

## 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 S26**

**S.PIETRO IN CAMPIANO  
ZONA PRODUTTIVA**

---



11 - FEB. 2011  
Ravenna  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PUNIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Albergo Massimo



**ACCORDO TIPO II° liv. (POC)  
A NORMA DELL'ART. 18  
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000  
RELATIVO A: COMPARTO S26  
S.PIETRO IN CAMPIANO – ZONA PRODUTTIVA**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, tra:

da una parte:

- **CONSORZIO AGRARIO DI RAVENNA - Soc. Coop. a.r.l.** (codice fiscale 00167370394) avente sede legale a Ravenna, via Classicana n. 75, in persona del legale rappresentante Raimondo Ricci Bitti, proprietario del terreno distinto alla Sezione Savio - Foglio 114 - Mappali 65 (ente urbano) – 85 (ente urbano) – 192 – 212 (ente urbano) – 213;  
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 \_\_\_\_\_<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 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;<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

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

<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 Macci*

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);

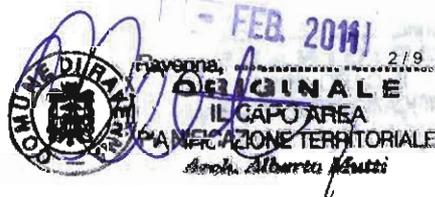
- A seguito di quanto sopra, sono pervenute n. 134 proposte dei privati, di cui n. 42 ritenute pertinenti e che riguardano i 28 ambiti territoriali sopra menzionati per i quali sono stati stipulati accordi di primo livello, che fanno parte integrante del PSC approvato;

- La proposta oggetto del presente accordo riguarda l'ambito individuato nella Scheda **S26** Titolo **S.Pietro in Campiano – Zona Produttiva** (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 11.04.2008 ed iscritto nel repertorio con il numero 3492, 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 ridurre l'ambito di PSC con lo scorporo dell'area pubblica, come riportato nei verbali di concertazione, ad esclusione di mq 500, così come rappresentato negli elaborati grafici di POC.

L'area stralciata e relativi edifici pertinenziali vengono ripianificati assoggettandoli alla disciplina di RUE, art. II.30. Dotazione territoriale locale con simbologia "attività culturali sociali e politiche".

L'area di proprietà pubblica inclusa nell'ambito è identificabile al Foglio 114 Savio, parte mapp. 72 di superficie di mq 500.

La realizzazione della nuova viabilità di accesso da via Cella comprensiva del ponte di proprietà privata, potrà essere compensata in sede di PUA generale con Suc aggiuntiva in ragione di 1 mq di Suc produttivo ogni Euro 70,00 di costo delle opere fino ad un max di 6.000 mq di Suc.

Tale Suc aggiuntiva corrisponde a una St di circa 15.000 mq da individuare in sede di PUA generale in adiacenza alla nuova viabilità al fine di mantenere invariato l'Ut max 0,40 mq/mq, così come previsto da specifico obiettivo di località n. 1 (Tav. 86) di RUE..

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 superficie delle aree stralciate e/o inserite 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 - intervengono 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 **S26 Titolo S.Pietro in Campiano – Zona Produttiva** (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 **S26 Titolo S.Pietro in Campiano – Zona Produttiva** (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.



Reverenza: .....  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Nuzzi

FEB 2011

Si sono svolti n° 2 incontri con le proprietà in data 21/07/2009 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 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 S26 Titolo S.Pietro in Campiano – Zona Produttiva** (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 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 delle opere funzionali al comparto;
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, in fase di 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.



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 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. 4<sup>4</sup>;

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 delle opere pubbliche connesse all'attivazione del comparto di riferimento o comunque a questo pertinenti (come specificatamente descritte nella Scheda di POC n. **S26** Titolo **S.Pietro in Campiano – Zona Produttiva** (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.**

In sede di PUA generale dovrà essere sviluppata la progettazione definitiva/esecutiva di dette opere pubbliche.

Nello specifico:

1) realizzazione della fognatura nera comprensiva della nuova stazione di sollevamento, ed eventualmente parziale tombamento dello scolo consorziale Marana.

**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 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)** 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;

<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



Ravenna, 18 FEB. 2011  
**ORIGINALE**  
IL CARO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Monti

A handwritten signature in blue ink over a blue circular stamp that reads "FEB. 2011".

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;

L'Amministrazione Comunale si impegna a cedere circa mq 500 identificabili catastalmente nel Foglio 114 Savio, parte mapp. 72, da destinare all'ampliamento dell'accesso da via del Sale.

La stima del valore con  $U_f = 0,60$  sarà da assoggettare a giudizio di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio.

- 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. 65167/286 del 15/06/2010, 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, S26 Titolo S.Pietro in Campiano – Zona Produttiva** (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 **S26 Titolo S.Pietro in Campiano – Zona Produttiva** 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 generale 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.



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

14 FEB 2011

**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, come sopra formata e articolata, non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare non presenti nei tempi concertati il progetto del PUA generale 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



Ravenna, 10/05/2011  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Area di Ateneo Motta

della medesima Parte privata, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

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

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



Ravenna, .....  
- FEB. 2011  
**ORIGINALE**  
IL CAPO AREA,  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Mutti

**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.

L.C.S.

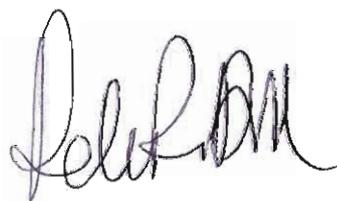
Per il Comune di Ravenna  
(il **Sindaco** in carica **Fabrizio Matteucci**)

---

La Parte privata

Per la Soc. **CONSORZIO AGRARIO DI RAVENNA - Soc. Coop. a.r.l.**  
il legale rappresentante sig.

---



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

FEB. 2011





**Ambito: S.PETRO IN CAMPIANO - ZONA PRODUTTIVA****S26****PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :**

Consorzio Agrario di Ravenna, Alessandrini Meris, Alessandrini Monica, Morgagni Ardea

**Riserve :****PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :**

Consorzio Agrario di Ravenna

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

(D4 con Ut max 0,42 mq/mq),

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. Definire parte di proprietà comunale da acquisire, per PK e verde.

Superfici reali da attestare

**PARAMETRI QUANTITATIVI :**

Tendenzialmente secondo parametri e indici del PRG vigente (D4 con Ut max 0,42 mq/mq), salvo eventuali riduzioni per compatibilità con abitato limitrofo per la zona produttiva.

Per la zona pubblica (mq. 8170) Ut = 0,25 mq/mq + superficie utile esistente ex scuola (720 mq.) destinata ad usi misti (direzionale-commerciale).

Attestare i valori quantitativi complessivi finali in relazione delle reali superfici territoriali e/o fondiarie interessate.

**Note :**

Comune di Ravenna, proprietario del mappale 72 di mq 4.646.  
Il mappale 192 risulta alla proprietà soc. Consorzio  
I mappali 194-196 diventano 212-213

**PROPOSTA BANDO :**

N° 108

**PRESENTATA DA :**

Consorzio Agrario di Ravenna

**CRITERI GENERALI :**

1. Caratteristiche e congruità al PSC
2. Progetto imprenditoriale

relazionato  
relazionato**CRITERI SPECIFICI :**

Ravenna, relazionato

**ORIGINALE**

IL CAPO AREA

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Arch. Alberto Matti

FEB 2011

**Ambito: S.PETRO IN CAMPIANO - ZONA PRODUTTIVA**

**S26**

1. Stato urbanizzazione e infrastrutture	relazionato
2. Sostenibilità	relazionato
3. Dotazione di servizi	relazionato
4. Opere pubbliche e/o di interesse generale	relazionato
5. Presenza PRG 93	relazionato
6. ERP	non previsto
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 :**

Allegate 2 ipotesi progettuali

**PROGETTO IMPRENDITORIALE :**

Proposta di schema di progetto urbanistico

Ampliamento stabilimento esistente Consorzio Agrario, (2 ipotesi) con la realizzazione di un PK autocarri all'interno dell'area di pertinenza, + PK a servizio clienti e abitato

nuova viabilità se in I° POC

tombamento scolo Marana + opere di mitigazione

non interesse ad acquisire ex-scuola.

**PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :**

1 o 2 POC – cronoprogramma 2009-2013

**A. Articolazione POC/PUA :**

PU già convenzionato  
Integrazione tra le due progettazioni  
Riorganizzazione degli insediamenti produttivi

**B.Modalità gestionali :**

**Note : Oss. PSC**

Nessuna

FEB. 2011



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

## Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2  
Scheda prescrittiva

**Ambito:** S.PIETRO IN CAMPIANO - ZONA PRODUTTIVA

N. Scheda

**Località:** S. Pietro in Campiano

**Zona:** Forese

**CoS26**

**Referenti:** Mutti

**Coadiuvanti:** Dradi

**GIALLO**

**Ultima modifica testo:**

14/02/2010

**Ultima modifica dati:**

27/04/2010

**Stampa:**

14/02/2011

### 1. PROPRIETA' :

Consorzio Agrario di Ravenna Comune di Ravenna

Viene stralciata dal comparto l'area di proprietà comunale ad esclusione di una superficie pari a circa 500 m<sup>2</sup> identificabile nel Foglio 114 Savio parte mapp. 72. L'area stralciata viene assoggettata alla disciplina dell'art. II.30 del RUE 5.1, Dotazione territoriale locale con simbologia attività culturali, sociali o politiche.

### 2. OBIETTIVI :

Adeguamento viabilità e sosta mezzi pesanti (PK)

Ampliamento e riqualificazione dell'attività produttiva esistente

Acquisizione di area comunale di circa 500 m<sup>2</sup> per sistemazione della viabilità di accesso da via del Sale (da proposta presentata dai privati con prot. 0048710 dell'11.05.2010)

Realizzazione nuovo accesso da via Cella

### 3. USI E DATI QUANTITATIVI:

#### 3a. Usi:

Consorzio Agrario + attività connesse: produttivo, direzionale, commerciale (commercio connesso con l'attività del consorzio compresa la distribuzione carburanti con i relativi impianti, e/o esercizi di vicinato), servizi di interesse generale

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

### 3c. Dati quantitativi :

Le quantità sono determinate dall'applicazione di indici differenti per le aree già edificate sulla base del PRG 93 (E 3.2) e quelle inserite in sede di PSC: alle prime su via del Sale e per analogia alla proprietà pubblica, si applica un  $U_f$  di 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, alle seconde, un  $U_t$  di 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, come definito in sede di concertazione e come individuate negli elaborati presentati dalla proprietà in data 11.05.2010 Prot. n. 0048710

1)  $S_f$  da PRG 93 = 33.549 m<sup>2</sup>

$U_f$  = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, che produce una  $S_{uc}$  = 20.129,40 m<sup>2</sup> circa, comprensiva della  $S_{uc}$  esistente e/o autorizzata

2)  $S_f$  proprietà pubblica da acquisire prima del convenzionamento del PUA generale = 500 m<sup>2</sup> circa

$U_f$  = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, che produce una  $S_{uc}$  = 300 m<sup>2</sup> circa

3)  $S_t$  nuovo impianto = 15.721 m<sup>2</sup> circa

$U_t$  = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> che produce una  $S_{uc}$  max di circa 6.288 m<sup>2</sup>

La  $S_{uc}$  totale ammonta pertanto a ( 20.129,40 m<sup>2</sup> + 6.288 m<sup>2</sup> + 300 m<sup>2</sup>) = 26.717 m<sup>2</sup> circa

In sede di PUA generale saranno verificate le quantità in relazione alla reale superficie rilevata, e alla  $S_{uc}$  già esistente ed autorizzata.

#### 3d. Standard :

Gli SS di legge sono da definire in sede di PUA generale in relazione agli usi delle aree di nuovo impianto e con eventuale possibilità di monetizzazione, qualora non se ne riscontri l'esigenza di diretta acquisizione.

### 4. CRITICITA' :

1) Viabilità d'accesso e mitigazione dell'impatto prodotto dai mezzi pesanti in transito e/o in sosta per l'accesso alle attività produttive.

Realizzazione di una nuova viabilità privata di accesso da Via Cella comprensiva del ponte con i relativi costi, a carico della parte privata.



Ravenna, 14 FEB 2011  
**ORIGINALE**  
 IL CAPO AREA  
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Arch. Alberto Gatti

**Ambito:** S.PIETRO IN CAMPIANO - ZONA PRODUTTIVA  
**Località:** S. Pietro in Campiano  
**Referenti:** Mutti  
**Zona:** Forese  
**Coadiuvanti:** Dradi  
**Ultima modifica testo:** 14/02/2010 **Ultima modifica dati:** 27/04/2010 **Stampa:** 14/02/2011

**N. Scheda**  
**CoS26**  
**GIALLO**

2) Reti - fognatura nera: realizzazione di tratto di fognatura e impianto di sollevamento per bay passare il canale con nuova stazione di sollevamento; fognatura bianca: eventuale definizione del tombamento di una parte di scolo consorziale Marana, dei relativi costi, modalità e tempi di attuazione; da definirsi preventivamente col progetto preliminare previo assenso dell'Amministrazione Comunale e sviluppando il progetto definitivo/esecutivo in sede di PUA generale.

N.B: il PUA generale potrà essere presentato previo assenso dell'Amministrazione Comunale a risoluzione delle criticità individuate. La realizzazione della nuova viabilità di accesso da via Cella comprensiva del ponte, può essere compensata in sede di PUA generale con Suc aggiuntiva in ragione di 1 m<sup>2</sup> di Suc produttivo ogni Euro 70 di costo delle opere fino ad un max di 6000 m<sup>2</sup> di Suc. Tale Suc aggiuntiva corrisponde a una St di circa 15.000 m<sup>2</sup> da individuare in sede di PUA generale in adiacenza alla nuova viabilità al fine di mantenere invariato l'Ut max 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> così come previsto da specifico obiettivo di località n. 1 (Tav. 86).

### 5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

#### 5a. Prescrizioni generali:

In fase di PUA generale, saranno da approfondire:

1) modalità di eventuale cessione aree e attuazione delle opere pubbliche in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs 163/06, quali opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri aggiuntivi, e la relativa progettazione definitiva e/o esecutiva.

2) parametri qualitativi edilizi e urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazione 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 dall'art. XI.13 del RUE 5.2 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 regolamento coerentemente al punto 5c "prestazioni di valenza ambientale paesaggistica"
- definire i parametri qualitativi e progettuali per l'abbattimento del rumore derivante dalla attività produttiva e dalla viabilità e di mitigazione dei PK interni

3) 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) se collocate in area agricola fuori comparto;

4) 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 :

Approfondire in sede di PUA generale, la nuova viabilità di accesso da via Cella comprensiva del verde di mitigazione e filtro da realizzarsi dai soggetti attuatori. Tale viabilità dovrà rimanere di proprietà privata. Definizione degli ingressi e delle aree di sosta per autocarri (interno) e per clienti e di uso pubblico. Definizione del sistema delle mitigazioni perimetrali per l'abbattimento dei rumori e polveri. Realizzazione della sosta e delle zone di filtro rispetto all'abitato, in accordo con il Servizio Mobilità, Servizio Strade e Servizio Ambiente.

Verificare a POC adottato con il Servizio Patrimonio le modalità di cessione dell'area pubblica di circa 500 m<sup>2</sup>, da destinare all'ampliamento dell'accesso da via del Sale, e sua stima da assoggettare a giudizio di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio.

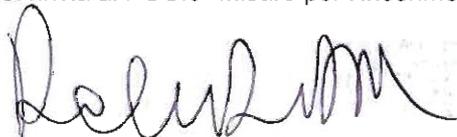
Il contratto di compravendita dovrà prevedere l'immediata realizzazione dell'adeguamento della viabilità.

In sede di PUA generale, dovrà essere elaborata la progettazione, definitiva/esecutiva della fognatura nera, del parziale tombamento dello scolo Marana in accordo con gli uffici comunali, Hera e Consorzio di Bonifica.

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

Definizione dei limiti dell'insediamento con la realizzazione di mitigazioni in relazione al contesto urbano da un lato e al contesto agricolo dall'altro.

Si rinvia al POC.9 "Misure per l'inserimento degli interventi degli Ambiti" da





**Ambiti a programmazione unitaria e concertata**

**Ambito:** S.PIETRO IN CAMPIANO - ZONA PRODUTTIVA

**N. Scheda**

**Località:** S. Pietro in Campiano

**Zona:** Forese

**CoS26**

**Referenti:** Mutti

**Coadiuvanti:** Dradi

**GIALLO**

**Ultima modifica testo:** 14/02/2010 **Ultima modifica dati:** 27/04/2010 **Stampa:** 14/02/2011

assumere in sede di successiva progettazione, al fine dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti.

**6. Tempi d'attuazione / stralci :**

L'attivazione dell'ambito deve avvenire entro il primo quinquennio con le modalità definite nell'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione da articolarsi in unico comparto dovrà avvenire, previa approvazione di "PUA generale" (1), in uno o due quinquenni. Nel primo, oltre che l'adeguamento dell'accesso da via del Sale, dei parcheggi e delle parti pubbliche (fognatura ed interventi collegati), da definirsi in sede di PUA generale (previa redazione di specifico progetto), potrà realizzarsi dal 50% al 100% della potenzialità edificatoria complessiva. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nella tabella allegata e nella scheda grafica d'ambito. Sono sempre ammessi gli interventi, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti con intervento diretto secondo i parametri e le norme dell'art. VI.46 del RUE 5.1 con  $U_f \leq 0,60$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; è inoltre ammessa a POC adottato la realizzazione di un impianto carburanti interno ad esclusivo servizio dell'attività esistente.

(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. 2B3 - Documenti da proprietà
- All. 2C - Viabilità



Ravenna  
**ORIGINALE**  
 IL CAPOAREA  
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Arch. Alberto Mutti

- FEB. 2011



Ambito: S.PIETRO IN CAMPIANO - ZONA PRODUTTIVA

Località: S. Pietro in Campiano

Zona:

Forese

N. Scheda

CoS26

Tabella tempi di attuazione ambito CoS26 - S.Pietro in Campiano - zona produttiva

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE		ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC		I	II	III	
PUA GENERALE	SI					(1)
	POC ADOTTATO (1)					
PUA STRALCI	unico comparto		unico comparto	/	/	
OPERE URBANIZZAZIONE	Private		opere interne (viabilità + Pk autocarri e clienti + verde di mitigazione) (2)	completamenti	/	
OPERE PUBBLICHE	Progetto e Appalto		realizzazione fognatura ed interventi collegati - parziale tombamento scolo Marana	completamenti	/	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %	/		50 + 100% (3)	completamento	/	(2)

(1) Il PUA generale potrà essere presentato, previo assenso dell'amministrazione Comunale a risoluzione delle criticità principali

(2) l'adeguamento dell'accesso da via del Sale dovrà essere realizzato immediatamente ad avvenuta acquisizione dell'area comunale

(3) previa realizzazione delle opere di mitigazione

FEB. 2011

Comune di Ravenna  
 Ufficio di Pianificazione Territoriale  
 ORIGINALI  
 V. CAPO AREA  
 Pianificazione Territoriale



IPOSTESI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE



LEGENDA

— PERIMETRO INDICATO DA PSC

- - - PERIMETRO PROPOSTA DI POC



ACQUISIZIONE AREA PER SISTEMAZIONE ACCESSO 500 mq



FASCE VERDI DI FILTRO



INTERVENTI DI MITIGAZIONE ACUSTICA

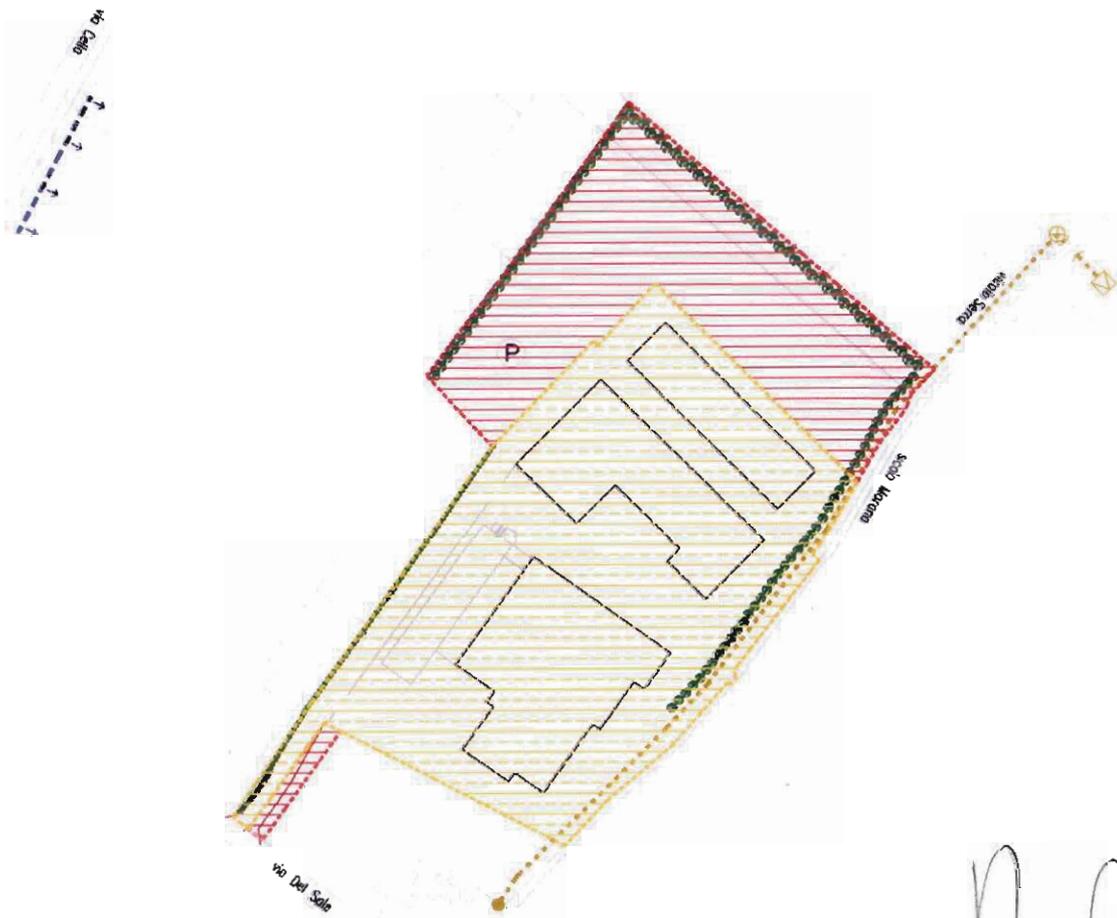
*Handwritten signature*



Ravenna, 15 FEB 2011  
**ORIGINALE**  
 IL CAPO AREA  
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Arch. *Alfredo Manti*



**AREE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO**



*Handwritten signature*

**LEGENDA**

 ESISTENTE AI SENSI DEL "PRG '93" - UF = 0,60  
 $SF = 33.549 + 500 = 34.049 \text{ mq}$   
 $SUC \text{ max} = 34.049 \times 0,60 = 20.429 \text{ mq}$   
 $SUC \text{ realizzata} = 14.232,27 \text{ mq}$  (da verificare in sede sede di PUA)

 NUOVO IMPIANTO - UT = 0,40  
 $ST = 15.721 \text{ mq}$   
 $SUC \text{ max} = 15.721 \times 0,40 = 6.288 \text{ mq}$

 FOGNATURA NERA FINO A TOMBAMENTO ESISTENTE

 ATTRAVERSAMENTO SCOLO MARANA E STAZIONE DI SOLLEVAMENTO

 STAZIONE DI SOLLEVAMENTO ESISTENTE

 INTERVENTI DI MITIGAZIONE ACUSTICA

**P** PARCHEGGIO ACCESSIBILE

CRITICITA' DELL'ACCESSO SU VIA CELLA:  
 TRATTO DI POSSIBILE POSIZIONAMENTO  
 DELL'ACCESSO  
**ORIGINALE**  
 IL CAPO AREA  
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 Arch. Alberto Muzzi

FEB. 2011





Ambito: S.PIETRO IN CAMPIANO - ZONA PRODUTTIVA

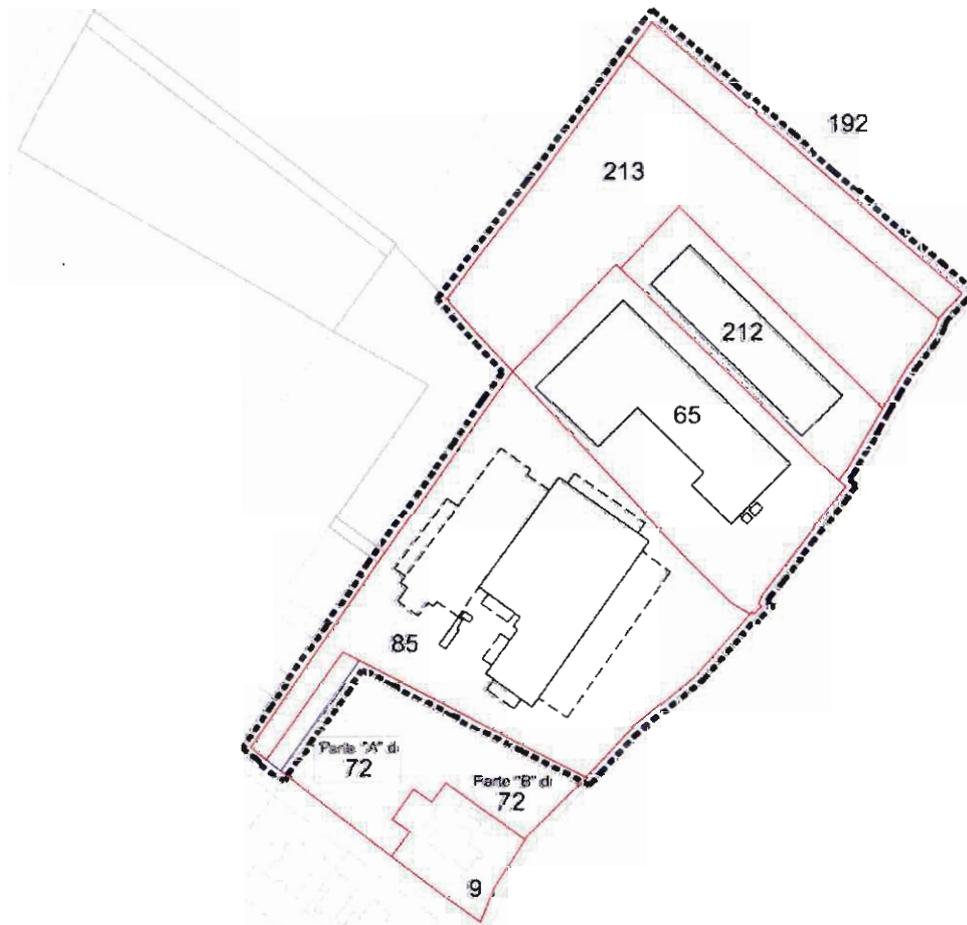
Località: S. Pietro in Campiano

Zona: Forese

N. Scheda

CoS26

**DATI CATASTALI**



**PROPRIETA' - PERIMETRO DI POC**

Proprietà	Foglio	Mappale	Sup. Nominale
CONSORZIO AGRARIO	114	65	10.174 mq
COMUNE DI RAVENNA	114	Parte "A" di 72	500 mq
CONSORZIO AGRARIO	114	85	18.270 mq
CONSORZIO AGRARIO	114	192	3.012 mq
CONSORZIO AGRARIO	114	212	5.105 mq
CONSORZIO AGRARIO	114	213	12.709 mq
<b>TOTALE</b>			<b>49.770 mq</b>

**PROPRIETA' DA STRALCIARE**

Proprietà	Foglio	Mappale	Sup. Nominale
COMUNE DI RAVENNA	114	9	3.830 mq
COMUNE DI RAVENNA	114	Parte "B" di 72	5.570 mq
<b>TOTALE</b>			<b>9.400mq</b>



RAVENNA  
**ORIGINALE**  
IN CARO AREA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Miani

FEB. 2011



Ambito: S.PIETRO IN CAMPIANO - ZONA PRODUTTIVA

Località: S. Pietro in Campiano

Zona: Forese

N. Scheda

CoS26



Ravenna

ORIGINALE  
IL CAPO AREA  
PILANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Arch. Alberto Matti

FEB 2011

*[Handwritten signature]*

