

Elaborato prescrittivo

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015

POC

Piano Operativo Comunale

PRG 2003
PSC
POC
RUE

POC.4d Repertorio delle Schede d'Ambito delle aree oggetto di Accordi di 2° livello già inseriti nel PSC

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N.	del
PUBBLICATO	B.U.R	N.	del

Piano Operativo Comunale

Accordo di 2° livello

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



COMUNE DI RAVENNA

ACCORDO di II° livello (POC)

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

**COMPARTO S5
IPERCOOP – BORGO MONTONE**

Alberto



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

**ACCORDO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S5
IPER COOP – BORGO MONTONE**

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

da una parte:

“IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE s.p.a.” (codice fiscale 00397420399) avente sede legale a Ravenna in via Agro Pontino n. 13, in persona del procuratore speciale Sig. Roberto Zoia, nominato con atto autentificato nella firma dal notaio Dr.ssa Daniela Cenni in data 9 settembre 2008 – Repertorio n. 15052, Raccolta n. 10289, proprietaria dei terreni distinti al Catasto Terreni Sez. Ravenna - Foglio 147 - Mappali 292 - 293 - 552;

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

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

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 Mutti

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 n. **S5 Titolo Iper Coop – Borgo Montone** (All. 1), concernente un'area territoriale che attualmente risulta dalla 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 18.01.2008 ed iscritto nel repertorio con il numero: 3359, 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, con il frazionamento dell'ex mappale 445 compreso solo in parte nell'ambito, diventato 552



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

per la parte effettivamente compresa nell'ambito, già alla firma della stipula dell'Accordo di primo livello così come rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE.

Si precisa che, pur non rientrando interamente nell'ambito, in sede di PUA, dovrà essere prevista la realizzazione della viabilità perimetrale, quale connessione dal sottopasso a via Fiume Montone Abbandonato secondo quanto definito nella Scheda (All.2). Si dovrà prevedere inoltre la realizzazione della connessione intermedia fra l'ambito S5 e via F. Montone Abbandonato, secondo le caratteristiche funzionali da definire in sede di PUA e in base a quanto prescritto nella Scheda (All.2).

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. **S5 Titolo Iper Coop – Borgo Montone** (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. **S5 Titolo Iper Coop – Borgo Montone** (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 2 incontri con le proprietà in data 26/06/2009 e 10/11/2009, come risulta dai verbali redatti e approvati o sottoscritti (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:

Roberto



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 S5 Titolo Iper Coop – Borgo Montone** (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 IMPEGNA ³

- A predisporre e presentare il PUA per la sua approvazione entro mesi 8 dall'approvazione del 1° POC. Il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione del meccanismo delle penali di cui al successivo art. 4 ⁴;

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 (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 generale.

Tali opere pubbliche consistono:

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
L. CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
dott. Alberto Mussi

- a) viabilità di connessione con la Classicana (nuovo ingresso direzione Ferrara-Rimini);
- b) viabilità perimetrale ad Est dell'ambito, quale connessione dal sottopasso a via F. Montone Abbandonato secondo quanto definito nella Scheda (All.2);
- c) connessione intermedia fra l'ambito e via F. Montone Abbandonato secondo quanto definito nella Scheda (All.2);
- d) adeguamento fognatura nera.

B) (aree con destinazione pubblica - individuate in cessione, con potenzialità edificatoria "a distanza") a cedere gratuitamente al Comune al momento della stipula del PUA generale, aree a tale uso individuate dal PSC e tali da produrre una capacità edificatoria di circa 4915 m² di Suc. Tali aree non sono da considerarsi strategiche ai sensi dell'Accordo tipo.

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)** e **B)** a rendere idonea garanzia a favore del Comune di Ravenna, mediante fidejussione bancaria o assicurativa da costituirsi in sede di stipula della convenzione di PUA generale e rapportata come segue:

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

b) le aree di cui al punto B) sono considerate non strategiche e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Ravenna antecedentemente o al momento della stipula della convenzione di PUA generale.

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**, n. **S5 Titolo Iper Coop – Borgo Montone** (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. **S5 Titolo Iper Coop – Borgo Montone** (All. 1) nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- a definire, prima dell'approvazione del POC, l'Accordo Territoriale con la Provincia di Ravenna in quanto il comparto è classificato Polo provinciale dal PTCP e dal PSC e in relazione alla disciplina commerciale del POIC;
- 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



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

esecuzione), il Comune valuterà la incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali e amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

ART. 4

INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA; SANZIONI; CONSEGUENZE

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

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

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

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

- 1) Mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA.
- 2) Mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Parte Privata, secondo le modalità e tempistiche definite nella allegata Scheda di POC. (N.B. tali modalità e tempistiche possono essere demandate in toto o in parte al PUA generale).

Penali:

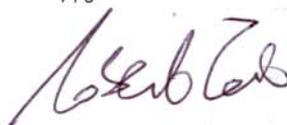
le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 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 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) 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. **IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.p.a.**
il legale rappresentante sig.



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

Ambito: **IPER COOP - BORGO MONTONE**

S5

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Immobiliare Grande Distribuzione spa, Grassi Lidia

Riserve :

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Immobiliare Grande Distribuzione spa

Riserve :

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :

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

SUPERFICI DI PSC:

ST 98.300 mq.

da definire in sede di POC -

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.

PARAMETRI QUANTITATIVI :

Suc fissa mq 12.779

Suc mq 4.915 (ospitata)

Suc mq 1.671 (premio)

Tot. mq 19.365

Quota aggiuntiva mq 2261 quale premio per la eventuale realizzazione della viabilità a sud-est dell'ambito ed esterna allo stesso.

Note :

La porzione mapp. 445 intestato a Grassi Lidia è stato frazionato e diventato mapp. 552, già alla firma della stipula. Unica firmataria richi inserimento : Soc. Immobiliare spa grande distribuzione
Unita' catastali del comparto Fg. 147 mapp. 292, 293, 552.

PROPOSTA BANDO :

N° 59: Potenziamento dell'attuale Centro Commerciale

PRESENTATA DA :

Immobiliare Grande Distribuzione spa

CRITERI GENERALI :

1. Caratteristiche e congruità al PSC: relazionato
2. Progetto imprenditoriale: relazionato

CRITERI SPECIFICI :

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

Ambito: **IPER COOP - BORGO MONTONE**

S5

1. Stato urbanizzazione e infrastrutture: relazionato – da approfondire
2. Sostenibilità: non trattato – da approfondire
3. Dotazione di servizi: relazionato
4. Opere pubbliche e/o di interesse generale: relazionato
5. Presenza PRG: no
6. ERP : non disponibile
7. Fonti rinnovabili : relazionato
8. Delocalizzazione impianti non compatibili: non richiesto
9. Procedure di selezione: non relazionato

VALUTAZIONE PROPOSTA CONGRUITA' COI CRITERI

Scarso Medio Buono Ottimo

Note :

In allegato alla domanda d'inserimento schema progettuale planimetrico con localizzazione dell'insediamento, individuazione dell'area parcheggio con piazza e portico di accesso alla galleria commerciale, distribuzione della viabilità interna.

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

Unico soggetto imprenditoriale

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :

2008 /2012

A. Articolazione POC/PUA :

E' allegata una ipotesi progettuale
POC + PUA in adozione di POC.

B.Modalità gestionali :

La proprietà IGD - IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE

Note : Oss. PSC

Nessuna



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

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

Allegato 2 Scheda prescrittiva

Ambito: IPERCOOP - BORGO MONTONE

Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

Referenti: Tassinari

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

Ultima modifica testo:

27/05/10 Ultima modifica dati

25/03/10 Stampa:

27/05/10

CoS5
 VERDE

1. PROPRIETA' :

Immobiliare Grande Distribuzione spa.

Sono inserite le seguenti proprietà:

1) Le aree di proprietà della soc. Immobiliare Grande Distribuzione spa – Foglio 147 – mapp. 292 – 293 – 552

2. OBIETTIVI :

Potenziamento del polo commerciale esistente e completamento della viabilità di circuitazione , in connessione con il sottopasso e con Via Fiume Montone Abbandonato.

Completamento del sistema dei parcheggi e della viabilità interna a cura dei privati.

Interventi di mitigazione con le aree agricole limitrofe e con l'abitato

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

Centro commerciale di livello superiore – terziario – uffici – servizi privati di interesse generale e sovracomunale

L'ambito è classificato polo provinciale, pertanto la quota di superficie di vendita e tipologia è definita dalla programmazione commerciale regionale e provinciale, previo accordo territoriale con la Provincia ai sensi del PTCP. La superficie max di vendita (m² 15.000) realizzabile deriva dalla quota provinciale, previa specifica istanza da presentare alla Provincia, ed integra la S.V. esistente.

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

SUB COMPARTO: CoS05 NOME SUBCOMPARTO:

GENERATA

ST: 98.300

Proprietà:

UT : 0,130 SUC: 12.779

UT RICETTIVO: 0,000 SUC TURISTICA MIN: 0

SUC RIMANENTE: 12.779 % MAX RESIDENZIALE: 0% SUC RESIDENZIALE: 0

% MIN NON RESIDENZIALE: 100% SUC NON RESIDENZIALE: 12.779

Superfici ERS:

UT ERS: 0,000 ERS: 0

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

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

Superfici Ospitate:

UT OSPITATA: 0,050 OSPITATA: 4.915

UT PREMIO OSPITATA: 0,017 PREMIO OSPITATA: 1.671

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: 19.365 SUC MAX RESIDENZIALE: 0 SUC MIN NON RESIDENZIALE: 19.365 UT: 0,197

Bebe



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

Ambito: IPERCOOP - BORGIO MONTONE

Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

Referenti: Tassinari

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

Ultima modifica testo:

27/05/10 **Ultima modifica dati**

25/03/10

Stampa:

27/05/10

FACOLTATIVA

UT PREMIO EXTRA:	0,023	SUC PREMIO EXTRA:	2.261	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:			2.261				

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA

SUC TOTALE GENERATA + FACOLTATIVA:	21.626	UT:	0,22
------------------------------------	--------	-----	------

3c. Dati quantitativi :

La superficie max di vendita è pari a 15.000 m², di cui max 1500 m² di alimentare

In sede di PUA generale potrà essere assegnata una potenzialità aggiuntiva (Suc premio extra) pari ad un massimo di Ut = 0,023 m²/ m² (pari a circa 2261 m²) in relazione alla realizzazione della viabilità sud-est esterna, parametrata al costo dell'intervento e in relazione agli usi finali di tale Suc. Il costo dell'intervento viene stimato e garantito in sede di PUA, sulla base di un progetto preliminare redatto dal Comune o dai privati d'intesa con i Servizi comunali.

3d. Standard :

Standards di legge, in relazione agli usi

In sede di PUA generale può essere valutata la possibilità di considerare le aree a standard a Parcheggio come parcheggi privati di uso pubblico.

4. CRITICITA' :

1. Viabilità:

- realizzazione dell'accesso dalla SS 16 (direzione Ferrara-Rimini)
- realizzazione della viabilità perimetrale, quale connessione dal sottopasso a Via F. Abbandonato.

2. Fognatura nera insufficiente.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

In sede di PUA definire/approfondire:

- 1) Definizione della modalità attuative per Suc ospitata
- 2) Definizione delle tipologie commerciali (valenza provinciale) (vedi voce 3/A: usi).
- 3) Modalità di cessione delle aree e di attuazione delle opere pubbliche negli art.18 (secondo le modalità di cui al D.Lgs 163/06)
- 4) Definizione dei parametri qualitativi edilizi - urbanistici del 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. Attivazione di procedure concorsuali da parte dei privati.
- 5) Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico o in area agricola con premio (0.02 m²/m²).

5b. Prescrizioni specifiche :

1) VIABILITA'

Realizzazione del nuovo ingresso dalla Classicana (direzione Ferrara - Rimini), previo nulla osta Anas.

Realizzazione della viabilità perimetrale, quale connessione dal sottopasso a Via F. Abbandonato compresa la parte esterna all'ambito, anche a fronte di quanto stabilito al punto 3/B. Tale tratto di viabilità esterno all'ambito, deve essere previsto in sede di PUA generale che definirà tempi, modalità e garanzie per la sua attuazione. La sua attuazione, con la relativa capacità edificatoria, può essere demandata al II° POC.



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

Handwritten signature

Ambito: IPERCOOP - BORGIO MONTONE

Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

Referenti: Tassinari

Coadiuvanti: Rossi

N. Scheda

Co55
VERDE

Ultima modifica testo: 27/05/10 **Ultima modifica dati** 25/03/10 **Stampa:** 27/05/10

Realizzazione della connessione intermedia ad ovest tra l'ambito e via F. Montone Abbandonato, a cura e spese del soggetto attuatore, secondo le caratteristiche funzionali da definire in sede di PUA (carrabile o ciclo-pedonale), in relazione ai tempi di attuazione della connessione viaria descritta al punto precedente. Al fine di acquisire gratuitamente l'area necessaria, è assegnata a questa un indice massimo pari a 0,15 m²/m² (sulla base di quanto stabilito all'art. 1.13 del RUE). Tale potenzialità prodotta è ospitabile nell'ambito S5 o nell'area di nuovo impianto a prevalente uso residenziale posta a nord.

2) FOGNATURA

Adeguamento della fognatura nera esistente in sofferenza, sulla base di uno specifico studio di scarico delle acque nere (ipotesi: impianto separato a pressione) e in relazione al carico urbanistico equivalente.

Acque chiare: problematica relativa allo scolo Lama. No tombamento. Realizzazione di vasche di prima pioggia per i parcheggi

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Qualità della progettazione e degli interventi e del sistema del verde: in relazione al sistema ambientale e paesaggistico, in sede di PUA generale dovranno essere definiti i parametri qualitativi, con particolare attenzione al sistema del verde di mitigazione con l'abitato, all'integrazione tra parti privati e attrezzature pubbliche, e di relazione col paesaggio agricolo e l'asta fluviale

Verifica parametri di zonizzazione acustica in sede di PUA generale

Verifica in sede di procedura di VALSAT/VAS.

Si rinvia al POC.9 "Misure per l'inserimento ecologico e paesaggistico degli interventi degli Ambiti per la definizione della pianificazione attuativa" da assumere in sede di successiva progettazione, al fine dell'inserimento paesaggistico degli interventi previsti.

6. Tempi d'attuazione / stralci :

L'attivazione dell'ambito deve avvenire entro il primo quinquennio con le modalità definite nell'accordo territoriale, nel presente Accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione dovrà avvenire, previa approvazione di PUA generale, in uno o due quinquenni. Nel primo, oltre che la realizzazione delle parti pubbliche, da definirsi in sede di PUA (previa redazione di specifico PERT), potrà realizzarsi dal 50% al 100% della potenzialità edificatoria complessiva. Le modalità e i tempi di attuazione sono più dettagliatamente illustrati nell'All. 2A1 Tabella tempi di attuazione.

Il progetto di PUA generale (1) potrà interessare anche il comparto esistente, al fine di una riarticolazione complessiva del polo commerciale, fermo restando il dimensionamento ammesso nei due distinti ambiti e a fronte di eventuale variante al PUA vigente per il comparto vigente.

(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



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

Ambito: IPERCOOP - BORGIO MONTONE

Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

N. Scheda

CoS5

Tabella tempi di attuazione ambito CoS5 - Ipercoop - Borgo Montone

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE		ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC		I	II	III	
PUA GENERALE	SI					(1)
	POC ADOTTATO (1)					
PUA STRALCI	I		I (2)	I	/	(2)
OPERE URBANIZZAZIONE	I		I	I	/	
OPERE PUBBLICHE	Progetti e Appalti		Nuovo innesto SS16 Viabilità perimetrale e di connessione fognatura nera	Completamenti + Eventuale II° stralcio (viabilità perimetrale fuori comparto)	/	
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %	/		50-100%	0-50%	/	

(1) a risoluzione delle criticità principali (viabilità - fognatura nera)

(2) Previa definizione dell'Accordo Territoriale con la Provincia

Alberto



Ravenna,
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto

Ambito: IPERCOOP - BORGIO MONTONE

Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

N. Scheda

CoS5

S5 IPERCOOP - BORGIO MONTONE						
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE
A	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE spa con sede in Ravenna	00397420399	Ravenna 147	292	59.110	*
				293	7.720	*
				552	31.453	*
				totale	98.283	

* Superficie catastale
 ** Superficie ricavata a video



Ravenna,

ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Masti

Ambiti a programmazione unitaria e concertata

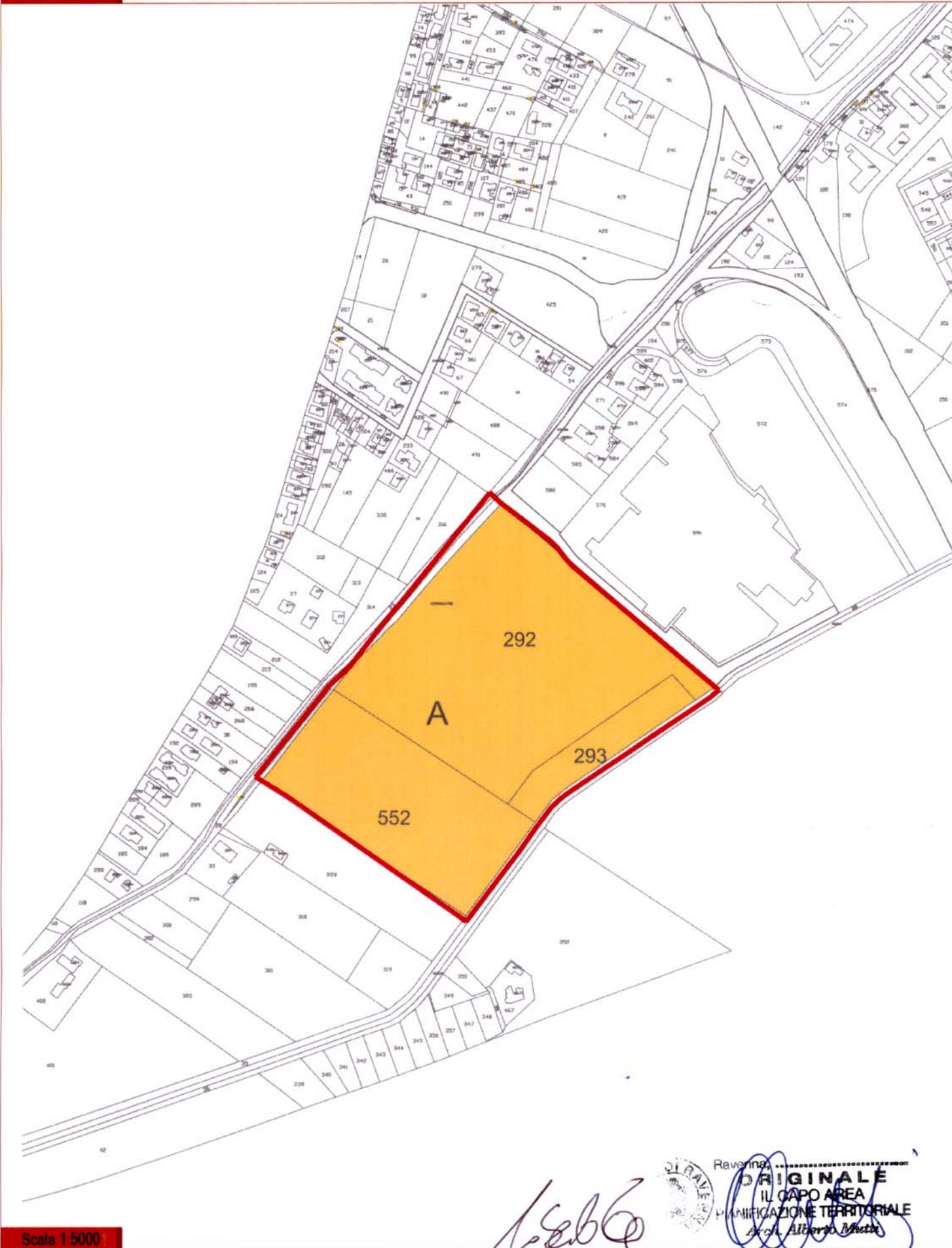
Ambito: IPERCOOP - BORGO MONTONE

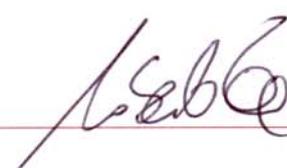
Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

N. Scheda

CoS5



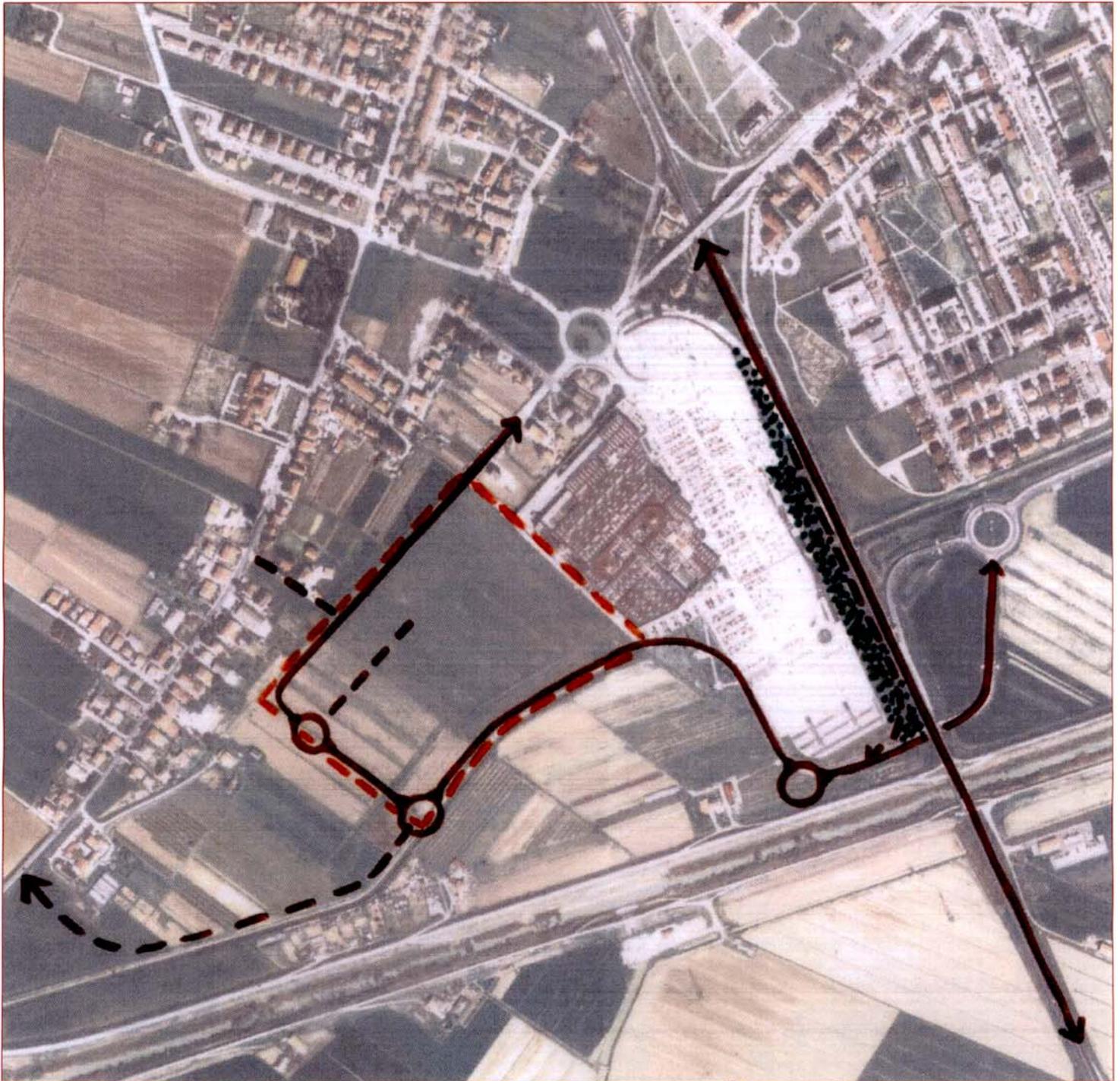


 Ravenna
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
 Arch. Alberto Motta

Ambito: IPERCOOP - BORGO MONTONE
Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

N. Scheda
CoS5



Handwritten signature



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

