



Comune di **Ravenna**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
Ufficio Pianificazione Urbanistica e Cambiamento Climatico

Ravenna, [cfr. data del Protocollo Generale]

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
per la segnalazione di immobili di proprietà privata/pubblica da includere nell'albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana di cui all'art. 15 LR 24/2017**

(approvato con determina dirigenziale n. 2423/2023 del 10/10/2023)

Premesso che:

- la Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge 21 dicembre 2017 n. 24 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”* che stabilisce quale finalità prioritaria la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- con la deliberazione di Giunta Comunale pv n. 441 del 03/10/2023, viene dato mandato al dirigente di redigere gli atti finalizzati all'istituzione dell'*Albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per la rigenerazione urbana* (per brevità indicato anche come *Albo Immobili*) ai sensi dell'art. 15 LR 24/2017;
- il Dirigente, facendo seguito alla succitata delibera di giunta, ha predisposto con propria determinazione n. 2423/2023 del 10/10/2023 il presente avviso finalizzato a individuare proprietari interessati a mettere a disposizione i propri immobili per il riuso e la rigenerazione urbana anche attraverso l'utilizzo dello strumento degli usi temporanei per attività di rilevante interesse pubblico o generale, che si trovino anche al di fuori del territorio urbanizzato.

1. Finalità dell'avviso

- 1.1 Al fine di favorire i processi di rigenerazione urbana *l'Albo degli immobili*, così come disposto dall'art. 15 della L.R n. 24/2017, avrà la finalità di diventare una vetrina per agevolare l'incontro tra i proprietari di immobili dismessi o in stato di dismissione e gli attivatori territoriali.
- 1.2 I proprietari degli immobili (aree e/o edifici) dismessi o in stato di dismissione potranno manifestare la disponibilità dei loro beni al fine di promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e favorire lo sviluppo di processi di riuso e rigenerazione urbana anche attraverso l'utilizzo dello strumento usi temporanei (in quest'ultimo caso anche per usi diversi da quelli consentiti come previsto dall'*art. 16, comma 1, L.R. 24/2017*).
- 1.3 La segnalazione di un immobile in risposta al presente avviso è da intendersi come mera manifestazione di interesse, non comportante né impegni né vincoli per le parti interessate. L'eventuale disponibilità potrà essere concretizzata successivamente mediante convenzione che ne disciplinerà la cessione, a titolo gratuito o a prezzi calmierati rispetto a quelli di mercato, per usi pubblici e privati (*art. 15, comma 2, lett. c, L.R. 24/2017*).



Comune di **Ravenna**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
Ufficio Pianificazione Urbanistica e Cambiamento Climatico

2 . Immobili oggetto della manifestazione

2.1 Possono essere segnalati immobili, legittimamente esistenti, ubicati nel Comune di Ravenna, tra i seguenti:

- immobili dismessi o in via di dismissione, sottoutilizzati, in stato di disuso/abbandono e/o non più funzionali all'originaria destinazione, localizzati sull'intero territorio comunale;
- edifici dismessi o in via di dismissione, siti nel territorio rurale e non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse;
- edifici dismessi o in via di dismissione, siti nel territorio rurale precedentemente destinati ad usi produttivi;
- edifici di nuova costruzione/ristrutturazione non venduti/locati;
- aree libere all'interno del territorio urbanizzato.

3 . Soggetti proponenti

3.1 Possono presentare la segnalazione, rispondendo al presente avviso pubblico, i proprietari di immobili o altri soggetti (pubblici o privati) aventi titolo sui medesimi.

4 . Opportunità offerte dall'avviso

4.1 L'Amministrazione comunale attraverso la vetrina dell'*Albo Immobili* si impegna a favorire l'incontro tra:

- l'offerta di luoghi dove realizzare iniziative di rilevante interesse pubblico o generale e la domanda espressa dalla società civile;
- l'offerta di luoghi da desigillare in cambio di particolari tipologie di incentivi urbanistici di tipo perequativo.

4.2 L'inserimento all'interno dell'*Albo Immobili* costituisce per i proprietari di beni, l'opportunità di riattivare e valorizzare gli immobili eventualmente messi a disposizione.

4.3 Il PUG potrà riconoscere quote edificatorie aggiuntive o altre forme di premialità così come previsto dall'art. 15 comma 3 ed in virtù di quanto disposto dall'*art. 36 comma 5 let. e)* per consentire la realizzazione di interventi di riuso permanente/temporaneo o di rigenerazione urbana connessa agli immobili iscritti nell'*Albo degli immobili*, previa stipula di apposita convenzione secondo le seguenti modalità:

- su immobili ceduti al Comune o soggetti terzi per almeno 5 anni in comodato d'uso o ad un prezzo calmierato, per le finalità legate all'uso temporaneo, permettendo usi diversi da quelli consentiti come previsto dall'*art. 16, comma 1, L.R. 24/2017*;
- su immobili in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola compresi i casi di edifici ex produttivi, ai quali il PUG riconosce la possibilità di recuperare una quota pari al 10% della superficie coperta originaria, che salirà al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi (tra cui l'amianto) e fino al 50% nel caso demolizione di fabbricati definiti dal PUG come incongrui, ceduti a soggetti terzi i quali in convenzione si



Comune di **Ravenna**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
Ufficio Pianificazione Urbanistica e Cambiamento Climatico

dovranno impegnare alla completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti alla rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza, con la possibilità di ricollocare tali diritti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato preferibilmente nei tessuti definiti da rigenerare/riqualificare ad un prezzo calmierato. A tale convenzione dovrà far seguito un PCC o un Accordo operativo, in base alla dimensione dell'intervento (come stabilito dal PUG) relativi alla RU o all'AU/SU a cui si lega la convenzione. Vedi meglio contenuti del bando.

- 4.4 Per favorire la sperimentazione di nuove forme di gestione temporanea delle aree dismesse, il Comune si impegna a fornire supporto istituzionale, facendosi parte diligente nei confronti degli enti preposti al controllo, finalizzato a consentire al proprietario di escludere possibili contaminazioni e rischi per la salute in relazione agli usi temporanei da attivare e al periodo di esposizione delle persone presenti nell'immobile.
- 4.5 Per quanto riguarda gli immobili di nuova costruzione/oggetto di ristrutturazione, invenduti o sfitti, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno procedere all'acquisizione dei relativi dati al fine di incentivarne la conoscenza, la disponibilità e favorirne l'utilizzo.

5 . Modalità di segnalazione dell'immobile

- 5.1 La segnalazione avente oggetto "*Segnalazione immobile al fine dell'istituzione dell'albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana*" dovrà pervenire nei seguenti modi:
- 1 Al fine di favorire la massima interazione tra cittadini e Amministrazione è consigliata la **presentazione on line**, accedendo con SPID mediante la compilazione dell'apposito form ([linkare collegamento](#)). In questo caso, infatti, terminata la compilazione e effettuato l'invio, il modulo verrà automaticamente protocollato e perverrà all'Ufficio di Piano per l'istruttoria e l'inserimento nell'*albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana*;
 - 2 Sempre in formato elettronico è possibile **inviare tramite posta elettronica certificata (PEC)** la propria candidatura inviandola scheda di segnalazione editabile allegato al seguente link ([linkare collegamento](#)) firmato ed accompagnato dalla copia del documento d'identità del richiedente a: progettazioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it
 - 3 In alternativa è possibile (solo per i privati cittadini) scaricare il modulo editabile, compilarlo in carta semplice, sottoscriverlo dal candidato di cui deve essere allegata anche copia del documento d'identità e:
 - 3.1 **consegnarlo a mano** presso l'Ufficio Archivio e Protocollo con sede in Piazza del Popolo, 1 dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30 e il giovedì dalle 15.00 alle 17.00 previo appuntamento telefonico ai nr. 0544.482881 – 0544.485108.
 - 3.2 **spedirlo tramite raccomandata del servizio postale** con ricevuta di ritorno indirizzata al Sindaco del Comune di Ravenna piazza del Popolo 1. In tal caso farà fede la data del timbro postale.



Comune di **Ravenna**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
Ufficio Pianificazione Urbanistica e Cambiamento Climatico

5.2 Sarà in ogni caso necessario (per i punti: 1, 2, 3):

- inviare una candidatura distinta per ciascun area/immobile da segnalare anche nei casi in cui insistano più immobili sullo stesso lotto.
- allegare la documentazione obbligatoria (documentazione fotografica, planimetrie catastali) ed eventualmente altra documentazione integrativa (elaborati grafici, relazione tecnica, ecc.).
- indicare il nominativo e i recapiti del soggetto cui rivolgersi per l'invio di eventuali comunicazioni.

5.3 Il Comune di Ravenna valuta la completezza della documentazione inviata, riservandosi di chiedere chiarimenti o integrazioni, nonché la sussistenza dei requisiti per l'inserimento nell'albo.

6 . Pubblicazione della segnalazione dell'immobile

Come previsto dalla normativa regionale e dalla determina dirigenziale n. 2423/2023 del 10/10/2023, il Comune, per agevolare la consultazione, metterà a disposizione sul proprio sito istituzionale la mappatura degli immobili segnalati in risposta al presente avviso. Le uniche informazioni pubblicate saranno quelle relative ai "dati identificativi dell'immobile", come indicati nella relativa sezione del form/ Scheda di segnalazione.

7 .Validità dell'avviso e tempi di pubblicazione

7.1 L'Albo sarà sempre aperto all'inserimento di nuovi immobili. Pertanto, il presente avviso è pubblicato in maniera permanente sul sito web istituzionale dell'Ente.

7.2 Il Comune di Ravenna procederà alla valutazione delle segnalazioni pervenute a alla pubblicazione dei dati degli immobili nei seguenti termini:

- gli immobili oggetto di segnalazioni pervenute entro il 10/11/2023 saranno inseriti nell'Albo in un'unica soluzione nei 30gg seguenti.
- gli immobili oggetto di segnalazioni pervenute successivamente saranno inseriti nell'albo entro 60 giorni dal ricevimento della segnalazione (tale termine potrà essere oggetto di sospensione nel caso siano necessarie integrazioni ai documenti presentati).

7.3 L'inserimento di un immobile ha validità permanente, fatto salvo il diritto a chiederne la cancellazione inviando la richiesta all'indirizzo PEC: progettazioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it

7.4 Fintantoché l'immobile è inserito nell'Albo, il proprietario è tenuto a informare tempestivamente il Comune di Ravenna rispetto a eventuali variazioni dello stato dell'immobile o delle altre informazioni dichiarate al momento della presentazione della segnalazione.

8 .Richiesta di informazioni

8.1 Possono essere richieste informazioni e/o chiarimenti presso l'Ufficio di Piano del Comune di Ravenna al seguente indirizzo email: rbendazzi@comune.ravenna.it.

Il Dirigente del Servizio.
Ing. *Daniele Capitani*

4

Viale E. Berlinguer 30 - 48124 Ravenna RA - Indirizzo P.E.C.: progettazioneurbanistica.comune.ravenna@legalmail.it
Resp. Procedimento: Ing. Daniele Capitani tel. 0544 485621 e-mail: danielecapitani@comune.ravenna.it





Comune di **Ravenna**

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica
Ufficio Pianificazione Urbanistica e Cambiamento Climatico

(firma digitale)