

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. 267/2000 E DELL'ART. 40 DELLA L.R. 20/2000

TRA

REGIONE EMILIA-ROMAGNA, PROVINCIA DI RAVENNA, COMUNE DI LUGO E IMMOBILIARE STUOIE S.P.A. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX ACETIFICIO VENTURI" SITA A LUGO, VIA TAGLIONI, VIA PIANO CARICATORE, VIA RIVALI SAN BARTOLOMEO NELL'AMBITO DEL POLO FUNZIONALE n. 2 del PSC

A seguito della seduta conclusiva della Conferenza per l'Accordo di Programma (Accordo), ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, dell'art. 14 della L. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, per la realizzazione degli interventi di cui in epigrafe, tenutasi in data 18/04/2019 alle ore 11,00 presso la sede del Comune di Lugo in piazza dei Martiri n. 1, si sottoscrive il seguente Accordo di Programma tra:

- la REGIONE EMILIA-ROMAGNA con sede in Bologna, viale Aldo Moro n. 52, (C.F. 80062590379), rappresentata da Roberto Gabrielli, nato a Bagno di Romagna il 25/09/1956, in qualità di Dirigente responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, dei Trasporti e del Paesaggio, delegato alla sottoscrizione con Delibera di Giunta Regionale n. 568 del 15/04/2019;
- la PROVINCIA DI RAVENNA con sede in Ravenna, piazza Caduti per la Libertà n. 2, (C.F. 00356680397), rappresentata da Michele de Pascale, nato a Ravenna il 20/01/1985, in qualità di Presidente della Provincia di Ravenna;
- il COMUNE DI LUGO con sede in Lugo, piazza dei Martiri n. 1, (C.F. 82002550398), rappresentato da Davide Ranalli, nato a Lugo il 04/07/1985, in qualità di Sindaco del Comune di Lugo;
- la società IMMOBILIARE STUOIE S.P.A. con sede in Forlì, via dei Mercanti n. 3, (C.F. 02511190395), rappresentata da Stefano Gavelli, nato Forlì il 16/10/1981, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante dell'impresa (in seguito denominato "Soggetto Attuatore");

Premesso che:

- il Soggetto Attuatore, proprietario dell'area sita a Lugo, via Taglioni, via Piano Caricatore, via Rivali San Bartolomeo, distinta al C.T. del Comune di Lugo al F. 111 mappali 20-91 di superficie complessiva catastale di 20.102 mq., in data 23/05/2016 prot. 25600 del 25/05/2016, ha presentato richiesta per l'attuazione del progetto di riqualificazione di tale area denominata "Ex Acetificio Venturi";
- per l'attuazione di tale progetto è necessario procedere con un Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

Constatato che:

- l'art. 40 della L.R. 20/2000 stabilisce che la conclusione degli Accordi di Programma può essere promossa per la realizzazione di opere, interventi e programmi di intervento, su iniziativa sia

pubblica che privata, purché aventi rilevante interesse pubblico;

- la legislazione regionale ha ampliato la possibilità di ricorrere a procedure speciali per facilitare la realizzazione di progetti privati, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali (rif. Circolare RER del 13/05/2015);

- l'ambito territoriale in cui si colloca l'area "Ex Acetificio Venturi" è definito dalla pianificazione provinciale e comunale "polo funzionale", vale a dire "una parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva ricreativa e della mobilità";

- il complesso delle aree identificato dagli strumenti di pianificazione come polo funzionale contiene numerosi elementi di attrazione per i cittadini, nello specifico:

1. la stazione ferroviaria delle linee Ravenna-Castelbolognese e Faenza-Lavezzola con il sottopasso pedociclabile e il sistema dei parcheggi scambiatori lungo la via Taglioni;
2. l'autostazione delle corriere che servono il bacino della Bassa Romagna con collegamenti a Ravenna, Faenza e Bologna migliorata nell'accessibilità e nella funzionalità nel 2013;
3. la viabilità di gronda della ferrovia completata nel 2010 unitamente al sottopasso carrabile in forza di un accordo con RFI del 2002 e successive varianti;
4. le aree scolastiche con il plesso di scuola dell'infanzia e gli istituti di istruzione secondaria superiore di proprietà provinciale (tecnico commerciale, liceo scientifico – fisicamente ampliato nel 2011 per accogliere altresì il liceo classico);
5. il parco urbano storico del Tondo con il centro sociale e l'ex palazzetto dello sport attualmente destinato a palestra delle scuole e ad uso delle società sportive che costituisce un unico sistema funzionale con gli istituti definito complessivamente campus scolastico;

il medesimo polo perimetra altresì delle aree di proprietà privata a ridosso della linea ferroviaria in massima parte occupate da opifici industriali dismessi tra cui l'area in oggetto che ne costituisce una parte dimensionalmente significativa;

- in particolare l'area "Ex Acetificio Venturi", oggetto del progetto di riqualificazione, è ricompresa dal PTCP vigente entro il polo funzionale n. 8 denominato "Stazione ferroviaria di Lugo e campus scolastico" all'art. 8.5 delle Norme di attuazione;

- il PTCP riconosce che il polo funzionale n. 8 per l'estensione territoriale, il numero e la specializzazione delle funzioni localizzate o previste, per il buon livello di accessibilità, risulta un ambito di gravitazione storicizzato del sistema insediativo provinciale. Gli obiettivi del PTCP di sviluppare l'integrazione e le sinergie fra i poli funzionali e le risorse del territorio, promuovendo ove possibile la proiezione e l'articolazione delle funzioni dei poli nel territorio, contenere e ridurre l'impatto ambientale ed in particolare il consumo di risorse non rinnovabili, migliorare l'accessibilità, favorire l'integrazione del mix funzionale, ossia la compresenza sinergica di più funzioni attrattive nell'ambito dello stesso polo;

- nelle specifiche schede dell'allegato B del Quadro Conoscitivo del PTCP, in via previsionale, per l'area Ex-Acetificio sono previste destinazioni commerciali integrate con servizi/strutture pubbliche e la localizzazione di un'area per il potenziamento degli istituti di istruzione secondaria superiore in espansione rispetto alle strutture scolastiche già esistenti nelle aree limitrofe a nord della ferrovia;

- la previsione dell'espansione delle aree scolastiche non risulta più attuale ed attuabile in quanto la Provincia, anche in accordo con l'Amministrazione Comunale, ritiene più consono/coerente provvedere ad eventuali potenziamenti degli istituti in aree già di proprietà pubblica con l'ampliamento delle strutture esistenti, così come realizzato per il liceo con l'incremento degli edifici di viale Orsini;



- occorre ridefinire le previsioni sull'area Ex-Acetificio, apportando modifiche alle funzioni insediabili, pur mantenendo destinazioni di interesse pubblico;
- per l'attuazione del progetto di riqualificazione è necessario quindi procedere con un Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000;
- la variante provvede ad aggiornare quanto attualmente riportato nel Quadro Conoscitivo, nella Relazione Generale e quanto indicato nelle Norme di attuazione del PTCP vigente, ovvero la mancata realizzazione della previsione del polo scolastico entro l'area dell'Ex - Acetificio;
- in relazione alla pianificazione territoriale provinciale l'approvazione dell'Accordo di Programma comporta la modifica di quanto indicato all'art. 8.5 delle Norme di attuazione del PTCP relativamente alla denominazione di detto polo funzionale che assumerà, con la variante, la dicitura di "Stazione ferroviaria di Lugo" e il conseguentemente aggiornamento della Relazione e della scheda n. 8 dell'Allegato B: Schede dei poli funzionali del Quadro Conoscitivo;
- in relazione agli strumenti di pianificazione urbanistica, l'Accordo di Programma in variante comporta l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, della Relazione e dell'art. 5.4 bis delle Norme di attuazione del PSC vigente e la variante al Piano di Zonizzazione Acustica;
- l'Accordo di Programma in variante costituisce inoltre, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, POC con valore ed effetto di PUA, avendo il Comune ravvisato la necessità di disgiungere l'iter di approvazione del presente progetto rispetto alla conclusione del processo condiviso con i comuni dell'Unione riguardante il Bando pubblico di selezione delle proposte da inserire nell'adozione del POC, per la natura di opera pubblica che l'intervento riveste;
- il progetto prevede la riqualificazione di un'area produttiva dismessa all'interno dell'ambito urbano inserendo destinazioni compatibili con il contesto in cui si inserisce e la realizzazione di opere e interventi di rilevante interesse pubblico che manifestano un'indubbia valenza di carattere collettivo e sociale così come richiesto al comma 1 bis dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e s.m.i. ed in particolare il progetto di riqualificazione prevede:
 - la demolizione dello stabilimento industriale dismesso da tempo ed in stato di degrado e la realizzazione di un intervento urbanistico ed edilizio unitario di ricucitura col tessuto circostante che riveste un rilevante interesse pubblico sia in termini di valorizzazione del quartiere di Lugo sud ma soprattutto nella prospettiva dello sviluppo economico del territorio urbano;
 - l'insediamento di funzioni commerciali, terziarie di servizio e di interesse collettivo e in piccola parte residenziali senza produrre nuovo consumo di suolo e con le garanzie di sostenibilità che sono definite nell'Accordo di Programma;
 - interventi di interesse collettivo nonché di rilevante interesse pubblico esplicitati nella realizzazione e cessione degli spazi da destinarsi a uffici sociali welfare del Comune di Lugo (con una Superficie Complessiva pari a minimo 500 mq.) e nella cessione di un'area (con una Superficie Fondiaria di circa 1.058 mq.) già infrastrutturata, cioè servita sul suo perimetro da tutte le utenze, libera da fabbricati, da destinarsi alla costruzione di un immobile funzionale ai servizi pubblici di carattere sociale e sanitario;
- parallelamente all'avvio della procedura di approvazione dell'Accordo di Programma, congiuntamente alla procedura di verifica (screening) ai sensi della L.R. 9/99 e s.m.i. per ciò che riguarda la struttura commerciale, finalizzata alla valutazione ambientale del progetto e altre procedure previste per legge, dovrà inoltre essere sottoscritto un Accordo Territoriale relativo all'intero polo funzionale in quanto non si è provveduto in sede di formazione del PSC rinviando tale adempimento;

Dato atto che:

- per la rilevanza sovracomunale dei poli funzionali, la loro influenza sulla mobilità e sul contesto ambientale, la L.R. 20/2000 attribuisce all'“Accordo Territoriale” tra Provincia e il Comune il compito di definire e concertare gli assetti territoriali conseguenti alle politiche di sviluppo e la minimizzazione / mitigazione degli impatti ambientali ad essi riferiti;
- tale Accordo Territoriale, relativo agli assetti territoriali, urbanistici e infrastrutturali del polo funzionale “Stazione ferroviaria di Lugo”, è stato sottoscritto, ai sensi dell'art. 8.5 del PTCP e dell'art. 15 L.R. 20/2000, da Provincia di Ravenna e Comune di Lugo, Rep. 5067 del 14/05/2019;
- l'Accordo Territoriale riconosce che il Polo è vocato, in ragione della sua stessa qualifica funzionale, ad ospitare insediamenti e funzioni di interesse pubblico caratterizzati dalla loro “unicità” nella pianificazione del territorio dell'area Bassa Romagna per qualità, dimensione ed attrattività;
- il PSC del Comune di Lugo riconosce il polo n. 2 “*stazione ferroviaria ed aree limitrofe ivi compreso il campus scolastico*” definendo un perimetro più ampio rispetto a quello individuato dal PTCP con grafie puramente simboliche (art. 8.5 comma 2 del PTCP) e le NTA del PSC del Comune di Lugo non aggiungono obiettivi rispetto ai contenuti del PTCP e rimandano all'Accordo Territoriale per la definizione di dettaglio delle scelte urbanistiche relative al polo in coerenza con i disposti della L.R. 20/2000;

Considerato che:

- il Comune di Lugo a partire dal 2009 ha sviluppato un percorso partecipativo (che ha ottenuto un finanziamento dalla Regione Emilia Romagna) denominato *Lugo Innova progettiamo insieme il cambiamento* che ha portato alla definizione del “MasterPlan progetto per Lugo sud”;
- con deliberazione di G.C. n. 106 del 29/06/2011 il Comune ha preso atto dei lavori conclusivi dei MasterPlan “ProgettoLugoCentro” e “ProgettoLugoSud” che in particolare, quest'ultimo, per l'area dell'acetificio Venturi auspicava la realizzazione di una nuova centralità di servizi, fortemente integrata e connessa con il quartiere e con il sottopasso della stazione ferroviaria, comprendente spazi commerciali, farmacia, banca e presidio medico nonché il potenziamento delle connessioni ciclo pedonali per meglio collegare il quartiere con il centro. I cittadini nel corso degli outreach hanno rimarcato come l'asse della ferrovia può essere considerato uno dei volti di Lugo, e perciò gli interventi in questo ambito devono essere riconoscibili e di qualità per connotare quello che a tutti gli effetti è ormai uno degli ingressi della città.
- L'Accordo Territoriale riconosce nel polo funzionale della stazione di Lugo il progetto urbano più importante per ridisegnare progressivamente un nodo cruciale della città caratterizzato da una pluralità di servizi offerti e da un ampio mix funzionale.

Si configurano i seguenti obiettivi:

- contribuire alla riqualificazione di una parte della città di Lugo a cui viene riconosciuto un ruolo strategico;
- valorizzare la stazione anche attraverso la rifunionalizzazione degli edifici dismessi verso nuovi usi di servizio ai viaggiatori, anche di tipo commerciale;
- valorizzare le funzioni presenti nell'area del Tondo e del campus scolastico migliorando le condizioni di accessibilità e riqualificazione degli spazi pubblici e del parco;
- migliorare l'accessibilità e le dotazioni di servizi del quartiere di Madonna delle Stuoie;
- promuovere la riqualificazione energetica degli edifici nonché l'attuazione di politiche di risparmio.

- il progetto di riqualificazione presentato per l'area Venturi è coerente con i contenuti dell'Accordo Territoriale nonché con le risultanze del percorso partecipativo;

Dato atto che:

- con atto prot. n. 10485 del 15/07/2016 il Sindaco del Comune di Lugo ha provveduto ad indire e convocare la conferenza preliminare per addivenire alla stipula dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

- in data 08 agosto 2016 si è aperta la conferenza in cui si è concordato sulla necessità di approfondimenti tematici e verifiche che sono stati trattati nelle successive sedute svoltesi in data 19/01/2017, 21/04/2017 e 18/09/2018;

- nella conferenza sono state invitate anche le Amministrazioni e gli uffici interessati al rilascio di pareri e sono stati acquisiti i dati conoscitivi, le informazioni e gli assensi dei soggetti coinvolti in relazione all'attuazione del progetto e dell'intervento;

- in parallelo alla procedura dell'Accordo di Programma si è svolta la procedura di screening ai sensi della L.R. 9/1999 che ha portato all'approvazione di un Progetto Operativo di Bonifica per la rimozione di un hot spot di terreno contaminato (determinazione dirigenziale DET-AMB-2018-3405 del 03/07/2018 della competente Arpae - Sac di Ravenna) e si è conclusa, a seguito della seduta della conferenza dei servizi del 18/09/2018, con deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna n. 157 del 11/10/2018 con la verifica positiva e l'esclusione del progetto dalla ulteriore procedura di VIA, con prescrizioni per la mitigazione degli impatti e approfondimenti da sviluppare nelle fasi successive;

- il periodo transitorio della nuova legge urbanistica (art. 4 comma 4 L.R. 24/2017 Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) prevede il completamento dei procedimenti di approvazione in corso ed avviati prima dell'entrata in vigore della Legge stessa, a norma della previgente L.R. 20/2000;

- sull'Accordo è stato espresso l'assenso preliminare dal Consiglio Comunale di Lugo con deliberazione n. 70 del 15/11/2018, dalla Provincia di Ravenna con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 58 del 23/11/2018, dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione di Giunta Regionale n. 2046 del 03/12/2018, richiesto ai sensi dell'art. 14 ss della L. 241/1990 e dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000;

- in data 11/12/2018 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza Preliminare, in cui si è verificata l'esistenza di un consenso unanime delle Amministrazioni interessate e dei Soggetti coinvolti in ordine alla proposta di Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

- la proposta di Accordo, comprensiva degli elaborati di progetto e di variante unitamente agli elaborati inerenti la procedura di VAS/Valsat, è stata depositata presso il Comune di Lugo – Unione dei Comuni della Bassa Romagna per 60 giorni decorrenti dal 27/12/2018, data di pubblicazione dell'avviso sul B.U.R. della Regione Emilia-Romagna n. 408;

- che gli elaborati sono stati inoltre pubblicati, anche ai sensi dell'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., sui siti web del Comune di Lugo – Unione dei Comuni della Bassa Romagna, della Provincia di Ravenna e della Regione Emilia-Romagna;

- nei termini di legge di deposito sono state presentate n. 4 osservazioni ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

- tali osservazioni, pervenute nel periodo di deposito, sono state esaminate ed è stata data loro

riposta come riportato nell'elaborato di "Controdeduzioni alle osservazioni" allegato alla deliberazione di G.C. n. 43 del 13/03/2019, ritenendo le osservazioni non accoglibili/non pertinenti per cui non sono necessarie modifiche ed integrazioni del testo del presente Accordo e degli allegati;

- la Provincia di Ravenna con Atto del Presidente n. 67 del 17/04/2019 ha espresso, in qualità di autorità competente, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e del D.Lgs. 152/06, parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat delle varianti alla pianificazione comunale comprese nell'Accordo di Programma, alle condizioni di cui al referto istruttorio trasmesso da ARPAE - SAC Ravenna con nota ns PG 2019/10106 del 16/04/2019 e riportate al punto a) del "Constatato"; con tale atto è stato inoltre espresso parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità delle varianti alla pianificazione comunale comprese nell'Accordo di Programma con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, alle condizioni espresse dal Servizio Territorio della Provincia riportate nel punto b) del "Constatato";

- la Giunta Regionale con deliberazione n. 568 del 15/04/2019 ha espresso di condividere l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ed ha espresso inoltre, in merito alla Valutazione Ambientale Strategica, parere motivato positivo relativamente alla variante al PTCP con le raccomandazioni, che non comportano la necessità di apportare modifiche significative all'Accordo, di seguito riportate:

- che venga effettuata la bonifica dei terreni per renderli compatibili con i valori limite previsti per i siti a verde pubblico, privato e residenziale (Parte IV – Titolo V Allegato 5 del D.Lgs. 152/2006) come stabilito con l'atto DET-AMB-2018-3405 del 03/07/2018 di Arpae - Sac di Ravenna: approvazione del "Progetto Operativo per la Bonifica" dei terreni costituenti l'hot spot individuato in corrispondenza di una piccola parte dei parcheggi pertinenziali delle destinazioni commerciali;
- che durante la fase di cantiere, sia tenuta in considerazione la presenza di una falda sospesa, adottando le misure necessarie al fine di limitarne l'inquinamento;

- l'Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia dell'Emilia-Romagna Sezione Territoriale e l'Azienda USL hanno confermato i pareri favorevoli già espressi in sede di Conferenza Preliminare;

- per il Soggetto Attuatore privato è stata acquisita agli atti l'informativa antimafia non interdittiva a norma degli articoli 82 ss del D.Lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia).

Tutto ciò premesso e considerato, le parti interessate, come in questa sede rappresentate, a conclusione delle procedure previste dall'art. 40 della L.R. 20/2000 e dall'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 convergono e sottoscrivono il seguente

ACCORDO DI PROGRAMMA

Articolo 1 - Contenuti in premessa

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di Programma (Accordo) e si devono intendere quindi integralmente riportati.

Articolo 2 - Oggetto dell'Accordo di Programma

Il presente Accordo disciplina la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area "Ex Acetificio Venturi" e altri interventi da attuare nelle aree limitrofe, relative alle opere di urbanizzazione fuori dall'area di proprietà, soggetto a convenzione attuativa.

Il progetto si inquadra nel più complessivo insieme di trasformazioni urbanistiche finalizzate alla valorizzazione delle aree di Lugo Sud nel quartiere di Madonna delle Stuoie.

L'Accordo individua i caratteri ed i parametri urbanistici del progetto con variazione dei seguenti

strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica: per la Provincia di Ravenna il PTCP e per il Comune di Lugo il PSC, Piano di Zonizzazione Acustica e di altri atti di natura concertativa già precedentemente sottoscritti con la Provincia con conseguente implementazione e modifica della tipologia di destinazioni d'uso ammesse. L'Accordo costituisce inoltre POC puntuale con valore ed effetti di PUA per l'area "Ex Acetificio Venturi".

In particolare vengono determinate: le dotazioni territoriali, le opere da realizzare e le loro tempistiche, le Superfici Complessive massime ammissibili e le destinazioni d'uso ammissibili.

Il progetto di riqualificazione dell'area "Ex Acetificio Venturi" costituisce l'attuazione dell'unità funzionale "Ex-Acetificio" del polo funzionale "Stazione ferroviaria di Lugo" oggetto della variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Ai fini del presente Accordo si intende quale **progetto definitivo** ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 il progetto architettonico degli UFFICI sociali WELFARE, lo schema di assetto dell'area per quanto riguarda usi, superfici, dotazioni pubbliche e private ed i progetti definitivi delle opere pubbliche infrastrutturali previste dentro e fuori comparto (parte della nuova rotatoria, collegamenti delle reti).

Il decreto di approvazione del presente Accordo costituisce titolo, previa sottoscrizione della convenzione attuativa, per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione dell'area e delle opere fuori comparto previa demolizione degli edifici esistenti e completamento delle opere di bonifica; la realizzazione di tutti gli edifici sarà oggetto di successivi titoli edilizi.

Articolo 3 - Fasi e caratteristiche del progetto

Il percorso di attuazione del progetto riqualificazione dell'area "Ex Acetificio Venturi" prevede tre fasi di intervento:

- a) Nella **prima fase** vengono demoliti tutti i fabbricati esistenti e completate le opere di bonifica, successivamente vengono realizzate tutte le opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto e viene realizzato il complesso edilizio costituito come un unico fabbricato formato dalla struttura commerciale alimentare con Superficie di Vendita pari a 2.200 mq., dalle altre strutture ospitanti attività commerciali (esercizi commerciali di vicinato e pubblico esercizio), attività terziarie/direzionali, attività di interesse collettivo di tipo sociale (UFFICI WELFARE), collegate da una galleria commerciale di uso pubblico e da alcune unità abitative ai piani superiori.
- b) Nella **seconda fase** viene realizzato l'edificio residenziale posto vicino all'angolo di via Rivali San Bartolomeo e via Tagliani.
- c) Nella **terza fase** viene realizzato l'edificio per servizi sanitari e socio-sanitari dell'AUSL Romagna.

Le fasi non sono necessariamente da intendersi in sequenza temporale e possono essere eseguite contemporaneamente anche in base alle esigenze dell'Azienda USL della Romagna che andrà a realizzare l'edificio per servizi sanitari e socio-sanitari.

Articolo 4 - Varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti

L'approvazione del presente Accordo costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica della Provincia di Ravenna e del Comune di Lugo ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000.

Gli elementi di variazione sono puntualmente individuati negli elaborati di ciascuno strumento elencati nel documento "Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici PTCP-PSC-PZA-POC" e parte integrante del presente Accordo.

Le necessarie valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale sono contenute negli elaborati allegati al presente Accordo, che hanno valore ai sensi degli artt. 5 e 40 della L.R. 20/2000.

Come in precedenza richiamato, la variante urbanistica riguarda aree attualmente già classificate come polo funzionale n. 8 "Stazione ferroviaria di Lugo" (PTCP), polo funzionale n. 2 "Stazione ferroviaria ed aree limitrofe ivi compreso il campus scolastico" (PSC), pertanto le modifiche apportate riguardano l'introduzione degli usi: attrezzature collettive di carattere sociale e sanitario

e residenza a quelle oggi richiamate dagli strumenti vigenti, e non comporta nuovo consumo di suolo ma unicamente la riqualificazione di un'area produttiva dismessa.

Le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica devono assumere i vincoli e le condizioni previsti con il presente Accordo.

Di seguito per ogni strumento viene descritto il contenuto della variante.

Variante al PTCP

Quadro Conoscitivo

Nell'allegato B la scheda "Polo funzionale n. 8 Stazione ferroviaria di Lugo" viene sostituita con una nuova scheda aggiornata che riporta tutti gli interventi già realizzati con la definizione del perimetro in modo coerente con quello definito dal PSC del Comune di Lugo.

Relazione Generale

L'art. 2.4.7 "La qualificazione dei poli funzionali" viene modificato confermando la denominazione del polo n. 8 già indicata in "Stazione ferroviaria di Lugo" integrando il numero e la denominazione delle unità funzionali (coerentemente con i contenuti del quadro conoscitivo).

Unità funzionali:

1. Stazione ferroviaria
2. Terminal bus
3. Area del Tondo e campus scolastico
4. Ex acetificio
5. Aree limitrofe alla ferrovia – lato sud
6. Aree limitrofe alla ferrovia – lato nord

Norme di Attuazione

L'art. 8.5 "Disposizioni in materia di poli funzionali" viene modificato cambiando la denominazione in tabella del polo n. 8 da "Stazione ferroviaria di Lugo e campus scolastico" a "Stazione ferroviaria di Lugo".

Variante al PSC

Quadro Conoscitivo

Allegato "Relazione illustrativa": *C4.3 gli ambiti specializzati, le grandi strutture commerciali, i poli produttivi comunali* - si conferma la denominazione del polo "Stazione ferroviaria di Lugo" specificando che tale polo include anche il campus scolastico, l'ex acetificio Venturi e le aree limitrofe alla ferrovia, dichiarando per chiarezza anche le unità funzionali.

Relazione illustrativa

All'art. 1.1.2 "Il PTCP della Provincia di Ravenna" - al paragrafo "Le indicazioni del PTCP in tema di poli funzionali" pag. 20 viene modificata la denominazione "la stazione ferroviaria di Lugo insieme con il limitrofo sistema delle scuole superiori" in "stazione ferroviaria di Lugo".

All'art. 3.2 "Il Capoluogo" - al paragrafo "I poli funzionali" pag. 145 viene evidenziato come il campus scolastico così come implementato dai recenti ampliamenti del liceo scientifico e classico si sviluppi solo sulla parte verso il centro della città e che l'area ex acetificio Venturi viene destinata a:

1. una struttura commerciale medio-grande alimentare fino a 2.200 mq di SV, strutture di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, terziario (destinazioni già presenti nel PRG di Lugo),
2. attrezzature collettive di carattere socio-sanitario destinazione (già presente nel PRG di Lugo);
3. residenza.

Norme di attuazione

All'art. 5.4bis Poli Funzionali (APF) pag. 96 si conferma la denominazione del polo "Stazione ferroviaria di Lugo" specificando che tale polo include anche il campus scolastico, l'ex acetificio Venturi e le aree limitrofe alla ferrovia, dichiarando per chiarezza anche le unità funzionali.

Variante al Piano di Zonizzazione Acustica

La cartografia (Tav. LUG 3 ZAC) viene aggiornata in base alle valutazioni viabilistiche e di destinazione previste dal progetto.

POC puntuale con valore ed effetti di PUA

L'Accordo di Programma in variante costituisce POC con valori ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Il dimensionamento massimo di progetto e le dotazioni territoriali sono riassunte dalle seguenti tabelle:

DESTINAZIONE	Superficie utile	Superficie accessoria	Superficie Complessiva (=Su+60% Sa)	DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO (art 3.1.6. da Norme del RUE del Comune di Lugo)		
(b1.n) esercizio commerciale di vicinato non alimentare (<i>negozio 2</i>)	250 mq	0 mq	250 mq	P1+U=70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	175 mq	P1 = 50 mq U = 125 mq
(b11.2a) medio-grande struttura di vendita del settore alimentare o misto (<i>comm. aliment.</i>)	3.828 mq	153 mq (<i>calcolata al 60% 92 mq</i>)	3.920 mq	P1+U=100 mq (di cui P1 non meno di 40 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	3.920 mq	P1 = 1.608 mq U = 2.312 mq
(b1.n) esercizio commerciale di vicinato non alimentare (<i>negozio 1</i>)	170 mq	0 mq	170 mq	P1+U=70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	119 mq	P1 = 34 mq U = 85 mq
(b2) pubblico esercizio	200 mq	0 mq	200 mq	P1+U=70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	140 mq	P1 = 40 mq U = 100 mq
Parti comuni alle attività commerciali		102 mq (<i>calcolata al 60% 62 mq</i>)	62 mq	P1+U=100 mq (di cui P1 non meno di 40 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	62 mq	P1 = 25 mq U = 37 mq

Totale richiesta P1 destinazioni commerciali = 1.757 mq
Totale richiesta U destinazioni commerciali = 2.659 mq

(b3) studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico (<400 mq Su)	265 mq	0 mq	265 mq	P1+U=70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	186 mq	P1 = 53 mq U = 133 mq
(b15) servizi sanitari e socio-sanitari	1.000 mq	240 mq (calcolata al 60% 144 mq)	1.144 mq	P1 = 40 mq ogni 100 mq di Superficie Complessiva	458 mq	P1 = 458 mq
(b10.1) attività di interesse collettivo di tipo sociale (uffici Welfare)	491 mq	15 mq (calcolata al 60% 9 mq)	500 mq	non richiesti	0 mq	0 mq

Subtotale richiesta P1 = 2.268 mq

Subtotale richiesta U = 2.792 mq

(a1) residenziale	1.223 mq	545 mq (calcolata al 60% 327 mq)	1.550 mq	P1+U=70 mq (di cui P1 non meno di 20 mq) ogni 100 mq di Superficie Complessiva	1.085 mq	P1 = 310 mq U = 775 mq
-------------------	----------	----------------------------------	----------	--	----------	---------------------------

Totale richiesta P1 = 2.578 mq

Totale richiesta U = 3.567 mq

Da progetto verranno realizzati: 2.578 mq di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1 (mq 2.435 dentro al comparto e 143 mq fuori comparto su area di proprietà demaniale) e 2.664 mq di aree da sistemare a verde pubblico U.

Le dotazioni territoriali che non verranno realizzate e quelle realizzate su area pubblica saranno oggetto di monetizzazione.

Verranno inoltre realizzati i parcheggi pertinenziali dovuti in base alle norme di RUE.

Articolo 5 - Impegni per i soggetti istituzionali e per il Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Lugo gli elaborati tecnici e progettuali finalizzati alle procedure di approvazione del presente Accordo in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, con particolare riferimento a quelli richiesti per la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e territoriale (ValSAT), in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001 e alla normativa nazionale e regionale di riferimento (art. 5 della L.R. n. 20/2000).

Il Soggetto Attuatore, si impegna:

1. alla realizzazione delle opere di bonifica previste dalla determinazione dirigenziale DET-AMB-2018-3405 del 03/07/2018 della competente Arpae - Sac di Ravenna;
2. all'attuazione del complesso di interventi previsti nel progetto di riqualificazione dell'area "Ex Acetificio Venturi";
3. alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di Lugo dell'unità immobiliare definita UFFICI WELFARE con una superficie complessiva pari a minimo 500 mq. e dell'area dei parcheggi pertinenziali pari a 10 posti auto e della relativa area di manovra per un valore economico minimo pari a € 939.750;
4. alla cessione gratuita al Comune di Lugo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale,

dell'area di circa mq. 1.058 per servizi sanitari e socio-sanitari dell'AUSL Romagna per un valore economico pari a € 271.052 e la realizzazione e cessione dei parcheggi pertinenziali pari a 30 posti auto e della relativa area di manovra per un valore economico pari a € 131.250;

5. alla realizzazione e cessione al Comune di Lugo delle dotazioni territoriali previste dal progetto (parcheggi pubblici, verde pubblico, posti bici, ecc.) e alla monetizzazione delle dotazioni territoriali, in particolare a verde pubblico, non realizzate;
6. alla realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali dentro e fuori comparto;
7. alla realizzazione di una rotatoria posta all'intersezione tra via Taglioni e via Piano Caricatore con relative opere correlate per la messa in sicurezza della viabilità esistente, parte dentro al comparto e parte fuori, con la cessione dell'area dentro al comparto al Comune di Lugo;
8. alla realizzazione dell'attrezzatura del verde già di proprietà comunale posto fuori comparto su via Il Giugno, via Piano Caricatore identificato al F. 111 mapp. 446;
9. ad assumere con vincolo trascritto gli oneri di manutenzione, pulizia e gestione ordinaria e straordinaria dell'area verde dentro al comparto come disposto da specifica convenzione;
10. ad acquisire da Enel la cabina elettrica identificata al F. 111 mapp. 196, e a realizzare le 4 cabine elettriche previste dal progetto (di cui 3 da cedere al Comune di Lugo);
11. al rifacimento della pavimentazione stradale di via Piano Caricatore dal passaggio a livello all'intersezione con via Rivali San Bartolomeo, previa verifica del rifacimento degli allacci;
12. ad istituire le necessarie servitù;
13. alla predisposizione ed attuazione di un programma di comunicazione del progetto.

A seguito delle scelte progettuali aggiuntive/supplementari o alternative sulla viabilità pubblica relativa alla gronda e alle modalità di attraversamento delle linee ferroviarie definite dall'Amministrazione Comunale, il Soggetto Attuatore si impegna inoltre:

- ad aggiornare gli studi ambientali per la parte di propria competenza;
- a cedere al Comune di Lugo eventuali aree in via di acquisizione investite dai futuri progetti di viabilità.

Per la sostenibilità finanziaria e temporale dell'attuazione degli impegni sopradescritti si assumono:

- il piano economico-finanziario allegato al presente Accordo (Allegato REL. 04.2 QUADRO ECONOMICO OPERE AREA PUBBLICA e A.09 QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO – UFFICI WELFARE), in relazione al quale il Soggetto Attuatore si impegna a rilasciare specifiche fideiussioni al momento della sottoscrizione della convenzione attuativa;
- il cronoprogramma allegato al presente Accordo (Allegato REL. 05 CRONOPROGRAMMA).

Rispetto agli impegni assunti dal Soggetto Attuatore l'Amministrazione Comunale si riserva, sull'area di circa mq. 1.058 oggetto di acquisizione per servizi sanitari e socio-sanitari dell'AUSL Romagna, di retrocedere all'acquisizione a favore di altri Enti o Aziende Sanitarie al fine di favorire l'insediamento di primari servizi pubblici sanitari, tale area dovrà essere urbanizzata con adeguati servizi e sottoservizi idonei all'allaccio della costruzione prevista nel piano attuativo tenendo conto che ogni eventuale costo che si rendesse necessario per i corretti allacci sarà posto in carico al Soggetto Attuatore, inoltre tale area dovrà essere accessibile e priva di qualsiasi vincolo e/o gravame.

L'acquisizione dell'area e la successiva edificazione e costruzione è da considerarsi opera pubblica esclusa dagli impegni realizzativi ed oneri derivanti dall'attuazione del piano urbanistico, l'intervento edilizio su questa area potrà essere realizzato in qualsiasi momento senza che ciò costituisca pregiudizievole condizione per il Soggetto Attuatore.

Tenuto conto che l'edificazione sull'area in cessione è vincolata ad un progetto di massima redatto in conformità allo sviluppo del comparto ed è vincolata ad una tipologia edilizia definita da schede progettuali di dettaglio che garantiscono un coerente linguaggio architettonico di tutti gli edifici, il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune autorizzazione per l'uso dei documenti progettuali nonchè liberatoria sulla proprietà intellettuale del progetto.

Per le cessioni dei beni immobiliari realizzati (uffici welfare e parcheggi pertinenziali) la relativa

stipula potrà avvenire a seguito dell'esito favorevole del regolare collaudo tecnico-amministrativo e successivamente alla redazione di una ulteriore perizia che verifichi il valore dell'opera realizzata. Nel caso in cui il valore dell'opera realizzata sia inferiore al valore attualmente preventivato o nel caso di eventuali problemi il Soggetto Attuatore dovrà versare la differenza di quanto previsto come contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) D.P.R. 380/2001.

Il COMUNE DI LUGO si impegna:

1. ad acquisire gli immobili sopra indicati;
2. a consegnare al Soggetto Attuatore nei termini congrui per rispettare il cronoprogramma le aree pubbliche o di uso pubblico necessarie alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo;
3. ad operare e vigilare affinché la realizzazione delle opere pubbliche previste dall'Accordo siano attuate nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016;
4. ad inserire nel piano triennale delle opere pubbliche, se necessario, i lavori previsti dal presente Accordo.

La PROVINCIA DI RAVENNA si impegna:

1. in considerazione del fatto che il PTCP individua l'area come "polo funzionale", che "per l'estensione territoriale", ne individua la caratterizzazione evolutiva nei termini previsti dal progetto di riqualificazione dell'area Ex Acetificio Venturi, valutandola coerente con il ruolo urbano e territoriale già definito nel PTCP e nell'Accordo Territoriale;
2. a far valere il presente Accordo e l'Accordo Territoriale del polo funzionale "Stazione ferroviaria di Lugo" quali atti di integrazione e modifica agli atti di natura concertativa già sottoscritti riguardanti l'istruzione superiore, in particolare al Protocollo d'Intesa (approvato dal Consiglio Comunale di Lugo con deliberazione n. 77 del 07/11/2013 e dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 72 del 29/10/2013) sottoscritto nel 2014 Rep. 4895 del 16/06/2014 modificativo di quello già sottoscritto il 24/10/2000.

La REGIONE EMILIA-ROMAGNA riconosce coerenti con le linee programmatiche della pianificazione regionale (PTR) gli obiettivi e i contenuti del progetto, e condivide le scelte di adeguamento del PTCP.

La PROVINCIA DI RAVENNA e il COMUNE DI LUGO convengono che, per la particolare connotazione, il progetto non rientri nelle fattispecie per le quali sono dovuti gli adempimenti in ordine alla perequazione territoriale di cui all'art. 13.4 del PTCP in quanto lo stesso articolo fa riferimento ai "nuovi insediamenti produttivi secondari e terziari" e non agli interventi di riqualificazione.

Articolo 6 – Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001

Il progetto presentato in variante agli strumenti urbanistici vigenti ricade nell'applicabilità di quanto previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia).

A tal fine si allega stima del valore delle aree pre e post variante effettuata dall'arch. Copiello da cui si desume che il contributo minimo dovuto è pari al 50% di € 1.549.818 ovvero a € 774.909.

Si concorda la cessione di beni immobili e opere per un valore attualizzato ad oggi pari a € 1.104.928.

Articolo 7 - Modalità di attuazione dell'Accordo di Programma

Gli interventi previsti per l'attuazione del progetto di riqualificazione dell'area "Ex Acetificio Venturi" verranno realizzati mediante:

- titoli edilizi da rilasciarsi in conformità al presente Accordo e secondo quanto disposto dalla convenzione attuativa da sottoscrivere con il Comune di Lugo.

Pertanto, a seguito dell'approvazione dell'Accordo di Programma, potranno essere rilasciate le autorizzazioni per tutti i titoli edilizi necessari all'attuazione degli interventi previsti ed in particolare l'autorizzazione unica del SUAP relativa sia al titolo edilizio per la costruzione del complesso per la struttura commerciale (fermi restando il rispetto di tutti i parametri stabiliti con l'Accordo), sia il parere preventivo all'insediamento commerciale della media struttura di vendita (2.200 mq. di Sv).

Potranno essere presentate segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità parziale ai sensi dell'art. 25 L.R. 15/2013 per le singole fasi di intervento.

Gli immobili riconducibili alla fase 1 devono essere oggetto di una unica segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità da presentarsi in conformità ai disposti normativi della L.R. 15/2013. Potranno eventualmente essere escluse le unità immobiliari a destinazione residenziale; tali unità dovranno comunque essere complete con la sola esclusione delle opere di finitura interne. Tale stato di avanzamento è condizione necessaria per la presentazione della SCEA sulle altre unità immobiliari.

L'autorizzazione commerciale di competenza comunale sarà rilasciata dal SUAP entro i termini di legge dalla presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità completa di tutti gli elaborati ai sensi dell'art. 25 L.R. 15/2013.

Articolo 8 - Inizio lavori e tempi di realizzazione delle opere

I lavori dovranno essere realizzati in conformità al cronoprogramma allegato al presente Accordo. I seguenti lavori dovranno essere realizzati prima della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità della fase 1:

1. opere di adeguamento del sistema fognario di Madonna delle Stuoie con riferimento ai lavori previsti nel piano ATERSIR con il codice 2014RAHA0086 che riguardano le fognature e lo scolmatore di via Rivali San Bartolomeo;
2. opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto strade, piste ciclabili, reti, parcheggi compresa la rotatoria all'intersezione di via Taglioni e via Piano Caricatore;
3. verde urbano e riqualificazione del verde già di proprietà comunale posto fuori comparto su via Il Giugno, via Piano Caricatore identificato al F. 111 mapp. 446;
4. rifacimento della pavimentazione stradale di via Piano Caricatore dal passaggio a livello all'intersezione con via Rivali San Bartolomeo, previa verifica del rifacimento degli allacci.

In ogni caso, per tutti gli interventi di cui sopra non potrà essere imputato al Soggetto Attuatore eventuali non rispondenze alle tempistiche previste dal cronoprogramma allegato al presente Accordo per cause non dipendenti dalla propria volontà, con l'impegno degli enti pubblici sottoscrittori del presente Accordo, per quanto di rispettiva competenza, ad effettuare tutte le attività necessarie a far sì che i lavori possano essere realizzati in conformità con quanto contenuto dal presente articolo.

Articolo 9 - Piano di Monitoraggio

Il Soggetto Attuatore ha definito un Piano di Monitoraggio relativo alla raccolta sistematica di dati rilevanti e alla valutazione degli effetti ambientali prodotti in fase di cantiere e in corso di esercizio. Il Monitoraggio dovrà essere sviluppato dal Soggetto Attuatore sulla base di quanto previsto dal Piano di Monitoraggio riportato negli elaborati allegati al presente Accordo.

Le attività di monitoraggio dovranno essere effettuate con le specifiche tecniche e le frequenze definite nel Piano di Monitoraggio.

Nel caso in cui l'attività di monitoraggio evidenziasse rilievi dei parametri e degli indicatori con scostamenti negativi rispetto ai valori di qualità ritenuti accettabili in sede di progetto e/o di piano di monitoraggio, il Soggetto Attuatore è impegnato a mettere in atto le necessarie azioni correttive indicate nel Piano di Monitoraggio o individuate dagli enti competenti.

Gli enti competenti, sulla base degli esiti dei monitoraggi, propongono al Collegio di Vigilanza di cui all'art. 10 del presente Accordo le azioni correttive non prefigurate dal Piano, segnalano al

Collegio di Vigilanza gli esiti significativi del monitoraggio degli indicatori tali da richiedere al Soggetto Attuatore un aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientali, possono decidere la sospensione del monitoraggio di alcuni indicatori in esito al monitoraggio stesso. Sono a carico del Soggetto Attuatore gli eventuali costi delle indagini, dei rilievi e delle relative valutazioni (così come definiti nel Piano di Monitoraggio), nonché i costi delle azioni correttive fatta salva la necessaria verifica di coerenza con il quadro degli interventi manutentivi ed infrastrutturali programmati.

Articolo 10 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo

Ai sensi dell'art. 34 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la vigilanza ed il controllo sulla esecuzione del presente Accordo di Programma sono esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco di Lugo, o suo delegato, che lo presiede, da un rappresentante della Provincia di Ravenna, da un rappresentante della Regione. Alle sedute del Collegio è invitato a partecipare un rappresentante del Soggetto Attuatore del progetto.

L'insediamento del Collegio avviene su iniziativa del Presidente; il Collegio è in ogni caso convocato entro 3 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT del Decreto di approvazione del presente Accordo, per la verifica degli interventi.

Il Collegio di Vigilanza in particolare:

- vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo, in contraddittorio con il Soggetto Attuatore degli interventi;
- individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione del programma concordato e propone inoltre le opportune soluzioni;
- propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscrittenti le eventuali modifiche all'Accordo o ai termini in esso previsti, che si rendessero necessarie;
- valuta le proposte di modifica del cronoprogramma;
- può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo;
- propone eventuali sanzioni in coerenza con quanto previsto dal presente Accordo;
- dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione del presente Accordo;
- propone, secondo le indicazioni degli enti competenti, l'adozione delle misure correttive o l'aggiornamento delle valutazioni di compatibilità ambientale in caso di scostamenti significativi degli indicatori o di modifica sostanziale dello scenario di sostenibilità assunto dagli studi ambientali.

Restano salve le competenze istituzionali dei competenti Servizi/Uffici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e del Comune di Lugo in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere pubbliche.

Articolo 11 - Garanzia Finanziaria

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni e degli impegni assunti con il presente Accordo di Programma è prevista in sede di stipula della convenzione attuativa la costituzione di apposite garanzie fidejussorie bancarie o assicurative pari ad euro:

Euro 1.400.000,00 per le opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto

Euro 1.410.000,00 per le opere da realizzare e le aree da cedere quale contributo straordinario ai sensi del Decreto Legge n. 133 del 2014 convertito dalla Legge n. 164 del 2014, in particolare l'art. è il 17 comma 1 lettera g), che va a modificare l'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del T.U. dell'edilizia cioè il D.P.R. 380/2001 come meglio dettagliato nello schema di convenzione attuativa inerente al presente Accordo, fermo restando che a seguito dei progetti esecutivi gli importi indicati potranno essere aumentati o diminuiti.

Articolo 12 - Vincolatività dell'Accordo

I soggetti che stipulano il presente Accordo hanno l'obbligo di rispettarlo in ogni sua parte e non possono validamente compiere atti successivi che violino ed ostacolino l'Accordo o che contrastino con esso.

I soggetti che stipulano il presente Accordo sono tenuti a compiere gli atti applicativi ed attuativi dell'Accordo stesso, stante l'efficacia contrattuale del medesimo.

Il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione del presente Accordo assume tutti gli impegni ed obblighi previsti a proprio carico, per sé ed i propri aventi causa. Nel caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'Accordo, il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di rendere edotti gli aventi causa a qualsiasi titolo del contenuto del presente Accordo riportandone esplicito riferimento negli atti di trasferimento delle aree a qualunque titolo stipulati.

Articolo 13 - Durata e modifiche

Il presente Accordo avrà efficacia entro i termini di validità della convenzione attuativa stipulata per l'attuazione degli interventi previsti nel presente Accordo.

L'eventuale proroga dei termini definiti nel presente Accordo e nel Cronoprogramma, sarà valutata dal Collegio di Vigilanza, su richiesta del soggetto interessato.

Eventuali modifiche al presente Accordo che non incidono in modo significativo sul suo contenuto sono valutate con determinazione del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 10. Eventuali modifiche giudicate sostanziali dal Collegio di Vigilanza, in particolare qualora si verificino mutamenti significativi degli impatti ambientali e territoriali, saranno oggetto di un aggiornamento del presente Accordo con le stesse procedure amministrative utilizzate per la formazione, l'approvazione, la stipula di quello originario.

Articolo 14 - Ratifica ed approvazione dell'Accordo di Programma

Il presente Accordo viene definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Regione Emilia-Romagna, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e a cura della Regione viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

Articolo 15 - Perfezionamento ed efficacia dell'Accordo

Il presente atto raccoglie ed attesta il consenso unanime di tutti gli intervenuti in ordine alle materie qui tracciate e regolate e vincola le parti dalla data della sottoscrizione.

Tutti i termini indicati nel presente atto decorrono dalla data di pubblicazione sul B.U.R. Emilia-Romagna del Decreto del Presidente della Regione di approvazione dell'Accordo. L'Accordo così perfezionato produrrà gli effetti di cui al quarto comma del ricordato art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

Articolo 16 - Termini di decadenza dell'Accordo

In assenza della stipula della convenzione attuativa tra il Comune di Lugo ed il Soggetto Attuatore entro 180 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto di approvazione del presente Accordo sul B.U.R. Emilia-Romagna, esso si considera decaduto e le varianti ai vigenti strumenti urbanistici e territoriali previste dallo stesso cessano la loro efficacia, con ciò ristabilendosi le condizioni urbanistiche e di pianificazione territoriale previgenti.

La decadenza summenzionata è perfezionata tramite uno specifico Atto di Annullamento dell'Accordo deliberato dall'organo competente di ciascun ente firmatario.

Articolo 17 - Allegati

Le parti danno atto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e come tali sottoscritti dalle parti i seguenti documenti:

- Varianti agli strumenti territoriali e urbanistici PTCP-PSC-PZA-POC
- Dichiarazione di sintesi

Elaborati descrittivi

REL 01.1: Studio Ambientale con funzione di SCAT, VALSAT e studio di Fattibilità ambientale
 REL 01.1 SNT: Sintesi non tecnica dello studio ambientale
 REL 01.2A: Relazione previsionale di Clima/Impatto acustico
 REL 01.3: Relazione trasportistica
 REL 01.4: Relazione geotecnica e geologica
 REL 01.4A: Analisi sismiche ai sensi della DGR 2193/2015
 REL 02: Relazione illustrativa del progetto urbanistico ed architettonico
 REL 03: Relazione rete fognaria
 REL 04.1: Computo metrico estimativo opere area pubblica
 REL 04.2: Quadro economico opere area pubblica
 REL 05: Cronoprogramma

Elaborati grafici

00: Inquadramento area in tavole di PSC
 01: Inquadramento territoriale
 02: Percorsi
 03.0: Individuazione aree pubbliche e private
 03.1: Individuazione aree pubbliche e private:
 Verifica standard urbanistici e parcheggi pertinenziali – piano terra
 03.2: Individuazione aree pubbliche e private:
 Verifica standard urbanistici e parcheggi pertinenziali – piano primo
 04: Opere extracomparto
 05: Schema destinazioni
 06a: Rilievo planoaltimetrico e foto stato di fatto
 06b: Verde di progetto: alberature, arbusti e prato
 07a: Schemi volumetrici
 07b: Schede tipologiche edifici
 08: Pianta piano interrato
 09: Pianta piano terra
 10: Pianta piano primo
 11: Sezioni area intervento
 12: Sezioni stradali: stato di fatto, di progetto e comparativo
 13a: Rete illuminazione area pubblica
 13b: Rete ENEL area pubblica
 13c: Reti telefonia area pubblica
 13d: Rete acquedotto e irrigazione area pubblica
 13e: Rete gas area pubblica
 14a: Rete fognaria area pubblica: planimetria
 14b: Rete fognaria area pubblica: profili e particolari
 14c: Verifica invarianza idraulica
 14d: Muretto di protezione tirante idrico
 15: Nuova rotatoria: piante e sezioni - stato di fatto, di progetto e comparativo
 16: Nuova rotatoria: planimetria architettonica
 17: Nuova rotatoria: sezioni, nodi e pacchetti stradali
 18: Nuova rotatoria: segnaletica
 19: Incrocio via Rivali San Bartolomeo e via Madonna delle Stuoie

PROGETTO DEFINITIVO PER UFFICI WELFARE COME DA ART. 24 DEL D.P.R. 207/2010

Elenco elaborati architettonici e generali (codice A seguito da numerazione)

- A01.1: Relazione generale e tecnica delle opere architettoniche
- A01.2A: Relazione geotecnica e geologica
- A01.3: Relazione di prevenzione incendi
- A02: Rilievo piano altimetrico e studio di inserimento urbanistico
- A03.1: Inquadramento area in tavole di PSC
- A03.2: Planimetria di inquadramento ed attacco a terra
- A03.3: Planimetria: stato di fatto, di progetto e comparativo
- A03.4: Sezioni ambientali: stato di fatto, di progetto e comparativo
- A03.5: Pianta piano terra, piano primo e piano copertura
- A03.6: Sezioni longitudinali
- A03.7: Sezioni trasversali
- A04: Studio di fattibilità ambientale
- A05.1: Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- A06: Elenco dei prezzi unitari
- A07: Computo metrico estimativo opere edili
- A08: Prime indicazioni e disposizioni per stesura dei piani di sicurezza
- A09: Quadro economico complessivo
- A10: Cronoprogramma

Elenco elaborati strutturali (codice S seguito da numerazione)

- S01 Relazione sismica e calcoli preliminari delle strutture
- S02.1: Pianta fondazioni
- S02.2: Pianta primo solaio
- S02.3: Pianta secondo solaio
- S02.4: Pianta terzo solaio
- S02.5: Pianta copertura muretti e tavelloni
- S02.6: Sezione longitudinale
- S03: Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- S04: Elenco dei prezzi unitari
- S05: Computo metrico estimativo

Elenco elaborati impianti meccanici (codice M seguito da numerazione)

- M01: Relazione tecnica impianti meccanici
- M02.1: Planimetria impianto termico, schemi funzionali, planimetria impianto idrico sanitario
- M02.2: Progetto impianto termico, planimetria copertura, sezioni
- M03: Calcoli preliminari degli impianti meccanici
- M04: Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici impianti meccanici
- M05: Elenco dei prezzi unitari impianti meccanici
- M06: Computo metrico estimativo impianti meccanici

Elenco elaborati impianti elettrici (codice E seguito da numerazione)

- E01: Relazione tecnica impianti elettrici
- E02.1: Planimetria generale impianti elettrici ed impianto fotovoltaico
- E02.2: Schemi elettrici
- E03: Calcoli preliminari degli impianti elettrici
- E04: Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici impianti elettrici
- E05: Elenco dei prezzi unitari impianti elettrici
- E06: Computo metrico estimativo impianti elettrici

Articolo 18 - Disposizioni finali

Il presente Accordo di Programma è stato scritto con strumenti telematici e si compone di n. 18 fogli.

Il presente Accordo e gli elaborati allegati sono sottoscritti con firma digitale ai sensi del comma 2-bis, dell'art. 15 della L. n. 241/1990.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente da:

Per la Regione Emilia-Romagna

Il Dirigente responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, dei Trasporti e del Paesaggio Roberto Gabrielli

documento firmato digitalmente

Per la Provincia di Ravenna

Il Presidente pro-tempore Michele de Pascale

documento firmato digitalmente

Per il Comune di Lugo

Il Sindaco pro-tempore Davide Ranalli

documento firmato digitalmente

Per la società IMMOBILIARE STUOIE S.P.A.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante dell'impresa Stefano Gavelli

documento firmato digitalmente

U:\ACCORDO di PROGRAMMA e Accordi Territoriali Lugo Sud\Documentazione AdP per firma\ACCORDO di PROGRAMMA.doc