

## Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale  
2010 - 2015**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. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del



## 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 S15  
LIDO DI DANTE  
TRASFERIMENTO CAMPEGGIO**

---

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. *Alberto Maggi*



**ACCORDO TIPO II° liv. (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 **FAENTINA s.r.l.** (codice fiscale 01331650398) avente sede a Forlì in Corso della Repubblica n. 42 in persona dell'Amministratore Unico signor Gianfranco Montefiori;

- 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 Berlinguer n. 54 in persona dell'Amministratore Unico signor Francesco Muti;  
proprietarie del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 171 -Mappale 983 (Sup. parziale) e Mappale 985 (Sup. parziale)

- **COMUNE di MILANO** (codice fiscale 01199250158) avente sede a Milano in Piazza della Scala n.2 proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna Foglio 171 Mappali 106 – 171 – 976 per una superficie complessiva catastale pari a mq 18.150 circa

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, proprietario del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 171 Mappale 862, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_<sup>1</sup>

**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);

<sup>1</sup> saranno da riportare gli estremi della delibera di approvazione del POC ai fini della stipula.



1 / 9

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C.F. e P. IVA 02091220398  
*Francesco Muti*



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
*Arch. Alberto Mutti*



**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;**<sup>2</sup>

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;

<sup>2</sup> Si riporta il testo dell'art. 18:

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.



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mutti

2 / 9

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398

- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nella Scheda **S15** Titolo **Lido di Dante – Trasferimento Campeggio** (All. 1), concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate;

- 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 28.03.2008 ed iscritto nel repertorio con il numero: 3464 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 **non** è stata utilizzata nella proposta di cui trattasi, confermando l'ambito di PSC, così come rappresentato altresì negli elaborati grafici di POC/RUE.

Alla stipula del presente Accordo di II° livello dovrà essere allegato il frazionamento.

Sono inoltre stralciabili in sede di convenzione di PUA generale, ulteriori aree di modeste dimensioni oggi non individuabili che in ragione del loro stato di fatto e di diritto siano assoggettabili alla disciplina di RUE.

Le superfici delle aree stralciate saranno in ogni caso definite in sede di PUA generale in relazione alla reale superficie rilevata.

**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 generale) – 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 **S15** Titolo **Lido di Dante – Trasferimento Campeggio** (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 **S15** Titolo **Lido di Dante – Trasferimento Campeggio** (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.

3 / 9

  
  
**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398  
Francesco Kuti



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Maggi



Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 07.07. 09 e 27.10.09, 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.

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 PUA generale 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 S15 Titolo Lido di Dante – Trasferimento Campeggio** (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 generale) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il **successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA generale)** 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 formazione e approvazione del PUA generale, a sottoscrivere, indi stipulare la convenzione di PUA generale 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.



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Martti

4 / 9

*Montini*  
*Albani*

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C.F. e P. IVA 02091220298

Nell'ambito del presente Accordo, in particolare SI IMPEGNA<sup>3</sup>

- A predisporre e presentare il PUA generale per la sua approvazione entro mesi 8 dall'approvazione del 1° POC, ed essendo l'ambito in oggetto inserito con riserva, comunque solo a risoluzione delle criticità principali individuate (All.2 "4 Criticità") previo assenso dell'Amministrazione Comunale. In tal caso gli otto mesi sono da calcolarsi da tale data. Il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione del meccanismo delle penali di cui al successivo art. 4<sup>4</sup>;

ed inoltre:

**A)** rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34 (non ricorre il caso)

**B)** (qualora l'accordo preveda aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna, alla stipula del presente Accordo di II° livello (ad avvenuta approvazione del POC stesso) le aree strategiche e/o alla stipula della convenzione di PUA, le aree di valore naturalistico poste fuori comparto, fatta salva la disponibilità del Privato ad anticiparne la cessione – prima o dopo l'adozione del POC – nel qual caso il Comune garantisce comunque il mantenimento della potenzialità edificatoria. In particolare:

- le aree strategiche del comparto a mare così come già previsto nella Scheda allegata **S15 Titolo Lido di Dante – Trasferimento Campeggio** (All. 1) e precisamente le aree catastalmente individuate: Foglio 171 Mappali 142 (Ente urbano), 127, 128, 244, 143, 538, 122, 286 per una superficie catastale complessiva di mq. 3.985 circa, come riportate nel punto 1 "Proprietà" della scheda di POC, All.2, garantendo sin da ora che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per l'Amministrazione Comunale mantenendo i diritti e la disponibilità della potenzialità edificatoria prodotta da tali aree, con un indice di utilizzazione pari a  $Ut = 0,40$  mq/mq.

Nel caso in sede di PUA generale se ne ravvisasse la necessità, le aree fuori comparto di valenza ambientale (ARA 11) e precisamente le aree catastalmente individuate:

Sezione Ravenna Foglio 171 Mappale 977 – 979 - 981 per una superficie complessiva graficamente rilevata di mq. 57.017 con un indice di utilizzazione pari a 0,01 mq/mq da utilizzare all'interno del comparto nel rispetto della quota max del 25% come specificato nella scheda (All.2) punto 3.B.

**C)** rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34 (non ricorre il caso)

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> 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

  5/9

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Area *Alberto Maffei*

- 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 stipula (salvo il caso a) del presente accordo e rapportata come segue:

a) rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34 (non ricorre il caso)

b) nel caso di cessione posticipata (rispetto alla data di stipula del presente accordo) di aree individuate come strategiche: al valore delle aree stesse, quale risultante in base alle destinazioni di Piano ed ai valori definiti nell'ambito dello specifico Regolamento Comunale vigente, in ordine alla "Determinazione valori medi di mercato delle aree edificabili" ai fini del computo ICI

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

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.

L'Amministrazione Comunale di Ravenna vista la deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, assunta a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 17761/34 del 18.02.2010 di approvazione dell'Accordo tipo di II° livello (POC) si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata **Scheda di POC, S15 Titolo Lido di Dante – Trasferimento Campeggio** (All. 2) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;

- a sottoporre la presente intesa preliminare, l'allegata Scheda **S15 Titolo 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;

- 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.

6 / 9



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Marchi

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398

**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.

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.

*Martini*  
*Blondi*

7/9

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mucci

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 generale.
- 2) Mancata/ritardata cessione delle aree individuate come strategiche, in relazione agli obblighi già previsti nella Scheda **S15** Titolo **Lido di Dante – Trasferimento Campeggio** (All. 1), confermati e/o meglio definiti nella Scheda di POC (All. 2).

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

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 tassa fissa solo in caso d'uso.



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
CAPO AREA  
MANIFAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mutti

**PONENTE SRL**  
Via Gavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398

**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.

\*\*\*\*\*

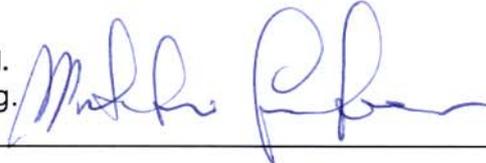
Del che si è redatta la presente scrittura che consta di facciate 9 (nove) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.  
L.C.S.

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

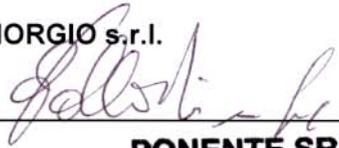
---

La Parte privata

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



Per la Soc. **IMMOBILIARE S. GIORGIO s.r.l.**  
il legale rappresentante sig.



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

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398

Per il **COMUNE di MILANO**  
il legale rappresentante sig.

---





Ambito: **LIDO DI DANTE - TRASFERIMENTO CAMPEGGIO**

**S15**

**PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :**

Soc. Faentina srl, Soc. Immobiliare S. Giorgio, Soc. Ponente srl, Paesani Carlo

Riserve :

**PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :**

Soc. Faentina srl, Soc. Immobiliare S. Giorgio, Soc. Ponente srl

Riserve :

Montefiori (Soc. Faentina srl), Ballardini (Soc. Immobiliare S. Giorgio) Carlo Paesani (ex proprietario):  
"Qualora non si verifichino le previsioni attese di SU specificatamente per le quote aggiuntive ospitate derivanti da aree private non espropriate, da cedere gratuitamente al Comune, la quota di SU potrà essere integrata a fronte della cessione di aree destinate ad usi pubblici o di valore naturalistico, anche superando la quota originariamente prevista del 20% o con altri strumenti da definirsi in sede di F

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :**

La proposta è definibile in sede di POC

**PRESCRIZIONI DERIVANTI DALL'ACCORDO DI 1° LIVELLO (PSC) :**

**SUPERFICI DI PSC:**

T 171.150 mq.  
Da definire l'esatta superficie reale con frazionamento alla stipula dell'accordo di II livello.  
- vedi tabella esplicativa scheda I accordo

**PARAMETRI QUANTITATIVI :**

Suc max 5.729 mq.  
La quota ricettiva è rappresentata prevalentemente da strutture ricettive all'aria aperta e dalla realizzazione dell'area sosta camper, a cui si aggiunge la superficie dei capanni turistici da realizzare sull'area di proprietà comunale. In sede di POC può essere eventualmente prevista una struttura alberghiera. La Suc max, che non comprende la quota dei capanni turistici, può essere incrementata sulla base di quanto di seguito indicato.  
In sede di POC:  
- premio : la quota alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del 50% della Suc ricettiva a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi  
- una quota compresa tra il 5 - 15% della Suc a residenza libera è da destinare ad usi non residenziali  
- può essere concessa una quota aggiuntiva pari al 20% della Suc totale, destinata ad ERP o ad Suc ospitata, generata da aree destinate ad usi pubblici o di valore naturalistico, garantendo un premio per la Suc ospitata pari a 1/3.  
- una quota aggiuntiva, derivante dalla potenzialità edificatoria delle aree private non espropriate ricadenti nella fascia antistante all'abitato assegnando a queste un indice di Ut = 0,40 mq/mq a fronte della cessione gratuita delle aree al Comune come standard urbanistico a distanza del comparto, può essere realizzata nell'ambito del comparto, ad uso libero, garantendo un premio di potenzialità edificatoria pari a 1/3 della Suc così determinata e ospitata

Note :

Vedi tabella nella scheda di I livello per la definizione degli indici edificatori in relazione alle condizioni fisiche e giuridiche delle varie aree Ribadito in sede di richiesta, la riserva sopracitata.

**PROPOSTA BANDO :**

N° 110: RTA - espansione urbana - capanni turistici - ricettivo all'aria aperta (trasferimento campeggio).

*Colari*  
*Paesani*  
**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398

 Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. *Alberto Basso*

Ambito: **LIDO DI DANTE - TRASFERIMENTO CAMPEGGIO**

**S15**

**PRESENTATA DA :**

Soc. Faentina srl, Soc. Immobiliare S. Giorgio, Soc. Ponente srl

**CRITERI GENERALI :**

- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| 1. Caratteristiche e congruità al PSC | relazionato |
| 2. Progetto imprenditoriale           | relazionato |

**CRITERI SPECIFICI :**

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Stato urbanizzazione e infrastrutture     | relazionato – da approfondire |
| 2. Sostenibilità                             | relazionato – da approfondire |
| 3. Dotazione di servizi                      | relazionato                   |
| 4. Opere pubbliche e/o di interesse generale | indicato                      |
| 5. Presenza PRG                              | parzialmente                  |
| 6. ERP                                       | non trattato                  |
| 7. Fonti rinnovabili                         | relazionato                   |
| 8. Delocalizzazione impianti non compatibili | non richiesto                 |
| 9. Procedure di selezione                    | non relazionato               |

**VALUTAZIONE PROPOSTA CONGRUITA' COI CRITERI**

Scarso     Medio     Buono     Ottimo

**Note :**

In relazione: è stata fatta la verifica con l'ente gestore per la presenza di sottoservizi per reti gas e acqua anche in relazione a quanto già per il comparto di via Marabina. Per la rete acque nere sono in corso interventi di adeguamento e ampliamento che consentiranno il collettamento del nuovo insediamento, salvo piccoli interventi minori di adeguamento. Per la laminazione ci si atterrà a quanto previsto dal Piano di Bacino (qui non prevede limitazioni o prescrizioni specifiche)

**PROGETTO IMPRENDITORIALE :**

schema di massima progettuale (da valutare)

**PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :**

Cronoprogramma 2008 - 2014

**A. Articolazione POC/PUA :**

Disponibilità di valutare e negoziare una attuazione su più POC.  
Da richiesta di inserimento: 1) chiarificazione su impegni, modi e tempi per l'attuazione delle previsioni; 2) enunciazione progettuale condivisa e stabile per quantificazione economica

**B. Modalità gestionali :**

Le proprietà manifestano la volontà di intervenire quanto prima in tali aree, da sole o in partnership ..., rimanendo comunque soggetti di riferimento all'amministrazione per gli impegni presi ...  
Fonti energetiche rinnovabili e tecnologie costruttive sostenibili, sono solo relazionate e di massima, (disponibilità a realizzare gli edifici, con sistemi costruttivi innovativi).

**Note : Oss. PSC**

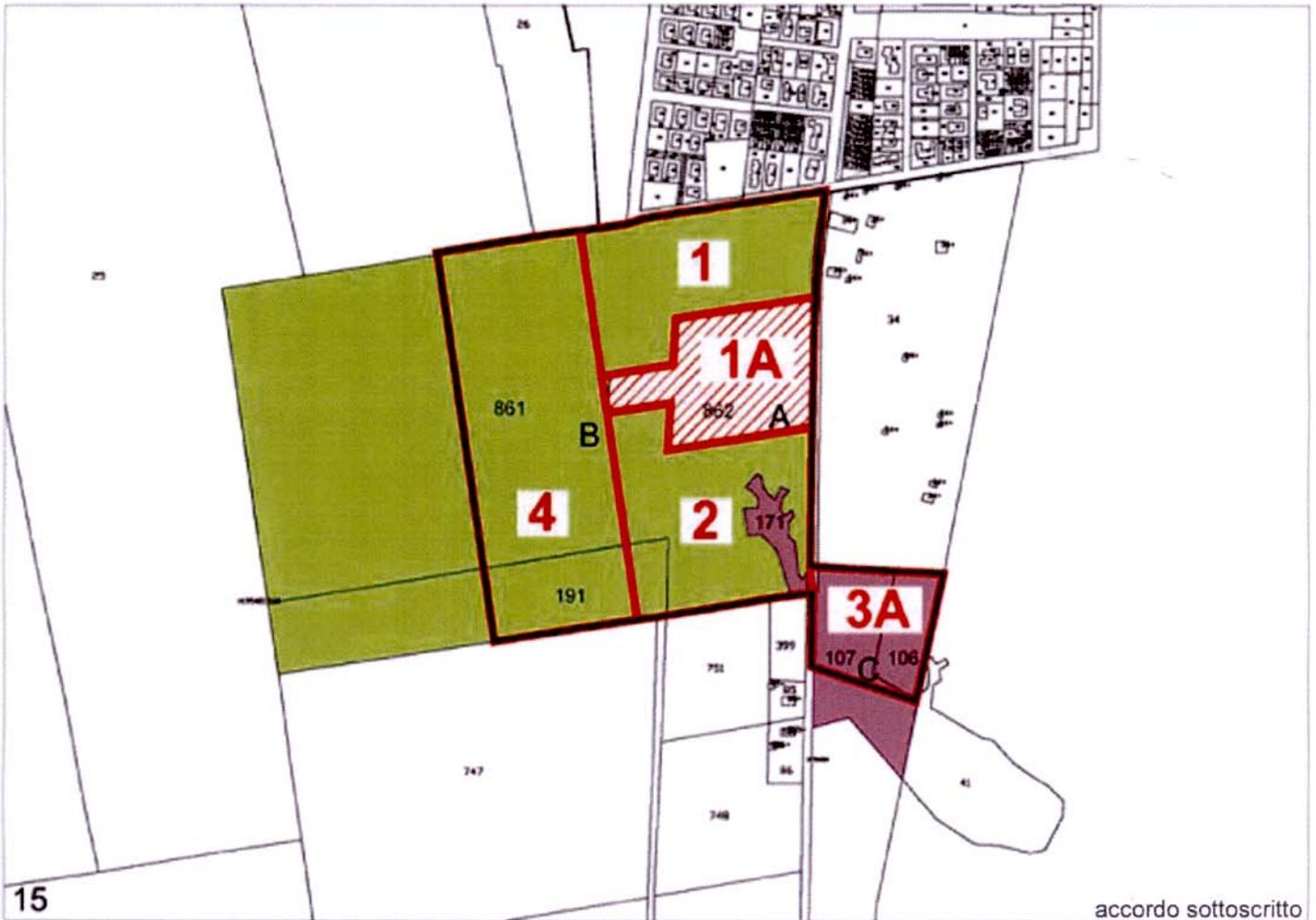
nessuna

*Mulini prof...*  
*Zelloni - hr*



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Muth

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398



accordo sottoscritto

*Metcalini Ferrero*  
*Gallotini*

**PONENTE SRL**  
Via Cayour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mutti



**Ambiti a programmazione  
unitaria e concertata****Allegato 2  
Scheda prescrittiva**

Ambito: LIDO DI DANTE

Località: Lido di Dante

Referenti: Mutti

Zona: Litorale

Coadiuvanti: Dradi - Proni

Ultima modifica testo: 31/05/10 Ultima modifica dati 27/04/10 Stampa: 31/05/10

N. Scheda

**CoS15****GIALLO****1. PROPRIETA' :**

Soc. Faentina srl, Soc. Immobiliare S. Giorgio, Soc. Ponente srl; Comune di Ravenna; Comune di Milano;

Le aree del comparto a mare da cedere al Comune, la cui potenzialità edificatoria viene traslata nell'ambito da documentazione prodotta in data 15.04.2010 con prot. N. 37543, dai privati, corrispondono a:

- 1) aree di proprietà Ballardini Luigi, Foglio 171 Mappale 142 (Ente urbano) di superficie catastale di m<sup>2</sup> 525;
- 2) aree di proprietà dell'Immobiliare S. Giorgio, avente una superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 3.460 corrispondenti ai Mappali 127, 128, 244 Foglio 171; Mappali 143, 538, 122 Foglio 171; Mappale 286 Foglio 171.

La superficie catastale complessiva corrisponde a m<sup>2</sup> 3.985**2. OBIETTIVI :**

Potenziare l'offerta turistica, prevalentemente con strutture per la ricettività all'aria aperta  
Riqualificazione turistica della zona fra il paese e il mare con strutture leggere turistico-commerciali e nuovi usi (progetto realizzato dal Comune e attuato).  
Eventuale spostamento dell'area "capanni" all'interno della nuova zona di espansione a Ovest (insediamento regolato da L.R. 16/04)  
Realizzazione area attrezzata sosta camper

**3. USI E DATI QUANTITATIVI:****3a. Usi:**

Usi misti – residenza – servizi ricettivo e ricettivo all'aria aperta. (Gli usi ricettivi vanno relazionati a quelli di cui alla L.R. 16/04 art. 1.5 di RUE)

Qualora negli usi misti sia ricompresa la destinazione commerciale, dovrà attenersi alla pianificazione comunale, esercizi di vicinato. (medio piccola struttura non alimentare max 800 m<sup>2</sup> di S.V.)

Una quota compresa tra il 5 – 15% della Suc max è da destinare ad usi non residenziali. L'eventuale albergo concorre a determinare tale quota.

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

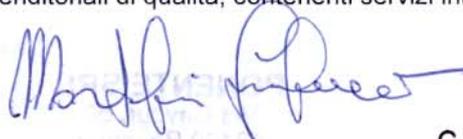
Suc max 5.729 m<sup>2</sup> + Suc "ex capanni" di m<sup>2</sup> 2.983 Suc prevista dal PUE Capanni Turistici su una St = 23.500 m<sup>2</sup>) da destinare esclusivamente a struttura ricettiva all'aria aperta, come da verbale del 27.10.2009.  
St Totale = 171.150 m<sup>2</sup>; Suc Totale = m<sup>2</sup> 8.712

L'Ut medio, con l'esclusione della superficie territoriale del sub comparto 1a ("ex capanni" St m<sup>2</sup> 23.500) è pari a circa:  $Ut = 5.729 / 147.650 = 0,039$ , si rimanda alla suddivisione per sub-comparti della Suc: 1-1a-2-3a-4, da tabella esplicativa come da scheda di PSC, riportata nell'Allegato 2D1 - Individuazione sub comparti.

La quota ricettiva, ad esclusione dell'eventuale struttura alberghiera, è rappresentata da strutture ricettive all'aria aperta. Le tipologie ricettive di cui alla L.R. 16/04 all'aria aperta, si dividono in tre tipologie: campeggio, villaggio turistico (bungalow) e area attrezzata per i camper.  
Preliminarmente al PUA generale dovrà essere definito il progetto imprenditoriale per la gestione di una struttura alberghiera al fine di corrispondere agli obiettivi di cui al punto 2.

La Suc max, di 5.729 che non comprende la quota "ex capanni turistici", può essere incrementata sulla base di quanto di seguito indicato e da definire in sede di PUA generale:

- premio: l'eventuale Suc alberghiera è incrementabile fino ad un massimo del 50% a fronte di progetti imprenditoriali di qualità, contenenti servizi integrativi di uso pubblico


**PONENTE SRL**Via Cavour, 150  
48100 Ravenna

C. F. e P. IVA 02091220398



Ravenna, .....

**ORIGINALE**

IL CAPO AREA

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Arch. Alberto Matti

**Ambito:** LIDO DI DANTE

**Località:** Lido di Dante

**Referenti:** Mutti

**Zona:** Litorale

**Coadiuvanti:** Dradi - Proni

**N. Scheda**

**CoS15**

**GIALLO**

**Ultima modifica testo:** 31/05/10 **Ultima modifica dati** 27/04/10 **Stampa:** 31/05/10

- una quota aggiuntiva fino al 25% (vedi riserva riportata nell'Allegato 1) della Suc max, generata dalla Suc ospitata di aree destinate ad usi pubblici o di valore naturalistico qualora cedute al Comune, garantendo un premio per la Suc ospitata pari a 1/3. Le aree esterne di valenza ambientale (ARA 11), qualora cedute, producono una Suc pari a  $Ut \ 0,01 \ m^2/m^2$  (PSC artt. 11 - 35 comma 14) da collocarsi all'interno dell'ambito nel rispetto della quota max del 25%.
- una quota aggiuntiva, derivante dalla potenzialità edificatoria delle aree private non espropriate ricadenti nella fascia antistante all'abitato assegnando a queste un indice di  $Ut = 0,40 \ m^2 / m^2$  a fronte della cessione gratuita delle aree al Comune come standard urbanistico a distanza del comparto, può essere realizzata nell'ambito del comparto, ad uso libero, garantendo un premio di potenzialità edificatoria pari a 1/3 della Suc così determinata e ospitata.

La Superficie catastale totale delle aree da cedere al Comune come riportate al punto 1, è di  $m^2 \ 3.985$  circa, che produce una Suc ospitata di  $m^2 \ 1.594$  (derivante da  $3.985 \times 0,40$ ). Il Premio pari ad 1/3, è pertanto di  $1.594/3 = 531 \ m^2$  di Suc.

**3d. Standard :**

Suc max: SS di legge in relazione agli usi;

Suc ospitata: SS della Suc ospitata =  $10 \ m^2 / ab$ , calcolata anche sulla potenzialità ospitata nel caso le aree cedute siano destinate ad usi pubblici;

Suc ospitata: SS della Suc ospitata =  $30 \ m^2 / ab$ , originata da aree cedute non destinate ad usi pubblici

Gli SS sono da definire in sede di PUA generale in relazione agli usi e con eventuale possibilità di monetizzazione parziale al fine di favorire aree a verde privato a servizio degli usi ricettivi.

**4. CRITICITA' :**

1) Vincoli naturalistici: l'area ricade in zona di vincolo paesistico e in parte all'interno del perimetro di Parco Delta del Po. Procedura Valsat/Vas, da approfondire in sede di PUA, in relazione alla presenza delle zone di SIC/ZPS e di Parco Delta del Po

2) Criticità legata alla rete delle acque chiare, recapito Fosso Ghiaia: verificare capacità dell'idrovora per la valutazione dei nuovi insediamenti che gravitano su tale bacino. Sezione dei fossi inadeguate, da adeguare per laminazione unitamente o meno a vasche (verifica con Consorzio). Problematiche legate anche alla proprietà privata dei canali di scolo nonché alla loro gestione; Piano di bacino: l'area ricade "a moderata probabilità di esondazione". Criticità in parte comune alle schede S6, S7, S11, S15, S23 degli art. 18, individuata nella Avn n.7 la realizzazione della vasca di laminazione. I soggetti attuatori dovranno richiedere pertanto, parere preventivo al Consorzio di Bonifica ed Hera, prima della presentazione del PUA generale

3) Acquedotto: da subordinare l'intervento al potenziamento della centrale sud di Lido Adriano, come da programma da concordarsi con Hera

4) Proprietà Comune di Milano: tempi di alienazione delle aree di proprietà

5) Rinuncia al contenzioso come da punto 5B "Specifiche" punto 3) e come da impegni assunti in sede di accordo di 1° livello.

6) Definizione progetto imprenditoriale sul quale dimensionare la struttura alberghiera

N.B.: Il PUA generale potrà essere presentato previo assenso dell'Amministrazione Comunale a risoluzione delle criticità principali individuate

**5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :**

**5a. Prescrizioni generali:**

In sede di PUA generale saranno da definire:

1. modalità attuative per Suc ospitata e relativo premio pari a 1/3 (origine e localizzazione), derivante da:
  - Aree di valore naturalistiche ambientali esterne al comparto eventualmente cedute al Comune

*Colombo*



*Mutti, Proni*

**PONENTE SRL**  
Via Cavout, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398

**Ambito:** LIDO DI DANTE

**Località:** Lido di Dante

**Referenti:** Mutti

**Zona:** Litorale

**Coadiuvanti:** Dradi - Proni

**Ultima modifica testo:** 31/05/10 **Ultima modifica dati:** 27/04/10 **Stampa:** 31/05/10

**N. Scheda**

**CoS15**

**GIALLO**

- Aree per vasca di laminazione localizzata nella Avn7
- Aree private non espropriate ricadenti nella fascia antistante l'abitato di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 3.985 circa, come da documentazione prodotta in data 15.04.10 con prot. N. 37543

2) incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti dall'Art. VI.48 di RUE e dalle norme di POC, fino ad un massimo incremento del 50% della Suc in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale, da approfondirsi e dettagliarsi in sede di PUA generale

3) modalità di cessione aree e attuazione delle opere pubbliche in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs 163/06)

4) definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazioni di POC.

Nello specifico:

- I parametri qualitativi edilizi – urbanistici relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili, ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dal RUE 5.2 (art. XI.13) e 5.2.1, e dal PSC (art. 23), integrati con NTA del POC;

- I parametri qualitativi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche in relazione al piano di settore del verde e regolamentato 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 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> con applicazione di parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente come definito dal POC) se collocate in area agricola fuori comparto; coerentemente con quanto riportato al punto 2) delle criticità.

6) Quantificazione degli oneri aggiuntivi in relazione agli usi e alla loro incidenza per m<sup>2</sup> di Suc, secondo i valori definiti dal PSC in relazione alle opere pubbliche da realizzare.

**5b. Prescrizioni specifiche :**

1) Realizzazione delle aree verdi, ricreative e sportive sul margine ovest (limitrofe e interne all'area di parco) ed eventualmente di ricettività all'aria aperta.

2) Realizzazione dell'area attrezzata per sosta camper, da definire modalità gestionali e localizzazione in sede di PUA generale

3) Impegno delle soc. Faentina Srl , Immobiliare S. Giorgio Srl e Ponente Srl , in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro-tempore, a sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui esse dichiarano:  
 - di essere a conoscenza che il Comune di Ravenna ha instaurato, innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, la causa RG. 1419/2001 per contestare la stima definitiva d'esproprio stabilita dalla Commissione Provinciale di Ravenna relativa al terreno contraddistinto al CT del Comune di Ravenna, Sez. RA, foglio 171, mappale n. 862 di mq. 23.500;

- di aver acquisito dagli espropriati (soggetti appellati nell'ambito della causa di cui sopra), con scritture private del 16.12.2005 e 20.09.2006, autenticate dal Notaio Stefania Palmieri di Ravenna, tutti gli effetti attivi e passivi connessi alla suddetta lite, precisando che gli stessi espropriati hanno rinunciato, in virtù delle predette scritture private, ai diritti nascenti dalla medesima causa;

- in relazione alla predetta controversia, tuttora pendente presso la Corte d'Appello di Bologna, di accettare l'indennità provvisoria a suo tempo offerta dal Comune di Ravenna agli espropriati (danti causa delle società dichiaranti) e di non aver pertanto alcun interesse alla definizione della medesima controversia;

- di aderire all'abbandono della lite o alla sua rinuncia, da parte del Comune di Ravenna, a spese compensate;

- di non aver null'altro da pretendere dal Comune di Ravenna in relazione alla vertenza di cui sopra.

*Alberto Mutti*

*Alberto Mutti*

**PONENTE SRL**  
 Via Cavour, 50  
 48100 Ravenna  
 C. F. e P. IVA 02221274801



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
 IL CAPO AREA  
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Arch. Alberto Mutti

Ambito: LIDO DI DANTE

Località: Lido di Dante

Referenti: Mutti

Ultima modifica testo: 31/05/10

Zona: Litorale

Coadiuvanti: Dradi - Proni

Ultima modifica dati: 27/04/10

Stampa: 31/05/10

N. Scheda

**CoS15**

**GIALLO**

4) Spostamento all'interno del comparto dell'area "ex capanni" di proprietà comunale, con trasferimento in proprietà all'amministrazione comunale di altra area di pari superficie, in posizione più funzionale nell'ambito del comparto, a titolo di permuta senza oneri aggiuntivi e a parità di valore di mercato. L'area sarà destinata: per attrezzature di interesse pubblico e/o per strutture ricettive all'aria aperta, attuando procedure di evidenza pubblica.

5) Favorire la riqualificazione turistica della zona a mare mediante la possibilità di ospitare la potenzialità, assegnata alle aree private non espropriate ricadenti nella fascia antistante all'abitato, sulla base di un indice  $Ut = 0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ , con contestuale cessione gratuita al Comune delle stesse (e concorrenza al calcolo dello standard pubblico); al comparto viene riconosciuto un premio pari a 1/3 della Suc così determinata e ospitata.

"La Soc. San Giorgio srl, ha acquistato la proprietà delle aree private non espropriate ricadenti nella fascia antistante l'abitato di Lido di Dante ed ha dichiarato la "disponibilità di cessione" al Comune per le aree di riqualificazione da progetto già approvato ed appaltato", come riportato nella richiesta per l'inserimento nel 1° POC (PG. 32503/08).

6) Prima della presentazione del PUA generale, verificare con gli Enti competenti (Forestale) la situazione del campeggio in relazione ad eventuali prospettive future di suo trasferimento nell'ambito, come da indicazione contenuta nei verbali dei tavoli di concertazione.

**5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :**

In sede di progettazione del PUA generale si dovrà prestare attenzione al contesto di valore ambientale e paesaggistico (pineta - zona di vincolo paesaggistico) e alla zona agricola limitrofa, per garantire la continuità delle aree a verde, della rete ecologica, del verde di filtro, coerentemente con la scheda grafico paesaggistica di POC che dovrà trovare gli adeguati riscontri in sede di procedura di Valsat/Vas.

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. Tempi d'attuazione / stralci :**

L'attivazione dell'ambito può avvenire, a soluzione delle criticità e previo assenso dell'Amministrazione Comunale alla presentazione del PUA generale, entro il primo quinquennio con le modalità definite nell'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione da articolarsi in più comparti (da definirsi) dovrà avvenire, previa approvazione di "PUA generale" (1) in non meno di due quinquenni. Nel primo, oltre che la realizzazione delle parti pubbliche, da definirsi in sede di PUA, potrà realizzarsi il 20%-30% della potenzialità edificatoria complessiva e la ricettività all'aria aperta. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nell'All. 2A1 Tabella tempi di attuazione e nell'All. 2D1 Individuazione sub comparti.

(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. 2D1 - Individuazione sub comparti

*M. A. ...*  
*... - ...*



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
 IL CAPO AREA  
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Arch. Alberto Mutti

**PONENTE SRL**  
 Via Cavallotti, 50  
 48100 Ravenna  
 C. F. e P. IVA 02091220398

**Ambito:** LIDO DI DANTE

**Località:** Lido di Dante

**Zona:** Litorale

**N. Scheda**

**CoS15**

**Tabella tempi di attuazione ambito CoS15 - Lido di Dante - Trasferimento turistico - campeggio**

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE		ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC		I	II	III	
PUA GENERALE	SI					
		POC APPROVATO (1)				
PUA STRALCI	si / da definire i comparti		da definire (parzialmente)	da definire (completamento)	/	
OPERE URBANIZZAZIONE	Progetti e Appalti		da definire (parzialmente)	completamento	/	
OPERE PUBBLICHE	Progetti e Appalti		da definire nel PUA	completamento	/	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %	/		20 + 30% + ricettivo all'aperto	50 + 70% + ricettivo alberghiero	0 + 30%	

(1) a risoluzione delle criticità principali e previo assenso dell'Amministrazione Comunale alla presentazione del PUA generale

*Michele Fubini*  
*Salotti - Sp.*



**Ambito:** LIDO DI DANTE

**Località:** Lido di Dante

**Zona:** Litorale

S15 LIDO DI DANTE - TRASFERIMENTO CAMPEGGIO						
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA	00354730392	Ravenna 171	862	23.500 *	
				<b>totale</b>	<b>23.500</b>	
C	COMUNE DI MILANO		Ravenna 171	106	6.000 *	
				171	3.450 *	
				976	8.700 *	
				<b>totale</b>	<b>18.150</b>	
D	FAENTINA SRL con sede in FORLI'	01331650398	Ravenna 171	983	15.461 **	
	IMMOBILIARE S. GIORGIO SRL con sede in RAVENNA	02075650396		985	113.804 **	
	PONENTE SRL con sede in RAVENNA	02091220398				
				<b>totale</b>	<b>129.265</b>	

\* superficie catastale  
 \*\* superficie ricavata a video

*M. M. P. P.*  
*E. D. L. L.*

**PONENTE SRL**  
 Via Cavallotti, 50  
 48100 Ravenna  
 C. F. e P. IVA 02091220398



Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
 IL CAPO AREA  
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Arch. *Alfredo Matti*

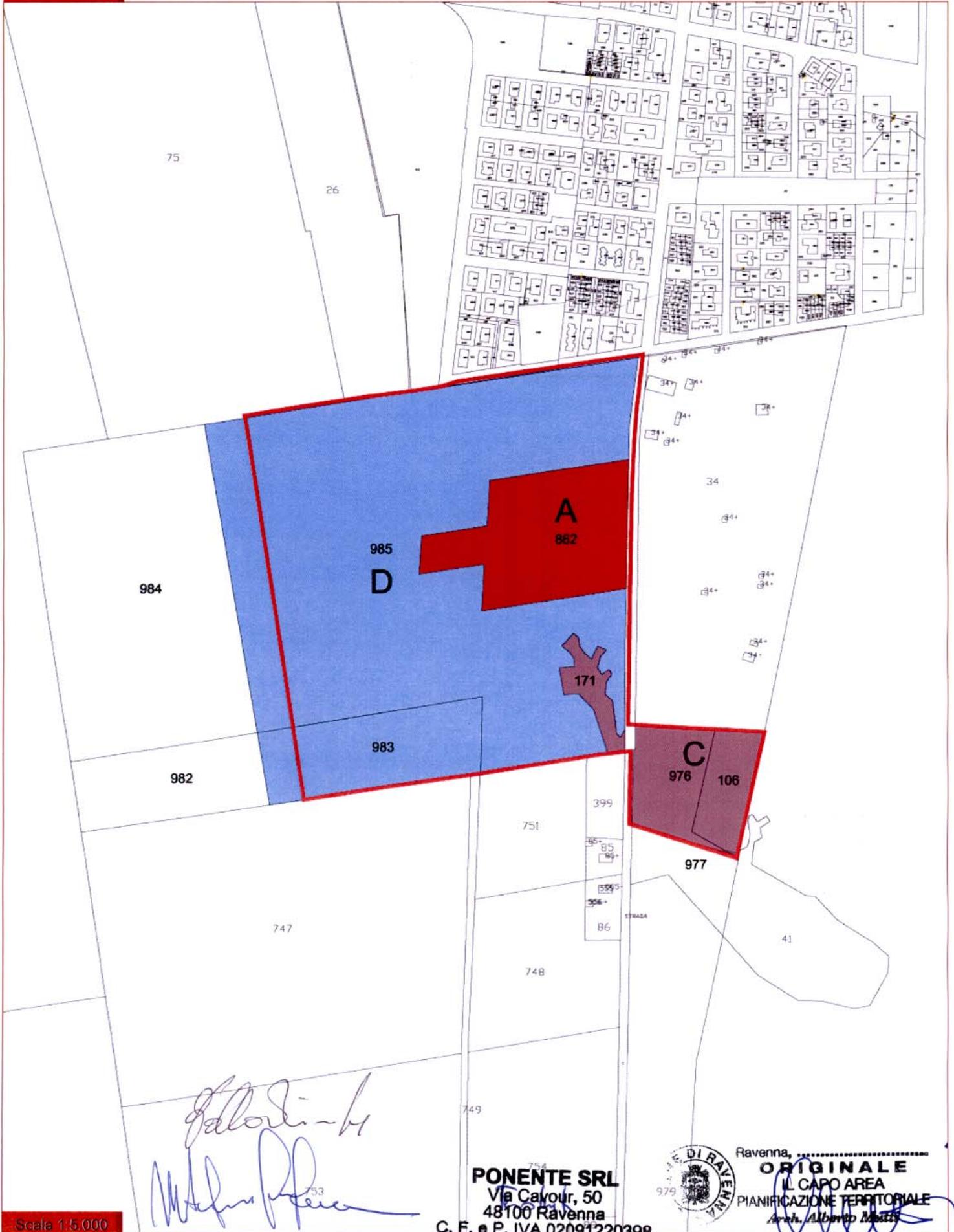


# Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: LIDO DI DANTE  
Località: Lido di Dante

Zona: Litorale

N. Scheda  
CoS15



*Albertini*  
*Albertini*

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna

C. F. e P. IVA 02091220398



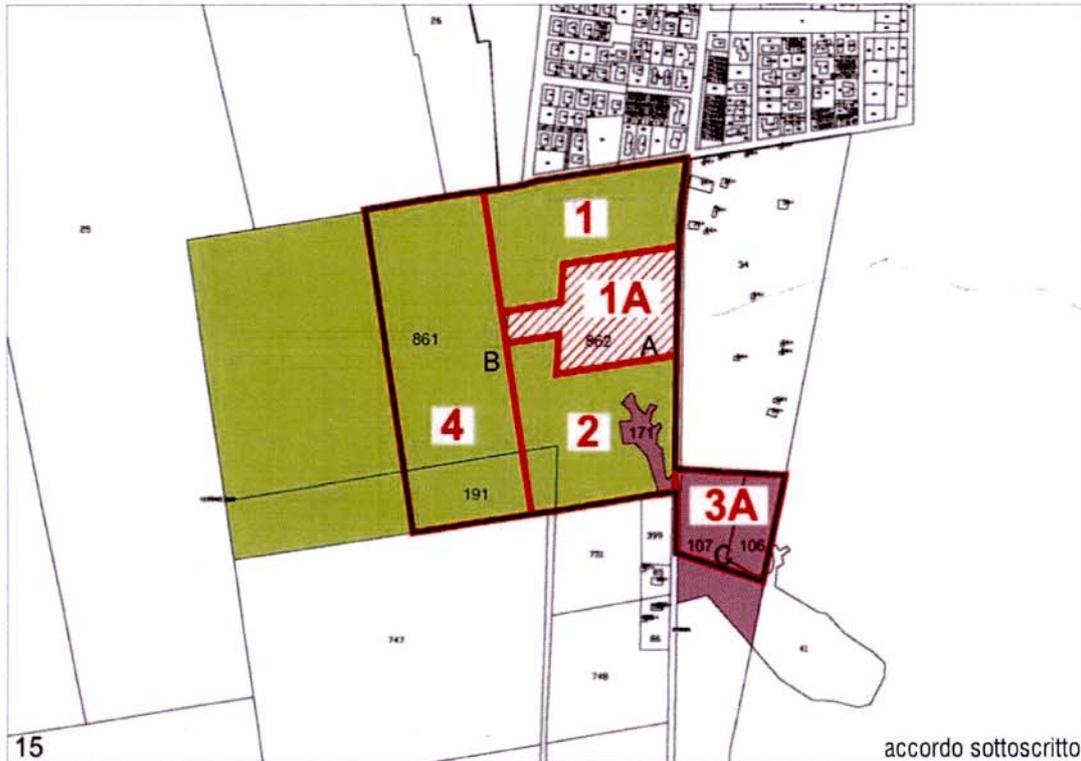
Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
*Arch. Alberto Maffei*



Ambito: LIDO DI DANTE  
Località: Lido di Dante

Zona: Litorale

N. Scheda  
CoS15



**TABELLA DI PSC (non comprende la Suc relativa ai Capanni comparto 1a)**

Area	PSC			POC	
	St	Indice	Suc	Indice	Suc
1	30.014	0,09	2.701	0,09	2.701
1a	23.500	0	0	0	2.983
2	38.143	0,045	1.716	0,045	1.716
3a	14.909	0,01	149	0,01	149
4	64.584	0,018	1.163	0,018	1.163
<b>TOTALE</b>	<b>171.150</b>		<b>5.729</b>		<b>8.712</b>

*M. P. P.*  
*Colari - G.*

**PONENTE SRL**  
Via Cavour, 50  
48100 Ravenna  
C. F. e P. IVA 02091220398

Ravenna, .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mutti