



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL : 09/10/2017

inizio seduta ore: 15:00

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		14:41	18:00
<b>A. ANCISI</b>		15:00	18:00
<b>L. MARGOTTI</b>		14:41	18:00
<b>M. DISTASO</b>		14:40	17:35
<b>C. FRANCESCONI</b>		14:55	17:10
<b>D. PERINI</b>		14:30	18:00
<b>M. MAIOLINI</b>		15:16	18:00
<b>S. GARDIN</b>		/	/
<b>A. ANCARANI</b>		15:20	18:00
<b>V. VERLICCHI</b>		14:41	17:00
<b>M. MANZOLI</b>		14:45	18:00
<b>M. ALBERGHINI</b>		/	/
<b>MARIELLA MANTOVANI</b>		/	/

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Ing. V. Natali, Arch. F. Proni, Arch. A Tassinari

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** R. Bendazzi

**ASSESSORE:** Federica Del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Arch. P. Focaccia per PD, Geom. V. Calistri per Cambierà, Sig. A. Mazzarro per Ama, Sig. Ticchi per La Pigna, Geom. D. Bartolini per LRA, Geom. R. Magri per PRI, Arch. V. Valentini per FI.

**Ordine del Giorno della seduta:**

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. Prosecuzione degli argomenti non conclusi/trattati nella seduta precedente;
  - 2.1. **Secondo POC:**
    1. discussione accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti nel 2 POC;
    2. illustrazione "POC.12 - Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA";
    3. proposta di emendamento del gruppo consigliere Cambierà per caserma Dante Alighieri
3. Varie ed eventuali

**Approvato in data:** 12/02/2018

**La Segretaria**  
Arch. R. Bendazzi

**Il Presidente**  
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore **15:00**

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio.

Il Presidente, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta.

**Punto 1 dell'ordine del giorno: approvazione dei verbali delle sedute congiunte precedenti**

Non ci sono verbali delle sedute precedenti da approvare

**Punto 2.1. dell'ordine del giorno: Secondo POC:**

1. discussione accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti nel 2 POC;
2. illustrazione "POC.12 - Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA";
3. discussione accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti nel 2 POC;

Il Presidente lascia la parola all'Arch. Tassinari per l'illustrazione del punto 2 elaborato POC.12 - Schema di relazione di PUA, schema di normativa di PUA, convenzione tipo di PUA

**Tassinari:** i principali aggiornamenti al POC.12 sono di tipo normativo relativi all'acquisizione delle sopraggiunte modifiche sovraordinate (es: codice dei contratti) oltre a queste ci sono alcune piccole novità tra cui quella fondamentale è che dall'elaborato è stato eliminato tutto quanto concerne il PUA generale, nello specifico la bozza di convenzione del PUA generale, in quanto è stato eliminato il PUA generale come forma di strumento urbanistico.

Altra innovazione inserita da questo POC è il fatto che non si chiede più l'anticipo dell'onere di urbanizzazione secondaria, è un impegno previsto in convenzione (senza riferimenti in normativa)

**Tassinari** prosegue illustrando le altre modifiche minori proposte nella bozza con l'ausilio della proiezione a video del testo comparato precedentemente inviata ai commissari e allegata al presente verbale. (precisando che il testo comparato inviato conteneva dei piccoli refusi, mentre il testo in bianco e nero era integralmente corretto)

**ore 15:16** entra il commissario **Maiolini**

**Natali** specifica: in questo momento di crisi ci si è resi conto che le aree, al momento di essere cedute al comune, spesso sono coperte da ipoteche, se la gestione delle aree è in mano ai curatori fallimentari, essi per loro compito istituzionale non possono frazionare o chiedere restrizione di ipoteca, ma hanno come compito solo quello di liberarsi dell'area vendendola, quindi noi ci troviamo nell'impossibilità di acquisire queste aree. Si è reso necessario quindi inserire, nello sviluppo dell'iter, la verifica che le aree che dovranno essere cedute al pubblico siano libere da ipoteche, le banche potranno mettere ipoteche solo sui lotti edificabili.

**ore 15:20** entra il commissario **Ancarani**

**Tassinari** termina illustrazione delle ultime modifiche col punti 7.6.

Il Presidente sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari.

**Bartolini:** non trovo la legenda qui, quindi per capire, diamo per intonso il bianco e nero totale mentre il comparato era solo per la spiegazione in questa sede delle modifiche, vero?

È mai successo in passato che l'amministrazione si sia dovuta sostituire a qualche operatore?

**Natali:** con la crisi i soggetti che dovevano cedere le aree ci sono arrivati con difficoltà e con aree con ipoteche. Al momento non è ancora successo ci si dovesse sostituire, ma sarebbe difficile doverlo fare, per questo o mettiamo (come abbiamo cercato di fare) prescrizioni tali da essere certi, il più possibile, di poter escutere le fideiussione ed anche in caso di interventi potremmo farli su aree del comune o il comune si potrebbe trovare in difficoltà.

Se le aree sono ipotecate non possono diventare del comune e non possono essere costruite quindi non ci si porterebbe a casa niente. Quindi quanto scritto è finalizzato all'escussione delle fideiussioni e per sostituirsi solo in caso sia necessario. Non è un'operazione facile, ma crediamo di avvicinarci.

**Ticchi:** se una fideiussione è assicurativa è più difficile escuterla. L'unico modo per farlo e farlo a preventivo incasso. Quindi prima di tutto, credo che il comune debba inserire una norma di questo genere.

**Natali:** è già presente la forma dell'escussione a semplice richiesta scritta con rinuncia al diritto della preventiva escussione del debitore principale, art. 1957-1144 del codice civile, ma le assicurazioni e le banche oppongono grande resistenza.

In un caso che stiamo trattando è fallita la banca, ovviamente il sistema bancario risponde ugualmente perché c'è un istituto centrale che raccoglie e garantisce, ma l'ente pubblico non può scegliere gli istituti, se un soggetto è iscritto all'IVASS siamo costretti a prendere anche la sua carta che potrebbe avere poco valore.

Abbiamo dovuto togliere anche il fatto che dovesse avere un recapito nel comune di Ravenna, perché contrario ai principi del trattato dell'Unione Europea in quanto discriminatorio.

**Calistri:** come nel caso delle NTA, anche questo elaborato POC.12 è migliorato.

Sottolineo anche un'altra cosa secondo me è molto importante, verso la fine, negli obblighi del soggetto attuatore, prima c'era scritto che *"il comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia"* ora viene messo invece addirittura che *"non potrà essere neanche presentata"* questo è molto importante soprattutto per gli aspetti del silenzio assenso.

Chiedo in merito all'art. 4 oneri U2, quando si parla di oneri da versare per opere fuori dal comparto, se questo articolo può valere per il CoS07, o se va visto in un'altra ottica.

**Tassinari:** qui si tratta di piani particolareggiati tipo ( i PUA tradizionali previsti per legge) quindi una formula creata per i casi tipo, non si parla di art. 18 dove l'extraonere fa riferimento a procedure differenti ed autonome.

Il presidente non essendoci ulteriori richieste passa al punto 2.1.1 discussione accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e smi inseriti nel 2 POC, chiedendo se ci sono domande di approfondimento rispetto alle varie schede.

**Ancisi:** per quanto riguarda la **logistica romea**, io ritengo non escludere una ripianificazione di quest'area perché il PUA in questione, essendo sopravvissuto per effetto della sospensione dell'Hub portuale, non ha ragione di esistere, in quanto su quest'area non è stata mai fatta la VIA nemmeno nel preliminare del progetto dove era obbligatoria.

Sull'**CoS05** Ipercop, io avevo già sollevato il fatto che le opere ancora da fare, almeno in parte, avrebbero dovuto esserlo prima dell'inaugurazione dell'ipercop stesso.

La viabilità di connessione con la ss16, la viabilità perimetrale ad est di Borgo Montone e quella di connessione con via Fume Abbandonato, avrebbero già dovuto essere realizzate, credo, ma non sono ancora fatte.

In ogni caso, il limite del "entro tre anni" si applica in questo caso? Abbiamo speranza che vengano realizzate?

Alcune di queste cose avrebbero dovuto essere fatte prima, altre sono state scambiate con opere che non erano inserite nella convenzione.

Mi viene da chiedere se l'amministrazione comunale deve accettare passivamente che non siano stati rispettati obblighi di convenzione? Rispetto a quello che il comune dà.

#### **Porto fuori est e ovet CoS09-10**

**CoS9** non ha senso di sussistere se viene cassato il **CoS10**, perché l'opera che accomunava ed intrinsecava i due art 18, la circonvallazione di Porto Fuori, in mancanza di una parte non si può realizzare, per cui il **CoS09** non avrebbe dovuto essere inserita.

Per il **CoS10** invece proporrei un obiettivo di località o qualcos'altro, volto a consentire il ripristino del collegamento diretto tra Porto Fuori e Ravenna che non sia solo lo stradone, perché questo interessa molto la popolazione ancora più della circonvallazione e varrebbe la pena di essere ripreso, valutando bene il do ut des.

Poi ci sarà anche la possibilità di tornarci con le osservazioni se i cittadini riterranno che ci sia qualcosa di lesivo. Anche noi ci riserviamo di tenere conto di quella sede, anche rivedendo la nostra posizione.

**Natali: CoS03** in merito alla VIA ed al fatto che sia stata inclusa o meno nel preliminare, preciso che ad una prima lettura potrebbe sembrare che non sia inclusa, ma in realtà c'è una campitura che si vede appena sul CoS03 e che potrebbe trarre in inganno, ma in realtà è inserita e considerata nella VIA.

Le aree sono inserite, noi non siamo l'autorità competente, ma ho notato questo per motivi di osservazioni.

**CoS05** alcune opere sono legate al primo stralcio attivato col 1° POC e sono, una rotatoria su viale Alberti ed una pista ciclabile sulle quali c'è una garanzia in quanto c'è la fideiussione.

La circuitazione di Borgo Montone è legata al secondo stralcio, che va al 2° POC, quell'opera è già garantita da fideiussione ed è nell'accordo relativo al 2° POC. Ovviamente è soggetta alla nuova LR urbanistica per la quale è previsto che si arrivi a stipula entro 5 anni, salvo conferma di quanto al momento previsto dalla stessa LR.

**Cos09** è vivo in prosecuzione del 1° POC, durante il quale loro avevano presentato il piano, c'è quindi un procedimento aperto.

È evidente che CoS10 si sposa col CoS9, ma nel momento in cui i soggetti attuatori (ai tavoli) hanno manifestato la non disponibilità a sottoscrivere un accordo simile a quello del 1° POC (che sosteneva economicamente l'opera pubblica prevista), allora il tavolo non ha potuto proseguire, anche se l'amministrazione era molto interessata in merito. Sono comunque ancora in corso corrispondenze tra noi e i soggetti attuatori. Potrà essere comunque prevista una variante specifica (secondo la nuova LR) contenente l'accordo che potrà portare al completamento dell'opera viabilistica prevista da strumenti sovraordinati e previgenti. Diventa difficile intervenire su un procedimento in corso interrompendolo senza un'oggettiva ragione. Diventa difficile mettere un obiettivo di località al posto del CoS10, in quanto interesserebbe tutta l'area del comparto. La possibilità di arrivare ad un accordo c'è e potrà essere inserita come variante specifica.

**Ancisi:** torno a **CoS05**, a me pare che almeno il collegamento diretto tra San Marco ed il nuovo ingresso dell'ESP avrebbe dovuto essere realizzato al termine della convenzione nel primo stralcio, no?? mentre la pista ciclabile tra l'ESP e la nuova piazza Elsa Morante sì! come anche il l'allargamento della rotonda Austria con una corsia preferenziale verso Borgo Montone, obiettivo modificato a favore di qualcosa che non era compreso, cioè la tutela ambientale. Per cui secondo me c'è qualcosa che stride anche sui tempi e sulla qualità.

La corsia preferenziale verso Borgo Montone deve essere fatta! La tangenziale est speriamo che lo sia nei tre anni, anche perché è l'opera più importante indipendentemente dall'Iper, in quanto è un percorso alternativo all'Argine Sinistro del Montone per accedere direttamente alla città senza attraversare Borgo Montone.

Ma anche le altre opere sono importanti, la meno importante credo che sia il collegamento col centro commerciale nella piazza Elsa Morante ....anche perché il centro commerciale è latitante.

Sull'**CoS3** il dubbio che non fosse compreso nel progetto preliminare del primo hub portuale credo sia venuto anche a me, per questo mi sono tenuto sempre cauto, ma la certezza è che non c'è stata la Valutazione di Impatto Ambientale, anche se lei mi dice che non è competenza comunale, io credo che l'amministrazione dovrebbe essere interessata per lo meno ad approfondire. Io rimango della mia opinione che questa cosa non possa essere riservata ad un ambito entro cui non si riesce ad arrivare ad una risposta della realtà effettiva, non quella che c'è stata notificata. È un problema che non potrà essere, secondo me, nascosto a lungo. Mi sembra una di quelle cose che succedono solo Ravenna!

Torno a Porto Fuori, se la maggioranza ha detto che la circonvallazione di Porto Fuori dalla classicana è opera strategica prioritaria si è sbagliata fin dal principio, perché immaginare di convogliare un grosso traffico turistico (verso il mare) per poi convogliarlo in via Bonifica.... non so cosa dire, a meno che via Bonifica non diventi una superstrada! Fare questa circonvallazione significa anche consumare molto territorio, demolire tutti gli orti, è una cosa selvaggia! per cui io sostengo che anche se il PUA è stato consegnato in tempo (entro la data di scadenza del 1° POC) non basta a tenerlo vivo per 3 o 4 anni, non essendo ancora stato validato, ritengo si debba rivedere se il PUA merita di essere sospeso o di essere bocciato e dire che non vale più, così poi siamo liberi tutti.

**CoS09** potrebbe tornare in piedi (anche se adesso i proprietari non sono disponibili) perché i proprietari dell'CoS10 potrebbero comprare tutto per poter fare tutto l'intervento. Io credo che oggi si vada conto gli interessi della città. Ritengo invece che la strada maestra sia fare decadere il PUA dell'CoS9 e verificare se con un obiettivo di località si possa fare proseguire l'obiettivo importante del collegamento diretto della città con via Staggi, che con via Stradone sono strade storiche di Porto Fuori.

**Del Conte:** rispondo rispetto ai vari temi sollevati:

**CoS5** preciso che la pista ciclabile per il collegamento dalla piazza Elsa Morante all'Ipercoop non è tra le opere previste da questo accordo, faceva parte invece di un intervento soggetto a PUC di RUE che ineriva aree su via Verbano.

L'accordo del Ipercoop prevedeva una pista ciclabile di collegamento (molto più verso San Marco) tra il parco realizzato dal Ipercoop con la strada di Borgo Montone in prossimità della scuola. Non l'hanno ancora realizzata perché ci sono delle proprietà contrarie alla pista che non vogliono vendere le aree, per cui il percorso si è rallentato, ma non per colpa degli attuatori. Vedremo come si evolve la cosa, in caso ci faremo parte attiva.

**CoS9** c'è l'istruttoria in corso poi vedremo quale sarà la risposta del procedimento tecnico poi il progetto arriverà in CC e li esprimeremo il parere politico rispetto al progetto e alle criticità del caso.

Fare oggi degli sconti a loro porterebbe ad un comportamento non uguale per tutti, rispetto a quanto concesso agli altri tavoli. In questa fase conviene aspettare che il CoS9 concluda il suo iter procedurale per poi verificare che cosa la nuova LR ci concederà di poter fare, se rimane come da bozza attuale, si potrebbe pensare ad una variante specifica.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento il Presidente passa all'argomento successivo.

### **Punto 2.1.3 dell'ordine del giorno: Secondo POC:**

- Proposta di emendamento del gruppo consigliere Cambierà per caserma Dante Alighieri

Il Presidente lascia la parola al consigliere Maiolini per la presentazione dell'emendamento.

**Maiolini:** per il CoS8 abbiamo notato la volontà, da parte del comune, di preservare e creare un percorso archeologico, a noi questa cosa piaceva abbastanza, ma abbiamo pensato però che lasciare un parco archeologico in mano ad un privato, non fosse una cosa corretta, in quanto un privato potrebbe non avere i mezzi o la voglia di fare le cose come vanno fatte. Per farlo quell'area deve rimanere pubblica perché l'archeologia deve realizzare scavi seri e ben fatti non badando a spese. Il problema potrebbe essere quello dei soldi, si è pensato quindi che la parte degli scavi dovesse restare pubblica affinché il pubblico si sforzasse a trovare fondi attraverso anche finanziamenti europei o magari organizzarsi con facoltà di archeologia (italiane o dal mondo) per scavare creando anche un'eccellenza archeologica. Ci sono appassionati di archeologia in paesi esteri che non hanno niente da scavare, questa potrebbe essere un'ottima occasione per creare eccellenza sotto la supervisione della nostra soprintendenza, realizzare accordi di livello culturale, accordi a livello comunale, ma anche nazionale e ministeriale, questa cosa potrebbe funzionare. Con un po' di fantasia si possono trovare soluzioni per tirare fuori scavi con cose importanti che è importante restino pubblici.

Poi per la parte costruita lascio la parola a Calistri che spiegherà nel dettaglio.

La nostra scelta politica era rendere pubblico il parco archeologico e lasciare privato la parte già costruita, demandandolo a Rue.

**Calistri:** la modifica che chiediamo riguarda la scheda CS08 di POC Caserma Dante Alighieri.

Lo scopo della proposta di emendamento è quello di rendere maggiormente realizzabili gli obiettivi presenti all'interno della scheda di POC. Come premessa mi preme sottolineare come l'emendamento non modifica quelli che sono gli obiettivi presenti nella scheda (tra cui la riqualificazione degli edifici storici e la creazione del parco archeologico) che resterebbero invariati.

Quello che si vuole modificare è l'impostazione data per la loro realizzazione, attualmente troppo focalizzata sul primo obiettivo, quello della riqualificazione dell'edificio storico. Il parco archeologico è inserito nella scheda, ma condizionato soprattutto alla ricostruzione dei 6670mq di riserva. Con l'emendamento vorremmo che con l'approvazione del 2° POC, fin dal giorno dopo l'approvazione, si istituisse una zona di potenzialità archeologica senza se e senza ma! Ci spingono a chiedere questo gli studi storici che convengono nel dire che la zona dell'ex caserma Dante Alighieri è situata all'interno delle più antiche mura di Ravenna (quelle del primo secolo dopo Cristo). Le mura andavano: sul lato sud dal Torrione dei preti fino all'attuale chiesa del Torrione andando poi a formare un rettangolo verso il mercato coperto; il lato nord seguiva lo scolo Padenna. Possiamo dire quindi che la caserma rientra nella zona più antica di Ravenna risalente al primo secolo dopo Cristo, la porta principale di ingresso a questo antichissimo rettangolo cinto da mura era porta Aurea, posta a pochi metri dalla caserma, dalla quale con tutta probabilità passava l'importantissima via Popilia che da Rimini portava a Quarto d'Altino. Ad avvalorare poi la tesi, per la quale la zona è da vincolare a zona di potenzialità archeologica, vi è anche la vicinanza al punto di arrivo dell'acquedotto di Traiano del secondo secolo (sappiamo come questo elemento sia molto importante in età romana) ad aumentare le probabilità di scoprire qualcosa di veramente eccezionale.

Non possiamo perdere quindi la possibilità, concreta ed unica, di creare una zona archeologica di un ettaro e mezzo, 15.000mq all'interno della più antica formazione della città di Ravenna, l'area della ex caserma è l'ultima possibilità che Ravenna ha di effettuare scavi di questa dimensione all'interno delle antiche mura. Per questi motivi è necessaria una divisione in parti distinte, slegate fra loro, degli obiettivi: da una parte la riqualificazione degli edifici storici e dall'altra la zona di potenzialità archeologica, senza nessuna commistione fra di loro.

Gli uffici urbanistici del comune saprebbero meglio di chiunque altro portare avanti questi input, se condivisi, all'interno di una scheda di POC. Quindi sottolineo come la nostra proposta vada letta come un'indicazione.

Vado a spiegare un po' più nel dettaglio la nostra proposta:

- demandare la scheda al RUE, com'è stato fatto per altre due schede del centro storico la CS03 Santo Stefano degli Ulivi e CS04 di Largo Firenze, ma anche altre schede come la R15 di Madonna dell'Albero la

RQ01c di Marina di Ravenna (solo per citarne alcune). Questo passaggio dà la possibilità immediata di istituire una zona di potenzialità archeologica ben definita e nello stesso tempo, tramite un obiettivo di località di RUE, di rendere subito eseguibile (appena il passaggio dal demanio della caserma verrà formalizzato) la riqualificazione e rigenerazione degli edifici storici tramite un intervento diretto.

Sulla linea che divide i due comparti, si potrebbero seguire due ipotesi:

1- quella che vedete qui nella foto è una divisione concepita secondo un ragionamento molto simile a quello che c'era nella scheda di POC. Individua all'interno della zona degli edifici storici, una parte da adibire a cortile interno (come lo era nella scheda) con alcuni edifici (privi di valore) da demolire e ricostruire sulla direttrice segnalata anche nella scheda di POC, qui però si parla di solo 1000mq. In questa parte viene inserito un obiettivo di località di RUE che ricalca le prescrizioni della scheda di POC. Viene evidenziata l'apertura al comparto tra i due pilastri su via Port'Aurea, la ricostruzione degli edifici sulla direttrice uniformandola ai caratteri prevalenti delle architetture esistenti. Anche gli usi consentiti (sui quali c'è stato un ampio dibattito qui in CCAT, noi eravamo per una flessibilità maggiore degli usi) vengono mantenuti quelli proposti nella scheda (però ben venga anche un ripensamento) individuando invece una metratura massima da adibire alle strutture ricettive alberghiere (non presente prima) di 4500mq (ampiamente sufficienti per la realizzazione di un albergo con un centinaio di camere) in modo tale che nella metratura disponibile rimanente, circa 5500 mq (senza calcolare eventuali superfici in più che si possono ottenere tramite dei soppalchi, come scritto nella scheda), sarà possibile inserire usi per servizi pubblici o di uso pubblico (Spu) per servizi scolastici- formativi oppure servizi culturali - ricreativi. Infine in merito a verde pubblico e parcheggio di uso pubblico tutto come era scritto nella scheda di POC.

2- posizionare la dividente nello stesso punto di quella inserita nel decreto del ministero del 2011 che ha istituito il vincolo per gli edifici storici, questa rimane leggermente più in alto (sopra la riga gialla). Rimane delimitata così la zona di potenzialità archeologica con l'indicazione degli articoli di RUE 4.1.13 (senza più quindi quelle incertezze derivanti dalle impostazioni attuali della scheda). *"In tali zone sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, è vietata la costruzione di strade, canalizzazioni, nonché l'esecuzione di opere di scavo, che non facciano parte dell'operazione e di ricerca archeologica."*

Questa è la modifica che proponiamo.

Si veda meglio anche la relazione che accompagna l'emendamento allegata al presente verbale.

**Presidente:** ci terrei che l'arch. Proni desse un parere tecnico in merito alla proposta, per verificare se ci sono criticità tecniche in merito alla proposta, poi apriamo la discussione

**Proni:** le difficoltà tecniche nel mandare tutto a RUE (sia la parte archeologica che degli edifici esistenti) sta nel fatto che il PSC demanda questo comparto (costituito sia da edifici esistenti di valore che da una parte con edifici non di valore) a ristrutturazione urbanistica quindi ad attuazione indiretta previo PUA.

La Seconda difficoltà sta nel fatto che nell'area in realtà non v'è certezza dell'esatta consistenza delle emergenze archeologiche finché non si avvierà una campagna archeologica. Se poi viene fuori che non c'è più niente di valore? A me sembra più equilibrata una via di mezzo rispetto alla proposta che è stata fatta.

Al momento è comunque già possibile, ai sensi della legge 15/2013, intervenire in maniera diretta sugli edifici esistenti (anche senza PUA) fino alla ristrutturazione edilizia. Pertanto sarebbe già possibile realizzare l'uso ricettivo se non fanno interventi che vadano oltre la ristrutturazione edilizia.

Per favorire l'insediamento di questi usi all'interno degli edifici esistenti consentiamo l'aumento della superficie utile.

Faccio una proposta: se all'interno della scheda di POC dividessimo in due sub comparti quello degli edifici storici (soggetto a vicolo) sub 1 e quello demaniale sub 2. Dicendo che il comparto è realizzabile congiuntamente o con una soluzione alternativa dove si dice che i due comparti sono attuabili separatamente il sub 1 previo intervento diretto e il sub 2 attuabile o previo PUA privato o previo progettazione pubblica (se diviene di proprietà pubblica) dicendo che la progettazione venga preceduta da attenta campagna di scavi per mettere in luce le presenze archeologiche, poi sulla base delle conoscenze fare il progetto con le valutazioni del caso. Lasciando più possibilità di attuazione.

**Margotti:** l'area della caserma Aligheri è importante, centrale per la città ed ha molte potenzialità, ma è anche molto complessa. Condividiamo gli obiettivi e per questo che la prima proposta degli uffici ci sembrava giusta, poi accogliamo anche quest'ultima proposta fatta ora dall'Arch. Proni. L'area è complessa c'è un intervento delicato da fare e le potenzialità potranno essere molteplici, il POC quindi è lo strumento più adatto per dare più flessibilità e anche maggiore omogeneità di gestione ed equilibrio dell'area, il RUE è più veloce, ma rischia di irrigidire lo sviluppo dell'area.

Siamo d'accordo di accogliere la divisione in due subcomparti la proposta oggi da Proni in direzione dell'emendamento. Accogliamo favorevolmente la proposta.

**Del Conte:** volevo aggiungere che la scheda proposta inizialmente è stata visionata dalle proprietà (demanio culturale e demanio militare) che ha ritenuto che sia il comune ad entrare nel merito di ciò che serve per quest'area e sono disposti ad accettare le condizioni che nella scheda sono poste.

È vero, che quello che proponente col vostro emendamento, è in favore della realizzazione delle opere, ma una progettazione unitaria da una garanzia maggiore. Anche perché già oggi si potrebbe intervenire subito in alcune parti fino alla ristrutturazione edilizia.

Intervenire senza una documentazione adeguata e approfondita sulla valutazione archeologica e stabilire che l'ente pubblico si debba accollare i costi di gestione di tutta l'area e non di lasciarla come possibilità, è prematuro. Questa soluzione è di maggiore flessibilità lasciando aperte più strade.

Altro tema da rimalcare è quello di mantenere la possibilità di sviluppare usi pubblici o ricettività alberghiera che in un'area con queste caratteristiche può trovare il suo sviluppo proprio per le peculiarità che ha.

**Perini:** prima dell'intervento dell'arch. Proni avrei votato a favore dell'emendamento di cambierà.

Dopo quello che ha detto Proni, bisogna vedere!

La cosa che a me da fastidio, è che in questa città non viene mai messa in risalto la Ravenna romana, tutti conoscono la Ravenna bizantina, ma manca un pezzo della Ravenna antica. Qui Giulio Cesare rimase tre anni passando da Port'Aurea!! Ravenna era la città più a est della Gallia, proprio quella zona dove oggi c'è l'ospedale (scoperto sempre da Roncuzzi) era una zona strategica per la Ravenna Romana.

Abbiamo l'opportunità oggi di disporre della caserma (ovviamente ci sono capannoni da demolire) e di tutta la zona dietro, chissà cosa c'è lì dietro!

Noi abbiamo una responsabilità enorme, perché un domani i nostri figli, i nostri nipoti diranno *"ma che cosa hanno combinato quei consiglieri che hanno permesso di fare questo..."* Per il bene della città si può trovare un accordo!

L'anello di congiunzione è il ponte di via Salara (per il quale combatto da anni)!!

Quindi io ritengo che questo è uno dei punti salienti per il futuro della nostra città. Oltretutto se ci fosse una zona archeologica (ha ragione Margotti) forse qualcuno investirebbe più volentieri in un albergo lì dietro.

Non so se adesso in base alle parole dell'architetto si valuterà l'emendamento, ma io starò molto attento e sicuramente non mi farò prendere da schieramenti di maggioranza o minoranza. Il mio è un unico voto (quindi conto poco) però io guarderò il bene della città!

**Focaccia:** condivido l'intervento di Perini, ma anche la volontà della proposta di cambierà. Alla ricerca degli strumenti appropriati e alla ricerca di un obiettivo fondamentale del sito e condivido la necessità di fare uno sforzo comune, uscendo dagli schieramenti per raggiungere obiettivi condivisi.

Delle proposte pervenute non mi stupisce nessuna. Mi sembra interessante la proposta di oggi degli uffici, anche se magari va approfondita, perché bisogna vedere un po' tutta la complessità delle cose che stanno attorno la proposta emessa dagli uffici. Perché in questa situazione, oggi presupponiamo l'altissimo valore delle cose, ma nessuno lo sa, perché non abbiamo ancora tutti gli elementi e c'è ancora bisogno di approfondimenti specialmente a livello archeologico. Non è detto che il RUE sia lo strumento più idoneo, una proposta che possa lasciare più possibilità di percorso (come mi sembra di capire dagli uffici) probabilmente ci dà più strumenti in mano.

Tutte le ipotesi possono avere dei benefici ma anche dei rischi. Per esempio una dividente di RUE potrebbe avere la necessità di fare poi una variante, per cui se pensavamo di fare in fretta perché era stato messo a RUE poi ci si ritrova a richiedere una variante e ci mettiamo un altro annetto. La proposta gli uffici che in qualche modo cerca anche di rispondere esigenze di maggiore certezza degli ambiti, allo stesso tempo lascia anche qualche elemento di flessibilità nel momento in cui gli elementi di conoscenza li avremo.

Capisco la proposta di cambierà, ma nello stesso tempo questo ci preserva da sbandate successive o comunque dal pensare di fare in fretta e poi ritrovarsi a dover fare delle varianti urbanistiche e rallentare il percorso. Mi sembra una proposta che sposa le esigenze emerse.

**Valentini:** io abito lì da 62 anni e posso dire di conoscere il sito e gli abitanti. (Sono stato promotore del comitato, ancora vivo, quando fu ventilata l'ipotesi del silos per parcheggio conseguente la chiusura di Piazza Kennedy) A quei tempi io e qualcun altro ci interessammo di recuperare informazioni. Mi piace questo discorso, credo che quello che ha detto lei sia la cosa più giusta detta stasera.

Quando si parla di urbanistica (che è una scienza che si occupa delle trasformazioni urbane quindi della città) la città nuova avrà precedenza sulla vecchia, il nuovo sostituisce il vecchio, ma ogni tanto bisogna fermarsi a valutare le risorse della città. Per esempio: a Sofia hanno spostato la metropolitana perché hanno trovato resti Romani seppur poco interessanti l'hanno spostata. I Bulgari spostano la metro perché capiscono che l'archeologia è una risorsa! laddove invece a Ravenna s'è sempre negato che questo lo possa essere, ora il fatto che stasera stiamo parlando di tutelare un'area perché può essere una risorsa è già una cosa fondamentale, trasversale a tutti gli schieramenti.

Avete ragione del fatto che non v'è certezza di quello che c'è là sotto (perché oggi l'archeologia si sviluppa per l'80% in biblioteca a trovare, guardare... poi quando finalmente mi è venuto un dubbio solo allora vado

a fare un buco), ma sappiamo che storicamente quell'area è stata abbandonata dall'anno 1000dc spostando la città ad est verso via Cesarea.

Su cosa ci sarà la sotto abbiamo la testimonianza di chi ha scavato le fondamenta di Port'Aurea che arrivò a 4,80m Quindi almeno quella è la profondità a cui arrivare.

Vero è, che la caserma (se volete ho la piantina che mi è stata data dall'ultimo comandante della caserma) è tutta una cisterna scavata con tubazioni per circa 2 metri interrati, perché doveva funzionare in caso di guerra eccetera... per cui neanche un'indagine con l'apparecchietto elettrico può dare risultati, anche perché è già stata tutta scavata e perché ci sono 3 metri e mezzo di limo e una falda di un metro indi quello che ci può essere e non si può dire. Quindi togliamoci la curiosità facendo un trivello, se si tira fuori una carota dove ci sono dei pezzi di mosaico allora ci vengono dei dubbi, ma se si tira fuori 5 metri di niente i dubbi me li sono tolti ed è un'operazione che costa pochissimo.

Ha ragione il collega che ha parlato precedentemente, ci vogliono dei dati, se dobbiamo progettare abbiamo bisogno di dati, se vogliamo dare alla città qualcosa di importante, abbiamo bisogno di dati, sennò congetturiamo.

La città oggi forse ha più bisogno di un terreno costruibile che di un ipotetico parco, allora l'idea di salvare capra e cavoli forse va nella direzione migliore, in assenza di certezze sto a vedere. Perché quello è area militare e per Norma di legge dello Stato Italiano è equiparato a una fabbrica di terza categoria, va bonificato come l'Anic, operazione da 4.000.000 €, chi li paga?

Queste sono notizie che porto come informazione, il mio contributo a costruire un qualcosa che serva in quell'area. Poi all'architetto Valentini personalmente l'edificio non piace, perché non è vero che tutto quello che costruito nel 700 sia bello. È brutto, l'hanno costruiti dei preti perché avevo 8 convittori (8 figli di nobili pagavano da mangiare a 100 preti). L'edificio da un punto di vista architettonico è bruttino, di pregio c'è forse il cornicione e il portale in sasso di stria.

**Turchetti:** mi ricollego alla battuta di Perini e aggiungo che Ravenna ha una storia! Non solo bizantina e romana, dentro le mura ci sono 2000 e rotti anni di storia che si sono sovrapposti sullo stesso sito continuamente, perché Ravenna non è mai uscita dalla sua cerchia di mura originarie. Cosa c'è lì non si sa finché non ci si mettono le mani (qualora ci siano stratificazioni storiche differenziate siamo sicuri che quelle sotto siano di maggior valore di quelle che sono sopra?) non lo sappiamo! distruggiamo tutto per poi recuperare quello che c'è sotto? un po' quello che è successo in Piazza Kennedy...

A prescindere dalla qualità e quantità degli eventuali reperti (sui quali sono assolutamente d'accordo che vada usata tutta la cautela possibile e la possibilità di valorizzarli), io credo che per quanto ci compete, lo strumento del POC resti il più adatto, per evitare le rigidità del RUE e perseguire il miglior obiettivo possibile. Dividere in due sub compartimenti credo sia un principio appropriato, dobbiamo lavorare su questo per perseguire l'obiettivo che si pongono i colleghi di Cambierà, che mi sembra non solo nobile, ma sicuramente centrato e molto attento e d'altra parte ci tutela soprattutto rispetto alle esiti finali.

**Calistri:** sono d'accordo a lasciare a POC, anche perché lo dice il PSC e mette le mani al POC senza metterle al PSC potrebbe creare difficoltà di progettazione. Si poteva ipotizzare di lasciare a POC la parte archeologica e portare a RUE l'esistente, ma il fatto importante è la possibilità, pur rimanendo nella scheda di POC, di una seconda ipotesi che lascia intendere sia possibile arrivare ad una soluzione con i due compartimenti uno distinto dall'altro, che era quello che volevamo.

Percepisco la paura del se non troviamo niente. Facciamo un ragionamento, noi abbiamo due obiettivi da raggiungere: la riqualificazione dell'edificio storico ed il parco archeologico. Se dividiamo in due compartimenti separati e poi non troviamo niente cosa potrebbe capitare? a quel punto sarà meno pesante (economicamente, causa le bonifiche ecc) far fare l'intervento sul solo edificio storico, tralasciando l'area del Parco Archeologico, poi se non c'è niente faremo una variante e lo riconvertiremo.

Mantenendo invece la soluzione uno (che non è altro che la scheda di POC attuale) lì sì che rischiamo di perdere un'occasione unica, perché rischiamo che i 6670mq di superficie di riserva vengono realmente fatti, perché chi si deve accollare 4 milioni di euro per la bonifica poi sicuramente punterà a recuperarli in questo modo.

Nella soluzione 2, la divisione in due compartimenti, non vedo nessun tipo di problematica. L'attuatore sa che nel comparto 2 c'è di prima istanza un parco archeologico e nel comparto 1 sa che deve riqualificare. Io non penso che Ravenna abbia bisogno di altri 6670mq in centro a fronte di un recupero di 12000mq (l'edificio ad L esistente). Quindi sono d'accordo a restare nel POC con la soluzione 2 (quella che rappresenta la filosofia del nostro emendamento), la paura che non si trovi niente noi non ce l'abbiamo.

**Maiolini:** confermo la soluzione 2, ma non ho capito se il parco resta in carico all'amministrazione comunale o no?

**Del Conte:** non è specificato.

**Maioli:** questo mi preoccupa, perché non è detto che il privato arrivi alle profondità giuste. Per arrivare ai resti romani il minimo da scavare 7-8 m o anche 10. È chiaro che bisogna capire se c'è qualcosa. Io dico che

l'amministrazione deve decidere cosa vuole. Vuole provare a cercare e fidarsi dei vari documenti anche di Roncuzzi o dice no ho paura? è questo che rende difficile l'attuazione del parco archeologico. Io lo lascerei pubblico.

Nell'area a fianco (area 7) si faranno comunque le ricerche archeologiche in caso che loro debbano fare qualcosa? questo secondo me andrebbe specificato.

**Del Conte:** sì, questo c'è già scritto.

**Turchetti:** io non ho detto che temo non si trovi nulla. Ho detto solo che è difficile dire in senso assoluto che la Ravenna romana sia di maggior valore di quella che potrebbe esserci sopra.

Io penso che in questo caso, lo strumento del POC ci garantisca di più. Calistri diceva non abbiamo bisogno 6670 mq in più, preciso che non sarebbero in più, ma in sostituzione. E non sono fini a se stessi, ma servono affinché questo intervento sia sostenibile dal punto di vista economico e non si rischi di diventare un cadavere.

**Proni:** farei alcune precisazioni sulle due soluzioni per le quali in realtà non c'è molta differenza: premesso che non sappiamo il regime proprietario futuro, dopo la sdemanializzazione. Oggi è demanio militare dato in gestione all'agenzia del Demanio, domani non si sa se sarà l'amministrazione pubblica a portare alla sua proprietà uno o entrambi questi compendi, oppure se si deciderà diversamente.

Quindi il tenere unito il tutto nella soluzione 1 deriva dal fatto che se un domani diventando proprietà privata si trova un imprenditore privato che vuole fare un ricettivo e ha interesse a portare avanti questa ricerca ecc.. anche nella soluzione 1, c'è scritto chiaramente, i 6670mq sono sempre di riserva, *"attuabili in toto o in parte esclusivamente qualora i sondaggi e gli scavi ne dimostrino la compatibilità con le potenzialità archeologiche eventualmente esistenti."*

Queste due cose insieme però forse si intralciano l'un con l'altra, per cui la soluzione 2 propone due sub compartimenti che possono partire separatamente, evita sovrapposizioni.

Aggiungerei anche **"sono sempre ammesse attività di sondaggio scavo e ricerca archeologica"** così siamo liberi anche da eventuali vincoli d'obbligo di dover fare per forza prima il PUA.

Infine aggiungo che da quello che ci risulta le bonifiche sugli idrocarburi sono già in corso.

**Valentini:** abbiamo delle spie (omarel di cantiere che controllano tutti i lavori in zona) e sappiamo che è stata sostituita una cisterna bucata. La falda era chiazzata, ora bisogna vedere dove va il baffo all'interno della falda per inquinamento, ci sono delle situazioni in essere. Poi il sito va caratterizzato, non è così immediato, si fa tutto ovviamente, ma non è immediato.

**Marrazzo:** in quella zona la cisterna è stata tolta e l'area è stata bonificata, lo so per certo perché io ero lì so cosa è stato fatto. Ci sono altre cisterne dalla parte di via Nino Bixio, che permangono.

Passando da via Port'Aurea pare che ci sia una giungla e ci sono stati dei crolli, per cui bisognerebbe affrettarsi prima che caschi il palazzo. Essendo zona a vincolo nessuno si fa avanti e sta andando tutto in malora. Stiamo perdendo un bene comune e nessuno se ne fa carico.

**Ancisi:** noi siamo molto interessati a questo argomento che è stato anche un nostro cavallo di battaglia.

Per l'adozione raccogliemmo firme davanti al parco archeologico in occasione dell'arrivo di molte personalità, poi presentammo 14 osservazioni al piano adottato 14 noi e 14 il dott. William Vandini. Ci furono molte discussioni in questa commissione, che portarono anche ad accogliere in tutto o in parte alcune osservazioni nostre (che poi erano di Garofalo) migliorative del Piano, ma non sfiorarono i due punti principali: la contrarietà all'autosilo; non dare il via all'edificazione senza aver compiuto le indagini archeologiche del sotto suolo.

Pare anche a me di avere capito che separando la parte monumentale (su cui c'è solo da fare delle ristrutturazioni) da tutta l'altra parte, in cui invece si possono fare delle cose (tolto l'autosilo), qualora si metta mano a costruire qualche cosa prima si facciano gli scavi archeologici come si deve!

Non come in Piazza Kennedy dove sulla parte di Sant'Agnesa sono arrivati a max 3m, non significativi!

Adesso io mantengo questo secondo obiettivo fondamentale! Dobbiamo prima o poi capire cosa c'è di importante in questa parte di sotto suolo della nostra città.

Mi riservo di verificare che questo obiettivo non venga trascurato e sia perseguito in maniera adeguata!

## **Il presidente chiede agli uffici una nuova proposta sulla base di quanto emerso dalla discussione di oggi.**

**Ancisi:** su Borgo Montone ho trovato il testo dell'ultimo discorso che feci ed in realtà il collegamento ciclo pedonale sulla via Fiume Abbandonato vicino alla scuola che diceva l'assessore, dove però la mancata realizzazione sta nel ricorso al TAR, la proprietà dell'ESP ancora non aveva predisposto il progetto, necessario per attivare la procedura di esproprio. Quindi almeno questa parte che tocca al comune imporre, deve essere realizzata e non solo con qualche sollecito.

Come pure l'allargamento della corsia est della rotonda che non si è fatta è perché gli uffici hanno concesso di non farlo, in cambio di opere di protezione acustica stradali per le aree e la viabilità di raccordo fa la rotonda stessa e la Classicana e anche una ripavimentazione della via est su cui passano i veicoli per il carico e scarico delle merci, opere necessarie, ma non previste nel POC, manca da realizzare il collegamento fra la rotonda ESP con la corsia preferenziale verso Borgo Montone.

Passa all'esposizione della sua proposta di emendamento.

**Ancisi:** dato e non concesso che si debba riqualificare ed accettando a malincuore che quello che diamo è trasferire la superficie esistente in alto ambito ospitante come Sc residenziale, collego però questa parte al fatto che venga perseguito il rapporto fa equilibrio finanziario pubblico privato con una quantificazione dell'equilibrio tra benefici pubblici e privati.

Gli obiettivi non monetizzabili come l'averne un'area verde anziché un'area ingombra da capannoni dismessi, la visuale sul fiume, eccetera, sono compensati dal fatto che questa proprietà oggi come oggi non ha assolutamente mercato. Per cui se noi con un atto di generosità consentiamo che vengano in mano al comune, bisogna almeno che la parte immobiliare abbia un equilibrio benefici pubblici e benefici privati.

Per cui propongo i miei inserimenti, tra i quali ne aggiungo uno ora (quello evidenziato in giallo):

*" Al fine della riqualificazione della fascia fluviale è consentito, in ambito di RUE, il solo trasferimento della Sc esistente, in altro ambito ospitante come Sc residenziale, **con una riduzione della capacità edificatoria da trasferire commisurata all'incremento di valore della modifica dell'uso**, a fronte di:*

*- demolizione dei tre capannoni stessi;*

*- realizzazione fuori fascia di rispetto fluviale di edificio di 500 mq da adibirsi ad attività per la collettività, **decurtando tale superficie dal trasferimento della SC da trasferire in altro ambito;***

*- cessione al Comune dell'area di pertinenza libera, con **bonifica**, sistemazione e livellazione del terreno. Le operazioni di demolizione, riqualificazione e trasferimento della Sc devono essere contestuali. Il nuovo edificio e la sistemazione delle aree devono essere attuati in un rapporto di equilibrio finanziario pubblico/privato da definirsi fra le parti **previamente all'adozione dello strumento urbanistico.**"*

Non condivido l'operazione, ma credo che queste cose siano cose da aggiungere!

**Calistri:** noi ci siamo preoccupati di verificare questo *dare e avere*, ci siamo accorti che, se rimane così l'obiettivo di località, difficilmente si farà qualcosa.

Stimando i diritti edificatori (cosa difficile da fare perché ora non c'è richiesta), ma ipotizzando una stima sui valori di qualche anno fa, in 100 €/mq per i suoi 2500mq andiamo sui €250.000 questi non basterebbero nemmeno a costruire la palazzina e gli si chiede anche di demolire e riqualificare l'area. Dal nostro conto il dare e avere sembrerebbe pareggiato da quello gli si dà, questo per tranquillizzare, poi sul discorso dell'obiettivo si può anche discutere.

Se il comune ha ritenuto di lasciare l'obiettivo è chiaro che quell'obiettivo in qualche modo va raggiunto e bisogna mettere la proprietà nelle condizioni di raggiungerlo, altrimenti si fa un'ingiunzione a demolire e si fa prima. Secondo noi l'operazione è equa.

**Maiolini:** io però scriverei *" cessione al comune dell'area di pertinenza libera e della palazzina di 500mq"*

**Del Conte:** certo è così

**Presidente lascia la parola agli uffici per l'illustrazione del conto economico che hanno fatto**

**Proni:** i conti li avevamo già fatti. Faccio una precisazione: il dato derivato dalla scheda i 2500mq da portare a distanza è riferito solo a due dei tre capannoni. Perché la scheda prevedeva, che alla stipula della convenzione, la proprietà dovesse demolire il capannone più vicino al fiume (quello più impattante), gli altri due (pari a circa 2500mq) erano trasferibili quale produttivo.

Nell'obiettivo di località di adesso si parla di tre capannoni che sono circa 1250 mq l'uno.

Abbiamo fatto il conto:

1) del costo che deve affrontare la proprietà per permettergli di avere in cambio questi metri quadri da portare fuori;

2) del costo di quello che valgono questi metri quadri portati fuori come residenziale.

il conto viene pari

1) valore del terreno: 17.920 mq x 8€/mq (valore PSC dato per gli art. 18) = 143.4360€

demolizione palazzina esistente: 135 mq costerebbe circa 2.000 €

demolizione 3 capannoni di 1250 mq l'uno costerebbe 60.000 €

la costruzione del fabbricato (spogliatoi+attività di interesse pubblico) 400.000€ (quando poi presenteranno il progetto verrà verificata la corrispondenza del valore dai uffici competenti)

va aggiunto l'intervento di sistemazione del terreno 17.920x 3 €/mq circa 53.000 €

il totale spesa per darci quello che chiediamo è 660.000€

2) la valorizzazione dei mq che portano fuori vale:

1250x3-500 (che devono restare in loco)=3250x200€/mq (valore della residenza nel capoluogo dato dal PSC)= 650.000 €

Quindi l'equilibrio economico c'è

Se definiamo che questo è equilibrio è corretto, non capisco perché si debba aggiungere "... in un rapporto di equilibrio finanziario pubblico/privato da definirsi fra le parti *previamente all'adozione dello strumento urbanistico.*" l'equilibrio è definito prima di adottare e questa cosa non va scritta.

Anche "*con una riduzione della capacità edificatoria da trasferire commisurata all'incremento di valore della modifica dell'uso*" bisogna che lo stabiliamo già adesso. Il PSC dà già un valore al mq a quello che è produttivo e un valore al mq a quello che è residenziale, è inutile scriverlo ed appesantire l'obiettivo.

Siamo invece d'accordo con la decurtazione correlata alla questione delle bonifiche, tant'è che avevamo già preparato un testo con delle modifiche (evidenziate in giallo):

*"Al fine della riqualificazione della fascia fluviale è consentito, in ambito di RUE, il solo trasferimento della SC (dei tre capannoni esistenti decurtata di 500mq), in altro ambito ospitante come SC residenziale, a fronte di: demolizione dei tre capannoni stessi, realizzazione fuori fascia di rispetto fluviale di edificio di 500 mq da adibirsi ad attività per la collettività, cessione al Comune dell'area di pertinenza libera e dell'edificio per usi pubblica con eventuale bonifica del sito, sistemazione e livellazione del terreno.*

*Le operazioni di demolizione, riqualificazione e trasferimento della SC devono essere contestuali. Il nuovo edificio e la sistemazione delle aree devono essere attuati in un rapporto di equilibrio finanziario pubblico/privato da definirsi fra le parti"*

in blu quanto aggiunto dagli uffici in sede di ccata

**Ancisi:** chiedo che quanto detto sia messo agli atti della commissione e quindi costituisca l'impegno esecutivo della norma e, chiedo di rivedere il testo per rifletterci meglio per darvi la risposta poi.

Quindi "*con una riduzione della capacità edificatoria da trasferire commisurata all'incremento di valore della modifica*" può non essere scritto, ma deve restare agli atti il conteggio fatto. Può essere che sia necessario un inciso che rimandi a questo conteggio.

Quindi l'altra volta non avevo chiesto una così assurda. Ora almeno le cose sono chiare.

**Turchetti:** ad onore del vero era stato detto che una valutazione era stata fatta dagli uffici, anche se non era stata esplicitata.

**Perini:** siccome sono uscito, chiedo se sono stati ridotti i mq?

**Del Conte:** è stato verificato che i mq concessi fossero sostenibili

**Turchetti:** non si parla di riduzione in senso assoluto, ma si parla di scorporare dai 2500mq i 500mq che vengono ricostruiti in loco.

Oggi in queste valutazioni, andrebbe considerato anche l'estimo ambientale che è monetizzabile. Quali siano i benefici sull'ambiente per questo caso non sono considerati, quindi a maggior ragione abbiamo garanzia di sostenibilità perché oltre ad esserci equilibrio economico di mercato c'è anche un beneficio ambientale.

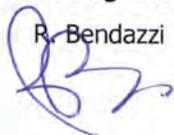
**Ancisi:** senza il comune non avrebbero, mai venduto l'area e non sono così sicuro che sarebbero stati in grado di continuare a mantenere a lungo i capannoni in manutenzione eccetera, eccetera, quindi anche qui si equilibra.

---

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle ore **18:00**

**La Segretaria**

R. Bendazzi



**Il Presidente**

M. Turchetti



# **RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALL'EMENDAMENTO SULLA SCHEDA DI POC DEL CENTRO STORICO CS08 CASERMA "DANTE ALIGHIERI"**

## **SCOPO DELL'EMENDAMENTO**

La finalità dell'emendamento alla scheda tende ad una maggiore fattibilità degli obiettivi fissati. Obiettivi condivisibili, come la conservazione e valorizzazione degli edifici di valore architettonico e monumentale ed edifici di valore storico documentale, la valorizzazione della cinta muraria storica della città e la creazione del Parco archeologico, stante la scheda presentata in commissione CCAT, sono di difficile attuazione per qualsiasi privato/gruppo in quanto sovraccarica di oneri. La riqualificazione /ristrutturazione di 12000 mq, a cui vanno sommati i costi della demolizione e probabile smaltimento eternit degli edifici interni i quali sommano 6670 mq, della bonifica del sito di un'area sopra a 2 ettari, della valorizzazione della cinta muraria ma soprattutto della creazione del parco archeologico, senza dimenticare lo sforzo per l'acquisto dell'area sono "impegni" di difficile attuazione, se visti tutti nello stesso contesto.

## **SOLUZIONE PROPOSTA**

L'emendamento tende a "dividere", da una parte la valorizzazione e rigenerazione degli edifici di valore storico architettonico e dall'altra la creazione del parco archeologico. Le 2 aree in questo modo seguendo percorsi separati, porteranno ad una maggiore appetibilità per la valorizzazione degli edifici, e una maggior attenzione e professionalità nella creazione del sito archeologico.

## **COME ATTUARLA**

La scelta che proponiamo è demandare al RUE l'attuale scheda di POC CS08, perimetrando l'area di potenzialità archeologica che passerebbe sotto l'art. IV.1.13 c.4 e inserendo un nuovo obiettivo di località sulla parte in cui insistono i fabbricati storici come da art. III.1.4 c.1 e 2 indicando le finalità, gli indirizzi e le prescrizioni da perseguire.

**IPOTESI (da concordare/migliorare con indicazioni CCAT e ufficio urbanistica)**

Indicazioni per il comparto degli edifici di valore e per l'area archeologica su cui poter lavorare:

### Comparto edifici di valore

Obiettivo di località attualmente presente è il RUE 04 n. 2 (controllare con uffici il suo mantenimento)

Nuovo obiettivo di località RUE 05 N. 7 ex caserma Militare Dante Alighieri .

“ Il progetto sulla base di specifiche analisi dovrà prevedere la conservazione dei 2 principali corpi di fabbrica di più antico impianto prospicienti via N. Bixio e via G.Guidarelli ( art. VII.2.4 e VIII.2.5 del RUE ). Riapertura dell'accesso al comparto tra i 2 pilastri su via Port'aurea mantenendo il muro di recinzione. Demolizione degli edifici interni privi di valore ricadenti nel comparto con possibilità di ricostruzione sulle direttrici indicate di nuovi edifici uniformandoli ai caratteri prevalenti delle architetture esistenti con la stessa metratura degli edifici demoliti previo saggi archeologici preventivi da parte di personale specializzato. E' consentito un uso strutture ricettive alberghiere (T1) per un massimo di 4500 mq , di servizi pubblici o di uso pubblico ( spu ) , verde pubblico , parcheggi di uso pubblico.

#### Comparto sito archeologico

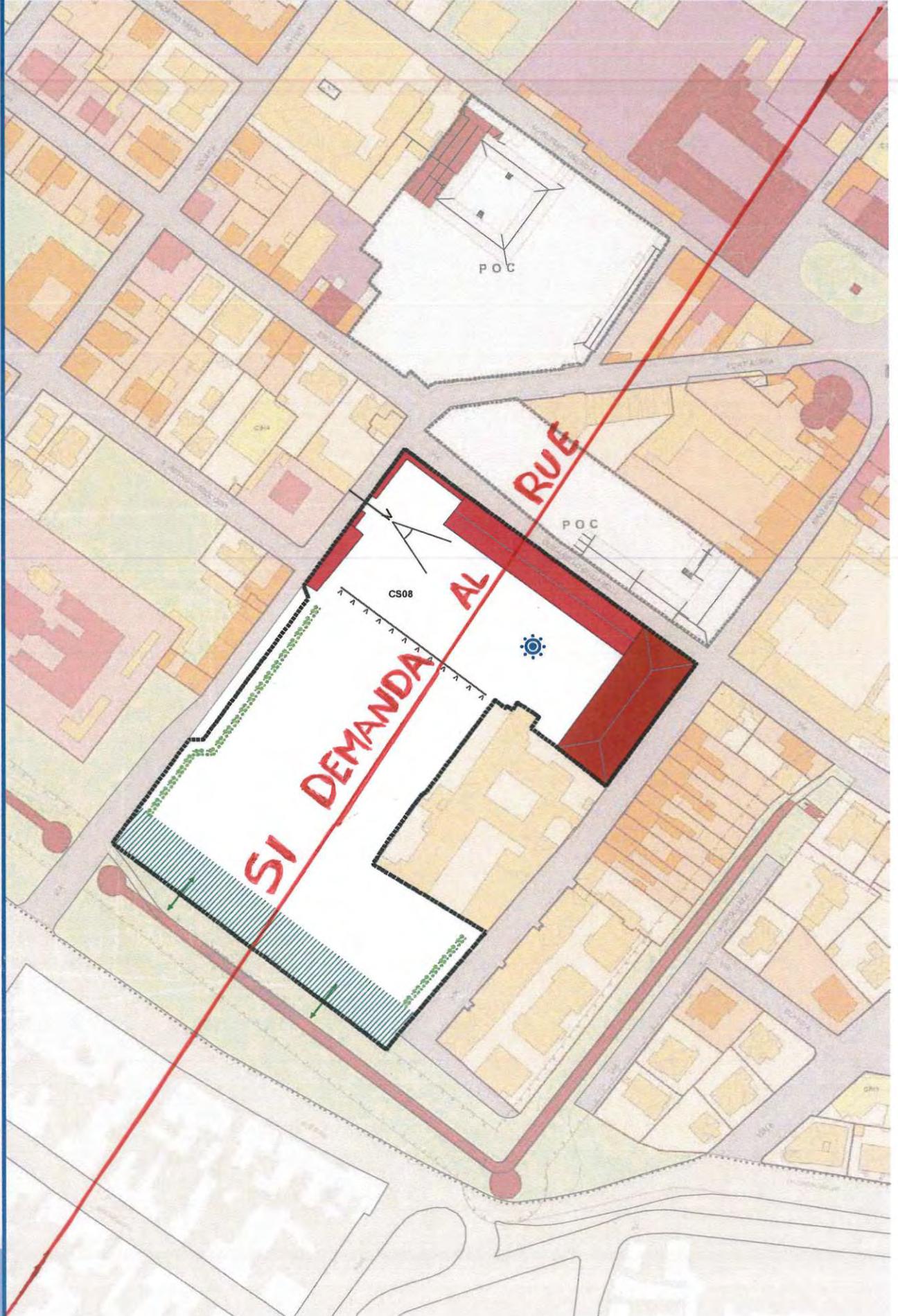
Il comparto sarà sottoposto all' art. IV.1.13 comma 4:

“ Il rue individua nelle tavole i perimetri delle aree con presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti sul territorio comunale classificandole come aree di potenzialità archeologica. In tali zone sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, .....omissis..... è vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica”

Qui si gioca la partita importante dell'eventuale modifica proposta. Non nascondiamo che si tratta di una scelta certamente coraggiosa di una amministrazione che crede e scommette nel proprio sottosuolo come una ricchezza da valorizzare ,anticipando quello che scaturirà nella redazione definitiva della carta archeologica del centro storico attualmente in elaborazione. I presupposti storici , confermati dalla scheda dei siti archeologici della carta delle potenzialità archeologiche RA074 , ci dicono che nell'area insistono reperti dell'età romana .

La zona parco archeologico libera da vincoli privatistici potrebbe essere gestita, sulla falsa riga del parco archeologico di classe, con fondi europei ( vedi hera adriatic ) , del ministero e regione ( vedi progetto pos-fesr ),delle fondazioni bancarie ( vedi Arcus e del monte) ,derivanti dal gal delta 2020. La zona parco archeologico in un primo momento potrebbe vedere progetti di scavo da condividere con l'università anche straniera e con tutte le associazioni culturali sempre pronte a collaborare , per poi far crescere il sito fino a farlo diventare una ulteriore tappa fissa per il turista a Ravenna. Le più grandi scoperte avvengono o per caso o per scelte coraggiose .

Noi auspichiamo che con l'apporto della commissione CCAT e dei tecnici degli uffici urbanistici questa proposta che abbiamo presentato possa essere migliorata, cosicché possa essere condivisibile dai più.



An architectural site plan showing a large rectangular plot. The plot is divided into several sections. A central area is outlined in red and contains a blue circle with the number '7' and a blue sun-like symbol. A yellow-shaded area is located in the lower-left portion of the plot. A black dashed line outlines a specific area within the plot. A blue arrow points from the text 'OBBIETTIVO DI LOCALITA'' to the red-outlined area. A black arrow points from the text 'AREA DI POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA' to the yellow-shaded area. The surrounding area is filled with various colored blocks representing other buildings or plots. Labels like 'POC' and 'PORTA ALBA' are visible on the plan.

OBBIETTIVO DI LOCALITA'

AREA DI POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA



## BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI PUA

(Il presente schema costituisce traccia per la redazione della relazione da allegare ai progetti di PUA, attraverso la descrizione dei punti sotto elencati)

- **UBICAZIONE E TOPONOMASTICA**  
[Descrivere l'ubicazione dell'area di intervento e la relativa toponomastica]
- **INQUADRAMENTO CATASTALE**  
I terreni compresi nel PUA sono distinti al Catasto di Ravenna, Sez. \_\_\_\_\_, Foglio \_\_\_\_\_, Mappali \_\_\_\_\_.  
I terreni hanno superficie complessiva catastale di mq. \_\_\_\_\_ e superficie complessiva reale di mq. \_\_\_\_\_  
Si allega copia della mappa catastale e della relativa visura.  
Il rilievo strumentale dell'area di intervento è riportato nella Tav.n. \_\_\_\_\_.
- **INDICAZIONE DELLE PROPRIETA'**  
[Indicare i proprietari delle aree di intervento specificando per ciascuno i mappali catastali e la percentuale di area di proprietà rispetto al totale].
- **SERVITU' E VINCOLI REALI**  
[Indicare sulle singole proprietà le servitù e i vincoli presenti]
- **INQUADRAMENTO URBANISTICO**  
All'interno del perimetro del PUA, il POC individua le seguenti componenti:  
[elencare le componenti di POC comprese nel perimetro indicando per ognuno la superficie rilevata dalle tavole di Piano. Dovrà essere predisposta apposita tavola grafica in cui sia riportato il rilievo geometrico dell'area perimetrata con sovrapposizione delle componenti desunte POC e una tabella con le superfici componente]
- **ANALISI DEL SITO**  
[Specificare i dati e gli elementi utili alla redazione del progetto ricavati dall'analisi del sito, ~~elaborata sulla base del Prerequisito P.V. 1 gruppo B del RUE 5.2.1 e a quanto sintetizzato nella prima colonna dell'allegato 2 allo stesso.~~ In particolare l'ANALISI DEL SITO, riferitae all'ambito di PUA, deve mirare alla caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli "agenti fisici"; per quanto attiene i "fattori ambientali", il progetto di piano deve fare riferimento alle normative vigenti e alla elaborazione degli elaborati specifici, qualora richiesti].
- **RAPPORTO CON IL CONTESTO TERRITORIALE E VINCOLI TERRITORIALI**  
[Descrivere la localizzazione dall'area di intervento in rapporto al contesto territoriale esistente indicando la presenza di elementi significativi (Ad esempio: fiume, canale, ferrovia, elettrodotti, strada di scorrimento, descrizione delle alberature, ecc.), in particolare in relazione alla rete ecologica e alle norme e alla guida relativa al paesaggio di cui al ~~capo VII titolo I del RUE 5.1~~ Capo III.4 Titolo III del RUE5 e all'elaborato gestionale RUE7 e integrate all'art. \_\_\_\_\_ 8 di POC e-
- Indicare quindi la presenza o meno dei seguenti vincoli:  
Vincoli ambientali di cui al D.Lgs 42/2004, D.Lgs 490/99,  
Piano Stralcio di Bacino con indicata la disciplina specifica in cui ricade l'ambito,  
Fasce di rispetto di elettrodotti, metanodotti, ecc,  
Fasce di rispetto ferroviaria, fasce di rispetto arginale, fluviale.  
Altri vincoli sovraordinati]
- **RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO**  
[Descrivere l'inserimento del nuovo comparto nel tessuto urbano esistente e la modalità di

collegamento con le opere di urbanizzazione esistenti, strade e infrastrutture primarie nonché secondarie].

- **LE PRESCRIZIONI DI POC E GLI STANDARD URBANISTICI**

[Descrivere le diverse componenti che il POC individua all'interno del perimetro indicando per la superficie di ognuna, la capacità edificatoria (~~Sue~~SC) determinata dal POC, il numero degli alloggi e degli abitanti virtuali e le superfici minime richieste per gli standard urbanistici e per la viabilità].

- **SCELTE E ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO**

[Descrivere le scelte progettuali che hanno determinato l'impostazione del progetto urbanistico, indicando gli elementi di coerenza con le prescrizioni normative contenute nell'art. 813 del POC.5 relative alla sostenibilità dell'insediamento progettato.]

- **OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI**

- Indicare le opere di urbanizzazione che il progetto prevede di realizzare e quelle eventualmente già esistenti
- Redigere una relazione dettagliata sulla sistemazione del/dei parcheggi pubblici di progetto
- Redigere una relazione dettagliata sulla sistemazione delle aree verdi di progetto
- Descrizione eventuali altri standard urbanistici previsti dal progetto.
- Descrizione delle eventuali opere a scampo di oneri di urbanizzazione secondaria

- **TABELLA COMPARATIVA DEGLI INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO**

DESCRIZIONE	POC	PUA
• <del>STER</del> t		
• Strade		
• Parcheggi Pubblici		
• Verde Pubblico		
• SS totale		
• <del>SF</del> f		
• <del>SCue</del> ue		

## BOZZA DELLO SCHEMA PER LA REDAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DI PUA

*(Il presente schema costituisce traccia per la redazione delle Norme di Attuazione da allegare ai Progetti di PUA, attraverso la compilazione degli articoli sotto indicati)*

### ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente PUA (Piano Urbanistico Attuativo) ha per oggetto aree ubicate in \_\_\_\_\_ in prossimità di via \_\_\_\_\_ individuata al Catasto di Ravenna, Sezione \_\_\_\_\_, Foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_.

Le aree interessate sono individuate 2° POC\_ nella componente \_\_\_\_\_.

Il presente PUA opera in attuazione del POC\_ e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia. Per quanto non riportato nelle presenti norme, sono applicate le norme di POC e di RUE, e inoltre del regolamento igienico sanitario.

( se si tratta di PUA in Variante al POC, specificare gli elementi che costituiscono variante)

### ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUA

Il PUA si compone degli elaborati:

[elencare i documenti costitutivi del PUA così come prescritti dall'art. 106 delle norme del POC.5]

### ART.3 – ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

Il PUA è costituito dalle aree individuate nella tavola 3 – Progetto: schema ZONIZZAZIONE, con apposita legenda e distinta con retino e perimetro per le seguenti destinazioni:

1. Area destinata ad edificazione residenziale; superficie fondiaria distinta \_\_\_\_\_
2. Area destinata ad edificazione (precisare il tipo di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nelle NTA di POC); superficie fondiaria distinta con \_\_\_\_\_
3. *(precisare eventuali altri tipi di destinazione d'uso in base alle definizioni contenute nelle NTA di POC);*
4. Area per standard di parcheggio pubblico; superficie distinta con retino \_\_\_\_\_
5. Area per standard di verde pubblico; superficie distinta con retino \_\_\_\_\_
6. Area per standard di \_\_\_\_\_ (eventuali altre aree destinate a standard diversi)
7. Area per la viabilità di progetto (sedi stradali e marciapiedi); superficie distinta con retino \_\_\_\_\_

Nella tabella che segue sono riportati i dati dimensionali relativi alla Superficie Territoriale, alla Superficie Fondiaria, alla Superfici ~~Utili~~ Complessive realizzabili suddivise per destinazione d'uso, alla Superficie per Verde Pubblico, alla Superficie per Parcheggi Pubblici, alla Superficie per la viabilità pubblica.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
<del>STER</del>	
<del>SF</del>	
<del>SCue</del> . residenziale	
<del>SCue</del> . Non residenziale	
Verde Pubblico	
Parcheggi Pubblici	
Viabilità	

## ART. 4 – DISCIPLINA PER LA EDIFICAZIONE DEI LOTTI

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle Norme di Attuazione del RUE e/o POC.  
L'individuazione dei lotti di intervento edilizio privato è riportata nella tavola 4 – Vincoli e tipologia edilizia.

[L'articolo deve descrivere la disciplina da applicare nella edificazione dei singoli lotti, con riferimento ai tessuti e alle componenti del RUE per le diverse destinazioni d'uso, integrata dai seguenti elementi:

- Sup. ~~Utile~~ Complessiva realizzabile in ciascun lotto
- Sup. Coperta massima
- Distanza dai confini, tra edifici, dalla strada e ~~V~~visuale libera
- Eventuali allineamenti obbligatori
- Altezza degli edifici
- Presenza di eventuali servitù
- Accessi ai lotti (numero e localizzazione)
- Numero max di Unità Immobiliari
- Rispetto dei parametri di sostenibilità di cui **all'art.813 del POC.5.**  
In particolare:
  - ~~Sostenibilità energetica: punto B.1, B.2, B.7~~
  - ~~Risparmio idrico: C.1, C.2, C.4~~
  - ~~Verifica della permeabilità: B.3, B.4~~
- lotto attuabile con SCIA DIA

## ART. 5 – TIPOLOGIE E PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI EDIFICI

[In coerenza con quanto disciplinato all'art.4 ed indicato nella tavola 4 – Vincoli e tipologia edilizia, descrivere le diverse tipologie previste nei vari lotti o gruppi di lotti indicando i vincoli che ne derivano per la progettazione esecutiva degli edifici.

- Rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all'art.13 del POC.5. In particolare:
  - ~~Sostenibilità energetica: punto B.6~~
  - ~~Risparmio delle risorse idriche: punto C.3, C.4, C.5~~

## ART. 6 – VIABILITA', RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

[Descrizione delle caratteristiche dimensionali della viabilità e delle opere di urbanizzazione ad essa funzionali alle quali il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere puntualmente riferito, salvo quanto definito all'art. **128 c1 del POC.5**]

## ART. 7 – VERDE PUBBLICO, VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

[L'articolo dovrà descrivere la sistemazione del verde pubblico, con particolare riferimento alle essenze e alle modalità di piantumazione nonché alle quantità, in relazione anche al vigente regolamento comunale del verde.

Qualora l'intervento complessivo preveda l'abbattimento di alberature, dovrà essere descritto lo stato delle stesse nonché la quantità, con riferimento ad un elaborato grafico "dendrologico" comparato che evidenzii gli abbattimenti e le nuove piantumazioni previste a compensazione degli abbattimenti].

## ART. 8 – CONFORMITA' A NORME PARTICOLARI

[Riportare le prescrizioni derivanti dai pareri espressi nel corso dell'istruttoria da ARPA, AUSL, CONSORZIO DI BONIFICA o contenute in norme di settore aventi incidenza sul PUA in oggetto come, ad esempio, Norme del piano di Bacino, Norme a tutela dell'ingressione marina, etc. Dovranno

~~essere riportati i pareri espressi in sede di Conferenza dei Servizi, limitatamente alle con l'indicazione di quelle prescrizioni specifiche per la fase attuativa che per caratteristiche dovranno tenersi conto in fase di permesso di costruire e quindi, non riportate recepte negli elaborati di PUA].~~

## ART. 9 – PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle NTA del RUE per ciascuna destinazione d'uso prevista all'interno delle costruzioni stesse.

~~[integrare il presente articolo con disposizioni integrative qualora il PUA presentasse particolarità di rilievo].~~

## ART. 10 – TITOLI ABILITATIVI

~~[In questo articolo va indicato se gli interventi edilizi sono da attuarsi con permesso di costruire o con Denuncia di Inizio Attività (cosiddetta SUPERDIA). Nel caso di "Superdia" le presenti Norme vanno integrate con appositi articoli che devono indicare precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive alle quali devono attenersi i fabbricati da costruire.~~

~~Gli elaborati di PUA, ai fini della applicazione della SUPERDIA, di norma, sono riconducibili a quelli riportati nel RUE per i pareri preventivi.~~

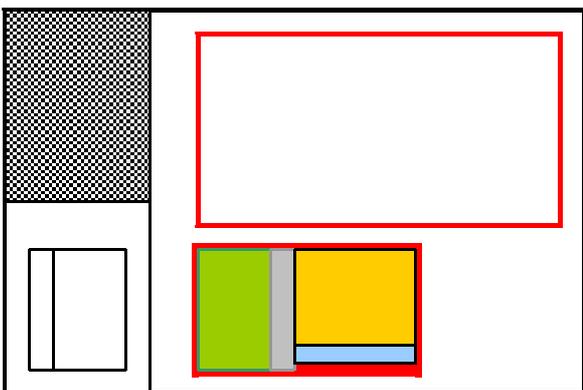
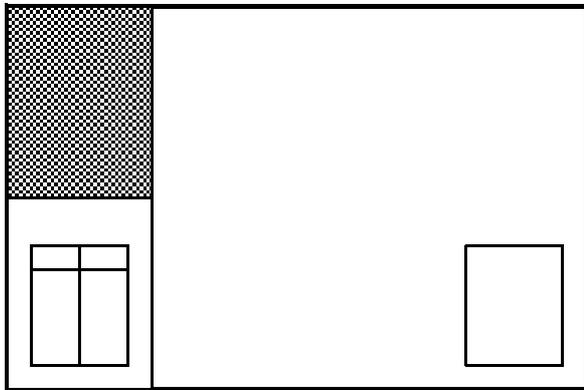
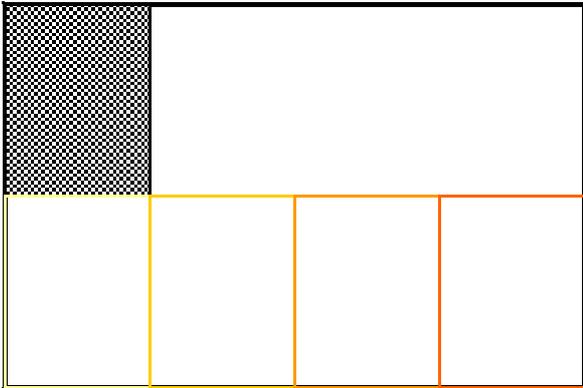
~~L'articolo dovrà precisare gli elementi vincolanti e gli elementi variabili in sede di presentazione della SUPERDIA, ovvero quando costituisce variante al PUA, e l'eventuale ulteriore visione del progetto da parte della CQAP.~~

~~L'articolo dovrà obbligatoriamente precisare che non sarà possibile presentare e/o inoltrare la pratica per l'applicazione della SUPERDIA, in carenza della avvenuta stipula della convenzione del PUA e in carenza della presentazione del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione]~~

Il PUA si attua con successivi titoli abilitativi, ai sensi della normativa vigente al momento della richiesta, con riferimento agli elementi (lotti, macrolotti, opere di urbanizzazione, altro) così come indicati nella tavola 4 (vincoli e tipologie) e disciplinati dalle Norme Tecniche.

(Se ricorre il caso, specificare per quali lotti è ammessa l'edificazione mediante SCIA)

## PROGETTO DI PUA



**Lo schema di zonizzazione deve essere consegnato anche in formato digitale (formato Dxf) ed elaborato secondo i seguenti criteri:**

- 1 - tutte le aree sono individuate da POLIGONI (polilinee chiuse);
- 2 - le zone sono raggruppate nei seguenti temi (livelli di disegno):

- perimetro PUA
- area edificabile
- verde
- parcheggio
- viabilità

## ELABORATI

### TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Schema di riferimento urbano del nuovo intervento, su FOTO SATELLITARE DELL'AREA, con evidenziate:

- attrezzature pubbliche esistenti
- sistema della mobilità /accessibilità all'area
- assi commerciali

Stato della pianificazione - perimetrazione di colore ROSSO dell'area di intervento sugli strumenti urbanistici vigenti:

- 1 - estratto di mappa catastale (individuazione di tutte le proprietà interessate dal progetto, anche quelle fuori comparto);
- 2 - PSC;
- 3 - RUE o POC

### TAV. 2 STATO DI FATTO

Rilievo dello stato di fatto dell'area di intervento e dell'immediato intorno contenente:

- rilievo con GPS e rappresentazione quotata dell'area, libretto delle misure;
- rilievo altimetrico;
- rilievo dendrologico;

Tabella Dati contenente:

- dati catastali distinti per proprietà;
- dati reali derivanti dal rilievo strumentale dell'area

**Il rilievo dell'area con GPS (formato WGS 84) deve essere consegnato anche in formato digitale (coordinate Gauss Boaga Fuso est)**

### TAV. 3 PROGETTO

Planimetria in scala 1:500 della proposta progettuale

Schema di zonizzazione (1:1000) e relativa tabella dati relativi a:

- SCu max realizzabile per ogni lotto edificabile, distinta per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, produttiva);
- quantificazione delle aree standard e di viabilità ;

tabella tipo

PSC/POC VIGENTI*	Progetto di PUA
STERt = mq	STERt = mq
SCue = mq	SCue = mq Di cui RES non Res
SFf = mq	SFf = mq
Abitanti equivalenti:	Abitanti equivalenti:
SS min = mq	SS tot ≥ SS min
	Di cui PK = mq ≥ PK min
	VERDE = mq ≥ VD min
	altro = mq
	VASCA di laminazione = mq

\* E' da elaborarsi una tabella per ogni strumento urbanistico approvato e /o adottato

#### **TAV. 4 VINCOLI DI PUA E TIPOLOGIE EDILIZIE**

La tavola contiene il progetto di PUA (planimetria scala 1:500, schemi tipologici, skyline) con indicazione degli elementi che si definiscono vincolanti:

- 1 – schema di impianto a terra con accessibilità alle aree private e pubbliche;
- 2 – tipologia edilizia, con riferimento **all'art. 1723, c4 del POC.5;**
- 3 – tipologia della sosta privata, in relazione alla tipologia edilizia;
- 4 - allineamenti obbligatori;
- 5 - altezza massima degli edifici;
- 6 – assi commerciali;
- 7 – percorsi ciclopedonali;
- 8 – eventuali vincoli e servitù;
- 9 – [lotto attuabile con SCIA](#).

#### **TAV. 5 SISTEMA VIABILITA' - CASSONETTI R.S.U. - Barriere Architettoniche**

#### **TAV. 6 SISTEMA DEL VERDE**

#### **TAV. 7 Rete Fognatura**

#### **TAV. 8 Rete Enel – Telecom**

#### **TAV. 9 Rete Acqua e gas**

#### **TAV. 10 Rete Pubblica Illuminazione**

#### **TAV. 11 PLANIVOLUMETRICO**

#### **TAV. 12 RENDERING**

**RELAZIONE** da elaborare sulla base dello schema allegato.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** da elaborare sulla base dello schema allegato.

**BOZZA DI CONVENZIONE** da elaborare sulla base dello schema-tipo allegato.

Gli elaborati di progetto, piegati secondo il formato UNIA4, devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, la numerazione delle tavole, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti a PUA già approvati deve inoltre essere indicato con chiarezza, negli elaborati grafici, i dati di riferimento del PUA originale. Tutti gli elaborati devono essere privi di correzioni, abrasioni o riporti, la firma deve essere in originale.

## PROPOSTA DI ACCORDO DI 3° LIVELLO O CONVENZIONE GENERALE PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, (PUA GENERALE)

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ davanti a me \_\_\_\_\_ Notaio iscritto nel ruolo notarile di \_\_\_\_\_ tra il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione Urbanistica ed ERP del Comune di Ravenna, e il Sig. o Sigg.ri \_\_\_\_\_ nato/i a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente/i a \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari/o e/o aventi titolo, denominata "Parte Privata" nell'Accordo di 2° livello stipulato, nel presente atto in seguito denominato/i il "Soggetto Attuatore", si conviene e si stipula quanto segue,

(n.b. qualora i proprietari e/o aventi titolo, abbiano costituito un "consorzio e/o altro soggetto giuridico" per l'attuazione dell'ambito, indicare gli estremi del nuovo soggetto giuridico e gli estremi dell'atto di costituzione dello stesso, della/e procure alla firma, che sarà il referente della convenzione).

(n.b. inserire eventuali proprietari di aree a perequazione)

per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo Generale (PUA generale) di iniziativa privata ai sensi degli Accordi di 1° e 2° livello stipulati a norma dell'art.18 della L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/2009, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, interessante un'area sita in \_\_\_\_\_ in prossimità di \_\_\_\_\_; ed individuata nel PSC e nel POC con la Scheda n° (...) titolo (...).

### PREMESSO

che a seguito della stipula dell' Accordo di 1° livello dell'ambito sopraccitato Co S(...) titolo (...), avvenuta in data (...), nel prosieguo del percorso di concertazione, prima dell'approvazione del POC, è stato sottoscritto quale intesa preliminare l'accordo di 2° livello, anch'esso redatto sullo schema tipo "accordo di 2° livello" approvato con delibera di C.C. n. (...) del (...);

che in data ..../.... (10 marzo 2011) con delibera di C.C. n. ....(23970/37) è stato approvato il POC ..../.... (2010-2015), in vigore dal 30/03/2011 (Pubblicazione sul BUR) nell'ambito del quale trovano inserimento gli ambiti come delineati negli accordi denominati "Art. 18", con le modalità di attivazione ed attuazione, con i contenuti specifici sanciti negli accordi stessi sottoscritti e nelle allegate schede tecnico normative, con particolare riferimento all'accordo denominato Co S(...) titolo (...) sopra citato;

che successivamente all'approvazione del POC, è stato stipulato l'accordo di secondo livello con atto n. (...) reg. (...) riferito all'accordo di cui trattasi, denominato Co S (...) titolo (...); e che i proprietari all'atto della stipula dell'accordo di 2° livello sono i medesimi proponenti del PUA Generale, come sopra individuati;

oppure  
indicare le variazioni di proprietà intervenute tra l'atto della stipula dell'accordo di 2° livello e la presente convenzione, e/o dalla presentazione del PUA generale.

Da riportare solo qualora vi sia il caso:

che il predetto accordo di 2° livello e/o l'allegata scheda tecnico normativa, contempla la facoltà in sede di PUA Generale di stralciare porzioni di aree marginali che non compromettono il PUA Generale dell'ambito interessato;

nella fattispecie in esame i proprietari si intendono avvalere di tale facoltà e più precisamente si intendono **stralciate** svincolare dall'attuazione indiretta le seguenti aree, come di seguito individuate:

- a) Fg. (...) mapp. (...) di proprietà dei Sigg.ri (...);
- b) (...);

le predette aree sono quindi disciplinate, **a mente** ai sensi dell'art. (...) di RUE, come individuate nella Tav. n. (...) del PUA Generale. Le modalità di attuazione di predette aree sono quindi **disciplinate dall' art. (...)** delle **disciplinare dalle Nta** del PUA Generale.

I proprietari di tali aree, sottoscrivono la presente

convenzione di PUA generale e, per effetto della classificazione di RUE di cui sopra, non intervengono

nelle successive fasi attuative del PUA.

*Da riportare il caso:*

~~che per l'ambito in oggetto, in relazione al c5 dell'art. 1 delle NTA del POC, ci sono/ non ci sono stati adeguamenti imposti da normative sovraordinate che non costituiscono comunque variante al POC. (descrivere gli eventuali adeguamenti e/o aspetti intervenuti dalla normativa sovraordinata).~~

- ~~che la sotto elencata ditta/e: \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria/e dei terreni (i documenti attestanti la proprietà dell'area sono allegati all'interno della pratica urbanistica) siti in \_\_\_\_\_, distinti nel catasto di Ravenna, Sezione \_\_\_\_\_, al foglio n. \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, per una estensione complessiva catastale di mq. \_\_\_\_\_ circa, ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo Generale di iniziativa privata, che d'ora in poi chiameremo PUA Generale, interessante detti terreni;~~
- ~~che il presente Accordo di terzo livello o convenzione di PUA Generale, è relativo al Piano Urbanistico Generale in argomento che riguarda l'ambito individuato nella scheda S (...) titolo (...)~~

*Da riportare solo qualora vi sia il caso:*

~~che con riferimento al punto 4 "criticità" dell'allegato 2 dell'accordo di 2° livello stipulato, si dà atto che le stesse sono state superate come documentate con atto dirigenziale n (...) del (...), allegato alla presente convenzione e facente parte della stessa;  
(descrivere se necessario gli impegni, le modalità, quantificazione economiche, oneri, e/o opere da eseguirsi per il superamento di dette criticità);~~

- ~~che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Piano Urbanistico Generale è stato predisposto a firma del \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo degli \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ secondo il disposto delle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, delle condizioni generali allegate al presente atto, degli Accordi di 1° e 2° livello stipulati, del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente;~~

*Da riportare la dicitura in cui rientra il caso:*

- ~~che il PUA Generale, in coerenza con l'art. 11 di POC e l'art. 1 dell'accordo di 2° livello, e/o come modificato/integrato con delibera di C.C. n° 116912/167 del 17.11.2011, è stato presentato entro mesi (...) dall'approvazione del POC;~~
- ~~che il PUA Generale, in coerenza con l'art. 11 di POC e l'art. 1 dell'accordo di 2° livello, e/o come modificato/integrato con delibera di C.C. n° 116912/167 del 17.11.2011, è stato presentato entro mesi (...) dall'approvazione del POC, nonché entro mesi (...) dal superamento delle criticità come sopra riportate;~~

*oppure, riportare estremi delle eventuali sanzioni già applicate e/o da applicare.*

- ~~che il PUA Generale è stato presentato tardivamente rispetto al termine pattuito nell'accordo di 2° livello, come modificato/integrato con delibera di C.C. n° 116912/167 del 17.11.2011, pari a (giorni...) con conseguente applicazione della penale prevista, pari a Euro (...);~~
- ~~che la/e ditta/e proprietaria/e, in proprio o tramite i loro legali rappresentanti, dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi e gli impegni derivanti dalla presente convenzione;  
Il PUA Generale, in relazione all'art. 2 delle NTA di POC, ha approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT), rispetto quanto approvato col POC (...), attraverso il procedimento (...).~~
- ~~che con la presente convenzione e il relativo Piano Urbanistico Attuativo Generale (PUA Generale), che rappresenta l'Accordo di III livello, intervengono gli approfondimenti occorrenti per l'attuazione delle previsioni di POC. Il PUA Generale è stato redatto conformemente ai contenuti di cui all'art. 16 c8 del POC approvato, nonché degli altri aspetti aventi ad oggetto le modalità dell'attuazione stessa dell'ambito interessato;~~

- ~~che per l'istruttoria del PUA generale si è svolta la conferenza dei servizi in data xx/xx/2013;~~
- ~~che il PUA Generale, in relazione all'art.2 delle NTA di POC, ha approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT), rispetto a quanto approvato col POC. A tal fine, di concerto con la Provincia, sono stati individuati i seguenti Soggetti ambientalmente competenti: (Arpa, Ausl, Soprintendenza Archeologica, Parco del Delta, Corpo Forestale dello Stato, altri)~~
- ~~che sull'aspetto tecnico urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_;~~
- ~~che il Piano Urbanistico Attuativo Generale (PUA Generale) è stato depositato presso la Segreteria del Comune e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna per sessanta giorni interi e consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni e contestualmente è stato trasmesso alla Provincia. Tale deposito/pubblicazione, ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R.20/2000, sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale (VAS/VALSAT);~~
- ~~che, entro la scadenza del termine di deposito, sono pervenute n. \_\_\_\_\_ osservazioni/non sono pervenute osservazioni;~~
- ~~che la Provincia con delibera della Giunta Provinciale n. (...) del (...) ha approvato si è espressa favorevolmente in merito alla VAS/VALSAT con / senza prescrizioni e contestualmente con / senza rilievi sul PUA Generale.  
-descrizione delle eventuali prescrizioni e/o rilievi  
-specificare se la VAS/VALSAT di PUA generale ha assolto interamente alle valutazioni ambientali o se vengono richiesti degli approfondimenti in sede di PUA stralcio~~
- ~~che La Giunta Comunale (G.C.) il \_\_\_\_\_ (ha controdedotto le osservazioni ed opposizioni ed) (\*). ha approvato ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il Piano Urbanistico in oggetto con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva in termini di legge;  
(\*): parte da non inserire qualora non siano state presentate osservazioni e/o opposizioni~~
- ~~che il PUA approvato è entrato in vigore dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell' avviso dell'avvenuta approvazione, avvenuta in data \_\_\_\_\_~~
- ~~che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte della Giunta Comunale unitamente al Piano Urbanistico Attuativo Generale;~~

#### PRESO ATTO

~~che con Delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_/2013 è stato approvato lo studio di Fattibilità della seguente opera pubblica: "Studio di Fattibilità relativo a ....." e che tale progetto costituisce integrante del PUA generale~~

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

#### **ART.1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI**

- 1.1 ~~Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione generale e/o Accordo di 3° livello.~~
- 1.2 ~~I proprietari delle aree disciplinate dal PUA Generale, attuali o futuri, sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo e costituiscono un insieme unitario, denominato, ai fini della presente convenzione, Soggetto Attuatore; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari attuali, si~~

~~trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.~~

~~1.3 Il Soggetto Attuatore, come sopra definito, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé medesimo vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.~~

## ART.2 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

~~2.1 L'attuazione del Il presente Piano Urbanistico Attuativo Generale (PUA Generale) , avverrà con (numero ...) PUA **attuativi** stralcio, redatti con i contenuti di cui agli artt. 16 e 17 del POC 5 e del POC 12, interessanti il terreno sito in Comune di Ravenna di proprietà di \_\_\_\_\_, censito al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione \_\_\_\_\_ foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_, avente Superficie Territoriale di mq. \_\_\_\_\_, ed avverrà e si attuerà in conformità alle norme di cui alla ai contenuti della presente Convenzione generale ed al e del Piano Urbanistico Generale approvato con delibera di G.C. n° (...) del (./././.) che fa parte integrante e sostanziale del presente atto.~~

~~2.2 Il presente PUA Generale si attua mediante n° ... PUA stralci funzionali, che dovranno essere elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico del PUA generale approvato sviluppando gli elementi progettuali in esso individuati. Ogni PUA stralcio avrà i contenuti di cui agli artt.16 e 17 del POC 5 e del POC 12 e sarà accompagnato da apposita convenzione.~~

~~2.3 Il PUA generale si compone dei seguenti elaborati di progetto:~~

- ~~• Relazione Tecnica~~
- ~~• Norme di Attuazione    Contenenenti altresì l'approfondimento delle seguenti tematiche, in sintesi:  
definizione ed approfondimenti dei parametri qualitativi edilizi urbanistici di RUE\_POC;  
eventuali prescrizioni per i successivi PUA **attuativi** e/o PUA stralcio;  
NTA delle eventuali aree stralciate dal comparto e/o ambito;~~
- ~~• Tav. (...)    Stato di fatto — Rilievo strumentale, geometrico altimetrico e dendrologico, e comparazione con le planimetrie catastali—~~
- ~~• Tav. (...)    Progetto, riportante lo schema zonizzazione, la tabella dei parametri edilizi urbanistici, la perimetrazione dei PUA **attuativi** stralcio, con l'eventuale individuazione delle aree stralciate e le relative modalità di attuazione (art. ...) di RUE;~~
- ~~• Tav. (...)    Progetto, con la descrizione ed individuazione degli usi e quantità, densità edilizia, delle tipologie commerciali e del ricettivo, degli Ss pubblici ed eventuale quota di monetizzazione, le quote di ERP/ERS, le tabelle di riferimento per la definizione e le modalità di attuazione della Suc generata, facoltativa e ospitata, della Suc destinata per opera pubblica, e/o destinata per concorso di progettazione, e/o destinata come premialità; la quantificazione e individuazione per PUA **attuativi** stralcio;~~
- ~~• Tav. (...)    Vincoli di PUA generale esplicitando la tabella DMUIE sull'impianto complessivo e/o sui PUA **attuativi** stralcio;~~
- ~~• Tav. (...)    Sistema viabilità e studi di impatto sui flussi di traffico e acustico.~~
- ~~• Tav. (...)    Sistema del verde e definizione dei parametri qualitativi~~
- ~~• Tav. (...)    Reti fognarie comprensiva della individuazione delle eventuali vasche di laminazione e i relativi tracciati e collegamenti e/o collettori principali.~~
- ~~• Tav. (...)    Individuazione aree cedute alla stipula dell'accordo di 2° livello, e/o da cedere al Comune alla stipula della convenzione di PUA Generale, e/o aree e opere da cedere al Comune a lavori ultimati, conseguentemente ai PUA **attuativi** stralcio, ove individuabili;  
**VALSAT/VAS di approfondimento**~~

- ~~Tavola sintesi~~ ~~Elaborati relativi alle OO.PP.:~~  
~~studio di fattibilità e/o preliminare delle OO.PP., con l'eventuale suddivisione per stralci funzionali in relazione ai PUA attuativi stralcio;~~  
~~definizione delle PERT (modalità di attivazione ed attuazione, (procedure, tempistiche e costi, codice contratti D.Lgs 163/06);~~  
~~definizione progettazione definitiva ed esecutiva, (definizioni procedure e tempistiche e costi)~~

~~Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni specialistiche: analisi del sito, documento di VAS/VALSAT, relazione geologica geotecnica, relazione clima acustico, altro.~~

~~(comma da inserire in caso di specificare in relazione alla attuazione delle premialità, (art. 13 NTA di POC) e/o se riportate nell'accordo di 2° livello)~~

~~2.44 Il PUA Generale prevede/non prevede la localizzazione della vasca di laminazione fuori comparto, con l'applicazione del relativo coefficiente correttivo (...), pertanto la Suc ospitata è pari mq (...) ed è ubicata all'interno (...); l'area occupata dalla vasca rimarrà di proprietà privata e dovrà quindi essere formalizzata servitù a favore del Comune o dell'Ente gestore con obbligo alla conservazione e manutenzione dell'area;~~

1. ~~Il Soggetto Attuatore ha/non ha attivato concorsi di progettazione per la stesura del presente PUA Generale, e la relativa spesa documentata è di € (...) per usufruire del premio pari a 1mq di Suc ogni € 400 di costi sostenuti fino ad massimo di 500 mq di Suc residenziale. Pertanto la Suc derivata è di mq (...), che eventualmente parametrata con i coefficienti correttivi in relazione alla destinazione d'uso porta a mq (...).~~
- 2.

~~(comma da inserire solo in caso specifico riportato nell'accordo)~~

~~2.45 Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga a rispettare il progetto imprenditoriale presentato, facente parte della presente convenzione e del PUA Generale, ed a dargli attuazione con i tempi definiti nel progetto stesso per l'uso ricettivo è/non è stato presentato un progetto imprenditoriale che definisce i seguenti parametri qualitativi ( da descrivere) di conseguenza viene/non viene assegnato un incentivo di Suc destinato pari a mq (...)  
(Dare atto di ulteriori eventuali premi sulla Suc ospitata)~~

~~1.~~

~~(comma da inserire solo in caso specifico di realizzazione di ERP/ERS e/o residenza speciale)~~

~~2.56. 1. Il PUA Generale prevede coerentemente con l'Accordo di 2° livello, la realizzazione di quote aggiuntive per ERP/ERS pari a mq (...) con / senza premio pari a mq (...) per un totale di Suc destinata di mq (...); con/senza conseguenza di riduzione della quota di Suc ospitata prevista dall'accordo di 2° livello;~~  
~~2. Il PUA Generale prevede coerentemente con l'Accordo di 2° livello, una superficie fondiaria della quota ERP in cessione gratuita pari al 20% dell'intera quota ERP/ERS, la quale è/non è stata computata all'interno del calcolo delle aree standard, pari a mq (...); in quanto è/non è stata monetizzata quota parte dello standard pubblico. ( n.b. nel caso di non monetizzazione dello standard pubblico, la superficie fondiaria della quota ERP in cessione gratuita pari al 20% della totalità, può essere computata all'interno del calcolo delle aree a standard);~~

~~E' / non è stato presentato un progetto imprenditoriale per la residenza speciale che definisce le finalità, modalità di gestione e le categorie sociali a cui è rivolta ( vedi elaborato n°...).~~

### **SPECIFICITA' DEI SINGOLI ACCORDI**

~~(comma da inserire solo qualora ricada il caso)~~

~~1- (art. 15 co 3 lettera d) del POC)~~

~~2.67 Il PUA generale prevede trasferimenti/accorpamenti di quote di Suc ricettive, determinando la quota destinata al ricettivo pari a mq (...)~~

~~2- (art. 16 del POC)~~

~~Specificare se l'ambito Co S (...), è definito come "polo funzionale, (...)" e pertanto è stato oggetto di procedura concertata (accordo di programma, ...) con la Provincia (...); (descrivere la procedura e gli estremi);~~

~~3- Specificare se l'ambito interseca e/o coinvolge zone qualificate come AVN/ARA, con le annesse~~

prescrizioni. (descrivere gli eventuali vincoli e/o prescrizioni);

### ART.3 – OBBLIGHI DEL “SOGGETTO ATTUATORE”.

Il “Soggetto Attuatore” si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare quanto riportato nei punti seguenti:

#### 3.1. ~~ESECUZIONE OPERE PUBBLICHE – punto A) dell’Accordo di 2° livello~~ (da riportarsi qualora presente il punto A) dell’accordo di 2° livello)

##### 3.1.1 ~~Il Soggetto Attuatore ha /non ha attivato concorsi di progettazione, per le seguenti opere ( descrizione delle opere ....), in quanto prescritto/non prescritto nell’accordo e/o nell’allegato 2 dell’accordo di 2° livello.~~

##### 3.1.2 ~~Ai sensi dell’Visto l’Accordo di 2° livello punto A) e e dell’allegata scheda prescrittiva, relativo all’ambito dell’art. 18 individuato nella Tav. n° (...) di POC e in oggetto, le opere pubbliche individuate e concertate da eseguirsi all’interno dell’ambito e/o esterne all’ambito (fuori comparto), a cura del Soggetto Attuatore, sono: (descrizione delle opere pubbliche da eseguirsi all’interno dell’ambito e/o fuori ambito come specificate nell’accordo di 2° livello e nell’allegata scheda prescrittiva e/o come eventualmente precisate nel presente PUA Generale, Tav. n°...)~~

##### 3.1.3 ~~Il Soggetto Attuatore dichiara di avere rispettato l’impegno prescritto nell’accordo di 2° livello, ovvero di avere curato e redatto lo studio di fattibilità e/o la/e progettazione/i (preliminare – definitivo – esecutivo) dell’ opera/e pubblica/che, in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs 163/06, e si obbliga ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere pubbliche sopra descritte applicando le disposizioni contenute nel Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 163/06) per l’affidamento dei lavori per la loro realizzazione ; al fine di consentire l’espletamento da parte del Comune di eventuali controlli e verifiche, il Soggetto Attuatore si obbliga a conservare, ed esibire ove richiesto, tutta la documentazione afferente la/e procedura/e di gara attivata/e nel rispetto delle prescrizioni del~~

##### 3.1.4 ~~Codice Contratti.~~

~~Nella predisposizione del PUA Generale, coerentemente con quanto prescritto nell’Accordo di 2° livello, sono state meglio definite e precisate le modalità di attivazione ed attuazione delle opere pubbliche, individuando altresì le quantità, le prescrizioni, le modalità, le tempistiche e la stima dei costi, a carico del Soggetto Attuatore in coerenza con le vigenti normative (D. Lgs. 163/06) per l’attuazione delle stesse OO.PP. In relazione a ciò come da accordo di 2° livello, le opere pubbliche vengono realizzate ed attuate per stralci autonomi e funzionali in relazione ai PUA Attuativi Stralcio, come individuato nella Tav. n° (...) negli elaborati del PUA Generale e nello studio di fattibilità.~~

##### 3.1.5

##### 3.1.5

~~Unitamente al PUA generale, è / non è stato predisposto lo studio di fattibilità della/e OO.PP., ed inoltre è stato redatto previa validazione dell’Amministrazione Comunale con atto n° (...) del (...) (lo togliamo??) il progetto preliminare con i relativi allegati conformemente al D. Lgs 163/06, riferito alla globalità delle opere pubbliche connesse all’attivazione del comparto di riferimento e ad esso pertinenti, approvato/i con delibera di Giunta Comunale n° (...) del (...). Il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare le tempistiche per la redazione del progetto preliminare/definitivo/esecutivo della/e opera/e pubblica/che, in coerenza con lo studio di fattibilità e/o col progetto preliminare approvato e così come riportate negli elaborati del PUA Generale e nel relativo PERT Cronoprogramma.~~

##### 3.1.6

##### 3.1.7 ~~Il Soggetto Attuatore dichiara di avere/non avere la piena disponibilità degli immobili interessati per la realizzazione della/e opera/e pubblica/che, (descrivere le modalità e le tempistiche da attuarsi per l’eventuale acquisizione della piena disponibilità del bene), e conseguentemente di~~

~~essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi e gli impegni per la realizzazione della/e opera/e pubblica. (Oppure dichiara di non avere la piena disponibilità degli immobili interessati per la realizzazione della/e opera/e pubblica/che e descrive le modalità e le tempistiche da attuarsi per l'eventuale acquisizione della piena disponibilità del bene, eventualmente in connessione con il punto successivo)~~

~~(da riportarsi solo in caso di attivazione dell'esproprio, in alternativa al punto precedente)~~  
3.1.8 Il Soggetto Attuatore dichiara di non avere la piena disponibilità degli immobili interessati per la realizzazione della/e opera/e pubblica/che....  
~~(descrivere le modalità e le tempistiche da attuarsi per l'eventuale acquisizione della piena disponibilità del bene e determinare le modalità di garanzia relative all'indenizzo)~~

~~descrivere la procedura per avere la disponibilità del bene, (se esproprio le procedure saranno attivate dal Comune), e determinare le modalità di garanzia relative all'indenizzo~~

3.1.9 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a rispettare la tempistica delle OO.PP., come dallo studio di fattibilità, riportato in sintesi negli elaborati del PUA generale. ~~Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata all'Amministrazione comunale tempestivamente, e comunque prima dello scadere delle tempistiche come concordate e/o preventivate, e potrà essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale.~~

~~La realizzazione delle opere pubbliche, nel rispetto delle tempistiche preventivate dovrà altresì avvenire in modo completo, autonomo e funzionale, anche per stralci autonomi purchè ne venga garantita la funzionalità.~~

~~La graduale esecuzione complessiva delle opere pubbliche deve avvenire previa autorizzazione del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dal presente atto, ed eventualmente da quanto sarà riportato nella convenzione dei PUA stralcio.~~

~~I tempi di presentazione degli eventuali stralci funzionali sono regolati dalle norme di attuazione del presente piano urbanistico generale.~~

~~Le spese di collaudo tecnico funzionale e tecnico amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere pubbliche sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" ai sensi del regolamento comunale dei collaudi approvato, eventualmente definite e precisate per i singoli PUA stralcio.~~

3.2 ~~**CESSIONE DI AREE—punto B) dell'Accordo di 2° livello**  
(da riportarsi qualora presente il punto B) nell'accordo di 2° livello)~~

3.2.1 ~~(da riportarsi qualora presente il punto B) nell'accordo di 2° livello)~~  
~~**CESSIONE DI AREE — punto B) dell'Accordo di 2° livello**~~

~~Si dà atto che le aree "strategiche" previste all'art. 1 punto B) dell'Accordo di 2° livello, sono state cedute alla stipula dello stesso, con atto del Notaio....~~

3.2.2 ~~prevede l'impegno della Parte Privata a cedere gratuitamente al Comune determinate aree "strategiche", conservando e trasferendone la potenzialità edificatoria e trasferendola a distanza. Le aree sono/non sono già state individuate nel citato accordo e annessa scheda, pertanto:~~

~~(da riportare il caso:)~~

1- ~~come previsto dall'accordo di 2° livello le aree strategiche (identificazione: Fg. (...), mapp. (...), sup. catastale (...); sono state cedute all'atto della stipula dell'accordo stesso, o sono state cedute anticipatamente ovvero dopo la stipula dell'accordo di 1° livello, pertanto acquisite al Patrimonio Comunale in data (...);~~

~~come previsto dall'accordo di 2° livello le aree strategiche (identificazione: Fg. (...), mapp. (...), sup. cat. (...); sono state cedute entro mesi/giorni dall'atto della stipula dell'accordo stesso, e pertanto acquisite al Patrimonio Comunale in data (...), (citare estremi dell'eventuale svincolo fideiussione); le aree strategiche cedute alla stipula dell'accordo di II livello sono /non sono state utilizzate a fini agricoli da parte del cedente sulla base di specifico contratto di affitto, fino alla esplicita richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale avvenuta in data o da avvenire entro~~

(definire modalità e tempi);

(da riportare se ricorre il caso)

Qualora prescritto dall'Accordo di II° livello ai fini delle procedure perequative e della cessione delle aree definite "non strategiche", il PUA generale individua le seguenti aree:

area 1

<u>Individuazione catastale</u>	<u>Eg.</u>	<u>mapp</u>	<u>Sup.catastale</u>	<u>Mq.</u>
<u>classificazione di RUE</u>	<u>Cintura verde</u>	<u>in fascia di rispetto</u> <u>fuori fascia di rispetto</u>	<u>Sup.catastale</u> <u>Sup.catastale</u>	<u>Mq.</u> <u>Mq.</u>
<u>proprietà</u>				

Altre possibili aree a perequazione:

- Aree della cintura verde; art. 11, c. 2 delle NTA del PSC; art. 11.31 c. 4 del RUE;
  - Aree di integrazione della cintura verde del capoluogo; art. 11, c. 2 delle NTA del PSC; art. 11.31 c. 5 del RUE;
  - Aree di riqualificazione dell'ambito archeologico, art. 11, c. 2 delle NTA del PSC;
  - Aree private in ambiti di riqualificazione ambientale (Ara 2,3,7,9,11,16; come indicato all' art. 35, c.14 NTA del PSC), art. 11, c. 2 delle NTA del PSC;
- Aree pubbliche soggette a meccanismo compensativo

L'art. 1 dell'accordo di 2° livello punto B, prevede aree da cedere al Comune valutate come "non strategiche" e per le quali la loro puntuale individuazione e cessione sono state demandate al PUA Generale: tali aree sono state così individuate:

map.....con superficie catastale pari a.....etc.....oppure individuate nella Tav. n. (...);- la parte Privata si impegna ad effettuare la cessione contestualmente alla stipula della presente convenzione/accordo di 3° livello oppure, entro mesi.....dalla predetta stipula oppure, contestualmente alla cessione delle aree a standard in sede stipula della convenzione di PUA Attuativo Stralcio e/o opere ovvero, (descrizione delle aree e/o opere)....., per tale cessione posticipata viene prestata apposita garanzia fidejussoria di cui al successivo punto 7 del presente atto;

le suddette aree sono garantite libere da pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per l'Amministrazione Comunale, al momento del perfezionamento della loro cessione;(da riportare se ricorre il caso)

(da riportarsi qualora presente il punto C) nell'accordo di 2° livello)

### **3.3 ONERI AGGIUNTIVI E/O EXTRAONERI – punto C) dell'Accordo di 2° livello**

3.3.1 L'art. 1 punto C) dell'Accordo di 2° livello, prevede l'impegno della Parte Privata ad effettuare il versamento delle somme previste e stimate pari a Euro (...), a titolo di "rimborso" qualora le opere pubbliche o quota parte di esse siano o debbano essere realizzate direttamente dal Comune di Ravenna, pertanto:

(riportare il caso)

1. come previsto dall'accordo di 2° livello la somma di Euro (...) per la realizzazione di (...) è stata versata all'atto della stipula dell'accordo stesso, ovvero è stata prestata fideiussione di pari importo (riportare estremi);-

2. come previsto dall'accordo di 2° livello la somma di Euro (...) per la realizzazione di (...) è stata versata entro mesi/giorni (...) dall'atto della stipula dell'accordo stesso, ovvero è stata prestata garanzia fideiussoria di pari importo (riportare gli estremi);

### **3.3.2**

(da riportarsi qualora presente nell'accordo di 2° livello)

Verificato che parte delle opere pubbliche definite dall'accordo di II 2° livello, sono state realizzate anticipatamente dal Comune e/o in corso di realizzazione da parte del Comune, in particolare (descrizione opere...), il cui costo è pari a € (...), la monetizzazione totale di tali opere è pari a € (...), che sono stati versati/saranno versati con le seguenti modalità: (descrivere).

*(articolo da inserire solo nel caso di monetizzazione)*  
**4. MONETIZZAZIONE STANDARDS E/O OPERE**  
*(da inserire nel caso in cui previsto nell'accordo)*

4.1. ~~La verifica dello Standard complessivo per U.T.U. U.E.U./U.E.T. (Unità Territoriale Elementare Urbana/territoriale) di appartenenza, è/non è superiore a 30mq/ab. Pertanto, è/non è stata richiesta la monetizzazione della quota parte eccedente i 22 mq/ab, destinato a verde pubblico, nella misura che definirà il/i PUA stralcio.~~

4.2. ~~Il PUA generale prevede/non prevede la monetizzazione della quota parte di standard eccedente i 22 mq/ab come da accordo di 2° livello, il cui importo è da determinarsi in sede di PUA Attuativo Stralcio.~~

*(articolo da inserire solo in caso di scomputi di oneri di U2 a fronte di realizzazione di opere, se previsti nell'Accordo di II livello).*  
**5. SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

~~Come da delibera di approvazione del P.U.A. Generale, in attuazione dell'Accordo di II livello, l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria parziale è convertito nell'obbligo del "Soggetto Attuatore" a realizzare totalmente o in parte opere pubbliche di interesse generale di pertinenza del PUA Generale ed individuato nel PUA Stralcio n. (...), comparto di intervento, precisamente:~~

~~*(descrivere l'opera pubblica);-*~~

~~L'importo da scomputarsi, è determinato in sede di PUA Attuativo stralcio.~~

**ART.6 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO STRALCIO (PUA ATTUATIVO STRALCIO).**

6.1. ~~Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a presentare il/i PUA attuativo stralcio/i conformemente al PUA Generale, con la seguente tempistica (descrizione e riferimento Tav. n° PUA attuativi stralcio .....)~~

6.2. ~~Qualora il PUA Generale in oggetto venga realizzato attraverso uno o più PUA Attuativi Stralcio, secondo la tempistica riportata nelle norme di attuazione dello stesso piano urbanistico e sopra riportate, la presente convenzione è da ritenersi generale e non comporta spese e/o oneri aggiuntivi anticipo di oneri di urbanizzazione alla stipula della presente.~~

6.3. ~~La validità del presente PUA generale decade qualora da parte del il "Soggetto Attuatore" o aventi causa, non provvedano alla stipula della presente convenzione entro 6 (sei) mesi dalla data di avvenuta approvazione del PUA Generale, e decade per le parti non attuate qualora non vengano rispettati i tempi previsti di presentazione dei Piani Attuativi Stralcio nei modi sopra richiamati, oltre che a seguito della mancata stipula delle relative convenzioni, nei termini stabiliti dal successivo art. 10 della presente convenzione.~~

6.4. ~~L'attuazione del presente piano urbanistico generale in uno o più PUA attuativi stralcio comporterà la stipula di convenzione per ogni PUA, nonché la corresponsione degli oneri vigenti al momento della stessa stipulazione, relativamente ad ogni PUA attuativo stralcio.~~

6.5. ~~Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere stesse in stralci funzionali, in relazione ai PUA stralcio individuati nel PUA Generale, con le modalità e le tempistiche riportate negli elaborati del PUA.~~

**ART.7 – GARANZIE**

**7.1. GARANZIE SPECIALI**

~~Ferma restando la costituzione delle garanzie di portata generale connesse alla convenzione/i del/i PUA attuativi stralcio, la Parte Privata è altresì obbligata a rendere idonea garanzia finanziaria~~

mediante fideiussione bancaria o assicurativa a tempo indeterminato da costituirsi in sede di stipula della presente convenzione/accordo di 3° livello in relazione ai seguenti specifici obblighi sanciti con il presente atto, come di seguito meglio precisato:

7.2 1) in relazione alle opere pubbliche la cui completa realizzazione viene assunta quale impegno a totale carico della parte Privata da attuarsi secondo la tempistica sancita nella presente convenzione / accordo, l'importo della garanzia viene rapportato ai costi di realizzazione delle opere stesse eventualmente comprensivo dei costi di acquisizione delle aree, come deducibili dallo studio di fattibilità e/o dal progetto preliminare predisposto ed allegato al PUA generale stesso, ovvero € (...): importo che sarà in proporzione ridotto in relazione allo stato avanzamento lavori, oggetto dei singoli PUA attuativi stralcio.

2) in relazione alle aree la cui cessione è stata demandata dall'accordo di 2° livello al PUA Generale e come individuate al punto 3.2.2. del presente atto per le quali si è convenuto di posticipare la suddetta cessione, rispetto alla stipula, della presente convenzione, di mesi (...) oppure contestualmente alla cessione delle aree standard in sede stipula della convenzione di singoli PUA Attuativi Stralcio, come sopra riportato, l'importo della garanzia viene rapportato al valore delle aree stesse, quale risultante in base alle destinazioni di Piano ed ai valori definiti nell'ambito dello specifico Regolamento vigente in ordine alla "Determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili" e sue successive modifiche.

7.23 Tutte le garanzie di cui sopra sono prestate, con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, co. 2°, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. L'Ente fidejussore deve avere sede o una filiale o un recapito nel Comune di Ravenna; la fideiussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

8.1 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a rispettare la tempistica delle OO.PP., come dallo studio di fattibilità e/o dal progetto preliminare, riportato in sintesi nella Tav. n. (...) del PUA generale. Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata all'Amministrazione comunale tempestivamente, e comunque prima dello scadere delle tempistiche come concordate e/o preventivate, e potrà essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale.

8.3 Le spese di collaudo tecnico funzionale e tecnico amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere pubbliche sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" ai sensi del regolamento comunale dei collaudi approvato, eventualmente definite e precisate per i singoli PUA stralcio.

## ART.8- NORME FINALI

### 1.

8.1 Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione di PUA Generale saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

8.2 Il "Soggetto Attuatore", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa.

Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

~~8.3 Con i patti e gli obblighi di cui al presente testo, il "Soggetto Attuatore" dichiara di conoscere anche i patti, gli obblighi e le condizioni contenute negli Accordi in precedenza già stipulati e nei relativi Allegati, dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell'art. 1341 Cod. Civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi, in quanto parte integrante e sostanziale del presente contratto.~~

## ~~ART. 9 – PENALI~~

~~(da inserire nel caso in cui previsto dall'accordo)~~

~~9.1 Ferma restando l'applicazione delle penali come previste all'art. 4 dell'Accordo di II° livello in relazione ai mancati/ritardati adempimenti rispetto agli specifici impegni assunti con lo stesso Accordo di II° livello, parimenti la parte Privata sarà assoggettata allo stesso regime di penali computate sempre per un importo giornaliero e più precisamente:~~

- ~~- 50 Euro/giorno per i primi 3 mesi~~
- ~~- 100 Euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese~~
- ~~-~~

~~in relazione a ritardi/inadempimenti rispetto alle tempistiche sancite e contestate tramite diffida, con la presente convenzione/accordo di 3° livello, e contestati tramite diffida, con particolare riferimento, tra l'altro, alle seguenti casistiche:~~

- ~~- redazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere pubbliche a carico della Parte Privata nei termini pattuiti;~~
- ~~- predisposizione e presentazione dei PUA Attuativi stralcio contemplati nei termini pattuiti nonché attivazione e attuazione dei singoli stralci funzionali della/e opera/e pubblica/che.~~
- ~~-~~

~~9.2 Le suddette penali non sono dovute, qualora gli adempimenti di competenza siano condizionati a interazioni con altri Enti esterni o più in generale il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore in qualunque ipotesi comunque non imputabili alla Parte Privata e debitamente comprovate.~~

~~Il Comune è altresì autorizzato dal Soggetto Attuatore, a fronte dell'adempimento tardivo, ad escutere la eventuale fidejussione prestata dalla Parte Privata, a garanzia di specifici adempimenti previsti dalla stessa Convenzione/ l'Accordo stesso, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate.~~

~~Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nella presente convenzione/ accordo, a fronte della perdurante inerzia della Parte Privata, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione della convenzione/ dell'accordo per inadempimento, ivi compresa la eventuale decadenza della validità dello stesso PUA generale con gli effetti consequenziali, con la escussione altresì delle eventuali garanzie fidejussorie prestate dalla Parte Privata e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.~~

~~9.3 In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a escutere la/e fidejussione/i cauzionali nel periodo di vigenza della/e stessa/e a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti.~~

~~Il Comune si riserva comunque la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.~~

~~Restando altresì impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione/accordo per inadempimento:~~

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SOGGETTO ATTUATORE

p. IL COMUNE DI RAVENNA  
Il Dirigente del Servizio

~~Per approvazione espressa ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile delle clausole contenute dagli artt. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 e relativi sottoarticoli dell'atto antescritto e dai punti riportati nelle condizioni generali.~~

~~nota: le convenzioni dei progetti urbanistici attuativi, riporteranno i soli artt. specifici dei P.U.A. in oggetto, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o ininfluenti.~~

## PROPOSTA DI CONVENZIONE GENERALE E/O DI STRALCIO FUNZIONALE PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ davanti a me \_\_\_\_\_ Notaio iscritto nel ruolo notarile di \_\_\_\_\_ tra il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione Urbanistica ed ERP del Comune di Ravenna, e il Sig. o Sigg.ri \_\_\_\_\_ nato/i a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente/i a \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietari/o nel presente atto in seguito denominato/i il "Soggetto Attuatore", si conviene e si stipula quanto segue, per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, interessante un'area sita in \_\_\_\_\_ in prossimità di \_\_\_\_\_;  
( specificare eventuale altra proprietà interessata dal PUA ma che non interviene come Soggetto Attuatore, in quanto riferita ad aree non suscettibili di opere di urbanizzazione o di vincoli di servitù di qualsiasi tipo legati all'utilizzazione pubblica)

### Premesso

- che la sotto elencata ditta/e: \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria/e dei terreni (i documenti attestanti la proprietà dell'area sono allegati all'interno della pratica urbanistica) siti in \_\_\_\_\_, distinti nel catasto di Ravenna, Sezione \_\_\_\_\_, al foglio n. \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, per una estensione complessiva catastale di mq. \_\_\_\_\_ circa, ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA.) di iniziativa privata, che d'ora in poi chiameremo anche Piano Urbanistico o PUA, interessante detti terreni;
- che il Piano Urbanistico in argomento interessa un'area destinata dal PSC a \_\_\_\_\_, regolamentata dall'art. \_\_\_\_\_ delle relative N.d.A. e dal 2° POC a \_\_\_\_\_, regolamentata dall'art. \_\_\_\_\_ delle relative NTA;  
*(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato art. 18)*
- Che il Piano Urbanistico in argomento costituisce PUA Stralcio, attuativo dell'ambito CoS..., in conformità ai contenuti del PUA generale approvato con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, stipulata in data \_\_\_\_\_ con atto del Notaio.....;
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Piano Urbanistico è stato predisposto a firma del \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo degli \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ secondo il disposto delle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, delle condizioni generali allegate al presente atto, del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente;
- che la/e ditta/e proprietaria/e, in proprio o tramite i loro legali rappresentanti, dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi e gli impegni derivanti dalla presente convenzione;  
*(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato art. 18 e se ricorre il caso)*
- che il PUA, ha approfondito gli elementi riguardanti la sostenibilità ambientale (VAS/VALSAT), rispetto a quanto verificato e approvato col PUA generale. A tal fine, di concerto con la Provincia, sono stati individuati i seguenti Soggetto ambientalmente competenti: (Arpa, Ausl, Soprintendenza Archeologica, Parco del Delta, Corpo Forestale dello Stato, altri)
- che il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è stato depositato presso la Segreteria del Comune e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna per sessanta giorni interi e consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni;

~~(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato art.18 e se ricorre il caso)~~

Tale deposito/pubblicazione, ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R.20/2000, sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale (VAS/VALSAT):

- che, entro la scadenza del termine di deposito, sono pervenute n.\_\_\_\_\_ osservazioni/non sono pervenute osservazioni;
- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_;

~~(inserire se trattasi di stralcio attuativo di comparto concertato art.18 e se ricorre il caso)~~

- che la Provincia con ~~Atto del Presidente della Provincia- delibera della Giunta Provinciale~~ n. (...) del (...) si è espressa favorevolmente in merito alla VAS/VALSAT con / senza prescrizioni e contestualmente con / senza rilievi sul PUA ~~Generale~~.  
(descrizione delle eventuali prescrizioni e/o rilievi)

- che ~~La~~ Giunta Comunale, (ha contro dedotto le osservazioni ed opposizioni ed (\*) ha approvato ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il Piano Urbanistico in oggetto con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva in termini di legge;  
(\* ~~parte da non inserire qualora non siano state presentate osservazioni e/o opposizioni~~)

- che l'avviso di approvazione del PUA è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione (BURERT) in data \_\_\_\_\_;

- (comma da inserire in caso di convenzione stralcio)  
che il Piano urbanistico generale è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- che la relativa convenzione generale con atto del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stata registrata e trascritta il \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, che il Piano Urbanistico in oggetto ha valore di stralcio funzionale di detto Piano urbanistico generale.

- che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale unitamente al Piano urbanistico;

## TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

### ART.1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

1.1 Le premesse formano parte integrante della presente convenzione generale e/o stralcio n.\_\_\_\_\_, (da specificare secondo i casi).

1.2 I proprietari delle aree disciplinate dal PUA, attuali o futuri, sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo e costituiscono un insieme unitario, denominato, ai fini della presente convenzione, Soggetto Attuatore; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari attuali, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

1.3 Il Soggetto Attuatore, come sopra definito, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

## ART.2 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO

**2.1** L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ricadente sul terreno sito in Comune di Ravenna di proprietà di \_\_\_\_\_ censito al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione \_\_\_\_\_ foglio \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_, avente Superficie Territoriale/Fondiarria di mq. \_\_\_\_\_, approvato con delibera della Giunta Comunale N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva a termini di legge, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione generale e/o stralcio funzionale n. \_\_\_\_\_ ed al Piano Urbanistico, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente Piano Operativo Comunale (POC):

- Relazione Tecnica
- Norme di Attuazione
  
- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto – Rilievo strumentale, geometrico altimetrico e dendrologico
- Tav. 3 Progetto – Schema zonizzazione, Tabella dati, stralci attuativi
- Tav. 4 Vincoli di PUA e tipologie edilizie
- Tav. 5 Sistema viabilità – Cassonetti R.S.U. – Barriere Architettoniche
- Tav. 6 Sistema del verde
- Tav. 7 Rete fognaria
- Tav. 8 Rete Enel - Telecom
- Tav. 9 Rete Pubblica Illuminazione
- Tav. 10 Rete acqua e gas
- Tav. 11 Planivolumetrico
- Tav. 12 Rendering

Fanno parte del progetto i seguenti elaborati/relazioni specialistiche, conservati agli atti della pratica: analisi del sito, documento di VAS/VALSAT, relazione geologica-geotecnica, relazione clima acustico, altro.

*(comma da inserire solo in caso di istruttoria contestuale del progetto di opere di urbanizzazione)*

Fanno parte del progetto, conservati agli atti della pratica, i seguenti elaborati/relazioni relativi al progetto delle opere di urbanizzazione:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto
- Tav. 3 Progetto
- Tav. 4 Sistema Viabilità
- Tav. 5 Rete fognatura
- Tav. 6 Segnaletica
- Tav. 7 Acqua e gas
- Tav. 8 Illuminazione e verde pubblico
- Tav. 9 Telecom
- Tav. 10 rete Enel
- Progetto Illuminotecnica
- Computo metrico estimativo

**2.2** *(comma da inserire solo in caso di attuazione di PUA stralcio di PUA generale ex art.18)*

I contenuti del presente PUA stralcio danno attuazione, per le aree interessate, ai contenuti del PUA generale con riferimento ai seguenti elementi: (usi, potenzialità edificatoria, dimensionamento standard, altro). Tali elementi sostituiscono pertanto i contenuti generali precedentemente approvati, ferme restando le condizioni generali di attuabilità del PUA generale.

*(comma da inserire solo in caso di attuazione del PUA per più stralci funzionali)*

**2.3** Qualora il presente piano urbanistico si realizzi per stralci funzionali, i relativi progetti stralcio dovranno

no essere elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico in generale approvato, con contestuale presentazione della convenzione stralcio.

## ART.3 - OBBLIGHI DEL "SOGGETTO ATTUATORE"

3.1 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

3.1.1 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona di intervento alla viabilità esterna, alle reti tecnologiche generali esterne e ai pubblici servizi

3.1.2 ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento:

- a) Strade e spazi di sosta e parcheggio e spazi destinati ad alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate
- b) Fognatura bianca e nera
- c) Pubblica illuminazione
- d) Rete idrica e rete gas metano
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica
- f) Rete telefonica
- g) Verde pubblico per parchi e giardini e/o verde per attrezzature e servizi pubblici e/o verde di arredo
- h) Altro (*bonifiche, messe in quota dei terreni ...da specificare*)

3.1.3 La sistemazione minima indispensabile del verde pubblico, in conto opere di urbanizzazione primaria, è quella risultante dal progetto preliminare allegato al Piano Urbanistico;

*(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto, ad esempio: scolmatore di rete fognaria, cabine decompressione gas, impianti di sollevamento, e similari)*

3.1.4 A realizzare in conto delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. III.2.31-19 c.1 del RUE 5-1, le seguenti opere poste fuori comparto ed afferenti le reti in esercizio, secondo le modalità, i tempi e le condizioni definite dagli enti/soggetti competenti.

Nel caso in cui gli interventi di adeguamento delle opere di cui sopra afferiscano a più di un PUA previsto dal POC vigente, il loro costo sarà ripartito tra i vari soggetti attuatori in proporzione alla capacità edificatoria di ogni PUA.

3.1.5 a cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, individuate nell'elaborato grafico \_\_\_\_ allegato al PUA, così come le opere stesse, e precisamente:

- a) strade mq. \_\_\_\_\_ circa
- b) parcheggi pubblici mq. \_\_\_\_\_ circa
- c) verde pubblico per parchi e giardini e/o attrezzato e/o arredo e/o per servizi pubblici di quartiere mq. \_\_\_\_\_ circa
- d) piazzole di alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate mq. \_\_\_\_\_ circa (specificare se conteggiate in strade, parcheggi o verde)
- e) Altro (*da specificare*)

Le modalità ed i termini per la cessione delle opere e delle aree, così come quelle per la manutenzione delle opere realizzate, sono definiti nello specifico "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

3.1.6 (*da inserire solo nel caso di cui all'art.13, c4 lettera e)all'art.8, c6 punto 3)*

- a curare, a proprie spese e a tempo indeterminato, la manutenzione ordinaria e straordinaria di parte delle aree/opere di cui al comma precedente come individuate nell'elaborato grafico \_\_\_ allegato al PUA, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree, il costo della illuminazione, ecc..

*(comma da inserire solo nel caso di S.S. a distanza)*

3.1.7 a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione, dove previsto dal RUE o dal POC vigenti, sotto forma di standard urbanistico a distanza, e precisamente le aree catastalmente così definite: Fog. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_ sup. \_\_\_\_\_, per un totale di superficie catastale di mq. \_\_\_\_\_.

Il Soggetto cedente garantisce che per le aree sopra descritte non si è verificata la compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali e/o che sulle stesse è avvenuta regolare bonifica per gli usi indicati dal PUA e dagli strumenti urbanistici vigenti.

3.1.8 Il "Soggetto Attuatore" garantisce che le aree da cedere, di cui all'oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli, al momento della stipula della presente convenzione.

*(comma da inserire solo nel caso di monetizzazione di standards aree o opere)*

3.1.9 a monetizzare, cioè a versare al Comune il pagamento di un importo monetario corrispondente al valore di aree e/o opere di urbanizzazione o standard aree non cedute o non realizzate, così come meglio specificato all'art.4 della presente convenzione.

**3.2** Per la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 3.1, il "Soggetto Attuatore" si obbliga a presentare una richiesta di permesso di costruire contenente un progetto definitivo-esecutivo, elaborato in base alle prescrizioni contenute nell'art. 923 del D.Lgs. n. ~~463/2006~~ 50/2016 e s.m.i. ~~e relativo regolamento~~, da sottoporre a valutazione ed approvazione da parte dei servizi comunali ed enti competenti sulle opere da realizzare.

**03.0** Dato atto che le opere descritte al precedente art. 3.1 rientrano nella definizione di opere di  
**3.00** urbanizzazione primaria, di cui al comma 7 dell'art. 16 del DPR 380/2001, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35-36 ~~28, comma 1, lettera c)~~, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. ~~12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione, la loro esecuzione è totalmente a carico del Soggetto attuatore e non trova in applicazione dell'art.16, comma 2-bis del DPR 380/2001 il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.~~

(altri casi da specificare sulla base dei contenuti del progetto, ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.).

**3.4** ~~In relazione all'obbligo di cui al precedente art. 3.3 ed ai sensi dell'art. 10, comma 9 del D.Lgs. n. 163/2006, il "Soggetto Attuatore" provvederà ad individuare, secondo i propri ordinamenti, uno o più soggetti cui affidare i compiti propri del responsabile del procedimento, di cui al comma 2 dello stesso art. 10 e limitatamente al rispetto delle norme del D.Lgs. n. 163/2006 alla cui osservanza il "Soggetto Attuatore" è tenuto, e i compiti di responsabile dei rapporti con il Comune in relazione agli obblighi assunti con la presente convenzione. Il nominativo del soggetto o dei soggetti incaricati sarà comunicato tempestivamente al Comune, in ogni caso, prima o contestualmente alla richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.~~

~~Il "Soggetto Attuatore", direttamente o per mezzo del responsabile di cui sopra, ha l'obbligo e la responsabilità di inviare le comunicazioni all'Osservatorio dei contratti pubblici di cui all'art. 7, comma 8, del D.Lgs. n. 163/2006.~~

**3.5** Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010, dichiarando di avere piena conoscenza dei suoi contenuti.

*(Inserire se ricorre il caso)*

- 3.6** Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il progetto delle opere di urbanizzazione relative al presente PUA ed allegato allo stesso, ai sensi dell'art.105, comma 11 del POC5.

## ART.4 – ONERI DOVUTI

### 4.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA a scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria.

E' comunque dovuta la quota di onere (U1) afferente alla depurazione, in unica soluzione, al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.

*(in alternativa, se ricorre il caso di opere di urbanizzazione parzialmente già esistenti)*

*Premesso che il Soggetto Attuatore ha l'obbligo prioritario di realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o necessarie all'attuazione del PUA, **considerato che allo stato di fatto qualora risultino risultano** totalmente e/o parzialmente già esistenti opere di urbanizzazione primaria a servizio diretto del PUA, il "Soggetto Attuatore" **dovrà versare come acconto alla Cassa Comunale, contestualmente alla firma della presente convenzione al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovuti per l'area di intervento in oggetto, o calcolata come conguaglio degli oneri relativi alle opere già esistenti, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti in riferimento alla percentuale di opere U1 esistenti, elencate di seguito.***

***Opere di U1 già esistenti (elenco):***

*.....*

*~~L'importo in acconto dovuto è pari a € \_\_\_\_\_ risultante dal prodotto dell'onere o della percentuale di U1 esistenti per le zone di \_\_\_\_\_ per i mq. di Superficie utile complessiva (Sue) realizzabile, pertanto:~~*

*~~€/mq. \_\_\_\_\_ x (% di U1) x mq. \_\_\_\_\_ x 65% = € \_\_\_\_\_ (totale).~~*

*~~La specifica, per ogni singolo lotto dell'onere dovuto è stato calcolato come da tabella allegata alla presente convenzione e riportata nelle condizioni generali.~~*

*~~L'onere dovuto, relativo alle opere di urbanizzazione primaria come sopra calcolato è stato versato alla Cassa Comunale in data \_\_\_\_\_ ricevuta n° \_\_\_\_\_.~~*

*~~L'eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.~~*

*~~E' comunque dovuta la quota di onere (U1) afferente alla depurazione, in unica soluzione, al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.~~*

*(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 – primo intervento)*

\_\_\_\_\_ Considerato che il presente PUA rappresenta la prima urbanizzazione la cui attuazione è comunque subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa l'intero importo necessario a dare copertura finanziaria ai lavori, con scomputo della parte eccedente la propria quota dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

*(da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 – interventi successivi al primo)*

Considerato che il presente PUA rappresenta la (seconda, terza, ecc..) specificare urbanizzazione la cui attuazione è stata subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa la quota parte del costo complessivo di sua spettanza, a recupero delle somme anticipate dal Comune, aumentata dagli interessi legali per il periodo intercorrente tra lo scomputo avvenuto con il primo intervento (inserire convenzione di PUA titolo/atto di stipula) e la sottoscrizione della presente.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa alla cassa comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione l'importo di € \_\_\_\_\_. L'importo sopra citato, è stato versato in data \_\_\_\_\_ ricevuta n° \_\_\_\_\_.

## ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

il Soggetto attuatore si obbliga a versare l'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria dovuto per le aree di intervento al rilascio dei titoli abilitativi dei singoli edifici sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli stessi.

## ~~ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA~~

~~Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a versare come acconto alla Cassa Comunale, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, l'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria dovuto per le aree di intervento così come sotto descritto, relativo a: (da specificare)~~

~~tutta l'area di comparto oggetto del piano urbanistico;~~

~~oppure~~

~~parte dell'area di comparto e precisamente dello stralcio funzionale n. \_\_\_\_\_.~~

~~Tale onere, risultante dall'applicazione delle tabelle vigenti, è pari a € \_\_\_\_\_ risultante dal prodotto dell'onere di U2 per le zone di \_\_\_\_\_ per mq. di Superficie utile complessiva (Sue) realizzabile. Pertanto:~~

~~€/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ x 65% = € \_\_\_\_\_~~

~~La specifica, per ogni singolo lotto dell'onere dovuto è stata calcolata come da tabella allegata alla presente convenzione e riportata nelle condizioni generali.~~

~~L'onere dovuto, relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, come sopra calcolato è stato versato nella Cassa Comunale in data \_\_\_\_\_ ricevuta n° \_\_\_\_\_.~~

~~L'eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.~~

### 4.3 ONERI RELATIVI AD ATTIVITA' TECNICHE DI ISTRUTTORIA, VERIFICA E COLLAUDO

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri per il rimborso delle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale, sia internamente che esternamente, per attività tecniche di istruttoria, verifica e controllo della corretta realizzazione, collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere indicate al precedente art. 3.1, sulla base delle disposizioni contenute nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

Tali oneri sono forfettariamente determinati nell'importo pari al 3,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato secondo costi unitari parametrizzati fissati dal suddetto Regolamento e successivi aggiornamenti.

Essi non concorrono all'ammontare della quota degli oneri di urbanizzazione dovuti e dovranno essere versati al Comune di Ravenna in due quote, con le seguenti modalità:

la quota pari all'1,5% dell'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione al momento della stipula della Convenzione;

la restante quota del 2% al rilascio del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa, contestualmente alla presente scrittura, alla Cassa Comunale l'importo di € \_\_\_\_\_, così calcolato:

(Opere stradali e sottoservizi) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ x 1,5% = € \_\_\_\_\_

(Verde) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ x 1,5% = € \_\_\_\_\_

che sommano € \_\_\_\_\_.

L'importo sopra citato, è stato versato presso la Cassa Comunale in data \_\_\_\_\_ ricevuta n° \_\_\_\_\_

~~(articolo da inserire solo nel caso di monetizzazione)~~

### 4.4 MONETIZZAZIONE STANDARDS O OPERE

~~In riferimento alla richiesta di monetizzazione totale o parziale degli standards, avanzate dal "Soggetto Attuatore" ai sensi delle Norme del RUE e del POC vigenti, e accettata in sede di approvazione della presente convenzione di PUA da parte del Consiglio Comunale, il "Soggetto Attuatore" dovrà corrispondere a fronte della mancata cessione delle aree e relative opere, alla firma della presente convenzione, l'importo di € \_\_\_\_\_, determinato dalla somma degli importi sotto riportati e così calcolati:~~

Sup. standards monetizzati

mq. \_\_\_\_\_ x (prezzo unitario) €/mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

(Il prezzo unitario sopracitato è quello valutato dal Servizio Patrimonio).

Superficie standards mq. \_\_\_\_\_ x (prezzo unitario) €/mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

Il prezzo unitario sopra citato è quello stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'importo sopra citato, è stato versato presso la Cassa Comunale in data \_\_\_\_\_ ricevuta n° \_\_\_\_\_.

(articolo da inserire solo in caso di scomputi di oneri di U2 a fronte di realizzazione di opere):

~~\_\_\_\_\_ (da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 — interventi successivi al primo)~~

~~\_\_\_\_\_ Considerato che il presente PUA rappresenta la (seconda, terza, ecc..) \_\_\_\_\_ specificare) urbanizzazione la cui attuazione è stata subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa la quota parte del costo complessivo di sua spettanza, a recupero delle somme anticipate dal Comune, aumentata dagli interessi legali per il periodo intercorrente tra lo scomputo avvenuto con il primo intervento (inserire convenzione di PUA titolo/atto di stipula) e la sottoscrizione della presente.~~

~~Pertanto il Soggetto Attuatore versa alla cassa comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione l'importo di € \_\_\_\_\_. L'importo sopra citato, è stato versato in data \_\_\_\_\_ ricevuta n° \_\_\_\_\_.~~

#### 4.5 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Come da delibera di approvazione del P.U.A., l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria è convertito nell'obbligo del "Soggetto Attuatore" a realizzare totalmente o in parte opere pubbliche di interesse generale di pertinenza del comparto di intervento, precisamente: (descrizione opera).

Per un valore stimato in € \_\_\_\_\_.

I costi effettivi di tale opera saranno computati sulla base di progetti esecutivi da elaborarsi da parte del Comune o dal "Soggetto Attuatore", comunque verificati dagli Uffici Comunali e approvati dagli organi comunali competenti. Il costo definitivo delle opere da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione secondaria sarà quello documentato in sede di collaudo, fermo restando che l'onere di U2 da applicarsi è quello vigente al momento della dichiarazione di fine lavori. Il Soggetto Attuatore dovrà presentare garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa secondo le modalità, i termini e importi stabiliti nel successivo art.6 della presente convenzione.

In ogni caso è sempre dovuta la quota dell'onere di U2, relativa alle chiese e agli altri edifici per servizi religiosi, pertanto:

€/mq. \_\_\_\_\_ x 7% x mq. \_\_\_\_\_ x 65% = € \_\_\_\_\_.

~~L'eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.~~

~~\_\_\_\_\_ (da inserire nel caso di realizzazione di opere fuori comparto relative a più PUA, di cui al precedente punto 3.1.4 — primo intervento)~~

~~\_\_\_\_\_ Considerato che il presente PUA rappresenta la prima urbanizzazione la cui attuazione è comunque subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui al precedente punto 3.1.4, il Soggetto Attuatore versa l'intero importo necessario a dare copertura finanziaria ai lavori, con scomputo della parte eccedente la propria quota dagli oneri di urbanizzazione secondaria.~~

## ART.5 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO (E STRALCI FUNZIONALI) RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE

5.1 La validità del piano urbanistico è di dieci anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, secondo quanto definito al successivo art.7, entro i termini di validità del piano urbanistico stesso, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel piano urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della

presente convenzione generale.

~~Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto, per cause indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore. La domanda di proroga dovrà essere inoltrata alla G.C. e concessa da parte della stessa, per un periodo comunque non superiore a 3 anni.~~

~~(in alternativa al punto precedente da inserirsi solo in caso di convenzione generale)~~

- ~~5.1 Qualora il piano urbanistico in oggetto venga realizzato attraverso stralci funzionali, secondo la tempistica riportata nelle norme di attuazione dello stesso piano urbanistico, la presente convenzione è da ritenersi generale e non comporta spese e/o oneri aggiuntivi alla stipula della presente.~~

~~(in alternativa al punto precedente da inserirsi solo in caso di stralcio funzionale)~~

- ~~5.1 la presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n. \_\_\_\_\_, come individuato nella tav. n. \_\_\_\_\_ del piano urbanistico generale approvato con delibera di G.C./C.C n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e stipulato ~~La convenzione generale, stipulata con atto del Notaio \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ registrato e trascritto il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, prevede la realizzazione del piano urbanistico generale, approvato con delibera di \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, mediante stralci funzionali con relative convenzioni per le rispettive aree funzionali; la presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n. \_\_\_\_\_, come individuato nella tav. n. \_\_\_\_\_ del piano urbanistico generale approvato.~~  
~~Il progetto urbanistico relativo ad ogni allo stralcio funzionale in oggetto dovranno essere è stato redatto redatti in conformità con il piano urbanistico approvato. La sua attuazione dovrà avvenire entro i termini di validità della convenzione generale. (specificare tale clausola per ogni stralcio attuativo previsto dal PUA).~~~~

~~(da inserirsi solo in caso di convenzione generale)~~

- ~~5.2 La validità del presente PUA e/o delle sue parti decade qualora da parte del "Soggetto Attuatore" o aventi causa, non vengano rispettati i tempi di esecuzione degli stralci funzionali, nei termini e nei modi come previsti dalle norme sopra citate, nonché con la non avvenuta stipula delle relative convenzioni. L'esecuzione del presente piano urbanistico in più stralci, comporterà la stipula di convenzione per ogni stralcio funzionale, nonché la corresponsione degli oneri vigenti al momento della stessa stipulazione, come sopra calcolati, relativamente ad ogni stralcio funzionale.  
Le domande per il rilascio dei permessi di costruire relative ai manufatti edilizi, previsti per ogni stralcio funzionale, potranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione del relativo stralcio funzionale e comunque non oltre il ventesimo anno dalla stipula della presente convenzione generale; qualora, nel termine sopra citato non siano stati costruiti i manufatti edilizi, si applica quanto stabilito nelle condizioni generali.  
~~Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto, per cause indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore. La domanda di proroga dovrà essere inoltrata alla G.C. e concessa da parte della stessa, per un periodo comunque non superiore a 3 anni.~~~~

~~(da inserirsi solo in caso di mancanza di collegamento della fognatura a depurazione)~~

- ~~5.3 Considerato che al momento la zona non è servita da rete fognaria pubblica collegata a depurazione viene approvato il 1° stralcio con la possibilità edificatoria di mq. \_\_\_\_\_ di Suc pari a \_\_\_\_\_ abitanti equivalenti. Ogni singola unità immobiliare, dovrà essere dotata di sistemi individuali per il trattamento delle acque reflue domestiche quali degrassatori, fossa IMHOFF e filtro batterico anaerobico (Regolamento Comunale Pubblica Fognatura art. 28.c)  
Prima dell'ultimazione degli immobili inseriti nel 1° stralcio, il soggetto attuatore, e/o i suoi aventi causa, dovrà verificare presso l'Ente Gestore delle fognature l'avvenuto collegamento a depurazione della rete fognaria pubblica della zona, in quanto le unità immobiliari che saranno ultimate dopo il collegamento a depurazione della zona saranno esentate dagli obblighi di cui al primo comma e dovranno essere dotate di sistemi individuali per il trattamento delle acque reflue domestiche quali degrassatori e fossa IMHOFF o biologica (Regolamento Comunale Pubblica Fognatura art. 28.b).~~

## ART.6 – GARANZIE

- 6.1 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il "Soggetto Attuatore" costituisce idonea

garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria/e bancaria/e o assicurativa a tempo indeterminato; ~~l'Ente fidejussore deve avere sede o una filiale o un recapito nel Comune di Ravenna;~~ la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

La garanzia è pari al 100% del valore complessivo di massima stimato per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 3.1, calcolato in base ai criteri fissati nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010. o progetto opera

~~La garanzia per le opere di urbanizzazione secondaria, come riportate all'art. 4.2 della presente convenzione, sarà pari al 110% del valore di massima stimato per la loro realizzazione.~~

~~Il "Soggetto Attuatore" ha costituito garanzia mediante fidejussione bancaria/polizza fidejussoria rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, pari a € \_\_\_\_\_ corrispondente all'ammontare così calcolato:~~

~~- (U2) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ 110% = € \_\_\_\_\_~~  
~~- (U1) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ + 30% \* = € \_\_\_\_\_ x 100% = € \_\_\_\_\_~~  
~~- (Verde di U1) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = 100% € \_\_\_\_\_ + 30% \* = € \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_~~

(eventuale garanzia su U2 in caso di scomputo descritto al punto 4.3)

~~- (U2) €/mq. \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ + 30% \* = € \_\_\_\_\_~~  
~~- che sommano € \_\_\_\_\_.~~

- (a copertura di oneri di sicurezza, di IVA e di ogni altro onere gravante sull'Amministrazione Comunale a fronte della eventuale assunzione diretta di cui al successivo art.7.4)

Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso, al ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà garantire/integrare con apposita la polizza fidejussoria con l'eventuale conguaglio determinato dal reale costo di realizzazione delle opere stesse risultante dal ~~computo metrico quadro economico redatto in conformità ai criteri previsti dal codice dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.) e norme correlate (computo metrico estimativo, costi sicurezza, oneri fiscali, spese tecniche, altro)~~ ad esso allegato e posto a base della gara di appalto. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal "Soggetto Attuatore", e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

- 6.2** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore fino alla emissione del Certificato di Collaudo provvisorio da parte del Comune, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- 6.3** Ai sensi del "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione", a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Certificato di Collaudo provvisorio sarà autorizzato lo svincolo parziale della fideiussione depositata; lo svincolo parziale prevede il mantenimento di una garanzia fidejussoria di importo pari alla somma del 25% dell'importo delle opere stradali e sottoservizi e del 100% dell'importo delle opere a verde; tale fideiussione verrà trattenuta a garanzia dei periodi di manutenzione delle opere di pubblica illuminazione e del verde stabiliti nel Regolamento di cui sopra, a garanzia della riparazione di eventuali difetti che emergessero tra il collaudo provvisorio e quello definitivo e a garanzia della cessione delle aree.
- 6.4** La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa

ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

## **ART.7 – ATTUAZIONE DEL PUA: OPERE DI URBANIZZAZIONE ED EDIFICAZIONE DEI LOTTI**

7.1 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, previo ritiro dei permessi di costruire, ad iniziare le opere di urbanizzazione entro due anni dalla stipula della presente convenzione, e/o dalla stipula della convenzione stralcio e a terminarle entro i tre anni successivi (o altro termine da specificare) all'inizio dei lavori al rilascio del titolo abilitativo.

Potranno/Possono essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto e nel rispetto dei diritti di terzi. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata al Sindaco non oltre entro il termine di validità dei termini riportati nel presente atto e nelle condizioni generali o nel permesso di costruire.

07.0 L'istanza per il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve contenere  
2.00 l'attestazione che le aree da cedere sono state frazionate e risultano libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli, pena l'improcedibilità dell'istanza.

7.3 La costruzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti/lotti edificabili ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi già precedentemente definiti.

La graduale esecuzione complessiva delle opere del piano urbanistico generale deve avvenire previa autorizzazione del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dal presente atto, e dalle condizioni generali. I manufatti tecnici, gli impianti, i servizi, ecc., di importanza primaria e specificatamente richiesti dal Comune o da altri Enti, dovranno essere realizzati in modo completo e funzionale.

I tempi di presentazione degli eventuali stralci funzionali sono regolati dalle norme di attuazione del piano urbanistico, parte integrante del presente.

07.0 Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle 4.00 opere di urbanizzazione sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" con le modalità fissate nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione".

07.0 Il Comune, valutata la sussistenza dell'interesse pubblico, -si riserva la facoltà di provvedere  
5.00 direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del "Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dalla presente convenzione, dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del PUA.

7.6 Le istanze per i titoli abilitativi relativi ai fabbricati potranno essere inoltrati ad avvenuta presentazione della dichiarazione/comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, previo rilascio del permesso di costruire delle stesse.

## **2. ART.8 – NORME FINALI**

8.1 Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

8.2 Il "Soggetto Attuatore", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa, con particolare riferimento all'art.3.

Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come

sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

- 8.3** Con i patti e gli obblighi di cui al presente testo, il "Soggetto Attuatore" dichiara di conoscere anche i patti, gli obblighi e le condizioni contenute nell'allegato alla presente convenzione, denominato CONDIZIONI GENERALI, per averlo in precedenza letto, dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell'art. 1341 Cod. Civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi; detto capitolato denominato CONDIZIONI GENERALI si allega, firmato dai contraenti e dal Notaio, sotto la lettera A perché formi parte integrante e sostanziale del presente contratto come se fosse qui appresso letteralmente trascritto.

## ART. 9 – PENALI

- 9.1** La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione e nelle condizioni generali sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30-giorni congruo termine dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al Soggetto Attuatore, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dalla Legge;
- restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento:

- 1) € 5.000 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 2) € 10.000 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 3) € 25.000 (alla terza diffida, trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
- 4) € 50.000 (alla quarta diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra)

In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.6 nel periodo di vigenza della/e stessa/e anche per gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti.

Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al "Soggetto Attuatore", maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.6 della presente convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SOGGETTO ATTUATORE

p. IL COMUNE DI RAVENNA  
Il Dirigente del Servizio

Per approvazione espressa ai sensi degli artt.1341 e 1342 del Codice Civile delle clausole contenute dagli artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 e relativi sottoarticoli dell'atto antescritto e dai punti riportati nelle condizioni generali.

IL SOGGETTO ATTUATORE

*nota: le convenzioni dei progetti urbanistici esecutivi, riporteranno i soli artt. specifici dei P.U.A./P.U. in oggetto, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o ininfluenti.*

## CONDIZIONI GENERALI

### OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

**PUNTO 1** - Le opere di cui all'art. 3.1 verranno realizzate a cura e spese del "Soggetto Attuatore" ai sensi dell'art. 16, comma 2bis del DPR n. 380/2001.

La loro realizzazione dovrà avvenire prima o contemporaneamente all'edificazione dei lotti, previo rilascio del permesso di costruire e previo affidamento dei lavori ad impresa esecutrice qualificata alla esecuzione di lavori pubblici.

Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto di urbanizzazione approvato e coerentemente con l'impianto del piano urbanistico approvato.

### PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE

**PUNTO 2** - Il progetto preliminare/definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto ai sensi del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. dovrà essere conseguente e conforme al PUA approvato, nonché le opere dovranno essere progettate/realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, che si allegano alla presente convenzione quale parte integrante della stessa, fatta salva la facoltà di ulteriori indicazioni e prescrizioni in sede di valutazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire.

Il progetto definitivo-esecutivo dovrà contenere obbligatoriamente almeno i piani di sicurezza e coordinamento e il computo metrico estimativo dei lavori, con l'indicazione separata dell'importo per esecuzione dei lavori e dell'importo per l'attuazione dei piani di sicurezza.

Le spese per l'elaborazione e l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo sono interamente a carico del "Soggetto Attuatore", senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

**PUNTO 3** - Le opere dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- α) In sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi permessi, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di apportare le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti;
- β) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- γ) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;  
l'Amministrazione Comunale è sollevata completamente da ogni responsabilità sia civile che penale per eventuali danni a cose o persone che si verificassero durante l'esecuzione dei lavori e per l'arco di tempo che intercorre dalla data di messa in esercizio alla data della effettiva presa in consegna dei servizi da parte del Comune e degli altri Enti;
- δ) Rispetto dei termini e delle modalità per la comunicazione di inizio lavori fissati dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto;
- ε) Obbligo da parte del "Soggetto Attuatore" del rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 09/04/2008, n. 81 e ss.mm.ii.. A tale proposito, il personale preposto ai controlli ed al collaudo delle opere di urbanizzazione (sia esso dipendente del Comune, di Enti esterni o facente parte dell'attività esterna di supporto) dovrà poter accedere all'area di cantiere edotto dei rischi ivi presenti, al fine di adottare le necessarie misure di prevenzione e protezione in relazione all'attività da svolgere. Inoltre, dovrà poter disporre dei servizi igienici già a disposizione dei lavoratori della ditta appaltatrice e utilizzare il materiale posto nella cassetta di pronto soccorso e/o i pacchetti di medicazione presenti nel cantiere, contattando il responsabile del cantiere stesso;
- φ) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale

facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. La mancanza di controlli o rilievi non esime committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;

- γ) Tutte le strade pubbliche dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare nei modi eventualmente definiti dal Comune, e/o Provincia e/o ANAS;
- η) Nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione", la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal "Soggetto Attuatore" sono a suo totale carico, fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del "Soggetto Attuatore" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune. In riferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il "Soggetto Attuatore" acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento delle vie al Comune, alla collocazione dei contenitori necessari (nelle qualità e nelle posizioni individuate nella planimetria di riferimento), ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l'Ente Gestore del Servizio da ogni responsabilità per il transito all'interno di area privata. In caso di fenomeni nevosi, il "Soggetto Attuatore" autorizza l'Ente Gestore, sollevandolo da ogni responsabilità, al transito di mezzi operativi per lo sgombrò della neve presso i contenitori, al fine di ripristinare le condizioni operative che possono garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed evitare situazioni a rischio igienico.
- ι) Obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiuntiva "strada privata" in attesa della classificazione a strada comunale;
- λ) Obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;
- μ) Se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il "Soggetto Attuatore" sarà obbligato ad avvisare l'Ente competente per legge, (~~Sovrintendenza Archeologica Regionale SABAP~~) sospendendo immediatamente i lavori. Il "Soggetto Attuatore" si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato;
- ν) Obbligo di installare e mantenere il cantiere in condizioni di sicurezza e buona organizzazione in conformità alle norme di legge ed ai principi indicati ~~negli articoli IX.7 e IX.8 del~~ Regolamento Urbanistico Edilizio vigente; il cantiere è costituito dall'intera area oggetto di interventi previsti dalla presente convenzione, esso deve essere recintato lungo tutto il perimetro in modo decoroso e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, mantenuto stabilmente in condizioni di sicurezza, di decoro e di igiene, anche nelle parti ove non sono in corso lavorazioni; tali condizioni devono essere mantenute per tutta la durata dei lavori, fino alla certificazione di collaudo, ed anche durante eventuali interruzioni; in particolare in caso di sospensioni o interruzioni dei lavori per decadenza dei termini del permesso o per qualsiasi altro motivo, è comunque obbligatorio eliminare tutte quelle situazioni che possano dar luogo a ristagni di acque meteoriche ed altre situazioni di degrado, come crescita di erbacce, depositi impropri di materiali, scavi aperti o cumuli di terreno o di altri materiali.

**PUNTO 4** - Nel caso si preveda l'allacciamento alla rete gas-metano per utenze di potenzialità superiore o uguale a 500.000 Kcal/h., la fornitura di gas naturale può essere concessa previa verifica della potenzialità degli impianti di distribuzione, purché l'utenza sia prevista a doppio combustibile, in modo tale che sia possibile, qualora l'Ente gestore della fornitura lo ritenga necessario, sospendere in qualunque momento la fornitura di gas naturale (utenze di tipo interrompibile). Le utenze di potenzialità inferiore a 500.000 Kcal/h., per forniture di gas naturale di tipo unifamiliare, condominiale o produttivo e in zone non balneari vengono esonerate dall'obbligo dell'interrompibilità e considerate come utenze normali.

~~**PUNTO 5** - Il titolare finale, per il ritiro del permesso di costruire dei fabbricati compresi nel PUA entro il termine stabilito dalla convenzione, dovrà versare l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria se dovuti, già corrisposti dal "Soggetto Attuatore" per ogni singolo lotto, derivanti dall'eventuale incremento della superficie netta abitabile rispetto al valore stimato all'atto della presente stipula; a tale incremento di superficie si applica l'onere a mq. indicato nelle tabelle parametriche regionali vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire.~~

~~Nel caso in cui intervengano variazioni dei valori delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione rispetto a quelli indicati nella convenzione, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere anche l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria, e primaria se dovuti, pari alla differenza fra l'onere già corrisposto dal "Soggetto Attuatore" per ogni singolo lotto, rivalutato in base agli indici ISTAT del "costo di costruzione" per il tempo intercorso dalla stipulazione della convenzione alla data di variazione delle tabelle parametriche, e l'onere risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire i singoli fabbricati.~~

~~I singoli permessi di costruire sono comunque soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art.27 della Legge Regionale n.31/2002, fatta salva la facoltà di convenzionamento di cui all'art.30 comma 3 e art.31 della stessa Legge Regionale.~~

**PUNTO 65** - In relazione all'art.40 della Legge 17.08.1942 N.1150, le aree interessate dai percorsi porticati eventualmente previsti nel piano urbanistico sono gravate di servitù di pubblico passaggio pertanto il rilascio dei permessi di costruzione per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione di tale servitù mediante atto registrato e trascritto.

**PUNTO 76** - E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali "servitù" richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le "servitù" ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del "Soggetto Attuatore" acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

## PIANO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE

**PUNTO 8** - Il "Soggetto Attuatore", in conformità al disposto del paragrafo 3) quinto comma dell'art.28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art.3 della convenzione entro i termini di validità del piano urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della convenzione, salvo quanto diversamente disposto dalla convenzione stessa e/o dagli elaborati facenti parte integrante dell'atto stipulato.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel piano urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto o suo stralcio, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della [presente convenzione generale](#).

**PUNTO 9** - Resta stabilito che La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità non potrà essere presentata il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del "Soggetto Attuatore" e sino a che siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella presente convenzione.

Alla ~~richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità~~ segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del "Soggetto Attuatore", del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

**PUNTO 10** - Qualora nel termine sopracitato, non siano stati costruiti i manufatti edilizi e/o non siano state ancora presentate le relative domande di permesso di costruire, il titolare finale, ferma restando la potenzialità edificatoria definita dallo stesso piano urbanistico e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2), nonché il contributo del costo di costruzione risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche regionali vigenti in relazione alla effettiva superficie netta abitabile all'atto del rilascio del permesso di costruire.

**PUNTO 11** - Le destinazioni d'uso, risultanti dal piano urbanistico in oggetto, sono vincolanti.

Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile da RUE, ~~connesso o meno a trasformazioni fisiche~~, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici ~~e privati~~. Tale eventualità costituisce variante al piano urbanistico.

**PUNTO 12** - Per motivi di interesse generale e durante il periodo di validità della convenzione il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione con l'adozione di uno strumento urbanistico generale o particolare o con loro varianti, evidenziando che la normativa del nuovo strumento può prevedere di volta in volta specifiche disposizioni per la salvaguardia di quanto in corso di attuazione sulla base degli strumenti precedenti.

**PUNTO 13** - Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso si impegna a presentare o far presentare, il progetto di ogni singola costruzione o di qualsiasi altro intervento attinente nonché di urbanizzazione e di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini, i modi e nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del RUE e del POC vigenti e dal Regolamento d'Igiene.

## GARANZIE

**PUNTO 14** - Durante l'esecuzione dei lavori saranno eseguite le attività di vigilanza e controllo previste nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" e, ad ultimazione avvenuta, verrà eseguito il collaudo con le modalità ed i termini fissati nello stesso Regolamento. Le spese di collaudo delle opere sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" sulla base degli oneri fissati nel Regolamento sopra citato e non sono deducibili dagli oneri di urbanizzazione.

**PUNTO 15** - Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione delle aree e quant'altro attiene al Piano stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano Urbanistico con gli opportuni riferimenti.

**PUNTO 16** - Le modalità ed i termini di cessione gratuita al Comune delle aree, opere, impianti e servizi pubblici indicati nella convenzione sono regolati dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione". Ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art.6 della convenzione, le modalità ed i termini per la manutenzione delle opere realizzate a carico del "Soggetto Attuatore" sono regolate dal sopra citato Regolamento, fermo restando l'impegno di servitù di uso pubblico per le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, così come previste dal Piano Urbanistico.

E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo favorevole. Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopracitate l'Ente garantito darà scarico delle garanzie di cui all'art.6 della convenzione con le modalità ed i termini indicati nel sopra citato Regolamento.

**PUNTO 17** - Le strade di progetto che rimangono di proprietà privata, come indicato negli elaborati, devono intendersi soggette a servitù di transito sempre con onere della manutenzione a carico del "Soggetto Attuatore" e dei suoi aventi causa e senza che per ciò sia dovuto alcun corrispettivo da parte del Comune; sono inoltre soggette all'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati ovvero lottizzandi limitrofi, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Analogamente le condotte di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto necessario, l'allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, ed altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circoscrivibili.

**PUNTO 18** - Qualora entro i termini definiti dalla normativa d'attuazione del PUA, e comunque alla scadenza di quelli definiti per gli eventuali stralci e al più tardi allo scadere dei 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.6 della convenzione.

**PUNTO 19** - Il Comune provvederà alla acquisizione e presa in carico delle aree, delle opere e degli impianti di urbanizzazione con le modalità ed i termini indicati nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" (fatti salvi eventuali diversi termini stabiliti specificamente in sede

di convenzione).

In ogni caso la tempistica è da ritenersi obbligo per gli atti propri del Comune, che sono comunque vincolati all'atto di cessione delle aree e delle opere da parte del "Soggetto Attuatore".

## NORME FINALI

**PUNTO 20** - Il "Soggetto Attuatore" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree definite tali dal piano urbanistico.

**PUNTO 21** - La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

**PUNTO 22** - La presentazione, da parte del "Soggetto Attuatore" e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Urbanistico. I permessi di costruire dei fabbricati, nonché quelli relativi alle opere di urbanizzazione, non saranno rilasciati prima della stipula della presente convenzione ~~e previo pagamento dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione nonché dell'intero contributo del costo di costruzione, come riportati negli articoli 4 e 6 della convenzione stipulata.~~

Il "Soggetto Attuatore" e i suoi aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.

**PUNTO 23** - "Il Soggetto Attuatore" si impegna nei confronti di questo Comune, ad imporre ai suoi aventi causa ed al richiedente/titolare del permesso di costruire, qualora soggetto diverso, i seguenti adempimenti:

- α) a realizzare le opere edilizie coerenti con l'impianto del piano urbanistico approvato;
- β) a verificare, in mancanza delle opere di urbanizzazione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nel piano urbanistico approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati;
- γ) a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'avvenuta presentazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione e l'aver prestato le garanzie di cui all'art.6 della convenzione stipulata.

In precedenza letto, approvato e sottoscritto

IL SOGGETTO ATTUATORE

## Stralcio dalla relazione di PSC

Tale verifica è avvenuta sulla base dei seguenti parametri:

<b>VALORIZZAZIONE</b>	<b>Euro/mq</b>	<b>INTERVENTI PUBBLICI</b>	<b>Di S.U.</b>	
<b>VIABILITA'</b>				
CAPOLUOGO residenziale libera	200	Nuova realizzazione	150	euro/mq (larghezza mt. 10,50)
CAPOLUOGO residenza universitaria	50	Adeguamento	75	euro/mq
CAPOLUOGO terziario	100	Riqualificazione assi urbani	75	euro/mq
CAPOLUOGO terziario (ipercoop)	150	Realizzazione percorsi pedonali	50	euro/mq
FRANGIA residenziale libera	150	Rotatoria – realizzazione	300.000	euro
FRANGIA terziario	100	Rotatoria – cessione area	20.020	Euro (=1540 mq x13 euro)
FRANGIA produttivo	50			
<b>VERDE E SPORT</b>				
FORESE residenziale libera	100	Realizzazione Impianti sportivi **	50	euro/mq
FORESE ristrutturazione (da prod. A res.)	30	Realizzazione parco urbano	40	euro/mq
FORESE terziario/ricettivo	50	Rimboschimento /rinaturalizzazione2		euro/mq
FORESE produttivo nuovo	30	** campo calcio +tribuna+spogliatoio+recinzione su una sup. media di 10.000 mq.		
<b>CESSIONE AREE</b>				
LITORALE residenziale libera (Punta Marina, Lido Adriano)	300	Parchi Baronio / Cesarea	30	euro/mq
LITORALE residenziale (Casalborsetti e Lidi sud)	200	Cintura verde	20	euro/mq
LITORALE ricettivo	50	Aree di integrazione alla cintura verde	15	euro/mq
		Aree urbane	13	euro/mq
		Aree per viabilità	13	euro/mq
		capoluogo/frangia/lidi	10	euro/mq
		Verde frangia e centri maggiori	8	euro/mq
		forese	7	euro/mq
		Aree per viabilità e verde	3	euro/mq
		forese Aree archeologiche	20	euro/mq
		Aree agricole marginale		
		Aree servizi punta Marina		
U2 A SCOMPUTO	24	Valore dell'U2 al 2005		

NOTA: In tale Tabella non sono rappresentati i “valori sociali” derivanti anche da particolari dotazioni di Edilizia Residenziale Pubblica e/o di altri servizi e/o usi d’interesse generali, valori non stimabili economicamente (si evidenzia che sono usi che non determinano alcun onere aggiuntivo).

## SANT'ALBERTO – COMPARTO via Nigrisoli di proprietà Valore e Sviluppo

### A - VALORE complessivo del comparto

---

1) valore del terreno	mq	17.920	x€	8*	=€	143.360
2) Demolizione della palazzina attualmente utilizzata dalla ProLoco	mq	135	x€	16	=€	2.160
3) demolizione fabbricati						
capannone 1	mq	1.250	x€	16	=€	20.000
capannone 2	mq	1.250	x€	16	=€	20.000
capannone 3	mq	1.250	x€	16	=€	20.000
						60.000
4) costruzione fabbricato per servizi e attività pubbliche	mq	500	x€	800	=€	400.000
5) Sistemazione del terreno	mq	17.920	x€	3	=€	53.760
TOTALE costi					=€	<b>659.300</b>

### B - VALORIZZAZIONE della Sc da trasferire

---

$$Sc = (1.250 \times 3) = 3.750 - 500 = 3.250 \text{ mq} \times 200^* \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{650.000}$$

\* Tabella Valorizzazione dalla Relazione PSC