordo, consapevole che tale fase avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del dell'Accordo stesso relative all'ambito del quale trattasi;

- conseguentemente, ai fini sopra menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre: (nota: riferimenti alle lett. A, B, C dell'Accordo Il liv. POC 2010-2015)

A) (non ricorre il caso)

B) (qualora l'accordo preveda aree - con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") si richiama quanto già definito con la stipula dell'Accordo di II livello POC 2010-2015 e nei contenuti del PUA Generale

C) (non ricorre il caso)

Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fideiussioni prestate, con le seguenti modalità:

- il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Il Comune si impegna:

a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito **S15 Lido di Dante - Trasferimento Campeggio** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui

al presente articolo.

Viale Randi, 45
48121 RAVENNA

Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

S15_BOZZA ACCORDO_2 POC_2010-2015_P.0000790_297

G.P. s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 020091220398

C.F. e P.IVA 020091220398
PONENTE SRL
Via Dante Alighieri, 7
48121 RAVENNA

IMMOBILIARE S. GIORGIO s.r.l.
Unipersonale
Via Gerberto Arivescovio, 17 - 48100 Ravenna
C.F. - P. IVA e Partita IVA: 02075650396
C.F. - P. IVA e Partita IVA: 02075650396
Iscritta al Registro Imprese di RA n. 169303
C.A. n. 30.000.000
Soc. Cat. Soc.

- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;
- a concertare la definizione dei contenuti dell'accordo di terzo livello (convenzione di PUA e relativo progetto) al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 1-bis IPOTESI DI RISOLUZIONE

I sottoscrittori del presente negozio si danno atto reciprocamente che il presente Accordo perderà ogni efficacia qualora la parte privata, in violazione di quanto previsto all'art.1 del presente accordo, non provveda alla stipula della convenzione del PUA generale e della/e convenzione/i del/dei PUA stralcio attivato/i nel I POC.

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello. L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3 RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata - rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B. sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione,

COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

G. Plasman
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P. IVA 0209770390

PONENTE SRL
Via Dante Alighieri, 7
48121 Ravenna
C.F. e P. IVA 02091220398

IMMOBILIARE S. GIORGIO s.r.l.
Unipersonale
Via Gerberto Archivescovato, 48
48100 Ravenna
C.F. - P. - IVA 020702075650396
Iscritta al R.A. n. 169303
Cap. Soc. Euro 30.000,00 i.v.

ancorchè parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione. Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorchè minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/ I PUA II stralcio.

Penali:

le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

ART. 6 ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 RICHIAMI NORMATIVI

G.P. s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02093770390

COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

IMMUNIS. UNIPERSONALE
Via Gerberto Arvescovo, 7 - 48121 Ravenna
C.F. - P. IVA - Reg. Imp. d. n. 075650396
Iscritta al R.E.A. n. 169303
Cap. Soc. Euro 30.000,00 i.v.

PONENTE SRL
Via Dante Alighieri, 3
48121 Ravenna
C.F. e P. IVA 02091220398

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

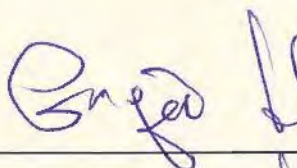
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fasciate ____ (____) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.
L.C.S.

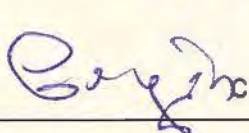
Per il Comune di Ravenna _____
(il **Sindaco** in carica **Michele De Pascale**)

La Parte privata


Per la Soc. **COLUMBIA s.r.l.**
il legale rappresentante sig.


COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

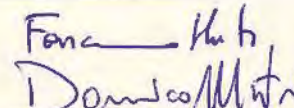
Per la Soc. **GP s.r.l.**
il legale rappresentante sig.


G.P. s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 02093770391

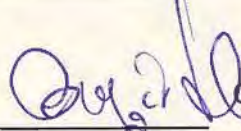
Per la Soc. **IMMOBILIARE S. GIORGIO s.r.l.**
il legale rappresentante sig.


IMMOBILIARE S. GIORGIO s.r.l.
Unipersonale
Via Gerberto Arcivescovo, 17 - 48100 Ravenna
C.F. - P. IVA - Reg. Imbr.: 02075650396
Iscritta al R.E.A. di RA n. 169303
Cap. Soc. Euro 30.000,00 i.v.

Per la Soc. **PONENTE s.r.l.**
il legale rappresentante sig.


PONENTE SRL
Via Dante Alighieri, 7
48121 Ravenna
C.F. e P. IVA 02091220398

Per la soc. **MARE AZZURRO**
il legale rappresentante sig.


COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

LA SOC. COLUMBIA SRL OPpone LA FIRMA IN LUOGO DELLA SOCIETA' MARE AZZURRO SRL. IN FORZA DI QUANTO PREVEDUTO NELL'ARTICOLO 6. APPROVATA A ROGITO DEL NOTARIO IRABUGANI DI RAVENNA DEL 12/09/2016 REP. N. 34095.

Piano Operativo Comunale

CoS16 - Accordo di II livello (2°POC)

**BOZZA ACCORDO TIPO II° liv. (II POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S16
LIDO DI CLASSE – STRADA USI URBANI**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- signor **RUBBOLI RAUL** (codice fiscale RBBRLA49H12H199E) nato a Ravenna il 12 giugno 1949 residente a Cervia, Via Eraclito, 9 proprietario del terreno distinto alla Sezione Savio Foglio 48 - 1499;

- **STELLA IMMOBILIARE s.r.l.** (codice fiscale 00475340394) avente sede a Bologna (BO) via A. Torreggiani, 1/3 CAP 40128, in persona del legale rappresentante Rubboli Francesca proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 48 – Mappali 1494, 120;

- **NETTUNO IMMOBILIARE s.r.l.** (codice fiscale 00470060393) avente sede a Bologna (BO), via A. Torreggiani, 1/3 CAP 40128, in persona del legale rappresentante Rubboli Francesca, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio – Foglio 48 – Mappale 1303;

- società **"GALILEO Srl"** (codice fiscale 03697400400) avente sede a Ravenna, Viale Randi, 45, CAP 48121, in persona del legale rappresentante Oscuro Angela, proprietaria di terreni distinti alla Sezione Savio – Foglio 48 – Mappale 1480, 1479, 1486;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione **"Parte privata"**;

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **MICHEL DE PASCALE** (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____

proprietario dei terreni distinti alla Sezione Savio – Foglio 48 – mappali 1497, 1492, 1493, 1489, 1490, 1487, 1488, 1485, 1055, 1481, 1482, 1484, 1415, 1419, 1498, 1495, 1496, 1303, 1491, 1145, 1148, 1144, 1147, 1220, 1192, 1216, 1191, 1187, 1290, 1291, 1288, 1289;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione **"Parte pubblica" o "Comune"**;

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L. R. 6/09, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presiedono al processo di concertazione con i

Nettuno Immobiliare S.r.l.

Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3

40128 BOLOGNA - BO

P.IVA. Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00470060393

Iscritta al REA di Bologna al n. 427711

Stella Immobiliare S.r.l.

Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3

40128 BOLOGNA - BO

P.IVA. Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00475340394

Iscritta al REA di Bologna al n. 440863

GALILEO S.r.l.

Viale Randi, 45

48121 RAVENNA

P.IVA e P.IVA 03697400400

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

- Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stata inserita la proposta di accordo avanzata dall'odierna Parte privata con il relativo **Accordo di II livello** e la pertinente scheda **S16 Titolo Lido di Classe – Strada usi urbani**;

- A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di II livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo e nella relativa documentazione che lo correda.

- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato ...), come Scheda **S16a/b Lido di Classe – Strada usi urbani** concernente un'area territoriale suddivisa in due ambiti (nord e sud) che attualmente risulta appartenere in parte all'attuale Parte privata e, per la restante parte, al Comune;

si rammenta inoltre che:

Per l'ambito in oggetto, era stato sottoscritto, fra le parti, prima l'accordo di I livello in data 4 marzo 2008, repertorio numero 3445 con atto a rogito del _____ e poi l'accordo di II livello con atto a rogito del Notaio Dello Russo del 23/06/2015, repertorio n. 583/4155, registrato a Ravenna il 15 luglio 2015 al n. 4153;

Le proprietà private hanno presentato la proposta di PUA Generale connesso all'**Accordo di II livello S16 Lido di Classe – Strada usi urbani** in data 26/07/2012, unitamente agli studi di fattibilità delle opere pubbliche previste dall'Accordo come "oneri aggiuntivi";

- con Delibera della Giunta Comunale n. 683 del 10/12/2015, PG n. 1075/2016, è stato approvato lo studio di Fattibilità relativo a: "Opere a compensazione degli oneri aggiuntivi relativo all'adeguamento riqualificazione di Viale Amerigo Vespucci - Comparto S 16 Lido di Classe",

- con Delibera della Giunta Comunale n. 645 del 25/11/2014, PG n. 5049/2015, è stato approvato lo studio di Fattibilità relativo alla: "Rinaturalizzazione-riqualificazione dell'area di filtro del comparto vasto",

- In conformità al POC 2010-2015, la Giunta Comunale ha approvato il suddetto PUA Generale con deliberazione n. 90/2016 del 01/03/2016, P.G. n. 34231/2016;

- Le proprietà private hanno stipulato la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello in data 12/09/2016 con atto notaio Andrea Dello Russo, Numero di repertorio 6751/4993, registrato a Ravenna il 29/09/2016 e trascritto a Ravenna il 30/09/2016;
- Contestualmente alla stipula dell'accordo di III livello sono state cedute le aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza" previste dall'art. 1 punto B) dell'accordo di II livello stesso;

DATO ATTO che:

in conformità al PUA Generale approvato, le proprietà private hanno presentato, entro il termine di validità dal POC 2010-2015, due PUA di primo stralcio riguardanti rispettivamente il sub-comparto Nord, con istanza 20880/2016 del 12/02/2016, ed il sub-comparto Sud, con istanza P.G. 43325/2016 del 25/03/2016, in cui è suddiviso l'intero ambito oggetto dell'Accordo; l'istruttoria di tali PUA Stralcio è attualmente in corso; *(NB in caso di approvazione prima della stipula del presente la frase verrà modificata in: approvati rispettivamente con delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____ e con delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____);*

In conformità al PUA generale e allo studio di fattibilità, le proprietà private hanno presentato con istanza del 07/04/2017 PG 57301 il progetto definitivo del "Adeguamento riqualificazione di Viale Amerigo Vespucci – Strada usi urbani - a Lido di Classe nell'ambito del Comparto S 16"; l'istruttoria di tale Progetto è attualmente in corso; *(NB in caso di approvazione prima della stipula del presente la frase verrà modificata in: approvato con delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____)*

In conformità al PUA generale e allo studio di fattibilità, le proprietà private hanno presentato con istanza del _____ il progetto preliminare-definitivo relativo all'"Rinaturalizzazione-riqualificazione dell'area di filtro del Comparto vasto"; l'istruttoria di tale Progetto è attualmente in corso; *(NB in caso di approvazione prima della stipula del presente la frase verrà modificata in: approvato con delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____)*

CONSIDERATO che:

- con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;
- la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello stipulato definisce i contenuti e le modalità per l'attuazione del PUA generale e delle relative opere di interesse generale, legando in particolare ai due stralci funzionali la progettazione e realizzazione delle opere di interesse generale afferenti al comparto, garantite in sede di stipula dell'Accordo di III livello, della convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello e della convenzione di PUA primo Stralcio;
- nella convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello stipulato, l'attuazione di quanto non ancora stipulato è demandata alla previsione dei successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità e nel rispetto della tempistica indicata nella tabella allegata alla scheda prescrittiva;
- viste le le condizioni poste dalla delibera di Indirizzi sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica degli stralci la cui attuazione era prevista nei POC successivi al primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa

Stella Immobiliare S.r.l.
Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
P.IVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00475340394
Iscritta al REA di Bologna al n. 440863

Nettuno Immobiliare S.r.l.
Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
P.IVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00470060393
Iscritta al REA di Bologna al n. 427711

GALILEO S.r.l.
Viale Randi 45
48121 RAVENNA
P.IVA e CF 03697400400
[Firma]

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Nettuno Immobiliare S.r.l.
Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO

allegata (elaborato POC 4d - ambito CoS16), dando completa attuazione ai contenuti dell'Accordo mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali le cui convenzioni saranno da stipulare entro la validità del II POC, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

Per la definizione degli stralci attuativi occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale e degli obblighi contenuti nella relativa convenzione.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 17/01/2017 e 15/05/2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo.

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si verificherà la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente accordo, nonché la presentazione e l'approvazione dei PUA stralcio e il progetto delle opere annesse.

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

Parte privata, così come individuata nella premessa del presente accordo, si impegna:

ad dare completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali le cui convenzioni saranno da stipulare entro la validità del II POC, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti previsti nel PUA generale, consapevole che tale fase avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA generale relative all'ambito del quale trattasi;

- conseguentemente, ai fini sopra menzionati e in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre: (nota: riferimenti alle lett. A, B, C dell'Accordo Il liv. POC 2010-2015)

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) a realizzare le opere di interesse generale afferenti al comparto come previste nel PUA generale e negli studi di fattibilità, a completamento di quanto già avviato (vedi premesse)

B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") a realizzare/completare la riqualificazione delle aree poste a Ovest del Comparto, le fasce di filtro derivanti dal progetto unitario d'area vasta e l'area da accorparsi all'Ara delle anse del Savio, già cedute al Comune di Ravenna alla stipula della convenzione del PUA Generale

C) (non ricorre il caso)

- Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

- Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fidejussioni prestate, con le seguenti modalità:

- il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Il Comune si impegna:

- a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito **CoS16 Lido di Classe Strada usi urbani** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;

- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

- a concertare la definizione dei contenuti dell'accordo di terzo livello (convenzione di PUA e relativo progetto) al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dai privati - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 1-bis IPOTESI DI RISOLUZIONE

I sottoscrittori del presente negozio si danno atto reciprocamente che il presente Accordo perderà ogni efficacia qualora la parte privata, in violazione di quanto previsto all'art.1 del presente accordo, non provveda alla stipula della/e convenzione/i del/dei PUA stralcio attivato/i nel POC.

ART. 2

Stella Immobiliare S.r.l.
Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
P.IVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 0047534039
Iscritta al REA di Bologna al n. 440863

Nettuno Immobiliare S.r.l.
Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
P.IVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 0047066035
Iscritta al REA di Bologna al n. 427711

GALILEO S.r.l.
Viale Bonoli, 45
46121 RAVENNA
CF e PIVA 036697400400

FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3

RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4

INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal del precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorchè parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e cogli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione. Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la realizzazione delle opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale.

40128 BOLOGNA - BO Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
PIVA, Cod Fisc. e Reg. Impr. di BO: 0047008033
40128 BOLOGNA - BO
PIVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00475340394
iscritta al REA di Bologna al n. 440863
GALILEO S.r.l.
Viale Righi 45
48121 RAVENNA
F e PIVA 03697400400

Penali:

le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

**ART. 5
DICHIARAZIONE DI SCIENZA**

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi.

**ART. 6
ADEMPIMENTI FISCALI**

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a taxa fissa solo in caso d'uso.

**ART. 7
RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 8
CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate _____ che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Stella Immobiliare S.r.l.
Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
P.IVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00475340394
iscritta al REA di Bologna al n. 4408663

Nettano Immobiliare S.r.l.
Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
P.IVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00470060393
iscritta al REA di Bologna al n. 427711

GALILEO S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
CF e P.IVA 06667400400
Suppl. del...
[Signature]

Per il Comune di Ravenna _____
(il **Sindaco** in carica) _____

La Parte privata

STELLA IMMOBILIARE s.r.l.
il legale rappresentante sig.

Stella Immobiliare S.r.l.

Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
PIVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00475340394
Iscritta al REA di Bologna al n. 440863
PIVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00470060393
40128 BOLOGNA - BO

NETTUNO IMMOBILIARE s.r.l.
il legale rappresentante sig.

Nettuno Immobiliare S.r.l.
Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO

GALILEO s.r.l.
il legale rappresentante sig.

Angelo Seno

GALILEO S.r.l.
Viale Randi 45
48121 RAVENNA
CF e PIVA 03697400400

RUBBOLI RAUL

Raul Rubboli

Stella Immobiliare S.r.l.

Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
PIVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00475340394
Iscritta al REA di Bologna al n. 440863

Nettuno Immobiliare S.r.l.

Sede Leg. Via Alfonso Torreggiani, 1/3
40128 BOLOGNA - BO
PIVA, Cod. Fisc. e Reg. Impr. di BO: 00470060393
Iscritta al REA di Bologna al n. 427711

Piano Operativo Comunale

CoS17a/b - Accordo di II livello (2°POC)

**BOZZA ACCORDO TIPO II° liv. (II POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S17a/b
LIDO DI SAVIO NORD - SUD**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- società **AGRICOLA LIDO DI SAVIO s.r.l.** (codice fiscale 00703910398) avente sede a Ravenna, viale V. Randi, 45, CAP 48121, in persona del legale rappresentante Pulazza Giorgio, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 70 - Mappali 24, 115, 329, 331, 333, - Foglio 75 - Mappali 252, 26, 242, 379;

- società **COLUMBIA s.r.l.** (codice fiscale 01545640409) avente sede a Ravenna, viale V. Randi, 45, CAP 48121, in persona del legale rappresentante Pulazza Giorgio, e società **SAVIO BEACH s.r.l.** (codice fiscale 02097320390) avente sede a Ravenna, via Trieste, 227, CAP 48122, in persona del legale rappresentante Gamberini Giuliano, proprietarie del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 70 - Mappale 113;

- società **IMMOBILIARE FONTI ACQUE MINERALI di RYBALKYN OLHA E C. sas** (codice fiscale 00255860405) avente sede a Gambettola (FO), via Bolzano ang. Via Cadore 7, CAP 47035, in persona del legale rappresentante Rybalkyn Olha, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 70 - Mappali 44 e 111;

- signora **LUISA TRAVAGLINI DIOTALLEVI** (codice fiscale TRV LSU 46S60 A547W) nata a Bagnacavallo il 20 dicembre 1946 e signora **PAOLA TRAVAGLINI DIOTALLEVI** (codice fiscale TRV PLA 40D42 E730G) nata a Lugo il 2 aprile 1940, entrambe residenti a Bologna, via delle Rose, 32 proprietarie del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 75 - Mappale 251;

- società **LIDO DI SAVIO SPORTING CLUB s.r.l.** (codice fiscale 01141400398) avente sede a Ferrara (FE), via De Pisis, 43, CAP 44121, in persona del legale rappresentante Masini Massimo, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 75 - Mappali 253 - 271 (Ente urbano) - 378;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica MICHELE DE PASCALE, nato a Ravenna il _____ e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48121) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del

_____ proprietario del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 75 - Mappali 291, 292, 280, 293, - Foglio 70 - Mappali 12, 114, 116, 118, 106, 330, 332, 334, 294;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale),

COLUMBIA s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

AGRICOLA LIDO DI SAVIO s.r.l.

Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
S17_BOZZA ACCORDO_2 POC_2017_08_17.doc Pag. 1 / 9

C.F. e P.IVA 00703910398

SAVIO BEACH S.r.l.
Via Trieste, 227
48100 RAVENNA RA
Cod. Fisc. e P. IVA 02097320390

Luca Inghisi
Paola Traversi
Roberta
Massimo Masini

POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000 prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;
- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

- Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovracomunale;

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è inserita la suddetta proposta ed i relativi **Accordo di II livello** e scheda **N S17a/b Titolo Lido di Savio nord – sud**;

- A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC, nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di II livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo e nella relativa documentazione che lo correda.

- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nel POC (elaborato), come Comparto **S17a/b Lido di Savio nord – sud** concernente un'area territoriale suddivisa in due ambiti (nord e sud) che attualmente risulta appartenere in parte all'attuale Parte privata e, per la restante parte, al Comune;

Si rammenta inoltre che:

- Per l'ambito in oggetto, sono stati sottoscritti, fra le parti, prima l'accordo di I livello in data 11.04.2008 e 14.04.2008 con atto a rogito del _____ ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri 3493 e 3496 e poi l'accordo di II livello con atto a rogito del Segretario Generale del Comune, repertorio n. 800 del 14/12/2011, rep. n. 803 del 15/12/2011, rep. n. 805 del 16/12/2011;

- Le proprietà private hanno presentato la proposta di PUA Generale connesso all'**Accordo di II livello S17a/b Lido di Savio nord – sud** in data 15/02/2012, unitamente agli studi di fattibilità delle opere pubbliche previste dall'Accordo come "oneri aggiuntivi";

Unid. Savio

Paola Bazzani - P. Staller

SAVIO BEACH S.r.l.
Via Trieste, 227
48100 RAVENNA RA
Cod. Fisc. e P. IVA 02097320390

AGRICOLA LIDO DI SAVIO S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P. IVA 00703910390

COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

Monzuno Monzini

- con Delibera della Giunta Comunale n. 136554/418 del 19/08/2014, è stato approvato lo studio di Fattibilità relativo alla: "Realizzazione di un nuovo tratto stradale in variante al tratto nord di viale Byron, compreso tra le intersezioni con viale Adriatico e via Bagnacavallo, da connettersi all'attuale tratto dello stesso viale mediante due rotatorie",
- con Delibera della Giunta Comunale n. 14414/26 del 28/01/2014, è stato approvato lo studio di Fattibilità relativo alla: "Realizzazione del nuovo comparto sportivo e della relativa viabilità locale con innesto su viale Byron in corrispondenza della rotatoria di progetto in asse con viale Adriatico",
- In conformità al POC 2010-2015, la Giunta Comunale ha approvato il suddetto PUA Generale con deliberazione n. 588 del 03/11/2015, P.G. N. 154835 del 12/11/2015, successivamente modificato con deliberazione n. 313 del 24/05/2016, P.G. N. 91352 del 22/06/2016;
- Le proprietà private hanno stipulato la convenzione di PUA Generale in data 19/12/2016 con atto notaio Andrea Dello Russo, Numero di repertorio 7072/5192, trascritto a Ravenna il 30/12/2016, con valore di Accordo di III livello;
- Contestualmente alla stipula della convenzione di PUA Generale sono state cedute le aree - con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza" previste dall'art. 1 punto B) dell'accordo di II livello sopra richiamato;

DATO ATTO che:

In conformità al PUA Generale approvato, le proprietà private hanno presentato, entro il termine di validità del POC 2010-2015, due PUA di primo stralcio riguardanti rispettivamente il sub-comparto Nord, con istanza P.G. 28834/2016 del 29/02/2016, ed il sub-comparto Sud, con istanza P.G. 29139/2016 del 29/02/2016, in cui è suddiviso l'intero ambito oggetto dell'Accordo; l'istruttoria di tali PUA Stralcio è attualmente in corso; (NB in caso di approvazione prima della stipula del presente la frase verrà modificata in: approvati rispettivamente con delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____ e con delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____);

In conformità al PUA generale e allo studio di fattibilità, le proprietà private hanno presentato con istanza PG 18774 del 09/02/2016 il progetto preliminare-definitivo della Nuova viabilità di circuitazione di Lido di Savio in variante al tratto Nord di Viale Byron e della strada di accesso al nuovo centro sportivo, che è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 332/_____ del 19/04/2017;

In conformità al PUA generale e allo studio di fattibilità, le proprietà private hanno presentato con istanza del 05/02/2016 il progetto preliminare-definitivo relativo alla: "Realizzazione del nuovo comparto sportivo", che è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 102/50894 del 14/03/2017;

CONSIDERATO che:

- con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato gli "indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003", definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;
- la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello stipulato definisce i contenuti e le modalità per l'attuazione del PUA stesso e delle relative opere di interesse generale, legando in particolare ai primi due stralci funzionali la progettazione e realizzazione delle opere di interesse generale afferenti al comparto, garantite in sede di stipula dell'Accordo

SAVIO BEACH S.r.l.
Via Trieste, 227
48100 RAVENNA RA
Cod. Fisc. e P. IVA 02097320390

Pascha Brunetti Di Stefano

Monimo Morini

COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

AGRICOLA LIDO DI SAVIO S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
C.F. e P.IVA 00703910398

di II livello, della convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello e della convenzione di PUA primo Stralcio;

- nella convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello stipulato, l'attuazione di quanto non ancora stipulato è demandata alla previsione dei successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità e nel rispetto della tempistica indicata nella tabella allegata alla scheda prescrittiva;
- viste le le condizioni poste dalla delibera di Indirizzi sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica degli stralci la cui attuazione era prevista nei POC successivi al primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d – ambito CoS17), dando completa attuazione ai contenuti dell'Accordo mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali le cui convenzioni saranno da stipulare entro la validità del II POC, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;
- per la definizione degli stralci attuativi occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale e degli obblighi contenuti nella relativa convenzione.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 18/01/2017 e 25/05/2017, come risulta dai verbali redatti e comunicati alla parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo.

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si verificherà la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione dei PUA stralcio e i progetti delle opere connesse.

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, si impegna:

- a dare completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali le cui convenzioni saranno da stipulare entro la validità del II POC, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;
- In particolare, a presentare i PUA stralcio che il PUA generale demanda ai successivi POC solamente dopo il perfezionamento della permuta con aree attualmente di proprietà comunale di cui alla successiva lettera A), nella consapevolezza che tali PUA stralcio (II

Memmo Morini

L. de Vige. D. San

SAVIO BEACH S.r.l.
Via Trieste, 227
48100 RAVENNA RA
Cod. Fisc. e P.IVA 02097320390

Paolo Bianchi R. Stalder

POC) potranno essere approvati solo a seguito della/e stipula/e della/e convenzione/i del/dei PUA stralcio attivati con il I POC.

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti previsti nel PUA generale, consapevole che tale fase avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA generale relative all'ambito del quale trattasi;

- conseguentemente, ai fini sopra menzionati e in fase di approvazione del/dei PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre: (nota: riferimenti alle lett. A, B, C dell'Accordo il liv. POC 2010-2015)

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) a realizzare le opere di interesse generale afferenti al comparto come previste nel PUA generale, negli studi di fattibilità e nei progetti preliminari-definitivi approvati; considerato che l'ultimazione e il collaudo di tali opere sono requisiti necessari al perfezionamento della permuta con aree, attualmente di proprietà comunale, necessarie alla realizzazione del Secondo Stralcio del comparto Nord, si impegna a ultimare tali opere, in particolare il nuovo impianto sportivo e la relativa viabilità di accesso, nei tempi tecnici strettamente a ciò necessari, nella consapevolezza che il protrarsi di tali tempi potrebbe pregiudicare l'approvazione del PUA di Secondo Stralcio e la stipula della relativa convenzione entro il termine di validità del II POC.

B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") a realizzare/completare la riqualificazione dell'area boscata/pinetata, già ceduta al Comune di Ravenna alla stipula della convenzione del PUA Generale

C) (non ricorre il caso)

- Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

- Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fideiussioni prestate, con le seguenti modalità:

- il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Il Comune si impegna:

- a sottoporre la presente intesa preliminare, relativa all'ambito n. **S17a/b Lido di Savio nord - sud** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

AGRICOLA LIDO DI SAVIO s.r.l.

Viale Randi, 45

48121 RAVENNA

S.P. BOZZA ACCORDO 2 POC 2017_08_17.doc Pag. 5 / 9

C.F. 02097920390

COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

SAVIO BEACH S.r.l.
Via Trieste, 227
48100 RAVENNA RA
Cod. Fisc. e P. IVA 02097920390

Paola Lorenzini D. Fallico

Monumoni

- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;
- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni/integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;
- a concertare la definizione dei contenuti dell'accordo di terzo livello (convenzione di PUA e relativo progetto) al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario - anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dai privati - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 1-bis IPOTESI DI RISOLUZIONE

I sottoscrittori del presente negozio si danno atto reciprocamente che il presente Accordo perderà ogni efficacia qualora la parte privata, in violazione di quanto previsto all'art.1 del presente accordo, non provveda alla stipula della/e convenzione/i del/dei PUA stralcio attivato/i nel I POC.

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievole alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale "intesa preliminare" preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

ART 3 RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata - rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal del precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di

COLUMBIA S.r.l.

Viale Randi, 45
48121 RAVENNA

Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957090394

AGRICOLA LIDO DI SAVIO S.r.l.

Viale Randi, 45

48121 RAVENNA

\$17_BOZZA ACCORDO POC 2017_08_17.doc Pag. 6 / 9

C.R. e PUA 00703910398

Le sig. Bozza

SAVIO BEACH S.r.l.
Via Trieste, 227
48100 RAVENNA-RA
Cod. Fisc. e P. IVA 02097320390

Federica Bianchi - C. Neller

Bozza

Mommo Monti

concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscrive l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorchè parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorchè minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo.

Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state - in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) Mancato rispetto della tempistica per la esecuzione delle opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite nel presente Accordo.
- 2) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/ I PUA Il stralcio.

Penali:

le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

COLUMBIA S.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

AGRICOLA LIDO DI SAVIO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01703940398

S17_BOZZA ACCORDO 07/03/2018_17.doc Pag. 7 / 9

SAVIO BEACH S.r.l.
Via Trieste, 227
48100 RAVENNA RA
Cod. Fisc. e P. IVA 02097320390

de Vind. D. S. O. A. E.

Paola Invernizzi D. S. O. A. E.

Mommo Modini

**ART. 6
ADEMPIMENTI FISCALI**

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a
tassa fissa solo in caso d'uso.

**ART. 7
RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le
disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le
disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e
successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice
Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 8
CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui
circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate _____ che, previa lettura
viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di
accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ravenna _____
(il **Sindaco** in carica)

La Parte privata _____

LUISA TRAVAGLINI DIOTALLEVI

Luisa Travaglini Diotallevi

PAOLA TRAVAGLINI DIOTALLEVI

Paola Travaglini Diotallevi

Per la Soc. **AGRICOLA LIDO DI SAVIO s.r.l.**
il legale rappresentante sig.

AGRICOLA LIDO DI SAVIO s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P. IVA 00703910398

Enrico Diotallevi

Per la Soc. **COLUMBIA s.r.l.**
il legale rappresentante sig.

COLUMBIA s.r.l.
Viale Randi, 45
48121 RAVENNA
Codice Fiscale: 01545640409
Partita IVA: 00957000391

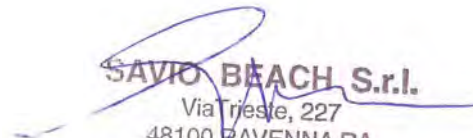
Enrico Diotallevi

Per la Soc. **IMMOBILIARE FONTI ACQUE MINERALI di RYBALKYN OLHA E C. sas**
il legale rappresentante sig.

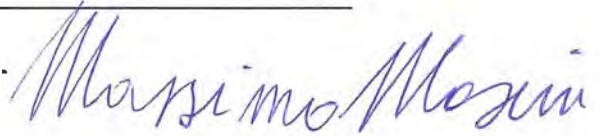
SAVIO BEACH S.r.l.
Via Trieste, 227
48100 RAVENNA RA
Cod. Fisc. e P. IVA 02897320390

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Per la Soc. **SAVIO BEACH s.r.l.**
il legale rappresentante sig.


SAVIO BEACH S.r.l.
Via Trieste, 227
48100 RAVENNA RA
Cod. Fisc. e P. IVA 02097320390

Per la Soc. **LIDO DI SAVIO SPORTING CLUB s.r.l.**
il legale rappresentante sig.


Massimo Mozini

Piano Operativo Comunale

CoS23 - Accordo di II livello (2°POC)

**ACCORDO II° liv. (2° POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S23 FOSSO GHIAIA-VIABILITA'**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

da una parte:

- società **ACMAR Scpa** (codice fiscale 00070280391) avente sede a Ravenna in via G. Rossi n. 5 in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Guerrini Roberto, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 23 - Mappali 251 - 252 - 271 - 272;

- società **ALMARE s.r.l.** (codice fiscale 02107900397) avente sede a Ravenna in via Michele Pascoli n. 20, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Arenella Fernando, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 23 - Mappali 237 - 295 - 296 - 297;

- società **RAVENNA SVILUPPO s.r.l.** (codice fiscale 00598640399) avente sede a Ravenna in viale V. Randi n. 45, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Pesaresi Fabio, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 23 - Mappali 275 - 278 - 282 ;

- società **MURATORIA s.c.r.l.** (codice fiscale 02163430396) avente sede a Ravenna in via Camillo Morigia 2/4, in persona dell'Amministratore Unico Sig.ra Mengozzi Patrizia, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 23 - Mappali 279 - 276 - 281

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte privata**";

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica MICHELE DE PASCALE (c.f.: DPSMHL85A20C573B), nato a Cesena -FC- il 20/01/1985 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del _____ proprietario dei terreni distinti alla Sezione Savio - Foglio 23 - Mappali 238- 262- 263-264-265- 195 e 167 ricompresi all'interno dell'ambito in1 oggetto;

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Parte pubblica**" o "**Comune**";

PREMESSO che:

La legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, e sue successive modifiche e integrazioni, prevede che la pianificazione comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;

l'art. 13 delle NTA del PSC, approvato con delibera C.C. PV 25/2007 del 27/02/2007, recependo quanto specificato in sede di Documento Preliminare approvato dalla Conferenza di Pianificazione, ha definito i criteri che presidono al processo di concertazione con i soggetti privati per l'applicazione dell'art. 18; in particolare ha puntualizzato che detti accordi devono essere finalizzati a:

- creare servizi di livello territoriale;
- attuare la cosiddetta "cintura verde" nonché i servizi di quartiere;

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

- realizzare viabilità e infrastrutture a servizio del Capoluogo e degli altri Centri urbani;
- realizzare interventi di riqualificazione ambientale, recupero e riabilitazione urbana.

PRECISATO che:

Con delibera del Consiglio Comunale PV 25/2007 del 27/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), all'interno del quale sono stati individuati complessivamente n. 28 Ambiti territoriali soggetti a programmazione unitaria e/o concertata, con riferimento agli accordi con i privati pervenuti a conclusione nell'ambito della fase di concertazione per la formazione ed approvazione del PSC stesso: accordi che hanno specificatamente indicato le ragioni di rilevante interesse pubblico poste a base degli accordi stessi, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati dalla Pianificazione comunale e sovra comunale;

Con delibera del Consiglio Comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, pubblicata sul BUR n. 48 del 30/03/2011, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2010-2015, all'interno del quale è stato inserito l'Accordo di Il livello al quale inerisce la scheda n **S23 Fosso Ghiaia-Viabilità**;

A seguito della scadenza del POC 2010-2015, l'Amministrazione ha quindi avviato la procedura per adottare un nuovo POC nel corso della quale l'attuale Parte privata ha manifestato il suo perdurante interesse a che il precedente accordo di Il livello venga rinnovato e che faccia parte del nuovo POC nella misura, secondo i termini e le condizioni definite nel presente accordo.

La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito già individuato nel POC (elaborato ...), come Comparto **S23 Fosso Ghiaia-Viabilità** concernente un'area territoriale che attualmente risulta appartenere, all'attuale Parte privata;

Si rammenta inoltre che:

per l'ambito in oggetto è stato sottoscritto prima l'accordo di I livello, stipulato e autenticato nelle sottoscrizioni in data 25-28 marzo 2008 con atto a rogito del Segretario Generale del Comune, rep. n. 3454 e 3466 registrato a Ravenna il 08/04/2008 n.11 mod. II , poi l'accordo di Il livello stipulato in data 25/08/2015 con atto Notaio Andrea Dello Russo rep. 5745/4282 registrato a Ravenna il 11/9/2015 n. 5267 serie 1T,

con Determina Dirigenziale n. 77 del 17/10/2012, sono state ritenute superate le criticità afferenti il comparto e conseguentemente è stata presentata con PG 76392/2013 in data 19/6/2013, la domanda di approvazione del PUA generale;

con Delibera di Giunta Comunale n.172319/622 del 17/11/2015 è stato approvato lo studio di fattibilità relativo a: "COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ PERIMETRALE AD OVEST DELL'ABITATO DI FOSSO GHIAIA";

con Delibera di Giunta Comunale n.56591/149 del 22/03/2016 è stato approvato lo studio di fattibilità relativo a: "RIQUALIFICAZIONE DEL PERCORSO LUNGO IL CANALE DELLE GRONDE IN FOSSO GHIAIA"

con Delibera della Consiglio Comunale 47415/40 del 30/04/2014 è stata approvata la convenzione tra il Consorzio di Bonifica della Romagna ed il Comune di Ravenna per la realizzazione di un impianto idrovoro sullo scolo Gronde per il quale il comparto CoS23 partecipa per la quota del 16% pari a 96.800 euro dell'importo complessivo, che la parte privata/soggetto attuatore dovrà versare in sede di stipula della Convenzione di PUA generale;

in conformità al POC 2010-2015 con Delibera di Giunta Comunale n.184160/874 del 27/12/2016 è stato approvato il PUA Generale relativo all'ambito in oggetto, e che lo stesso è entrato in vigore dalla pubblicazione nel B.U.R. dell'avviso di avvenuta approvazione, avvenuta in data

MURATORIA SCRL
Studio di architettura e progettazione
[Firma]

13/01/2017; i contenuti degli studi di fattibilità sopra richiamati costituiscono parte integrante del PUA generale;

le proprietà private hanno stipulato la convenzione di PUA Generale/Accordo di III livello in data 11/07/2017 con atto notaio Andrea Dello Russo, Numero di repertorio 7727/5591, registrato a Ravenna il _____ e trascritto a Ravenna il 03/08/17 - rg. 14117 - rp 9286;

DATO ATTO che:

nelle more di approvazione e stipula del PUA generale, ed entro i termini di validità del POC 2010-2015 è stato presentato il PUA stralcio ST1 Nord, (PG 109554/2015 del 10/08/2015) il cui procedimento è attualmente in corso di istruttoria ed in attesa del perfezionamento del quadro di riferimento per la verifica di conformità del PUA I stralcio stesso (presentazione e approvazione progetto opere pubbliche e del progetto delle misure compensative)

in conformità al POC 2010-2015 il PUA I stralcio ST1 Nord prevede la realizzazione dell'intera quota (100%) della potenzialità edificatoria e la realizzazione delle opere pubbliche relative all'ambito (primo stralcio viabilità, primo stralcio verde di filtro SS16) nonché le opere di compensazione messa in sicurezza idraulica e smaltimento delle acque chiare (cella idraulica e vasca di laminazione) connesse a tale stralcio funzionale;

CONSIDERATO che:

con Delibera n. 170567/153 del 29 novembre 2016 il Consiglio Comunale ha approvato *"Indirizzi per il POC 2016/2021 e primi indirizzi per la Variante Generale al PRG 2003"* definendo i criteri per la redazione del II POC, in conformità al PSC vigente e alla luce del nuovo quadro normativo, nazionale e regionale, in fase di definizione;

l'Accordo di II livello stipulato, prevede l'attuazione dell'ambito in non meno di due quinquenni, da articolarsi in due comparti con due PUA stralcio previa approvazione del PUA generale; nel primo oltre che la realizzazione delle parti pubbliche (viabilità di I° stralcio e messa in sicurezza idraulica) potrà realizzarsi sino al 100% della potenzialità edificatoria, rinviando al secondo (stralcio) la completa attuazione di tutte le opere pubbliche; l'allegata scheda comprende l'eventuale completamento della potenzialità edificatoria nel III POC;

il PUA generale approvato definisce i contenuti e le modalità per la sua attuazione e delle relative opere di interesse generale, legando in particolare ai due stralci funzionali la progettazione e realizzazione delle opere di interesse generale afferenti a ogni comparto (St1 Nord e St2 Sud), da garantire in sede di stipula di ogni PUA stralcio;

il PUA generale approvato definisce per i due stralci funzionali la seguente tempistica:

- attuazione del PUA ST1 Nord entro la validità del primo POC;
- presentazione e attuazione del PUA stralcio St2Sud sulla base della previsione dei successivi POC, in ragione della effettiva verifica di sostenibilità;

viste le le condizioni poste dalla delibera di *Indirizzi* sopra richiamata, si ritiene necessario rivedere la tempistica degli stralci la cui attuazione era prevista nei POC successivi al primo, così come definita al punto 6 della Scheda prescrittiva e della tabella ad essa allegata (elaborato POC 4d – ambito CoS23), **dando completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC**, nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo;

per la definizione degli stralci attuativi occorre tener conto delle prescrizioni emerse nel corso dell'istruttoria del PUA generale.

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIA E. RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

ALMARE S.R.L.
Via Michele Pascoli, 20 - 48124 RAVENNA
C.F.-P.IVA e Reg. Imprese di RA 02107900397
Iscrizione R.E.A. di Ravenna n. 172127
Capitale Sociale € 99.000,00 i.v.

RICORDATO inoltre che:

Si sono svolti n° 2 incontri con la parte privata in data 19/01/2017 e 22/5/2017 come risulta dai verbali redatti e comunicati alla stessa parte privata, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo,

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata *in primis* all'approvazione definitiva del nuovo POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso con il che si configurerà la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula del presente Accordo, nonché la presentazione e l'approvazione del/dei PUA stralcio e il progetto delle opere connesse;

Le modalità di presentazione del/dei PUA sono disciplinate nelle NTA del POC; la loro approvazione, dopo la fase istruttoria, è subordinata comunque all'approvazione del POC stesso.

Tutto ciò premesso e considerato e valendosi formare parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, si impegna:

a dare completa attuazione ai contenuti del PUA generale mediante Piani urbanistici attuativi riferiti agli stralci funzionali da stipulare entro la validità del II POC nei quali dovrà essere definita una precisa tempistica di attuazione degli interventi, sulla base di un organico sviluppo insediativo.

In particolare: a presentare i PUA stralcio che il PUA generale demanda ai successivi POC, nella consapevolezza che tali PUA stralcio (II POC) potranno essere approvati solo a seguito dell'approvazione dei progetti delle opere pubbliche come definiti negli studi di fattibilità approvati, nonché della stipula della convenzione del PUA stralcio ST1 Nord attivato col I POC e previa approvazione delle relative opere pubbliche riferite al II POC.

ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA) avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del PUA generale relative all'ambito del quale trattasi;

conseguentemente, ai fini sopra menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere nonché a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate idonee garanzie fidejussorie, bancarie o assicurative, tali da assicurare efficacemente il perfetto adempimento delle varie obbligazioni assunte dalla Parte privata nei confronti dell'Amministrazione; garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;

a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

ed inoltre:

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali "oneri aggiuntivi", fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia): a realizzare le opere di interesse generale afferenti al comparto come previste nel

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

ALMARE S.R.L.
Via Michele Pascoli, 20 - 48124 RAVENNA
P.IVA e Reg. Imprese di RA: 02107900397
Società a partecipazione R.E.A. di Ravenna n. 172127
Capitale Sociale € 99.000,00 i.v.

PUA generale e nello studio di fattibilità, a completamento di quanto già avviato (vedi premesse);

B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria “a distanza”): non ricorre il caso;

C) (qualora il privato debba versare gli “oneri aggiuntivi”): non ricorre il caso;

Il Comune sarà autorizzato ad escutere le garanzie/fidejussioni prestate, con le seguenti modalità:
- il pagamento delle somme sarà effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

Ad accettare altresì, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali come previste al successivo art. 4 del presente Accordo.

Il Comune SI IMPEGNA:

a sottoporre la presente intesa preliminare relativa all'ambito S23 Fosso Ghiaia - Viabilità, nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;

per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;

ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario, momenti di confronto preliminari alla presentazione della PUA oppure durante la fase istruttoria dello stesso;

ART. 1-bis IPOTESI DI RISOLUZIONE

I sottoscrittori del presente negozio si danno atto reciprocamente che il presente Accordo per ogni efficacia qualora la parte privata, in violazione di quanto previsto all'art.1 del presente accordo, non provveda alla stipula della/e convenzione/i del/i PUA stralcio attivato/i nel POC.

ART. 2 FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI II° LIVELLO

I proprietari di aree marginali (nell'accezione specificata al successivo art. 3), ricomprese nell'ambito territoriale individuato e interessato dall'intervento, non pregiudizievoli alla fattibilità delle previsioni di PSC e di POC, che non sottoscrivano il presente accordo, quale “intesa preliminare” preventivamente all'adozione del POC, possono richiedere che dette aree siano disciplinate dal POC stesso secondo le componenti di RUE, in relazione al loro stato di fatto. E' comunque sempre fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di ripianificare dette aree ai sensi dell'art. 3 dell'accordo di primo livello.

L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'accordo, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
RAVE RANGI, 40
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

MURATORIA SCRIP...
[Signature]

ART 3 RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

Qualora taluni soggetti costituenti la Parte Privata – rappresentanti una "quota minoritaria" della superficie territoriale interessata dal presente accordo oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo, (N.B: sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 3, qualora la Parte Privata, globalmente considerata, e come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del/dei PUA e conseguentemente non sottoscriva l'accordo di terzo livello come specificato al precedente art.1, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare, senza vincoli di destinazione, gli ambiti territoriali interessati dal presente accordo, in relazione anche alla mancata adesione, ancorché parziale, delle proprietà, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

Analogamente l'Amministrazione si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, della Parte Privata determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Parte privata, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Parte Privata sarà assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA stralcio.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale.

Penali:

le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 50 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 200 Euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni (es. acquisizione pareri), e il ritardo sia quindi connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

ALMARE S.R.L.
Via Michele Pascoli, 20 - 48124 RAVENNA
P.IVA e Reg. Imprese di RA: 02107900397
Sezione R.E.A. di Ravenna n. 172127
Capitale Sociale € 99.000,00 I.v.

Il Comune è altresì autorizzato, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fideiussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dall'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.

Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Il Comune si riserva infine la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ART. 5 DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA

I sottoscrittori del presente negozio dichiarano di essere a conoscenza che la Regione Emilia-Romagna sta elaborando una nuova legge urbanistica la cui approvazione potrebbe produrre effetti sul presente accordo e/o sui successivi negozi applicativi/attuativi, fino a pregiudicarne, in tutto o in parte, la relativa attuazione.

ART. 6 ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassazione fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Ravenna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 8 (otto) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ravenna _____
(il **Sindaco** in carica) _____

La Parte privata _____

MURATORIA S.R.L.
SEMPRE AL SERVIZIO
02 92 00 00 00
02 92 00 00 00

APPROVATO
DCC N. 135845/87
del 19/07/2018

Per la Soc. ACMAR S.c.p.a.
il legale rappresentante sig. GUERRINI ROBERTO

Per la Soc. ALMARE s.r.l.
il legale rappresentante sig. ARENELLA FERNANDO

Per la Soc. RAVENNA SVILUPPO s.r.l.
il legale rappresentante sig. PESARESI FABIO

Per la Soc. MURATORIA s.c.r.l.
il legale rappresentante sig. MENGOZZI PATRIZIA

ALMARE S.R.L.
Via Michele Pascoli, 20 - 48124 RAVENNA
C.F.-P.IVA e Reg. Imprese di RA 02107900397
Iscrizione R.E.A. di Ravenna n. 172127
Capitale Sociale € 99.000,00 I.v.

RAVENNA SVILUPPO S.R.L.
VIALE RANDI, 45
48121 RAVENNA
C.F. e P.IVA 00598640399

MURATORIA SCR.L.
servizi di architettura e ingegneria