

Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015**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 S23
FOSSO GHIAIA – VIABILITA'**

ALMARE S.r.l.
L'Amministratore

Luca Savarini

F. G. G. G. G.



Ravenna,
ORIGINALE
IL GAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Musi

**ACCORDO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S23
FOSSO GHIAIA – VIABILITA'**

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

da una parte:

- società **AGRICOLA S.S. di LAURA SANSONI** (codice fiscale 80002970392) avente sede a Ravenna in via G. Rasponi n. 25 in persona del Socio Amministratore signora Giuliani Ricci Francesca, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 23 - Mappali 251 - 252 - 271 - 272; *274, 283* *Giuliani*

- società **ALMARE s.r.l.** (codice fiscale 02107900397) avente sede a Ravenna in via Michele Pascoli n. 20, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Fernando Arenella, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 23 - Mappali 4 - 5 - 237 - 238;

- signora **GIULIANI RICCI FRANCESCA** (codice fiscale GLN FNC 40C67 A944O) nata a Bologna il 27 marzo 1940 e signora **SANSONI LAURA** (codice fiscale SNS LRA 63P53 A944T) nata a Bologna il 13 settembre 1963, entrambe residenti a Ravenna in via G. Rasponi n. 29 e proprietarie del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 23 - Mappali 275 - 278 - 282 - 279 - 276 - 281

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

dall'altra:

Comune di Ravenna (cod. fisc. n.00354730392), in persona del Sindaco in carica **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 con 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 articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L. R. 6/09, prevede che gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati;²

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

² 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

Sansoni Sansoni



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Multi

Alberto Multi

Alberto Multi

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 **S23 titolo Fosso Ghiaia - Viabilità** (All. 1), concernente un'area territoriale che attualmente risulta delle proprietà precedentemente indicate.

possono attere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

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

Saverio Saverio

E. B. ...

- 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 25 e 28 marzo 2008 ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri 3454 e 3466, 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 di stralciare dall'ambito Foglio 23 RA Savio i mappali 274 e 283 interessati dagli edifici in quanto insediamento rurale di valore tipologico così come rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE.

Tali edifici sono regolamentati dagli artt. II.12 e IV. 16 delle NTA di 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 **23 Titolo Fosso Ghiaia – Viabilità** (All. 1) - a cui l'oggetto del presente accordo si connette – l'Amministrazione si prefigge gli obiettivi in essa esplicitati. Nella nuova Scheda di POC (All.2) **S23 Titolo Fosso Ghiaia – Viabilità**, 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.

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 17/07/2009 e 29/10/2009, 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

Amuly

Soumo Sauron



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

Alberto Mutti

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 23 Titolo Fosso Ghiaia – Viabilità** (All. n. 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.

Nell'ambito del presente Accordo, in particolare SI IMPEGNA³

- 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

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



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO-AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Manti

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. 4⁴;

ed inoltre:

A) (in caso di 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 **23 Titolo Fosso Ghiaia – Viabilità (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.**

Nello specifico: cessione delle aree e realizzazione della viabilità ad ovest dell'abitato di Fosso Ghiaia, realizzazione della fascia di filtro alla SS16, riqualificazione del percorso lungo il Canale.

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

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)

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

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

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

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

Azzurro

Samuele Savarini



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

F. Ceccacci

[Handwritten signature]

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, N° 23** (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 n. **23 Titolo Fosso Ghiaia – Viabilità** nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare la Parte Privata nella definizione progettuale di cui al presente articolo;
- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;
- a concertare la definizione dei contenuti dell'accordo di terzo livello (convenzione di PUA e relativo progetto) al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dai privati - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

ART. 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



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

Sp. Sig. ...
Sauw, Sansoni

recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4 INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

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

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

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

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

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

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

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



Aut. Saverio Saverio

F. B. Biondi

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 facciate 8 (otto) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.
L.C.S.

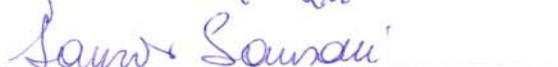

Per il Comune di Ravenna
(il **Sindaco** in carica **Fabrizio Matteucci**)

La Parte privata

GIULIANI RICCI FRANCESCA



SANSONI LAURA



Per la Soc. **AGRICOLA S.S. di LAURA SANSONI**
il legale rappresentante sig.



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

ALMARE S.r.l.
L'Amministratore





Ambito: FOSSO GHIAIA - VIABILITA'

S23

Piano Operativo Comunale 2010 - 2015

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Soc Agricola di Laura Sansoni, Soc Almare srl, Giuliani Ricci Francesca, Sansoni Laura

Riserve :

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Soc Agricola di Laura Sansoni, Soc Almare srl, Giuliani Ricci Francesca, Sansoni Laura

Riserve :

Soc Agricola di Laura Sansoni, Soc Almare srl, Giuliani Ricci Francesca, Sansoni Laura:

1. Per il comparto ST1 di poter eventualmente completare l'iter del PUE presentato in data 24/01/2005 con AC 465 PG 5931/05 e che relativamente all'edificio esistente da recuperare venga considerata da parte dell'Amministrazione la possibilità di introdurre meccanismi premiali in relazione alla sua eventuale destinazione ricettiva, in ragione anche della qualità progettuale della proposta presentata.
2. Per il comparto ST2 che i fabbricati rurali di cui alla particella 7 foglio 23 vengano ricompresi all'interno del perimetro del comparto, con possibilità di recuperare anche ad usi non rurali le superfici esistenti e che queste siano comunque escluse dal computo della SU complessiva del comparto

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :

- 1- L'attuazione del PUE presentato dipende dalla possibilità di rispettare le prescrizioni del Piano di Bacino e con la portata dell'idrovora; può essere riconosciuto come stralcio prioritario. All'edificio esistente se destinato ad uso ricettivo si possono applicare gli incentivi di cui all'art. VI.48 di RUE compatibilmente con le sue caratteristiche tipologiche.
- 2- Accoglibile con la disciplina di RUE quali edifici di valore tipologico non più funzionali all'attività agricola (art. II.12 e IV.16).

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

SUPERFICI DI PSC:

St1= 43.500 mq (area con Su per PRG 93 pari a 12.500 mq. comprensivo dell'edificio esistente in zona B3.1)
St2 = 72.110 mq
Comprende anche le aree di proprietà privata e il verde di filtro privato ricadente all'esterno della fascia di rispetto stradale pari ad una superficie di mq. 16.850
Riportare come superfici reali, le esatte superfici catastali. Nei casi, d'interessamento del comparto su parti e/o porzioni di particelle, è opportuno eseguire il frazionamento prima della stipula dell'accordo di 2° livello. Superfici reali da attestare

PARAMETRI QUANTITATIVI :

- St1= 43.500 mq (area con SU per PRG 93 pari a 12.500 mq. comprensivo dell'edificio esistente in zona B3.1)
Su = St x 0,25 10.800 mq(proprietà) di cui 75% Res e 25% non Res (riduzione del 14% rispetto PRG 93)
St1 x 0,03 = 1.300 mq (ospitata e/o ERP)
St1 x 0,01 = 430 mq (premio 1/3 dell'ospitato)
Totale 12.500 mq (pari alla Su di PRG 93 e comprensivo dell'edificio esistente)
- St2 = 72.110 mq
Comprende anche le aree di proprietà privata e il verde di filtro privato ricadente all'esterno della fascia di rispetto stradale pari ad una superficie di mq. 16.850

Su = St2 x 0,12 = 8.655 mq (proprietà) di cui non residenziale una quota variabile dal 10 al 20% da definirsi in sede di POC
St2 x 0,03 = 2165 mq (ospitata e/o ERP)
St2 x 0,01 = 720 mq (premio 1/3 dell'ospitato)
Totale 11.540 mq
Attestare i valori quantitativi complessivi finali

Note :

[Handwritten signature]

Laura Sansoni
[Handwritten signature]
COMUNE DI RAVENNA
Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

Ambito: **FOSSO GHIAIA - VIABILITA'**

S23

PROPOSTA BANDO :

N° 47: Viabilità, servizi pubblici e privati, spazi verdi e di aggregazione, strutture commerciali; usi residenziali; terziari e produttivi; recupero insediamento rurale esistente.

PRESENTATA DA :

Soc Agricola di Laura Sansoni, Soc Almare srl, Giuliani Ricci Francesca, Sansoni Laura

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 | relazionato |
| 5. Presenza PRG 93 | sì |
| 6. ERP | relazionato |
| 7. Fonti rinnovabili | relazionato |
| 8. Delocalizzazione impianti non compatibili | non richiesto |
| 9. Procedure di selezione | relazionato |

VALUTAZIONE PROPOSTA CONGRUITA' COI CRITERI

- Scarso Medio Buono Ottimo

Note :

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

I stralcio: realizzazione degli standard di pertinenza e parte della viabilità pubblica
Il stralcio: completamento viabilità, standard di pertinenza, realizzazione opere di sicurezza idrogeologico.

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :

Inserimento I Poc
St1 (2008-2015) – St2 (2012-2017)

A. Articolazione POC/PUA :

Proposta con due PUA – St1 e St2

B.Modalità gestionali :

Note : Oss. PSC

0629: St1, modifica della percentuale di non residenziale dal 25% ad una quota variabile dal 10% al 20% della sup. complessiva. Possibilità di realizzare il comparto in 2 stralci (St1 e St2). Parere: la riduzione della quota non residenziale fissata dall'accordo (25%) non rientra fra parametri modificabili in sede di POC, mentre la stessa localizzazione di detta quota, la specificazione dell'uso e la programmazione dell'attuazione e l'articolazione in più comparti può essere definita in sede di POC, a cui si rinvia.

[Handwritten signature]

*Sansoni-Sansoni
e Giuliani Ricci*



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Matti

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2
Scheda prescrittiva

Ambito: FOSSO GHIAIA - VIABILITA'

Località: Fosso Ghiaia

Zona: Forese

Referenti: Dradi

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

CoS23

Ultima modifica testo: 19.05.10 **Ultima modifica dati:** 21/10/10 **Stampa:** 20/05/10

GIALLO

1. PROPRIETA' :

Soc Agricola di Laura Sansoni, Soc Almare srl, Giuliani Ricci Francesca, Sansoni Laura

Sono inserite le aree di proprietà:

- 1) Le aree di proprietà della soc. Agricola SS di Laura Sansoni Foglio 23 mapp. 251, 252, 271, 272;
- 2) Le aree di proprietà della soc. Almare srl Foglio 23 mapp. 4, 5, 237, 238;
- 3) le aree di proprietà delle Sgg.re Giuliani Ricci Francesca e Sansoni Laura, Foglio 23 mapp. 275, 278, 282.

Sono inserite nell'ambito ma senza potenzialità edificatoria in quanto interessati dalla viabilità (rotonda) e dal verde di filtro privato i seguenti mappali di proprietà delle Sigg.re Giuliani Ricci Francesca e Sansoni Laura: Foglio 23 mapp. 281, 279 e 276.

Sono escluse dal perimetro dell'ambito le seguenti proprietà su cui insistono insediamenti rurali:

- Foglio 23 mapp. 274 di proprietà della Soc. Agricola SS di Laura Sansoni
- Foglio 23 mapp. 283 di proprietà delle Sigg.re Giuliani Ricci Francesca e Sansoni Laura.

Tali edifici sono disciplinati dagli artt. II.12 e IV.16 di RUE.

2. OBIETTIVI :

Completamento della viabilità perimetrale e di distribuzione interna al paese
Realizzazione di fasce a verde di filtro alla grande viabilità (SS. 16 Adriatica e nuova variante a monte dell'abitato)
Completamento dell'abitato e definizione del margine urbano
Riqualificazione percorso lungo il canale

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Residenza – servizi alla residenza – ricettivo – commerciale, (da programmazione comunale, max 1.500 m² di SV). Servizi privati di interesse pubblico

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

3c. Dati quantitativi :

St1
Totale Suc generata
 $m^2 43.800 \times 0,25 = 10.950 m^2$
Suc aggiuntiva ERP/ERS
Ut 0,03 = 1.314 m²
Totale Suc = 12.264 m² (compreso edificio esistente)

In sede di PUA devono essere definiti i seguenti parametri:

- Residenza $\leq 75\%$
- N Residenza $\geq 25\%$ con priorità ad usi ricettivi

St2 (comprende anche le aree di proprietà privata e il verde di filtro privato ricadente all'esterno della fascia di rispetto stradale pari ad una superficie di m² 11.341)

Totale Suc generata
 $m^2 73.618 \times 0,12 = 8.834 m^2$

Aut. Sansoni Sansoni



Ravenna,
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Musti

Ambito: FOSSO GHIAIA - VIABILITA'

Località: Fosso Ghiaia

Zona: Forese

Referenti: Dradi

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

CoS23

Ultima modifica testo: 19.05.10 **Ultima modifica dati:** 21/10/10 **Stampa:** 20/05/10

GIALLO

Suc aggiuntiva

Ut 0,03 = 2.208 m²

di cui 50% servizi privati di interesse pubblico = m² 1.104

di cui 50% ospitata m² 1.104

premio ospitata 1/3 = 368 m²

Totale Suc 11.410

In sede di PUA devono essere definiti i seguenti parametri:

una quota compresa tra il 10% e il 20% della Suc generata è da destinarsi ad usi non residenziali.

In sede di PUA la quota per Servizi privati di uso pubblico potrà essere destinata ad ERP/ERS

Totale Suc comparto (St1 + St2) = m² 23.674

3d. Standard :

SS di legge in relazione ai diversi usi previsti, verde di filtro e SS ≥ 10 m²/ab per Suc ospitata.
Definire quantitativamente gli SS pubblici in sede di PUA

4. CRITICITA' :

- 1) Problemi idraulici (piano di bacino e potenzialità idrovora).
Problema generale della insufficienza della potenzialità dell'impianto, necessario potenziamento dell'idrovora di Fosso Ghiaia su spesa presunta 10-12 milioni di Euro.
- 2) La fognatura nera necessita di revisione con necessità di adeguamento di pompe e collettori.
- 3) Acquedotto: intervento di potenziamento finanziato per il 2012.
- 4) Criticità derivante dal Piano di Bacino: tirante idrico a + 1.50 m. che condiziona il progetto
- 5) Zonizzazione acustica e sicurezza viabilità in relazione alla SS. 16.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA generale sono da approfondire i seguenti temi:

- 1) Definizione degli incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti in sede di RUE art. VI. 48 e dal POC.
- 2) Modalità di attuazione delle opere pubbliche negli art.18 ai sensi del D.Lgs 163/06
- 3) Definizione dei parametri qualitativi edilizi, urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazione di POC.

In sede di PUA sono da approfondire e dettagliare nello specifico:

- Parametri qualitativi del progetto imprenditoriale per l'attività alberghiera al fine dell'eventuale incremento di Suc (premierità) in relazione al recupero dell'edificio esistente nel Comparto St1.
- Parametri qualitativi edilizi relativi alla costruzione con sistemi ecocompatibili e fonti rinnovabili ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dal RUE 5.2 (Art. XI.13) e 5.2.1 dal PSC (Art. 23) integrati con NTA del POC.
- Parametri qualitativi del sistema del verde.

5b. Prescrizioni specifiche :

In sede di PUA generale sono da approfondire nello specifico:

- 1) Criticità individuate al punto 4) con priorità la messa in sicurezza del comparto St1 con particolare riferimento ai sottoservizi con l'eventuale possibilità di attuarli per stralci funzionali definendo i relativi costi e gli oneri a carico dei vari soggetti



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

Scursi Scursi

Ambito: FOSSO GHIAIA - VIABILITA'

Località: Fosso Ghiaia

Referenti: Dradi

Zona: Forese

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

CoS23

GIALLO

Ultima modifica testo: 19.05.10 **Ultima modifica dati** 21/10/10 **Stampa:** 20/05/10

2) Insediamento rurale di valore tipologico: di cui al Foglio 23 mapp. 274 e 283 va adeguatamente inserito nel nuovo contesto con la realizzazione di verde di filtro privato e regolamentato dagli artt. II.12 e IV.16 di RUE

3) Realizzazione della viabilità di circuitazione a sud-ovest a completamento di quanto già attuato a cura del Comune e a servizio dell'area di nuovo insediamento

4) Realizzazione di verde di filtro e percorso pubblico attrezzato lungo il canale

5) Potrà essere modificata la soluzione viabilistica per rendere più funzionale il collegamento fra le due parti del paese, d'intesa con i Servizi Mobilità e Strade

6) Le tipologie e le modalità di attuazione dell'ERP/ERS saranno definite in relazione ai criteri dell'elaborato gestionale POC.10 Piano Casa. In sede di PUA la quota per servizi privati di uso pubblico pari a m² 1.104 (St2) potrà essere destinata a Erp/Ers.

7) Vasca di laminazione da collocare al di fuori del verde a SS pubblico, con premio (indice nominale 0,02 m²/m² con applicazione dei parametri correttivi in relazione alla coltura in atto e alla natura del contraente) se collocate in area agricola fuori comparto

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Qualità della progettazione, degli interventi, degli spazi pubblici e del sistema del verde: in sede di PUA dovranno essere definiti i parametri qualitativi, in relazione a quelli definiti dal RUE e integrati dal POC: particolare attenzione va posta al rapporto con il territorio agricolo, alle aree di filtro e alla definizione e caratterizzazione del limite urbano; particolare attenzione al fronte sulla SS16 anche in relazione al clima acustico.

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 entro il primo quinquennio a risoluzione delle criticità rilevate, con le modalità definite nell'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione da articolarsi in due comparti dovrà avvenire, previa approvazione di "PUA generale" (1) con due PUA stralcio e in non meno di due quinquenni. Nel primo, oltre che la realizzazione delle parti pubbliche, viabilità I° stralcio e opere di messa in sicurezza dal pericolo di allagamento, da definirsi in sede di PUA, (previa redazione di specifico PERT), potrà realizzarsi fino al 100% della potenzialità edificatoria complessiva del I° stralcio rinviando al II° la completa attuazione di tutte le opere pubbliche. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nell'All. 2A1 Tabella tempi di attuazione e nella scheda grafica d'ambito.

(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

Aruffi
Saverio Saverio



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



Handwritten signature in blue ink.

STAMPED TEXT (mirrored/bleed-through):
INSTITUTIONAL RESEARCH
L. CAROL WEAVER
CRIMINAL JUSTICE
STAMPED IMAGE: A circular seal or logo, partially visible and mirrored.

Ambito: FOSSO GHIAIA - VIABILITA'
Località: Fosso Ghiaia

Zona: Forese

N. Scheda
CoS23

Tabella tempi di attuazione ambito CoS23 - Fosso Ghiaia - viabilità

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE	ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC	I	II	III	
PUA GENERALE	SI				(1) (2)
	POC APPROVATO (1) (2)				
PUA STRALCI	I _{NORD} / II _{SUD}	I _{NORD} (1)	II _{SUD} (2)	/	
OPERE URBANIZZAZIONE	I _{NORD} / II _{SUD} (2)	I _{NORD} (1)	II _{SUD} (2)	completamenti II _{SUD}	(2)
OPERE PUBBLICHE	Progetti e Appalti	opere di messa in sicurezza e di smaltimento acque chiare + 1° stralcio viabilità	- 2° stralcio viabilità - riqualificazione zona canale completamento connessioni secondarie	/	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %	/	0 - 100%	completamento I 0 -100% II	completamento II _{SUD}	

(1) a risoluzione delle criticità principali solo per la parte relativa al I stralcio (comparto già previsto nel PRG 93) e inquadramento generale dell'intero comparto con PUA generale e individuazione delle misure di messa in sicurezza del 1° stralcio
 (2) a risoluzione delle criticità principali per il II stralcio relativo al comparto sud

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Matti



Ambito: FOSSO GHIAIA - VIABILITA'

Località: Fosso Ghiaia

Zona: Forese

N. Scheda

CoS23

S23		FOSSO GHIAIA - VIABILITA'				
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	COMUNE DI RAVENNA	00354730392	Savio 23	262	14.187	*
				263	3.376	*
				264	1.609	*
				265	5.251	*
				totale	24.423	
B	AGRICOLA S.S. DI LAURA SANSONI con sede in RAVENNA	80002970392	Savio 23	271	51.523	*
				272	2.150	*
				251	1.510	*
				252	3.733	*
				totale	58.916	
C	ALMARE SRL con sede in RAVENNA	02107900397	Savio 23	4	3.500	*
				5	7.900	*
				237	32.012	*
				238	117	*
				totale	43.529	
D	GIULIANI RICCI FRANCESCA nata a BOLOGNA il 27/03/1940 SANSONI LAURA nata a BOLOGNA il 13/09/1963	GLNFNC40C67A944O SNSLRA63P53A944T	Savio 23	275	7.578	*
				276	5.470	*
				278	6.594	*
				279	4.601	*
				281	1.270	*
				282	530	*
totale	26.043					

* Superficie catastale

** Superficie ricavata a video

AG

Laura Sansoni
Dr. Alberto Mucci



Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Dr. Alberto Mucci

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

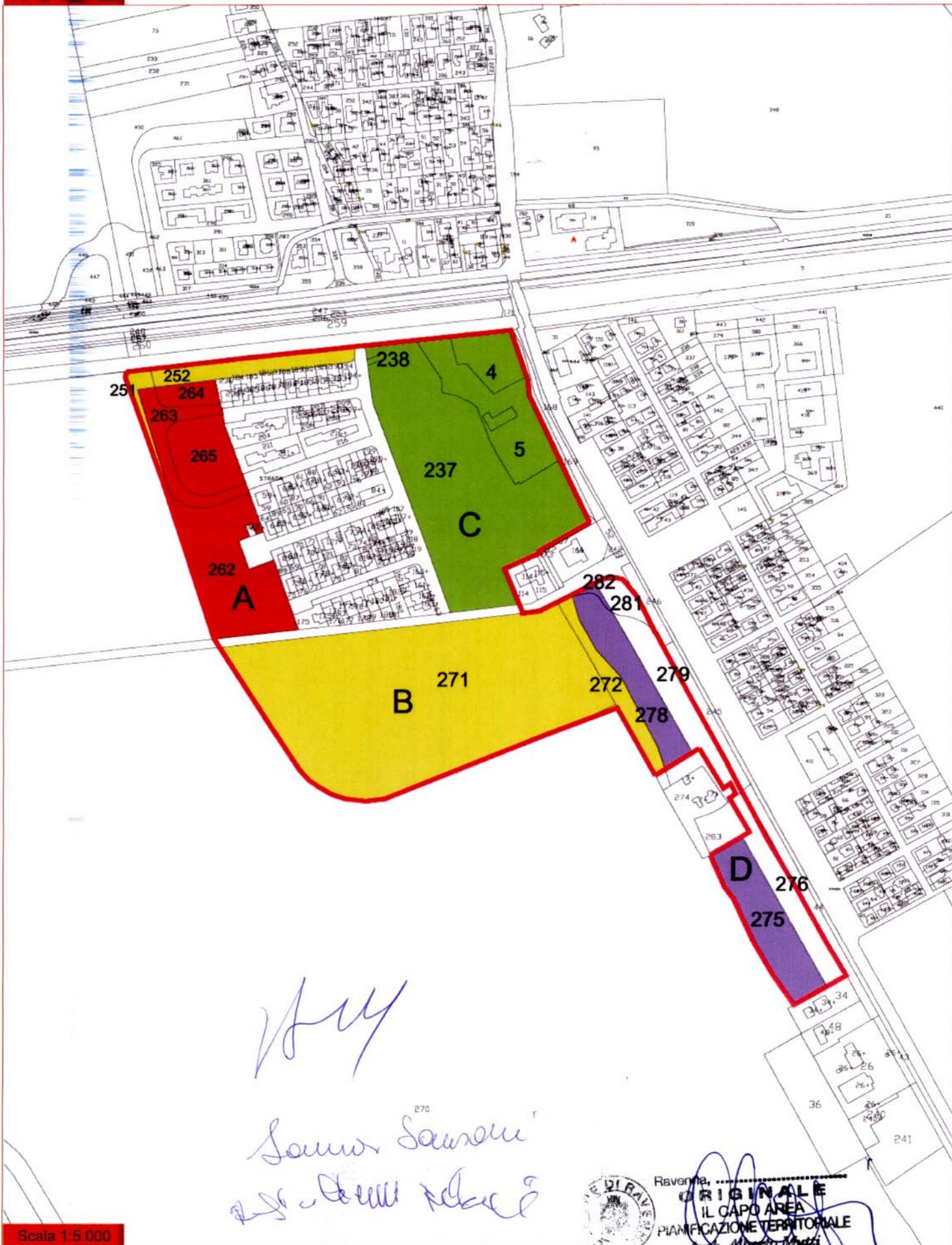
Ambito: FOSSO GHIAIA - VIABILITA'

Località: Fosso Ghiaia

Zona: Forese

N. Scheda

CoS23



REPUBLIC OF FLORIDA
DEPARTMENT OF REVENUE
TALLAHASSEE, FLORIDA



RECEIVED
MAY 15 1964
TALLAHASSEE, FLORIDA



Ambito: FOSSO GHIAIA - VIABILITA'
Località: Fosso Ghiaia

Zona: Forese

N. Scheda
CoS23

Amu

*Saverio Savonni
Architetto*

