

Piano Operativo Comunale

Accordo di 2° livello

- All.1* Scheda d'Ambito storica dell' area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC
- All.2* Scheda d'Ambito normativa dell' area oggetto di Accordo di 2° livello già inserita nel PSC



COMUNE DI RAVENNA

ACCORDO di II° livello (POC)

**A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000**

COMPARTO S11

MADONNA DELL'ALBERO

Roberto Rossi
Sabille Lorenzi
Flavia Padoa-Schioppa
Federico Padoa-Schioppa
Luca Padoa-Schioppa
Roberto Padoa-Schioppa
Luca Padoa-Schioppa
Roberto Padoa-Schioppa
Luca Padoa-Schioppa
Roberto Padoa-Schioppa
Luca Padoa-Schioppa
Roberto Padoa-Schioppa
Luca Padoa-Schioppa
Roberto Padoa-Schioppa
Luca Padoa-Schioppa
Roberto Padoa-Schioppa
Luca Padoa-Schioppa
Roberto Padoa-Schioppa
Luca Padoa-Schioppa
Roberto Padoa-Schioppa
Luca Padoa-Schioppa

F.lli - FEB. 2011
 ORIGINALI
 IL CAPO AREA
 CERTIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Roberto Padoa-Schioppa

**ACCORDO II° liv. (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 **FRANCHI LAURA** (codice fiscale FRN LRA 20H67 H199V) nata a Ravenna il 27 giugno 1920, residente a Ravenna in via G. Guacimanni n. 40, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappali 514 - 624 - 626 - 627;

- signora **BANDINI BRUNA** (codice fiscale BND BRN 40C66 H199K) nata a Ravenna il 26 marzo 1940; signor **RICCI GIOVANNI** (codice fiscale RCC GNN 37B10 H199D) nato a Ravenna il 10 febbraio 1937; la signora **RICCI PATRIZIA** (codice fiscale RCC PRZ 70D49 H199T) nata a Ravenna il 09 aprile 1970, tutti residenti a Ravenna, località Madonna dell'Albero, in via Cella n. 41; la signora **RICCI PAOLA** (codice fiscale RCC PLA 65R48 H199S) nata a Ravenna il 08 ottobre 1965, residente a Forlì, via Cicognani n. 48; usufruttuari, nude proprietarie e comproprietarie del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappale 236;

- società **EDIFICI srl** (codice fiscale 02143220396) avente sede a Ravenna, via Gerberto Arcivescovo n. 17, in persona del legale rappresentante proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - mappali 604 - 606 - 607;

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

- 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, signora **ZACCARIA RINA** (codice fiscale ZCC RNI 22H68 H199F) nata a Ravenna il 28 giugno 1922, residente a Ravenna, località Madonna dell'Albero, in via Cella n. 115/a, 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, signora **ZACCARIA RINA** (codice fiscale ZCC RNI 22H68 H199F) nata a Ravenna il 28 giugno 1922, residente a Ravenna, località Madonna dell'Albero, in via Cella n. 115/a, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 mappale 634;

- srl **LA COLONNA** (codice fiscale 01185490396) con sede legale in Ravenna, via Guacimanni n. 40/A in persona del legale rappresentante signor

Atto

Autorelle
Francesca
Padolone
Albergo
1/11

Laura Franchi - Ricci Giovanni - Bandini Bruna - Ricci Patricia - Ricci Paola - Farneti Bruna - Farneti Massimo - Santarelli Rita - Zaccaria Rina



ORIGINALE
MUNICIPALITÀ
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
11 FEB. 2011

Albergo
deccanet

_____ proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna
- Foglio 180 - Mappale 323;

- Soc. **RAVENNA SVILUPPO srl** (codice fiscale 00598640399) avente sede in Ravenna via Girolamo Rossi n.5, in persona di presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante Gualdi Paolo proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappale 622;

- signora **GAMBI FRANCESCA** (codice fiscale GMB FNC 45L44 H199S) nata a Ravenna il 04 luglio 1945 e signor **PARLANTI ANTONIO** (codice fiscale PRL NTN 69C07 H199R) nato a Ravenna il 07 marzo 1969, entrambi residente a Ravenna, località Madonna dell'Albero, in via Cella n. 113/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 02 settembre 1946, residente a Ravenna in via G. Alberoni n. 10, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 194 - Mappale 56;

- signora **MALAGOLA FRANCA** (codice fiscale MLG FNC 48L71 H199G) nata a Ravenna il 31 luglio 1948, residente a Ravenna in Via Fiume Montone Abbandonato n. 198, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 180 - Mappali 630 - 631;

- Soc. **VALORE srl** (codice fiscale 04100690280) avente sede a Ravenna in via Bovini n. 41, in persona del legale rappresentante Amministratore Unico Paolo Gualdi proprietaria dei terreni distinti alla Sezione Ravenna - Foglio 180 mappali 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 **FABRIZIO MATTEUCCI** (cod. fisc. n. MTTFRZ57B21H199S), nato a Ravenna il 21.02.1957 e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Del Popolo n. 1, (48100) Ravenna, autorizzato alla firma del presente atto delibera di C.C. n. _____ del _____¹

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, come modificato dalla L. R. 6/09, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;²

Roberto Ricci
Franco Gualdi
Luca Giacomini
Paolo Gualdi

Laura Franci
F. Malagola
Roberto Ricci
Paolo Gualdi
Antonio Gualdi
Roberto Ricci
Paolo Gualdi



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 94/36900 del 09.05.2005 è stato approvato "l'Accordo tipo di 1° livello" relativo al PSC;
- 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;
- In data 15/02/08 è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna l'avviso pubblico per la presentazione delle richieste di progetti da inserire nel primo POC, (per aree ricadenti nella "città di nuovo impianto", in "poli funzionali" di progetto, in "ambiti a programmazione unitaria e concertata" e di progetti ricadenti nell'ambito agricolo di valorizzazione turistico-paesaggistica" secondo le previsioni del PSC approvato);
- A seguito di quanto sopra, sono pervenute n. 134 proposte dei privati, di cui n. 42 ritenute pertinenti e che riguardano i 28 ambiti territoriali sopra menzionati per i quali sono stati stipulati accordi di primo livello, che fanno parte integrante del PSC approvato;
- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nella Scheda **S11 Titolo Madonna dell'Albero** (Al.1), concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate.

1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal c3 dell'art. 3.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'Organo esecutivo dell'Ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.

Vertical handwritten notes on the right margin:
Bordini Bram
Luffano
Pattugliatore
Sotelle Scerini
Cresini Basso

Handwritten signatures and stamps at the bottom:
Rada...
Hollade
Lessa
Franci
Rab...
Sotelle
L...
Stamp: - FEB. 2011
Stamp: ORIGINALE
Stamp: IL CAPO AREA
Stamp: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Stamp: ALBERTO MULLI

- 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 nelle sottoscrizioni in data 16, 17, 18, 19 febbraio 2009 ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 16, 18, 20 e 22, sviluppandone obiettivi e contenuti;

CONSIDERATO che:

L'accordo di primo livello all'art. 2 prevedeva la possibilità, in sede di POC – ed al fine di meglio perseguire gli obiettivi di rilevante interesse pubblico - di ridefinire il perimetro dell'ambito unitario, stralciando e/o incorporando aree marginali e secondarie al fine di renderne più agevole l'attuazione, approfondendo e precisando nel contempo i contenuti della allegata scheda di riferimento, in relazione a quanto consentito dalla normativa generale di PSC, e previo accordo tra le parti.

La facoltà di cui poc'anzi è stata utilizzata nella proposta di cui trattasi, al fine da un lato di ampliare l'ambito nella parte a nord e a sud, in particolare inserendo due aree, di proprietà della **Soc. Valore srl** : Foglio RA/180 mapp. 633 e 632 avente una superficie di circa 15.444 m², anche al fine di realizzare l'intera viabilità di circuitazione dell'ambito e Foglio 195 Mappale 201 avente una superficie di circa 1000 mq, al fine di realizzare la rotatoria su via Cella, dall'altro per scorporare in parte un'area centrale di proprietà **Perini Sauro e Cellarosi Delmira** (Foglio 180 mapp. 621) avente una superficie di circa 2908 m², da classificare a verde privato art. 11.14 delle NTA di RUE in continuità con l'area ad Est già così classificata dal RUE.

L'ambito in sede di PUA potrà essere ulteriormente specificato in relazione alle aree necessarie alla realizzazione del nuovo tracciato del canale di scolo Arcobologna.

L'ambito è così rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE.

RICORDATO inoltre che:

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. **S11 Titolo Madonna dell'Albero** (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 n. **S11 Titolo Madonna dell'Albero** (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 co. 8) ed altresì con gli obiettivi sanciti nella succitata Scheda di PSC.

Foligno
Valore
Perini Sauro
Cellarosi
Delmira

Laure Franzini
Stella Perini
Roberto
4/11
P. P.
D. P.



Bordini Braun

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 03.07.2009 e 20.10.2009, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo, della relativa nuova Scheda (All. 2) e del disegno di POC, anche a seguito della documentazione ulteriormente prodotta dai proprietari in relazione a quanto definito in detti incontri.

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del 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.

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.

E' stato approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34 l' "Accordo Tipo di 2° livello", a norma dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

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. S11 Titolo Madonna dell'Albero** (All. 2) quale parte integrante del 1° POC (2010 -2015) e si impegna al fine della sua attuazione. Inoltre SI IMPEGNA:

- 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 POC relative all'ambito del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo - oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi dei comparti;
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere, indi 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 ulteriori 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 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.

*Nico Giarami
Paolo Banti*

*Leanne Francis
Luigi Pagan
Antonella Jelli*

*Roberto Galassi
Roberto
Roberto*

*Roberto
Roberto
Roberto
Roberto
Roberto*



Nell'ambito del presente Accordo, in particolare SI IMPEGNA³

- A predisporre e presentare il/i PUA per la sua/loro approvazione entro mesi 8 dall'approvazione del 1° POC. Il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione del meccanismo delle penali di cui al successivo art. 4⁴.

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, lo studio di fattibilità e, previa "validazione" dell'Amministrazione, il progetto (preliminare/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. **S11 Titolo Madonna dell'Albero (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. - nel rispetto delle prescrizioni, modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda di riferimento ed eventualmente da specificarsi in sede di convenzione PUA e rappresentate nella scheda grafica allegata alla Scheda di POC relativa alla viabilità.**

Tali opere consistono nella:

- realizzazione della viabilità di circuitazione dell'ambito ad Ovest di Madonna dell'Albero con le fasce di verde di filtro, della rotatoria su via Cella, delle connessioni con il sottopasso e la viabilità interna;
- realizzazione del nuovo tracciato dello scolo Arcobologna.

B) rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34

C) rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34

- Per gli adempimenti di cui sopra, come previsti alla lettera **A)**, a rendere idonea garanzia a favore del Comune di Ravenna, mediante fidejussione bancaria o assicurativa da costituirsi in sede di PUA generale e rapportata 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 generale (convenzione), anche in relazione a tempi e modalità di realizzazione delle opere stesse e dei progetti preliminari delle opere stesse.

b) rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34

c) rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34

³ Avvertenza: La natura degli impegni specifici varia in relazione alla tipologia degli oneri definiti dall'Accordo ovvero alle previsioni sancite negli Accordi di primo e secondo livello e ai contenuti delle schede di riferimento

⁴ Nei casi ammessi dal POC, così come anche specificato nella scheda di POC, è facoltà degli interessati presentare il progetto di PUA anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione potrà avvenire solo a POC approvato. In tali casi, qualora non ci si avvalga della suddetta facoltà, le penali si applicano comunque esclusivamente a partire da questa ultima scadenza

- FEB. 2011

ORIGINALE
CAPO AREA
MANIFAZIONE TERRITORIALE
Aut. Alberto Mutti



Handwritten signatures and names:
Luisa Franzini, Malagole, Locantore, Paolucci, Bertorelli, Ottavella, Illes, Fel, Alfametti, P. C. F. F.

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, 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.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/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:

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



Handwritten signatures and notes in blue ink on the left margin, including names like 'Roberto Ricci', 'L. S. Ricci', 'G. Ricci', 'P. Ricci', 'A. Ricci', 'B. Ricci', 'C. Ricci', 'D. Ricci', 'E. Ricci', 'F. Ricci', 'G. Ricci', 'H. Ricci', 'I. Ricci', 'L. Ricci', 'M. Ricci', 'N. Ricci', 'O. Ricci', 'P. Ricci', 'Q. Ricci', 'R. Ricci', 'S. Ricci', 'T. Ricci', 'U. Ricci', 'V. Ricci', 'W. Ricci', 'X. Ricci', 'Y. Ricci', 'Z. Ricci'.

Handwritten signatures and notes in blue ink at the bottom of the page, including names like 'L. Ricci', 'F. Ricci', 'G. Ricci', 'H. Ricci', 'I. Ricci', 'L. Ricci', 'M. Ricci', 'N. Ricci', 'O. Ricci', 'P. Ricci', 'Q. Ricci', 'R. Ricci', 'S. Ricci', 'T. Ricci', 'U. Ricci', 'V. Ricci', 'W. Ricci', 'X. Ricci', 'Y. Ricci', 'Z. Ricci'.

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 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. 6

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. 7 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 10 (dieci) e parte della facciata 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.

Baudin Brun Ricci Giovanni
Leone Francesco
Scattolon
Robbioni Giuseppe
8/11
Robbioni
Autonella Gian
8/11
Alfaretto
Secorone

Anna Maria
Ponticchio
Sebbel
8/11

COMUNE DI RAVENNA
8 FEB. 2011
ORIGINALI
AL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mastri

Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica **Fabrizio Matteucci**)

La Parte privata

FRANCHI LAURA

Laura Franchi

BANDINI BRUNA

Bandini Bruna

RICCI GIOVANNI

Ricci Giovanni

RICCI PATRIZIA

Patrizia Ricci

RICCI PAOLA

Paola Ricci

FARNETI MANUELA

Manuela Farneti

FARNETI MASSIMO

Massimo Farneti

ZACCARIA RINA

Zaccaria Rina

SANTARELLI RITA

Rita Santarelli

GAMBI FRANCESCA

Francesca Gambi

PARLANTI ANTONIO

Antonio Parlanti

PARLANTI FEDERICO

Federico Parlanti

MARINI DONATELLA

Donatella Marini

MALAGOLA FRANCA

Franca Malagola

Per la Soc. RAVENNA SVILUPPO srl
il legale rappresentante sig. Gualdi Paolo

Gualdi Paolo

Ravenna FEB 2011
ORIGINALE
CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Muzzi

Franca Malagola
Donatella Marini
Paola Ricci

Laura Franchi
Zaccaria Rina
Manuela Farneti

Fabrizio Matteucci
Roberto
Ricci Giovanni
Bandini Bruna

Donatella Marini

Per la Soc. **EDIFICI** srl
il legale rappresentante sig.

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

Per la Soc. **VALORE** s.r.l.
il legale rappresentante sig.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



11 - FEB 2011
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
[Signature]

11/11

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

10-12-11

10-12-11
10-12-11
10-12-11

**Ambiti a programmazione
unitaria e concertata**

 Scheda storica : **Allegato 1**
1° POC 2010-2015
Ambito: MADONNA DELL'ALBERO
S11

 Piano Operativo Comunale
 2010 - 2015

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Franchi Laura; Bandini Bruna; Ricci Giovanni; Ricci Patrizia; Ricci Paola; Riedil srl; Farneti Antonio; Zaccaria Rina; Cellarosi Delmira; Perini Sauro; Gambi Francesca; Parlanti Antonio; Parlanti Federico; Marini Donatella; Forti Luigi; Grassi Angela; Mucciolini Iside; Perugini Daniele; Perugini Iolanda

Riserve :
PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Franchi Laura; Bandini Bruna; Ricci Giovanni; Ricci Patrizia; Ricci Paola; Soc. Edifici srl; Riedil srl; Farneti Antonio; Zaccaria Rina; Cellarosi Delmira; Perini Sauro; Gambi Francesca; Parlanti Antonio; Parlanti Federico; Marini Donatella; Malagola Franca

Riserve :
PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :
PRESCRIZIONI DERIVANTI DALL'ACCORDO DI 1° LIVELLO (PSC) :
SUPERFICI DI PSC:

 St 109.600 mq
 Rilievo eseguito - verificare quindi frazionamento con il comparto.
 Da definire l'esatta superficie reale con frazionamento alla stipula dell'accordo di II livello.

PARAMETRI QUANTITATIVI :
 $Suc = St \times 0,11 = 12.060 \text{ mq (proprietà) (1)}$
 $St \times 0,05 = 5.480 \text{ mq Suc (ospitata - da cintura verde e/o ERP/ERS)}$
 $St \times 0,017 = 1.830 \text{ mq (Premio 1/3 della Suc ospitata)}$
 Suc Totale 19.370 mq
 $Ut = 0,176 \text{ mq/mq}$
 (1) In sede di POC la percentuale di non Residenziale potrà variare da un min. del 5% a un max del 15% (mq. 1206 - 1809 mq).
 Le superfici utili ospitate e il relativo premio sono ad uso libero.

 Suc 12.060 mq (Proprietà)
 Suc 5.480 mq (ospitata - da cintura verde e/o ERP/ERS)
 Suc 1.830 mq (premio 1/3 della su ospitata)
 Suc Totale mq 19.370

Note :
PROPOSTA BANDO :

 N° 74: viabilità di circuitazione, verde di filtro, uso residenziale, quota 10/15% della Sudi non residenziale
 N° 37 richiesta di ridefinizione del comparto S11 con inserimento dell'area in oggetto (sez. I.Ra - foglio 180 - mapp. 501, 499; motivazione: 'facilitare la realizzazione della viabilità' - disponibilità alla concertazione.

PRESENTATA DA :

N° 74 (di seguito esaminata): Franchi Laura; Bandini Bruna; Ricci Giovanni; Ricci Patrizia; Ricci Paola; Soc. Edifici srl; Riedil srl; Farneti Antonio; Zaccaria Rina; Cellarosi Delmira; Perini Sauro; Gambi Francesca; Parlanti Antonio; Parlanti Federico; Marini Donatella; Malagola Franca

 FEB. 2011
 ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 MADONNA DELL'ALBERO

 Laura Franchi
 Ricci Giovanni
 Ricci Patrizia
 Ricci Paola
 Bandini Bruna
 Soc. Edifici
 Riedil
 Farneti Antonio
 Zaccaria Rina
 Cellarosi Delmira
 Perini Sauro
 Gambi Francesca
 Parlanti Antonio
 Parlanti Federico
 Marini Donatella
 Malagola Franca

 Laura Franchi
 Ricci Giovanni
 Ricci Patrizia
 Ricci Paola
 Bandini Bruna
 Soc. Edifici
 Riedil
 Farneti Antonio
 Zaccaria Rina
 Cellarosi Delmira
 Perini Sauro
 Gambi Francesca
 Parlanti Antonio
 Parlanti Federico
 Marini Donatella
 Malagola Franca

[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]

Ambito: MADONNA DELL'ALBERO

Località: Madonna dell' Albero

Referenti: Dradi

Zona: Frangia

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

Ultima modifica testo:

08/02/2011

Ultima modifica dati:

21/04/2010

Stampa:

09/02/2011

ST: 125.340

Proprietà:

| | | | |
|----------------|--------|-------------------------|--------|
| UT: | 0,110 | SUC: | 13.788 |
| UT RICETTIVO: | 0,000 | SUC TURISTICA MIN: | 0 |
| SUC RIMANENTE: | 13.788 | % MAX RESIDENZIALE: | 90% |
| | | % MIN NON RESIDENZIALE: | 10% |
| | | SUC RESIDENZIALE: | 12.409 |
| | | SUC NON RESIDENZIALE: | 1.379 |

Superfici ERS:

| | | | |
|--------------------|-------|---------------------|---|
| UT ERS: | 0,000 | ERS: | 0 |
| UT ERS AGGIUNTIVA: | 0,000 | SUC ERS AGGIUNTIVA: | 0 |
| UT PREMIO ERS: | 0,000 | SUC PREMIO ERS AGG: | 0 |

Superfici Ospitate:

| | | | |
|---------------------|-------|------------------|-------|
| UT OSPITATA: | 0,050 | OSPITATA: | 6.266 |
| UT PREMIO OSPITATA: | 0,017 | PREMIO OSPITATA: | 2.089 |

Superfici derivanti da altro (come da specifica in nota 3c):

| | | | | |
|-----------------|----------------|-------|-------------|---|
| RESIDENZIALE: | UT ALTRA SUC : | 0,000 | ALTRA SUC : | 0 |
| NON RESIDENZIAL | UT ALTRA SUC : | 0,000 | ALTRA SUC : | 0 |

Totali:

| | | | | | | | |
|-------------|--------|-----------------------|--------|---------------------------|-------|-----|-------|
| SUC TOTALE: | 22.143 | SUC MAX RESIDENZIALE: | 20.764 | SUC MIN NON RESIDENZIALE: | 1.379 | UT: | 0,177 |
|-------------|--------|-----------------------|--------|---------------------------|-------|-----|-------|

FACOLTATIVA

| | | | | | | | |
|-------------------------|-------|------------------|-------|----------------------|-------|-------------------|---|
| UT PREMIO EXTRA | 0,000 | SUC PREMIO EXTRA | 0 | UT PREMIO RICETTIVO: | 0,000 | PREMIO RICETTIVO: | 0 |
| UT OSPITATA: | 0,000 | SUC OSPITATA: | 0 | UT PREMIO OSPITATA: | 0,000 | PREMIO OSPITATA: | 0 |
| UT ERS: | 0,020 | SUC ERS: | 2.507 | | | | |
| SUC TOTALE FACOLTATIVA: | | | 2.507 | | | | |

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA

| | | | |
|------------------------------------|--------|-----|------|
| SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA: | 24.650 | UT: | 0,20 |
|------------------------------------|--------|-----|------|

3c. Dati quantitativi :

In sede di PUA generale devono essere definiti i seguenti parametri: una quota compresa tra il 5% e il 15% della Suc generata è da destinarsi a usi non residenziali. Nel caso di utilizzo della Suc facoltativa per ERS/ERP va adeguato di conseguenza lo standard.

3d. Standard :

SS di legge in relazione ai diversi usi previsti, salvo che per la quota ospitata con riduzione dello SS ≥ 10 m²/ab

4. CRITICITA' :

- 1) Difficoltà di scolo delle acque bianche e insufficienza della portata dell'idrovora di Fosso Ghiaia / nuovo tracciato Scolo Arcobologna
- 2) Il tracciato della nuova viabilità non deve interferire con le proprietà limitrofe non comprese nel comparto
- 3) Adeguamento fognature pubbliche.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :



Ravenna, FEB. 2011
ORIGINALE
 CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Barbara Martini

Handwritten signatures and notes:
 ...
 ...
 ...
 ...
 ...

Vertical handwritten notes on the left margin:
 Definitivo
 Nicola Morandi
 Bordini
 ...
 ...
 ...

Handwritten signatures at the bottom left:
 ...
 ...
 ...

Ambito: MADONNA DELL'ALBERO

Località: Madonna dell' Albero

Referenti: Dradi

Zona: Frangia

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

Ultima modifica testo: 08/02/2011 **Ultima modifica dati:** 21/04/2010 **Stampa:** 09/02/2011

Qualità della progettazione e qualità degli interventi e del verde, anche di filtro e/o per l'abbattimento dei rumori: in sede di PUA generale dovranno essere definiti i parametri qualitativi. Definizione dei limiti e contestualizzazione in relazione al tessuto urbano esistente e al paesaggio agricolo limitrofo con particolare attenzione all'asta fluviale.

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. Tempi d'attuazione / stralci :

L'attivazione dell'ambito può avvenire entro il primo quinquennio a risoluzione delle criticità (acque chiare) con le modalità definite nell'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione da articolarsi eventualmente in più comparti dovrà avvenire, previa approvazione di "PUA generale" (1), in non meno di due quinquenni. Nel primo, oltre che la realizzazione delle parti pubbliche (realizzazione viabilità di circuitazione, deviazione scolo Arcobologna), da definirsi in sede di PUA generale (previa redazione di specifico PERT), potrà realizzarsi dal 30% al 50% della potenzialità edificatoria complessiva. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nell'All. 2A1 Tabella tempi di attuazione

(1) Il PUA generale è funzionale alla definizione urbanistica, le varie soluzioni tecnologiche e infrastrutturali sono individuate a livello di massima e saranno meglio definite in sede dei singoli PUA di sub comparto e dei relativi progetti definitivi/esecutivi delle opere di urbanizzazione; il Comune di Ravenna si impegna a concertare tale modalità attuativa anche nei confronti degli Enti di settore preposti

7. Allegati :

- All. 2A1 - Tabella tempi di attuazione
- All. 2B1 - Elenco proprietà
- All. 2B2 - Planimetria catastale
- All. 2C - Viabilità

Paul Ferraris
Patrizio Paoletti
Antonio
Rita Tortelli
Micaela
Baudin
Alle
Paolo
Luigi
Francesca
Antonio
Luigi





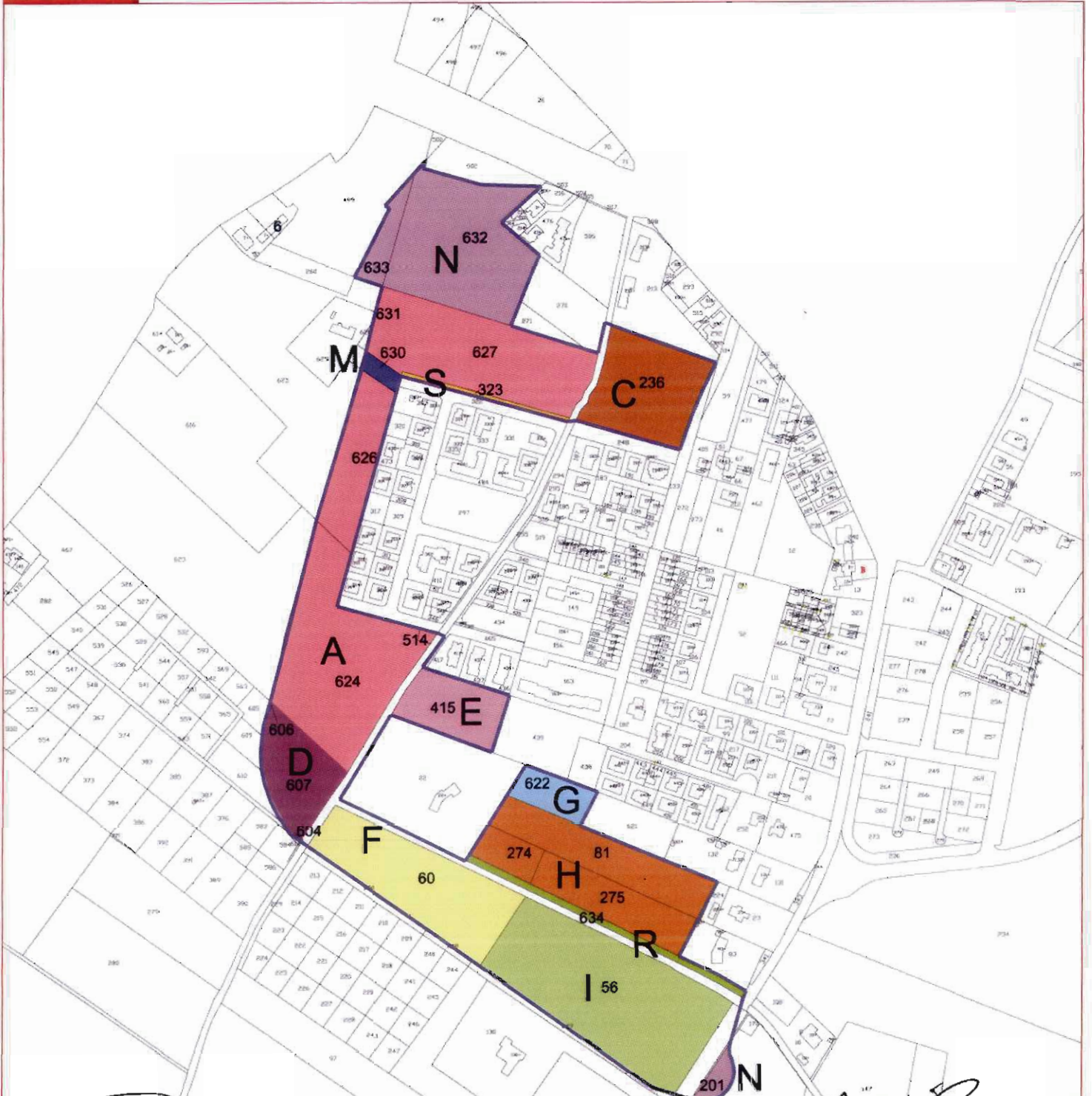
Handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: MADONNA DELL'ALBERO
Località: Madonna dell'Albero

Zona: Frangia

N. Scheda
CoS11



Francesco
Picci Giovanni
Aldo Lepore
Leone Travel
Malagola
Autante
anti nevano

Patrizia
Patrizia
Patrizia
Patrizia
Patrizia
Patrizia
Patrizia
Patrizia
Patrizia
Patrizia



Ravenna, - FEB. 2011 -
 ORIGINALI
 IL CANTONIERE
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Area Madonna dell'Albero

PRG 2003

PSC
POC
RUE

RAVENNA

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2

All.2C - Schema viabilità

Ambito: MADONNA DELL'ALBERO

Località: Madonna dell' Albero

Zona: Frangia

Frangia

N. Scheda

CoS11



Roberto
Baudini
#Valarola
Autorelle
Leone
Leone Franchi

Fabrizio Ricci
Micaela
Paola Ricci
Leone
Leone Franchi

2011
 ORIGINALI
 L. CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Mutti

Alle Perim. di P. Ferraro

S 11

