

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 S25
S.STEFANO/CARRAIE
PARCO URBANO**



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

**ACCORDO TIPO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S25 S.STEFANO - CARRAIE**

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

da una parte:

- la società **IMMOBILIARE SANTO STEFANO I srl** Società agricola (codice fiscale 00427060371) avente sede a Masi S.Giacomo (FE) in Via Portuense n.10 in persona dell'Amministratore Unico signor

proprietaria del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 54 - Mappali A (Ente urbano)- 523 (Sup. parziale) - 536 (Sup. parziale) - 554 (Ente urbano) - 555 (Ente urbano) - 558 (Sup. parziale) - 562 - 563 - Foglio 83 - Mappali 186 (Sup. parziale) - 299 - 499 - 500 - 177 e 181;

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 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 Agusti



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 **S25 Titolo S.Stefano/Carraie – Parco urbano** (All. 1), concernente un'area territoriale che attualmente risulta della proprietà precedentemente indicata.
- 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 14 aprile 2008 ed iscritto nel repertorio con il numero 3495, 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 inserire nel comparto i mapp. 181 e 177 (Foglio 83) quali parte integrante e a completamento dell'area di intervento, come rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE.

RICORDATO inoltre che:

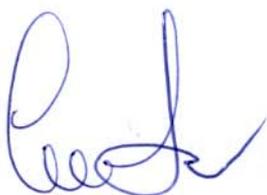
In questa fase preliminare all'adozione del POC (*secondo livello di accordo*) il progetto imprenditoriale e la sua attuabilità sono condizione indispensabile per il prosieguo della concertazione, concertazione che si riferisce alla condivisione delle scelte attuative, delle modalità e tempi preventivati,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

Per l'ambito unitario individuato nella Scheda di PSC n **S25 Titolo S.Stefano/Carraie – Parco urbano** (All. 1) - a cui l'oggetto del presente accordo si connette – l'Amministrazione si prefigge gli obiettivi in essa esplicitati. Nella nuova Scheda di POC n. **S25 Titolo S.Stefano/Carraie – Parco urbano** (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.

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 21.07.2009 e 30.10.2009, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo, della relativa nuova Scheda (All. 2) e del disegno di POC, anche a seguito della documentazione ulteriormente prodotta dai proprietari in relazione a quanto definito in detti incontri.

Il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata in primis all'approvazione definitiva del POC e del suo recepimento all'interno del POC stesso che solo farà configurare la conformazione edificatoria delle aree inserite. All'avvenuta approvazione del POC dovrà necessariamente seguire la stipula dell'Accordo.

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



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

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

ART. 1 IMPEGNI DELLE PARTI

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata **Scheda di POC S25 Titolo S.Stefano/Carraie – Parco urbano** (All. 2) quale parte integrante del 1° POC (2010 -2015) e si impegna al fine della sua attuazione. Inoltre SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, consapevole che il **successivo accordo di terzo livello (convenzione del PUA)** avrà ad oggetto una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative all'ambito del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo - oltre alla 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 punto 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. 4⁴;

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

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



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

ed inoltre:

A) (opere pubbliche da realizzarsi a cura e a carico della Parte Privata, quali “oneri aggiuntivi”, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia) a presentare, lo studio di fattibilità e, previa “validazione” dell’Amministrazione, il progetto (preliminare/definitivo e/o esecutivo) delle opere pubbliche connesse all’attivazione del comparto di riferimento o comunque a questo pertinenti (come specificatamente descritte nella Scheda di POC **S25 Titolo S.Stefano/Carraie – Parco urbano** (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 tali opere pubbliche consistono in:

- 1) Realizzazione del Parco urbano pubblico su un’area di almeno m² 35.000
- 2) Realizzazione della viabilità di circuitazione e connessione fra i centri abitati di S.Stefano e Carraie.

B) (aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria “a distanza”) a cedere gratuitamente al Comune di Ravenna, alla stipula della convenzione di PUA generale, oltre alle altre aree che saranno individuate nelle specifiche convenzioni di PUA.

L’area relativa al Parco pubblico da destinare a Parco urbano pubblico, così come già previsto nella **Scheda S25 Titolo S.Stefano/Carraie – Parco urbano** (All.2) e di massima localizzato nelle aree catastalmente individuate al Foglio 83 mapp. 186 (parte) – Foglio 54 mapp. 558, 536 (parte), 523 (parte) per un totale di superficie catastale di almeno m² 35.000 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 (potenzialità esclusivamente in capo al sub comparto a - All. 2B2).

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 previsti alle lettere **A) – B)** a rendere idonea garanzia a favore del Comune di Ravenna, mediante fidejussione bancaria o assicurativa come segue:

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

b) cessione di aree non individuate come strategiche, le cui modalità della prestazione di garanzia saranno definite in sede di approvazione del PUA generale (convenzione);

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, S25 Titolo S.Stefano/Carraie – Parco urbano** (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. **S25 Titolo S.Stefano/Carraie – Parco urbano** 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.



Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Mutti

ART 3
RECESSO DI "QUOTA MINORITARIA" DI PARTE PRIVATA

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

ART. 4
INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

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

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

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

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

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i preliminare/definitivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite in sede di PUA generale
- 3) Mancata/ritardata cessione delle aree in relazione agli obblighi già previsti nella Scheda n. **S25 Titolo S.Stefano/Carraie – Parco urbano** (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.

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) e parte della 9 (nove) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.



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

L.C.S.

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

La Parte privata

Per la Soc. **IMMOBILIARE SANTO STEFANO I s.r.l.**
il legale rappresentante sig.



Ravenna,

ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Fabrizio Matteucci

Ambito: **S.STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO**

S25

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Soc. Immobiliare Santo Stefano Prima srl

Riserve :

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Soc. Immobiliare Santo Stefano Prima srl

Riserve :

Soc. Immobiliare Santo Stefano Prima srl:

La realizzazione della viabilità di connessione tra le due località potrà essere attuata a scapito delle urbanizzazioni secondarie

In caso di interrimento di elettrodotto si chiede che i costi aggiuntivi siano in sede di POC compensati da ulteriori meccanismi premianti, onde consentire di raggiungere un obiettivo di reale miglioramento e riqualificazione della zona

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :

Da valutare in sede di POC in relazione all'ammontare degli oneri aggiuntivi definiti dal PSC (vedi criteri allegati alla relazione) e dagli oneri di U2, compatibilmente con le disposizioni di legge in materia.

I costi di interrimento sono a carico del privato, in alternativa andranno rispettate le fasce di rispetto come da nuove direttive statali che sono definite dal gestore.

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

SUPERFICI DI PSC:

ST= 49.660 mq

ST = 7.706 mq (verde sportivo privato) + A8 esistente.

GENERALE: PROPOSTA: 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 :

St = 49.660 mq

Suc = St x 0,120 = 5.960 mq (proprietà) di cui 90% Res e 10% non Res

St x 0,03 = 1.490 mq (ospitata)

St x 0,01 = 496 mq (premio 1/3)

Totale 7.950 mq

+ recupero insediamento (A8) esistente

Ut = 0,16 mq/mq

Alla Suc totale si somma la Suc del verde sportivo privato St = 7.706 mq

Suc = St x 0,10 = 770 mq.

Proposta: Attestare i valori quantitativi complessivi finali

Note :

Verifica proprietà dei mappali n. 177- 181 – modifica rispetto all'ambito di PSC?

PROPOSTA BANDO :

N° 44: parco pubblico e verde sportivo privato – residenza

PRESENTATA DA :




Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Melli



Ambito: **S.STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO**

S25

Santo Stefano Immobiliare srl

CRITERI GENERALI :

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

CRITERI SPECIFICI :

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Stato urbanizzazione e infrastrutture | non trattato – 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 | no |
| 6. ERP | non previsto |
| 7. Fonti rinnovabili | relazionato |
| 8. Delocalizzazione impianti non compatibili | relazionato – da approfondire |
| 9. Procedure di selezione | relazionato |

VALUTAZIONE PROPOSTA CONGRUITA' COI CRITERI

Scarso Medio Buono Ottimo

Note :

Referenti per la proprietà (comunicati attraverso domanda d'inserimento): Industrial design architettura studio srl – Imola.
I criteri definiti dal bando sono stati trattati in maniera sintetica.
In allegato planimetria del progetto con viabilità, connessioni, verde, parcheggi, edifici e destinazioni d'uso, con buon livello di definizione

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :

A. Articolazione POC/PUA :

Dichiarazione d'impegno a presentare uno o più schemi urbanistici preliminari al PUA

B.Modalità gestionali :

Note : Oss. PSC

Nessuna



Ravenna.....
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mastri

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2
Scheda prescrittiva

Ambito: SANTO STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO

Località: S.Stefano - Carraie

Zona: Forese

Referenti: Proni

Coadiuvanti: Dradi

N. Scheda

CoS25

Ultima modifica testo:

4.05.10 Ultima modifica dati

29/04/10

Stampa:

04/06/10

GIALLO**1. PROPRIETA' :**

Soc. Immobiliare Santo Stefano 1° srl.

2. OBIETTIVI :

Riqualificazione ambientale architettonica ed urbana dell'abitato

Recupero funzionale e architettonico del complesso di valore architettonico ora compromesso e degradato

Nuova dotazione di servizi a creare un polo centrale di fusione fra le due località.

Realizzazione della viabilità di connessione fra le due località e completamento dell'abitato

3. USI E DATI QUANTITATIVI:**3a. Usi:**Verde / parco pubblico – usi sportivi – residenza – servizi privati e pubblici – commercio: esercizi di vicinato (polo integrato) con una o più piccole strutture fino ad un max di 1.500 m² di SV.

Pubblico esercizio e servizi al parco (negli edifici esistenti a margine della casa del fattore)

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

SUB COMPARTO: CoS25a NOME SUBCOMPARTO: Nuovo Insediamento

GENERATA

ST: 55.000

Proprietà:

UT : 0,120 SUC: 6.600

UT RICETTIVO: 0,000 SUC TURISTICA MIN: 0

SUC RIMANENTE: 6.600 % MAX RESIDENZIALE: 100% SUC RESIDENZIALE: 6.600

% MIN NON RESIDENZIALE: 0% SUC NON RESIDENZIALE: 0

Superfici ERS:

UT ERS: 0,030 ERS: 1.650

UT ERS AGGIUNTIVA: 0,000 SUC ERS AGGIUNTIVA: 0

UT PREMIO ERS: 0,000 SUC PREMIO ERS AGG: 0

Superfici Ospitate:

UT OSPITATA: 0,000 OSPITATA: 0

UT PREMIO OSPITATA: 0,000 PREMIO OSPITATA: 0

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

RESIDENZIALE: UT ALTRA SUC : 0,000 ALTRA SUC : 0

NON RESIDENZIALE UT ALTRA SUC : 0,000 ALTRA SUC : 0

Totali:

SUC TOTALE: 8.250 SUC MAX RESIDENZIALE: 8.250 SUC MIN NON RESIDENZIALE: 0 UT: 0,150

FACOLTATIVA

UT PREMIO EXTRA: 0,014 SUC PREMIO EXTRA: 770 UT PREMIO RICETTIVO: 0,000 PREMIO RICETTIVO: 0

UT OSPITATA: 0,000 SUC OSPITATA: 0 UT PREMIO OSPITATA: 0,000 PREMIO OSPITATA: 0

UT ERS: 0,000 SUC ERS: 0

SUC TOTALE FACOLTATIVA: 770

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA: 9.020

UT: 0,16



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

Ambito: SANTO STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO

N. Scheda

Località: S.Stefano - Carraie

Zona: Forese

Referenti: Proni

Coadiuvanti: Dradi

CoS25

Ultima modifica testo: 4.05.10 Ultima modifica dati 29/04/10 Stampa: 04/06/10

GIALLO

SUB COMPARTO: CoS25b NOME SUBCOMPARTO: Edificio valore Storico e recupero volumi

GENERATA

ST: 64.430

Proprietà:

UT :	0,000	SUC:	0
UT RICETTIVO:	0,000	SUC TURISTICA MIN:	0
SUC RIMANENTE:	0	% MAX RESIDENZIALE:	0%
		% MIN NON RESIDENZIALE:	0%
		SUC RESIDENZIALE:	0
		SUC NON RESIDENZIALE:	0

Superfici ERS:

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

Superfici Ospitate:

UT OSPITATA:	0,000	OSPITATA:	0
UT PREMIO OSPITATA:	0,000	PREMIO OSPITATA:	0

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

RESIDENZIALE:	UT ALTRA SUC :	0,051	ALTRA SUC :	3.276
NON RESIDENZIALE	UT ALTRA SUC :	0,016	ALTRA SUC :	1.000

Totali:

SUC TOTALE: 4.276 SUC MAX RESIDENZIALE: 3.276 SUC MIN NON RESIDENZIALE: 1.000 UT: 0,066

FACOLTATIVA

UT PREMIO EXTRA:	0,000	SUC PREMIO EXTRA:	0	UT PREMIO RICETTIVO:	0,000	PREMIO RICETTIVO:	0
UT OSPITATA:	0,000	SUC OSPITATA:	0	UT PREMIO OSPITATA:	0,000	PREMIO OSPITATA:	0
UT ERS:	0,000	SUC ERS:	0				
SUC TOTALE FACOLTATIVA:			0				

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA: 4.276 UT: 0,07

3c. Dati quantitativi :

Comparto "a" FACOLTATIVA: è la Suc del verde sportivo privato
St = 7.700 m² pari a 770 m² (Uf ≤ 0,10 m²/ m²)

Comparto "b" Superfici derivanti da Suc esistente relativa a: edifici di valore storico-architettonico da sottoporre a restauro (Suc m² 1976); edifici privi di valore da demolire e traslare (con possibilità di recupero della sola Suc pari a m² 2300)

3d. Standard :

SS di legge in relazione agli usi previsti, salvo che per la quota di Suc ospitata con SS ≥ 10 m² - Parco urbano pubblico ≥ 35.000 m².

4. CRITICITA' :

Da verificare e specificare in sede di PUA

1) Elettrodotta (area inedificabile nella fascia di rispetto) salvo suo interrimento o previa misurazione di Terna. Vedi nota del 05.05.2009

(PG 270/2009) con cui si comunica la proposta di interrimento.



ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Marti

Ambito: SANTO STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO

Località: S.Stefano - Carraie

Zona: Forese

Referenti: Proni

Coadiuvanti: Dradi

N. Scheda

CoS25

Ultima modifica testo:

4.05.10 **Ultima modifica dati**

29/04/10

Stampa:

04/06/10

GIALLO

2) Vincoli SBAP: presenza di edifici di valore storico architettonico (in grave stato di conservazione) da recuperare, con salvaguardia del verde esistente.

3) Scolo delle acque chiare, da definire il recapito superficiale previa invarianza idraulica, (d'intesa con il Consorzio di Bonifica). Problemi di sofferenza del Bacino di Fosso Ghiaia, (problematica generale).

4) Verificare tracciato della viabilità di connessione fra i due centri, in particolare a sud. Realizzazione a carico del privato.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA definire:

1. Tipologie commerciali (valenza comunale) con preferenza per polo integrato o piccola medio struttura.

2. Modalità di attuazione delle opere pubbliche negli art.18 ai sensi del Dlgs 163/06.

3. Parametri qualitativi edilizi - urbanistici RUE 5.2 (art. XI.13) e 5.2.1., e del PSC (art. 23) eventualmente integrati dal POC, relativi alla costruzione con sistemi eco-compatibili e fonti rinnovabili

4. Parametri qualitativi del sistema del verde (con particolare riferimento al parco urbano) in relazione al piano di settore del verde e regolamento.

5. Modalità di recupero edificio storico architettonico.

6. Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico (se in zona agricola premio dello 0.02 m²/ m²).

7. Verifica degli oneri aggiuntivi in relazione agli usi e alla loro incidenza per m² di Suc, secondo i valori definiti dal PSC eventualmente integrati dal POC.

5b. Prescrizioni specifiche :

1) Il parco urbano pubblico dovrà essere attentamente progettato (in accordo coi Servizi Ambiente e Progettazione Urbanistica) e relazionato funzionalmente e fisicamente ai due centri abitati di S.Stefano e di Carraie oltre che al complesso di valore storico - architettonico.

Il parco urbano pubblico sarà da realizzarsi a carico del privato su un'area di almeno m² 35.000 localizzata in prossimità della casa del Fattore (nella quale dovrà insediarsi un pubblico esercizio e servizi al parco comunque a gestione privata), e interessante di massima aree individuate al Foglio 83 mapp. 186 (parte) - Foglio 54 mapp. 558 (parte) - 536 (parte) - 523 (parte).

2) Il complesso storico-architettonico dovrà essere recuperato sulla base di una analisi storico documentaria che dovrà documentare gli edifici da sottoporre a conservazione/restauro. A tale complesso si applica la disciplina del RUE art. II.11 e quelli privi di valore da demolire, con recupero e traslazione della sola Suc (pari a m² 2.300), qualora in muratura e regolarmente accatastati/condonati.

3) L'urbanizzazione e la nuova edificazione è subordinata al superamento della criticità elettrodotto e al recupero degli edifici storici della Villa Ginanni.

4) La viabilità di connessione fra i due centri dovrà essere definita in sede di PUA d'intesa con Servizio Strade e Mobilità, onde definire tracciato, costi e modalità attuative con l'eventuale utilizzo degli oneri di U2 o quote aggiuntive di Suc e premio, purchè con Ut < 0,20 m²/m². Il tracciato dovrà connettersi con la viabilità di circuitazione già prevista nel PUA generale. Va adeguato il tratto di viabilità a collegamento della via Palatucci in corrispondenza dell'insediamento PEEP.

5) In sede di PUA generale andrà definita la fattibilità e sostenibilità economica dell'impianto sportivo privato che comunque, se attuato, dovrà essere inteso come polo sportivo di interesse pubblico (da progettarsi anche in accordo con la circoscrizione di competenza), a integrazione del parco, ma a gestione privata.

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :



[Handwritten signature]



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

**Ambiti a programmazione
unitaria e concertata****Allegato 2
Scheda prescrittiva****Ambito:** SANTO STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO**Località:** S.Stefano - Carraie**Zona:** Forese**Referenti:** Proni**Coadiuvanti:** Dradi**N. Scheda****CoS25****Ultima modifica testo:** 4.05.10 **Ultima modifica dati** 29/04/10 **Stampa:** 04/06/10 **GIALLO**

L'inserimento paesaggistico dovrà far riferimento alla Villa Ginanni e relativo parco, al contesto agricolo e alla necessità di connettere ed integrare i due centri individuando nuovi poli di interesse (culturale, commerciale, sportivo).

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 con le modalità definite nell'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione da articolarsi in uno o più comparti dovrà avvenire, previa approvazione di "PUA generale", in non meno di due quinquenni. Nel primo, oltre che la realizzazione delle parti pubbliche (un primo stralcio del Parco pubblico e viabilità di connessione), da definirsi in sede di PUA (previa redazione di specifico PERT) e al recupero degli edifici di valore storico architettonico potrà realizzarsi fino al 50% della potenzialità edificatoria complessiva. Il secondo e ultimo stralcio del parco andrà attuato contestualmente al secondo stralcio di attuazione della potenzialità edificatoria. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nell'All. 2A1 Tabella tempi di attuazione.

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

7. Allegati :

- All. 2A1 - Tabella tempi di attuazione
- All. 2B1 - Elenco proprietà
- All. 2B2 - Planimetria catastale
- All. 2C - Viabilità
- All. 2D1 - Individuazione sub comparti



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

Ambito: SANTO STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO

N. Scheda

Località: S.Stefano - Carraie

Zona: Forese

CoS25

Tabella tempi di attuazione ambito CoS25 - S.Stefano/Carraie - Parco Urbano

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE		ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC		I	II	III	
PUA GENERALE	SI					(1)
		POC APPROVATO (1)				
PUA STRALCI	da definire (nord - villa - sud)		villa / sud	nord	/	
OPERE URBANIZZAZIONE	Progetti e Appalti		comparto sud in parte	completamento	/	
OPERE PUBBLICHE	Progetti e Appalti		realizzazione viabilità di connessione e 1° stralcio parco	eventuale completamento e 2° stralcio parco	/	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %	/		20 + 50% + recupero villa (ex A8) (2)	50 + 70% + polo commerciale e verde sportivo	0 + 30%	(2)

(1) a risoluzione delle criticità principali

(2) a risoluzione dei vincoli derivanti dall'elettrodotto



Ravenna

ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Mutti

Ambito: **SANTO STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO**

Località: S.Stefano - Carraie

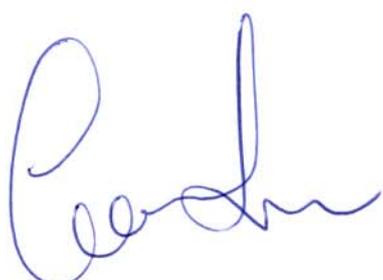
Zona: Forese

N. Scheda

CoS25

S25		S. STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO					
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE	
A	S.R.L. IMMOBILIARE SANTO STEFANO PRIMA con sede in BOLOGNA	427060371	Savio 54	a	240	*Ente urbano	
				523	2.241	**	
				536	7.240	**	
				554	1.016	*Ente Urbano	
				555	4.415	*Ente Urbano	
				558	29.680	**	
				562	2.336	*	
			Savio 83	563	7.524	*	
				186	34.615	**	
				299	828	*	
				177	1.201	*	
				181	797	*	
				499	23.144	*	
				500	176	*	
				totale	115.453		

* Superficie catastale
 ** Superficie ricavata a video

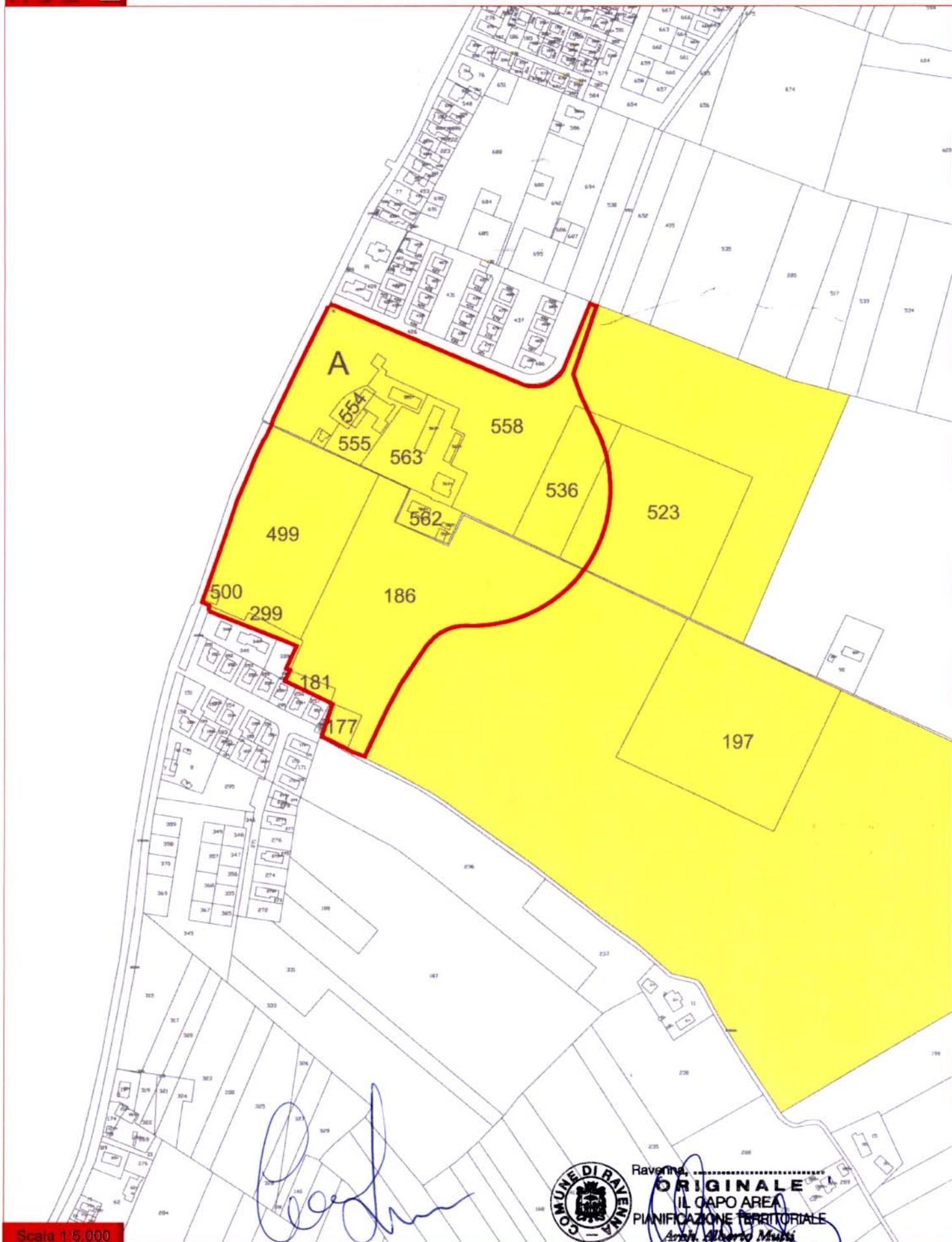



Ravenna,
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. *Alberto Mutti*

Ambito: SANTO STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO
Località: S.Stefano - Carraie

Zona: Forese

N. Scheda
CoS25



Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Ambito: SANTO STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO
Località: S.Stefano - Carraie

Zona: Forese

N. Scheda
CoS25



Ambito: SANTO STEFANO/CARRAIE - PARCO URBANO

Località: S.Stefano - Carraie

Zona: Forese

N. Scheda

CoS25

