

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 S2
ROMEA – ANIC - AGRARIA**

[Handwritten signature]

STUDIO INGENNERIA S.P.A.
Partita IVA 01470060493
Il Legale Rappresentante

[Handwritten signature]



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

[Handwritten signature]

**ACCORDO II° liv. (POC)
A NORMA DELL'ART. 18
DELLA LEGGE REG. N. 20/2000
RELATIVO A: COMPARTO S2
ROMEIA - ANIC - AGRARIA**

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

da una parte:

- società **IMMOBILIARE LA MAGNOLIA** s.r.l (codice fiscale 01334190392) avente sede a Ravenna, via Zampeschi n. 4 in persona del legale rappresentante signora Febbo Patrizia Sandra, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 8 - mappali 92 e 95;

- signora **NERI SANDRA** (codice fiscale NRE SDR 63D56 H1990) nata a Ravenna il 16 aprile 1963, residente a Ravenna, via S.Alberto n.201, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 8 - Mappali 15 (Ente urbano) - 93 - 96;

- società **EPI** s.r.l. (codice fiscale 07529261005) avente sede a Ravenna, via S. Ferruzzi n. 10, in persona del legale rappresentante signor Fabbri Gianni, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 47 mappali 10 (Ente urbano) 389 - 394 - 395 - Foglio 8 - mappali 88 -89 - 90 - 94 - 97 e Foglio 49 - mappali 402 - 404 (ente urbano) - 608;

- società **IMMOBILIARE NETTUNO** srl (codice fiscale 00470060393) avente sede a Bologna, via Alfonso Torreggiani n. 1-3, in persona del legale rappresentante signor proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 8 - mappale 107;

- società **CARBURANTI DEL CANDIANO** spa (codice fiscale 02245600396) con sede a Ravenna, via Classicana n. 99, in persona del legale rappresentante signor proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 49 - mappale 467;

- società **ASSOCIAZIONE COOPERATIVA MURATORI AFFINI RAVENNA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - "A.C.M.A.R. S.C.P.A."** (codice fiscale 00070280391) con sede in Ravenna, Via G. Rossi n. 5, in persona del legale rappresentante signor Suprani Orano, proprietaria del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 9 - mappali 83 - 149 -150 - 196 - 198 - 199 - 202 - 204;

- signor **SANZANI CESARE** (codice fiscale SNZCSR34R34A07H199P), nato a Ravenna il 7 gennaio 1934, residente a S.Antonio (RA) via Stabbiale n. 13 e signor **SANZANI DOMENICO** (codice fiscale SNZDNC26L19H199R) nato a Ravenna il 19 luglio 1926, residente a S.Antonio (RA) via Stabbiale n. 13 e signora **SANZANI SABRINA** (codice fiscale SNZSRN69D54H199N) nato a Ravenna il 14 aprile 1969. residente a Piangipane (RA) via Rubboli Guido P. n. 86 e signora **SANZANI SUSANNA** (codice fiscale SNZSNN64B46H199S) nata a Ravenna il 6 febbraio 1964, residente a residente a S.Antonio (RA) via Stabbiale n. 13, proprietari del terreno distinto alla Sezione Ravenna - Foglio 8 map 108;

*Sanzani Cesare,
Sanzani Domenico
Sanzani Susanna*

AS

[Signature]

*Febbo Patrizia Sandra
Mori Sandro
Cesare
Domenico
Sanzani Sabrina
Sanzani Susanna*



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

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 articoli 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 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

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.

Ferrarini Donatella
 Serrani Forzè
 Partita IVA 00000000973
 Il sottoscritto







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 **S2 Titolo Romea - Anic - Agraria (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 nelle sottoscrizioni in data 24, 26 e 28 novembre 2008 ed iscritto nel repertorio rispettivamente con i numeri: 3793, 3800 e 3811, sviluppandone obiettivi e contenuti;

*Susanna Sanzani
Domenico Sanzani
Sabrina Sanzani*

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, per ampliare l'ambito a nord, così come rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE.

In particolare l'ambito è ampliato nella parte nord, a comprendere un'area da classificarsi a verde di integrazione della cintura verde, viabilità e sistema rotatorio posto su via S.Alberto, di proprietà dei Sigg. Sanzani Cesare, Sanzani Domenico, Sanzani Sabrina e Sanzani Susanna, avente una superficie di circa mq. 30.300 - Foglio Ravenna/8 mappale 108 e un'area da classificare a verde pubblico con una potenzialità edificatoria, prodotta applicando un indice $U_f = 0,15$ mq/mq., da trasferire all'interno della superficie fondiaria del PUA del comparto Agraria e avente una superficie di mq. 3195 (mapp. 88 - 89 - 94 - 97 foglio RA/8), così come rappresentato negli elaborati grafici di POC/RUE e in quelli allegati al presente Accordo

[Stampa illeggibile]
[Firma illeggibile]



Fabio Roberto Sola
[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]
[Firma illeggibile]

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°S2 Titolo **Romea – Anic – Agraria** (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 **S2 Titolo Romea – Anic – Agraria** (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 25.06.09 e 27.10.09, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo, della relativa nuova Scheda (All. 2) e del disegno di POC., anche a seguito dei successivi incontri tecnici e della documentazione ulteriormente prodotta dalla proprietà 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 in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34 l'"Accordo Tipo di 2° livello", a norma dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

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

**ART. 1
IMPEGNI DELLE PARTI**

La **Parte privata**, così come individuata nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata **Scheda di POC N° S2 Titolo Romea – Anic – Agraria** (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



Ravenna
.....
ORIGINALE
IL CAPG AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Manti

Souzaui Sabrina

attuative delle previsioni del POC relative all'ambito del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo - oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi dei comparti;

- conseguentemente, ai fini prima menzionati, in fase di approvazione del PUA, a sottoscrivere, indi stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Ravenna. Con tale convenzione saranno prestate ulteriori fidejussioni, bancarie o assicurative, tali da far configurare idonee garanzie relative all'adempimento delle varie obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione, garanzie che dovranno essere definite sia in relazione a quanto previsto dalla convenzione tipo sia agli impegni già assunti con il presente Accordo;
- a rendere edotti i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo.

Nell'ambito del presente Accordo, in particolare SI IMPEGNA³

- A predisporre e presentare un PUA generale 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. 4⁴;

ed inoltre:

A) rif. "Accordo Tipo di 2° livello" approvato dal C.C. in data 18.02.2010 con delibera n. 17761/34

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

C) (qualora il privato non debba realizzare opere pubbliche - così come definito nella Scheda di POC - ma versare gli "oneri aggiuntivi") ad effettuare il versamento delle somme previste - e stimate pari ad:

- Euro 4.000.000,00 per la realizzazione di opere pubbliche, di cui prioritariamente per la realizzazione di una piscina pubblica nell'ambito dell'area sportiva (da realizzarsi con le modalità del promotore privato ai sensi dell'Art. 153 D.Lgs 163/06 e s.m.i.) del valore stimato in Euro 3.790.000,00.
- Quota parte in relazione alla St dell'ambito (unitamente all'ambito S3) del costo per la bonifica e l'allargamento dello scolo Fagiolo (stimato complessivamente in 700.000,00 Euro) pari ad un valore di 1/3 per circa Euro 234.000.

Tali somme sono dovute a titolo di "rimborso" in quanto le opere pubbliche o quota parte di esse sono state o saranno realizzate direttamente dal Comune di Ravenna, o per conto di esso nel periodo di validità del 1° POC così come meglio specificato nella scheda di POC.

- Per gli adempimenti di cui sopra, come previsto alla lettera C), a rendere idonea garanzia a favore del Comune di Ravenna, mediante fidejussione bancaria o assicurativa come segue:

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

*Scrittore Domenico
Ballarini Susanna Sono in linea*

[Signature]
14040
Partita IVA 030393

[Signature]

[Signature]
5/9
[Signature]
[Signature]

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

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

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

c) a prestare n. 1 garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa pari a Euro 4.000.000,00 da costituirsi alla stipula del presente Accordo di II° livello. L'importo sarà versato su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale in base: agli Stati di Avanzamento Lavori (S.A.L.) dell'opera e comunque non oltre il 31.12.2015 e in ogni caso in relazione alla conclusione dell'opera con escussione delle somme dovute senza necessità di diffida in caso di mancato versamento entro il termine fissato dalla richiesta medesima.

Differenti termini di versamento potranno essere definiti a seguito del bando che sarà emanato con le modalità del promotore privato ai sensi dell'art. 153 D.Lgs 163/06 e s.m.i.

A prestare n. 1 garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa pari a Euro 234.000,00 per la bonifica e l'allargamento dello Scolo Fagiolo da costituirsi alla stipula della convenzione di PUA generale.

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° S2 Titolo Romea - Anic - Agraria** (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. **S2 Titolo Romea - Anic - Agraria** 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;

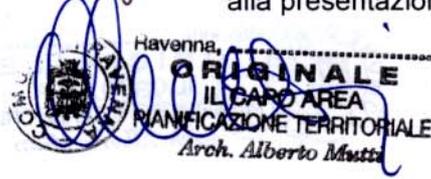
- ad avvenuta approvazione del POC da parte del Consiglio Comunale, con il recepimento delle eventuali precisazioni /integrazioni apportate a seguito di osservazioni pervenute al POC - e quindi ai contenuti degli Accordi - a procedere alla stipula dell'accordo definitivo;

- 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.

Giuseppe Susanna
Sommario Generale

[Signature]

[Signature]



Fabio Poltrone
[Signature]
[Signature]
[Signature]

**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.

*Sonzaui Domenico
Sonzaui Susanna
Sonzaui Elena*

**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'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.

[Handwritten signature]

719
[Handwritten signatures: Sonzaui Sabrina, [unclear], [unclear], [unclear], [unclear]]
COMUNE DI [unclear]
ORIGINALE
CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Mutti

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/ritardato versamento, nei termini indicati alla lettera C)/c) dell'art. 1 del presente Accordo, delle somme a titolo di "extra-oneri" per le opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune o da altro soggetto pubblico competente in relazione agli obblighi assunti nell'accordo di POC.

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.

Handwritten notes in blue ink:
Somme fixées
Somme suscrite
Somme fixe

Handwritten signatures and stamps:
Favenna
Arch. Alberto Mutti
819
Other illegible signatures and stamps.

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 fogli uno per facciate 9 (nove) che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.
L.C.S.

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

La Parte privata

NERI SANDRA

Neri Sandra

SANZANI CESARE

Sanzani Cesare

SANZANI DOMENICO

Sanzani Domenico

SANZANI SABRINA

Sanzani Sabrina

SANZANI SUSANNA

Sanzani Susanna

Per la Soc. **IMMOBILIARE LA MAGNOLIA** s.r.l.
il legale rappresentante sig.

Fabrizio Matteucci

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

EPI s.r.l.
Via S. Ferruzzi, 10 - 48121 Ravenna
P.IVA e C. F. 07529261005

Per la Soc. **IMMOBILIARE NETTUNO** srl
il legale rappresentante sig.

[Signature]

Per la Soc. **CARBURANTI DEL CANDIANO** Spa
il legale rappresentante sig.

[Signature]

Per la Soc. **A.C.M.A.R. S.C.P.A.**
il legale rappresentante sig.

[Signature]

Ambito: **ROMEA – ANIC - AGRARIA**

S2

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC SOTTOSCRITTO :

Immobiliare La Magnolia srl; Neri Sandra; Soc. EPI srl; Gentilini Ermanno; Gentilini Gemino; Sanzani Cesare; Sanzani Domenico; Soc Arca spa; Soc Syndial (non ha firmato); Soc ENI spa divisione REM Bologna (non ha firmato); Soc Saipem (non ha firmato)

Riserve :

Soc. EOS (gia Arca), Immobiliare La Magnolia, Soc EPI:
1. In merito agli oneri aggiuntivi: definire esatta e congrua incidenza per SU; differenziazione per SU residenziale e SU non residenziale/residenziale speciale; esonero per ERP e destinazioni di prevalente/elevato interesse pubblico
2. per sub-comparto Romea (a esclusiva destinazione non residenziale) individuare meccanismi premianti e possibilità di realizzare edifici pluripiano
3. prevedere scomputo U2 per eventuali costi aggiuntivi a oggi non prevedibili

PROPRIETA' ACCORDO DI PSC STIPULATO :

Immobiliare La Magnolia srl; Neri Sandra; Soc. EPI srl; Gentilini Ermanno; Gentilini Gemino; Soc. Carburanti del Candiano spa, subentra a Soc. Saipem; ACMAR SCPA; Immobiliare Nettuno srl (non ha firmato); ha sostituito Sanzani (ricade in area verde).

Riserve :

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE :

1. Da definire in sede di POC alla luce dei valori definiti dal PSC / si differenziano per usi / ERP niente oneri.
2. Nuovi meccanismi premianti (?) da verificarlo in sede di POC, parametri correttivi della quota ospitata per diversità d'uso vincolata; edifici pluripiano: già previsto.
3. Vale codice appalti Dlgs 163/06

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

SUPERFICI DI PSC:

S.T. totale 216.000 mq; articolata in due sub compartimenti: Agraria St 138.330, Romea St 77.670. Non comprende le aree di proprietà comunale, l'edificio esistente e le aree di integrazione alla cintura verde. (da precisare in sede di POC).

PARAMETRI QUANTITATIVI :

Suc fissa mq 32.400
Suc variabile mq 16.200(ospitata) di cui 5.906 (prodotta dall'area di integrazione alla cintura verde posta sul lato nord) + mq 5.400 (premio)
Tot. mq 54.000
Suddivisione in due sub-compartimenti; sub comparto Agraria Suc 20.750 mq e sub comparto Romea Suc 11.650 mq.
Suc aggiuntiva per ERP con ut 0.05 mq/mq per il solo comparto agraria.
Usi residenziali (libera e speciale) + NR per agraria e usi non residenziali per Romea, come da scheda di PSC.
Per usi ricettivi e strutture pubbliche: scolastiche e/o sociali di valenza pubblica realizzata da privati si ha un premio del 50% da definire in sede di POC e/o PUA

Note :

PROPOSTA BANDO :

N°124: Presentata da ACMAR (proprietaria appezzamento ex Gentilini)- Dichiarazione di volontà di proseguire nella concertazione. ACMAR non è stata contattata né coinvolta dagli altri proprietari nella presentazione di richiesta di inserimento n° 113.

N°113 (di seguito analizzata): Risoluzione criticità legate alla viabilità: Struttura ricettiva alberghiera (120 stanze); padiglioni per espositivo/commerciale; spazi direzionali

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015

Sanzani Susanna
Alberto Mutti

[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]



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

Sanzani Susanna
Sanzani Sabrina

Ambito: **ROMEIA – ANIC - AGRARIA**

S2

PRESENTATA DA :

Soc. EPI srl; Soc. Carburanti del Candiano spa; Immobiliare La Magnolia srl

CRITERI GENERALI :

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

CRITERI SPECIFICI :

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: No nel PRG 93
6. ERP: non relazionato
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 :

pervenute due richieste separate; problematiche tra le proprietà?
Richieste formulate in sede di bando per l'inserimento nel POC: 1.chiarificazione su /modi/impegni/tempi di traduzione nel concreto delle previsioni della scheda S2 (...). 2. sviluppo di una enunciazione progettuale condivisa (...), che consenta quantificazione economica degli impegni reciproci assunti dalle parti

PROGETTO IMPRENDITORIALE :

Dichiarazione d'impegno a svilupparlo in fase successiva con compiuto sviluppo, non essendoci a oggi fattori fondanti sufficientemente chiari (vedi condizioni di cui alla nota sopra).

PROGRAMMAZIONE TEMPORALE :

2008 / 2014

A. Articolazione POC/PUA :

Disponibilità di valutare e negoziare un'attuazione articolate su più POC (proposta: due POC)

B.Modalità gestionali :

Non riscontrate problematiche sulle reti infrastrutturali – Per la problematica subsistenza 1-2 mm/anno – VALSAT zona acustica III – demandato allo svolgimento e approfondimento del progetto:
Utilizzo di fonti alternative per energia – acqua di recupero – utilizzo di bioarchitettura.
Richiesta:
sviluppo del progetto urbanistico – imprenditoriale, redatto come integrazione e approfondimento della scheda S2;
impletamento dell'area sportiva con oneri derivanti dal comparto in oggetto (proposta: si)
sportiva con oneri derivanti dal comparto in oggetto (proposta: si)
Richiesta di autonomia in sede di PUA (proposta: due stralci per i due comparti)

Note : Oss. PSC

0610: Richiesta variazioni sostanziali a quantità sottoscritte e a prescrizioni di scheda. Parere: non accolta.
Punti 3,4,5,7,8,10 dell'osservazione da valutare in sede di POC:
3. Inserire specifico premio anche per servizi "culturali-espositivi e/o spettacolo".
4. S.U. generata non solo da cintura verde, ma anche da ogni altra tipologia della tabella art. 11 com. 2
5. Inserire specifica che edificio colonico da conservare non incida su totale S.U.
7/8 Ricalibrare parametro valore oneri aggiuntivi per S.U. terziaria e residenziale.
10 Definire in sede di POC gli oneri aggiuntivi.
In merito al punto 4 si precisa che già il c.3 dell'art.11 consente che le quantità edificatorie ospitabili derivino da ogni componente di PSC destinazione pubblica (vedi relativa tabella)

Sommario Documento

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Ravenna
ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Benucci

[Handwritten signatures]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Ambito: ROMEA - ANIC - AGRARIA

Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

Referenti: Dradi

Coadiuvanti: Rossi - Mutti

N. Scheda

CoS2

Ultima modifica testo: 31/05/2010

Ultima modifica dati: 21/04/2010

Stampa:

08/06/2010

VERDE

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015

BOZZA

Sanzani Susanna
Sanzani Susanna

1. PROPRIETA' :

Immobiliare La Magnolia srl; Neri Sandra; Soc. EPI srl; Soc. Carburanti del Candiano spa; ACMAR SCPA; Immobiliare Nettuno srl; Sanzani Cesare; Sanzani Domenico; Sanzani Sabrina e Sanzani Susanna

Sono inserite le aree di proprietà:

- 1) Le aree di proprietà della Soc. Immobiliare La Magnolia srl Foglio 108 mapp. 92 e 95
- 2) le aree di proprietà della sig.ra Neri Sandra – foglio 8 mapp. 15 (ente urbano), 93 e 96
- 3) Le aree di proprietà della Soc. EPI – foglio 47 mapp. 10 (ente urbano), 389, 394, 395; Foglio 8 mapp. 88, 89, 90, 94, 97 e Foglio 49 mapp. 402, 404 (ente urbano), 608
- 4) Le aree di proprietà della soc. Immobiliare Nettuno Foglio 8 mapp. 107
- 5) le aree di proprietà della soc. Carburanti del Candiano – Foglio 49 mapp. 467
- 6) Le aree di proprietà della Soc. ACMAR S.C.P.A. – Foglio 9 mapp. 83, 149, 150, 196, 198, 199, 202, 204
- 7) Le aree di proprietà dei Sigg. Sanzani Cesare, Sanzani Domenico, Sanzani Sabrina e Sanzani Susanna - Foglio 8 mapp. 108.

Si specifica inoltre:

- 1) Fa parte dell'Ambito, come sopra specificato al punto 2), l'edificio di proprietà della sig.ra Neri Sandra – foglio 8 mapp. 15 (ente urbano) per il quale si conferma la Suc esistente concessionata e/o accatastata da disciplinare come edificio di valore storico testimoniale ai sensi dell'art. II.12 delle NTA di RUE.
- 2) I mappali 88, 89, 94, 97 Foglio 8 di m² 3.195 hanno destinazione pubblica e la loro potenzialità edificatoria è trasferita nel sub comparto Agraria.

2. OBIETTIVI :

Completare la riqualificazione del villaggio S. Giuseppe.
Riqualificazione dell'asse di via Mattei, realizzazione di servizi alla città (piscina e area sportiva polifunzionale) riordino e riqualificazione urbana del comparto e del fronte sulla Romea, definizione del margine nord dell'edificato, creazione verde di filtro e verde sportivo; nuova viabilità di connessione a nord con Via S.Alberto. Completamento della viabilità di circuitazione a sud.

3. USI E DATI QUANTITATIVI:

3a. Usi:

- A) comparto Agraria: residenza, servizi alla residenza, residenza speciale (per anziani, universitaria, Erp/Ers, categorie speciali: militari, guardia di finanza, ecc.)
- B) comparto Romea: terziario, servizi pubblici e privati, commerciale, ricettivo

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

3c. Dati quantitativi :

Sub comparto A – Agraria
Totale Suc generata
St x 0,15 = 149.000 x 0,15 = 22.350 m²

Usi
Suc ≤ 50% = 11.175 m² residenza libera
Suc ≥ 50% = 11.175 m² così articolata:

Sanzani Susanna
Sanzani Susanna

Sanzani Susanna

Sanzani Susanna

Sanzani Susanna



Ambito: ROMEA - ANIC - AGRARIA
Località: Ravenna
Referenti: Dradi

Zona: Capoluogo
Coadiuvanti: Rossi - Mutti

N. Scheda
CoS2
VERDE

Ultima modifica testo: 31/05/2010 Ultima modifica dati: 21/04/2010 Stampa: 08/06/2010

Suc \geq 40% = 4.470 m² residenza speciale
Suc \leq 60% = 6.705 usi non residenziali

Suc aggiuntiva
Ut 0,075 = m² 11.175 Suc ospitata
Ut 0,025 = m² 3.725 premio ospitata
Ut \leq 0,03 = mc 4.470 ERP/ERS

A tale Suc va aggiunta la seguente superficie utile:
- Casa esistente (proprietà Neri) - conferma Suc esistente autorizzata e/o accatastata, applicando l'Art. II.12 di RUE quale edificio di valore storico-documentario

Ut complessivo = 0,28 m²/ m² per complessiva Suc = 41.720 m²

Tale Suc è comprensiva anche della Suc derivante dai Mappali 88, 89, 94, 97 Foglio 8 di proprietà EPI srl a cui va aggiunto in sede di PUA la Suc documentata dell'edificio esistente di proprietà Neri.

Sub comparto B - Romea
Totale Suc generata
St = 36.000 m² (sub comparto nord) + St = 33.000 m² (sub comparto sud) = St 69.000 *

St x 0,15 = 69.000 x 0,15 = 10.350 m² Suc

Usi = 100% non residenziale (da specificare in sede di PUA le tipologie commerciali)

Suc aggiuntiva
Ut 0,075 = m² 5.175 ** Suc ospitata
Ut = 0,025 = m² 1.725 ** Suc premio ospitata
Ut complessivo = 0,25 per complessiva Suc = 17.250 m²

* non è compresa l'area interessata dal PUE approvato della struttura alberghiera/terziario, che il POC conferma sulla base dei parametri del PRG 93

**eventuale applicazione dei parametri correttivi di cui al successivo punto "5/A. Prescrizioni Generali punto 1)"

Totale Suc generata dei due sub comparti: Suc = m² 32.700
Totale Suc complessiva = m² 58.970 (+ casa esistente prop. Neri)

Nota: la Suc ospitata complessiva pari a m² 16.200 comprende anche la Suc prodotta dal mapp. 108 Foglio 8 inserito in sede di POC che è pari a 2.400 m² di Suc e la Suc prodotta dall'area (pari a 5.906 m²) di integrazione della cintura verde posta sul lato nord.

3d. Standard :

SS di legge in relazione ai diversi usi previsti, salvo che per la quota ospitata con riduzione dello SS a \geq 10 m²/ab.

In sede di PUA è possibile monetizzare la parte dello standard a verde pubblico (eccedente i 22 m²/ab) poiché l'ambito ricade in UEU ad alta dotazione di SS (si demanda al RUE 6 "Piano dei Servizi - Bacino di livello circoscrizionale per la verifica delle quantità).
I valori della monetizzazione saranno definiti da specifico atto amministrativo.

4. CRITICITA' :

VIABILITA': vedi ipotesi All. 2C Viabilità, con prolungamento della viabilità a nord dell'area sportiva e relativa rotatoria.

ACQUE CHIARE: problematiche legate allo scolo Fagiolo (allargamento e bonifica), che coinvolge anche l'ambito S3, ripartizione degli oneri in relazione alle Sup. territoriali di S2 e S3 (costo max stimato Euro 700.000. A carico di S2 è prevista una quota stimata di 1/3, così come specificato all'art. 1 dell'Accordo).

Attuazione aree ad uso pubblico: acquisire e destinare gli oneri aggiuntivi e le nuove risorse derivanti dalla monetizzazione per il completamento delle aree sportive, e/o per la riqualificazione dell'asse di viale Mattei.

Vertical handwritten notes on the left margin:
Sema in base
Pavimento
Sema in base
Sema in base
Sema in base

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

Handwritten signatures:
Fu Cup
Moa Sando
Fello
Rafina Sode

Ambito: ROMEA - ANIC - AGRARIA

Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

Referenti: Dradi

Coadiuvanti: Rossi - Mutti

N. Scheda

CoS2

VERDE

Ultima modifica testo: 31/05/2010 Ultima modifica dati: 21/04/2010 Stampa: 08/06/2010

Progetto imprenditoriale per la residenza speciale che definisca lo scopo del progetto, le modalità di gestione e le categorie sociali a cui è dedicato.

5. PRESCRIZIONI / PRESTAZIONI :

5a. Prescrizioni generali:

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

- 1) Definizione di coefficienti correttivi per la Suc ospitata a destinazione d'uso non libera e di valore inferiore rispetto alla residenza. Coefficienti: residenza 1, commerciale 1, commerciale espositivo 2, direzionale 1.5, ricettivo 2, produttivo 3 (ciò comporta o una riduzione della Suc ospitata o una riduzione delle aree pubbliche da acquisire a tal fine o un mix), così come definito nella normativa di POC
- 2) Definizione delle modalità attuative per Suc ospitata, e sua distribuzione per comparti
- 3) Definizione degli incentivi (modalità/quantità) per il ricettivo partendo da quelli definiti dall'art. VI.48 di RUE e dalle norme di POC, fino ad un massimo incremento del 50% della Suc in relazione ai parametri qualitativi del progetto imprenditoriale
- 4) Definizioni per le tipologie commerciali (valenza comunale):
 - a) comparto Agraria massimo 2.500 di S.V. in non meno di due medio-piccole strutture
 - b) comparto Romea massimo m² 5.000 di S.V. (in non meno di 2 medio-grandi strutture) nel sub comparto a sud di viale Mattei e 1500 m² di S.V. nel sub comparto a nord,
- 5) Modalità di cessione aree e attuazione delle opere pubbliche in relazione alla disciplina di cui al Dlgs 163/06
- 6) E' valutabile, in base ad uno studio di fattibilità da presentarsi prima del PUA generale, la possibilità di realizzare nel comparto Romea servizi privati di interesse pubblico con integrazione di una quota di residenza comunque non superiore al 15% della Suc complessiva del comparto Romea medesimo. Si precisa che non è elevabile la quota di Suc generata a residenza libera (≤ 50%) come stabilito nell'Accordo di 1° livello e confermata dal presente Accordo, mentre è possibile utilizzare una quota di Suc ospitata con adeguamento dello standard pubblico e privato relativo all'uso residenziale.
- 7) Definizione dei parametri qualitativi edilizi e urbanistici e del verde in relazione al RUE e loro integrazioni di POC.
Parametri quantitativi edilizi relativi alla costruzione con sistemi ecocompatibili e fonti rinnovabili ed alle prestazioni urbanistiche di valenza paesaggistica definiti dal RUE 5.2 (art. XI.13) e 5.2.1, dal PSC (art. 23) integrati dal POC.
Parametri quantitativi del verde.
- 8) Vasche di laminazione da collocare al di fuori del verde a standard pubblico. Se collocate in area agricola fuori comparto è ammesso un premio (indice nominale 0,02 m²/ m² con applicazione di parametri correttivi in relazione alla coltura in atto ed alla natura del contraente).
- 9) Verifica e definizione oneri aggiuntivi (oltre U1 e U2) 4.0 milioni di euro da reinvestire in opere pubbliche (prioritariamente per piscina project financing 3.790.000,00 Euro stimati) relative all'ambito. Il versamento degli oneri è disciplinato nel testo dell'Accordo di II° livello.
- 10) La residenza speciale è subordinata ad un progetto imprenditoriale che definisca tra l'altro:
 - lo scopo del progetto;
 - le modalità di gestione unitaria del complesso e modalità di assegnazione alle categorie sociali individuate;
 - il divieto di frazionamento delle unità abitative (proprietà indivisa);
 - la definizione delle categorie sociali a cui si rivolge il progetto.
- 11) In alternativa la quota di residenza speciale può essere utilizzata per ERP/ERP... (text partially obscured)

Sonzoni Donato
Sonzoni Susanna
Sonzoni Susanna

10/06/2010
[Redacted]
[Signatures]



Ambito: ROMEA - ANIC - AGRARIA

Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

Referenti: Dradi

Coadiuvanti: Rossi - Mutti

N. Scheda

Ultima modifica testo: 31/05/2010 Ultima modifica dati: 21/04/2010 Stampa: 08/06/2010

CoS2
VERDE

venga utilizzata nel termine del III° quinquennio decade il diritto alla realizzazione senza possibilità di trasferirla in altri usi.

12) le quote di ERP/ERS sono disciplinate ai sensi del Piano Casa allegato al POC.

5b. Prescrizioni specifiche :

In via preliminare alla presentazione del PUA generale vanno presentati più schemi progettuali di comparto anche attivando procedure concorsuali di progettazione direttamente da parte dei privati e/o individuando parti e/o opere particolari da sottoporre a concorso di progettazione. In sede di PUA generale vanno specificati i seguenti temi specifici.

VIABILITA':

Verifica del sistema della viabilità e connessioni, (con realizzazione del sistema rotatorio fra via S.Alberto e via Bisanzio e della viabilità di connessione con impianti sportivi in conto oneri di U1 (si allega planimetria "Ampliamento dell'ambito"). E' a carico dei soggetti attuatori come opere di urbanizzazione primaria la realizzazione del sistema rotatorio tra via S.Alberto e via Bisanzio; resta l'impegno a realizzare il tratto di viabilità tra la rotonda di progetto e il limite Nord del centro sportivo con concorrenza fino ad un max del 50% degli oneri di U2 e il rimanente 50% come urbanizzazione primaria. Tale impegno va riportato nella convenzione generale di PUA e realizzato anticipatamente alla messa in funzione della piscina.

SERVIZI:

Analisi e individuazione servizi pubblici prioritari (scolastici, sportivi, per anziani).
Integrazione e completamento degli impianti sportivi (piscina e impianti sportivi)

PROGETTAZIONE

Prevedere prioritariamente rete di teleriscaldamento connesso alle nuove fonti energetiche da realizzarsi nello spazio portuale, unitamente agli ambiti limitrofi (vedi VIA connessa al progetto "Carburanti del Candiano")

5c. Prestazioni di Valenza ambientale paesaggistica :

Qualità progettuale e di realizzazione degli interventi e del sistema del verde e integrazione fra parti private e attrezzature pubbliche. Definire i parametri qualitativi e le modalità attuative e gestionali delle varie tipologie di verde.

Definizione dei parametri qualitativi in sede di PUA generale, con lo studio morfologico per la compatibilità architettonica, degli insediamenti con il contesto edificato e il paesaggio agrario

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 dall'accordo e dalle norme di POC; la sua attuazione da articolarsi eventualmente in due PUA, correlati fra loro, dovrà avvenire, in non meno di tre quinquenni. Nel primo, oltre che il versamento degli oneri aggiuntivi e della realizzazione delle parti pubbliche, da definirsi in sede di PUA generale (1), potrà realizzarsi dal 30% al 50% nei due comparti della potenzialità edificatoria complessiva. 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

Felice Petrucci
Mari Saudo
Roberto



Scritto su bozza di Susanna Simonetti

Ambito: ROMEA - ANIC - AGRARIA
Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

N. Scheda
CoS2

Tabella tempi di attuazione ambito CoS2 - Romea - Anic - Agraria

TEMPI ATTUAZIONE	ATTIVAZIONE		ATTUAZIONE POC			NOTE
	I POC		I	II	III	
PUA GENERALE	SI					
	POC ADOTTATO (1)					
PUA STRALCI	I - II		I/II	I/II	I	
OPERE URBANIZZAZIONE	I - II		I/II	I/II		
OPERE PUBBLICHE	Cessione aree Progetti Appalti		Viabilità e rotatoria / via S.Alberto / zona sportiva	Completamento viabilità		
POTENZIALITA' EDIFICATORIA %			I (30% - 50%) (2) (3) (4)	I (30-50%)	I (completamento)	
			II (50% - 100%) (3)	II (completamento)		

(1) a risoluzione delle criticità principali

I Stralcio Agraria
 II Stralcio Romea

(2) a fronte di un progetto imprenditoriale da presentarsi in sede di PUA generale è possibile realizzare l'intera quota di residenza speciale nel 1° POC

(3) a fronte di un progetto imprenditoriale da presentarsi in sede di PUA generale è possibile realizzare l'intera quota degli usi non residenziali

(4) la quota di ERP/ERS da realizzarsi nel 1° POC non può essere inferiore alla quota di residenza libera.

[Signature]
EPI s.r.l.
 Via S. Ferruzzi, 10 - 48121 Ravenna
 P.IVA e C. F. 07529261005

[Signature]

[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

[Signature]
[Signature]
[Signature]

Ravenna,
ORIGINALI
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
[Signature]
 Arch. Alberto Netti

Ambito: **ROMEA - ANIC - AGRARIA**

Località: **Ravenna**

Zona: **Capoluogo**

N. Scheda

CoS2

S2 ROMEA-ANIC-AGRARIA							
N	PROPRIETA'	CF	foglio	mappale	superficie	NOTE	
A	IMMOBILIARE LA MAGNOLIA S.R.L. con sede in RAVENNA	1334190392	Ravenna 8	92	16.734	*	
				95	27.409	*	
				totale	44.143		
B	NERI SANDRA nata a RAVENNA il 16/04/1963	NRESDR63D56H199O	Ravenna 8	15	6.362	* Ente urbano	
				93	654	*	
				96	1.254	*	
				totale	8.270		
C	EPI S.R.L. con sede in RAVENNA	7529261005	Ravenna 47	10	1.947	* Ente urbano	
				389	3.150	*	
				394	36.850	*	
				395	52.015	*	
				Ravenna 8	90	10.830	*
					88	370	*
			Ravenna 49	89	817	*	
				94	556	*	
				97	1.452	*	
				402	33.360	*	
				404	1.671	* Ente urbano	
				608	941	*	
totale	143.959						
D	IMMOBILIARE NETTUNO con sede in RAVENNA	00470060393	Ravenna 8	107	14.500	*	
				totale	14.500		
E	COMUNE DI RAVENNA con sede in RAVENNA	354730392	Ravenna 8	91	35.433	*	
				Ravenna 47	17	36.992	* Ente urbano
					19	9.578	*
			361		132	*	
			362		4.600	* Ente urbano	
			438		5.057	* Ente urbano	
			439		2.491	*	
			440		22.073	*	
			469		21.938	* Ente urbano	
			470		3.744	* Ente urbano	
			Ravenna 49		6	2.140	*
				531	8.190	*	
				533	7.371	**	
535	9.850	*					
468	1.470	*					
totale	171.059						
L	CARBURANTI DEL CANDIANO spa con sede in RAVENNA	02245600396	Ravenna 49	467	32.050	*	
				totale	32.050		
M	ASSOCIAZIONE COOP MURATORI & AFFINI RAVENNA SOCIETA' COOP PER AZIONI con sede in Ravenna	70280391	Ravenna 9	83	132	*	
				149	4.106	*	
				150	1.505	*	
				196	230	*	
				198	10.117	*	
				199	15.600	*	
				202	5.510	*	
				204	2.800	*	
				totale	40.000		
N	SANZANI Cesare nato a RAVENNA il 07/01/1934 SANZANI Domenico nato a RAVENNA il 19/07/1926 SANZANI Sabrina nata a RAVENNA il 14/04/1969 SANZANI Susanna nata a RAVENNA il 06/02/1964	SNZCSR34A07H199P SNZDNC26L19H199R SNZSRN69D54H199N SNZSNN64B46H199S	Ravenna 8	108	30.302	*	
				totale	30.302		

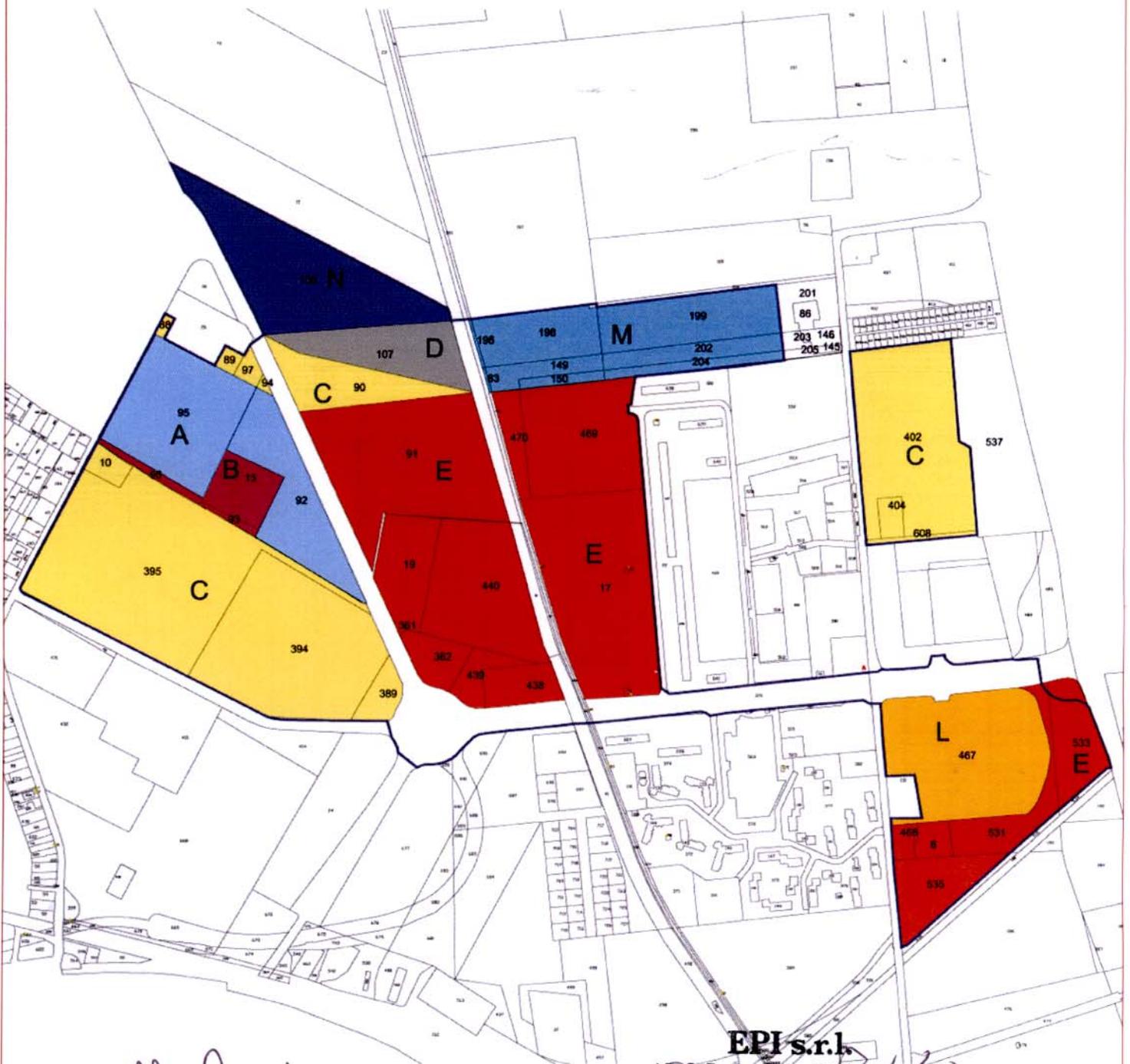
* Superficie catastale
** Superficie ricavata a video

Sanzani Susanna
Sanzani Sabrina

Sanzani Domenico
Sanzani Cesare
Roberto
Roberto
Roberto



ORIGINALE
IL CAPO AREA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Area Allegato 2B1



Meranda
Sonzoni Domenico
Sonzoni Cesare
Sonzoni Susanna
Sonzoni Sabrina *Felbo Patrizia* *Sche*

EPI s.r.l.
 Via S. Ferruzzi, 10 - 48121 Ravenna
 P.IVA e C.F. 07529261005



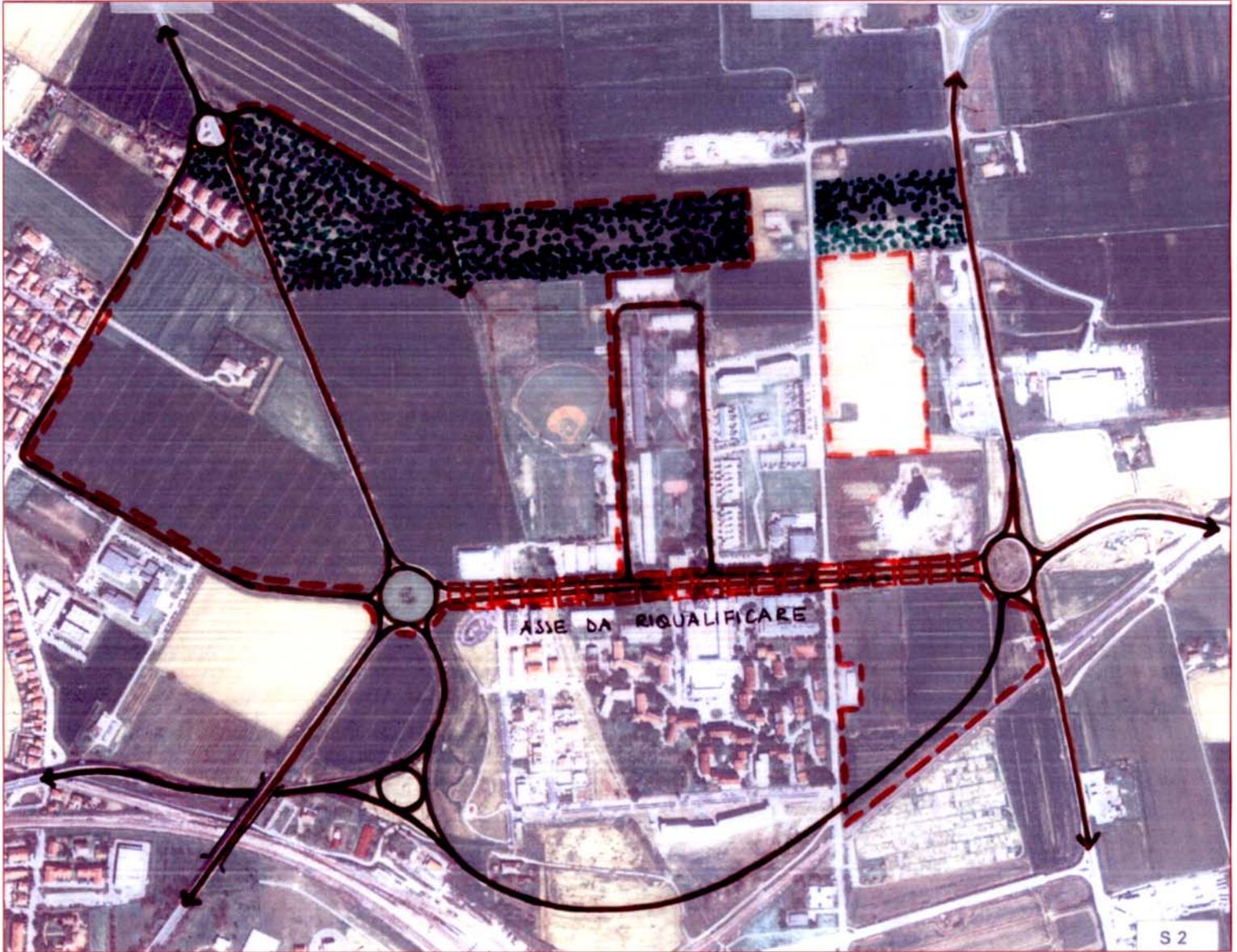
Ravenna,
ORIGINALE
 IL CAPO AREA
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Alberto Muzzi

Ambito: ROMEA - ANIC - AGRARIA
Località: Ravenna

Zona: Capoluogo

N. Scheda
CoS2

[Handwritten signature]



Jobbe Patrone Sotca
Dovzani Domenico
Sononi besoni
Dovzani Susanna
Sononi Sabrina

[Handwritten signature]
Mani Sordic

EPI s.r.l.
 Via S. Ferruzzi, 10 - 48121 Ravenna
 P.IVA e C.F. 07529261015



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

[Handwritten signature]

