



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA
TERRENO NEI PRESSI DELL'AEROPORTO DI RAVENNA
Via Dismano – Ravenna

Tipologia: Terreno

Superficie lorda: /

Superficie scoperta: 878.993 mq.

Superficie ragguagliata totale: /

Stato occupazionale: occupato con titolo scaduto il 31.08.2010

Provvedimenti di tutela: non necessario

Identificativi catastali: Catasto Terreni del Comune di Ravenna sezione Ravenna:

- foglio 182 particelle 8, 9, 74, 75, 77, 78, 16, 21, 22, 23, 24, 50 e 53;
- foglio 198 particella 191.

Prezzo base d'asta: € 2.340.000 (euro duemilionitrecentoquarantamila/00)

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Trattasi di un esteso terreno agricolo, a giacitura piana, coltivato a seminativo, facente parte del sedime dell'Aeroporto "Gastone Novelli (La Spreta)" di Ravenna e ubicato a sud del Comune di Ravenna, in zona a vocazione prettamente produttiva-agricola. Attualmente l'accesso è consentito dalla S.P.118 - Via Dismano, in contiguità della confluenza con la S.S.16..

Detto terreno è attraversato diagonalmente dallo scolo consorziale denominato "Manarone", che risulta deviato, e in parte da una strada, non oggetto di vendita, distinta catastalmente al fg. 182/RA p.lle 76, 79 e fg. 198 p.lla 192 che diparte dalla S.P. 118 – Via Dismano e conduce all'area distinta alla p.lla 126 del fg. 198 su cui insiste una stazione radar in capo ad ENAV.

Dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica è emerso che il terreno in oggetto ha una capacità edificatoria regolamentata dalle NTA e dal RUE, come meglio precisato al successivo paragrafo della presente scheda relativo all'"Inquadramento urbanistico".

Considerato che, come sopra precisato, il terreno costituisce porzione del compendio aeroportuale di Ravenna, gestito da ENAC, si rileva che detto Ente con nota prot.16282 del 12/02/2019 indirizzata alla Direzione Regionale Emilia Romagna, ha dichiarato la non strumentalità del bene al traffico aereo dell'aviazione civile, precisando comunque che l'eventuale alienazione dovrà avvenire nel rispetto di tutti cogenti vincoli aeroportuali.

Il terreno apparteneva al Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Difesa e solo in data 02.08.2017, con decreto interdirettoriale n. 342/1/5/2017, pubblicato in G.U. n. 225 del 26.09.2017, ne è stato disposto il passaggio da demanio pubblico militare a patrimonio dello Stato. Di conseguenza, in data 14/03/2019, con apposito verbale il Ministero della Difesa – Aeronautica Miliare – 1°Rep. Genio AM ha proceduto alla relativa dismissione.

Il bene è sempre stato utilizzato per scopi agricoli da un'azienda privata.

Struttura, finiture e stato manutentivo: Terreno coltivato, in ordinario stato manutentivo.

Inquadramento urbanistico: Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 0207256/18 del 21/11/18 rilasciato dal Comune di Ravenna, Area Pianificazione Territoriale – Servizio Progettazione e Gestione Urbanistica, è emerso quanto segue:

- **dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27/02/2007:**
- a “zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola”, regolamentata dall'art. 76 Co.4b delle Norme tecniche di attuazione, spazio rurale Titolo IV Capo 2°.

Le aree ricadono all'interno dei contesti paesaggistici di area vasta, regolamentata dall'art. 33 Co.3 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°.

- **dal Regolamento Urbanistico edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26/08/2009 n. 152 e successive modifiche:**
- a “zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola”, regolamentata dall'art. VI.2.4 delle Norme tecniche di attuazione.

L'area ricade all'interno del limite di vincolo aeroportuale/radar, regolamentato dall'art. IV.2.7 c2 delle Norme tecniche di attuazione.

Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto alla viabilità, regolamentata dall'art. IV.2.3 c4 delle Norme tecniche di attuazione.

L'area in esame ricade all'interno di “contesti paesistici locali”, regolamentato dall'art. IV.1.4 c2 delle Norme tecniche di attuazione, sistema paesaggistico ambientale.

Il citato c.d.u. attesta inoltre che il terreno in oggetto ha una capacità edificatoria regolamentata dai seguenti articoli delle NTA e del RUE:

[Art. VI.2.4] Zone di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola

[Art. VI.2.2] Disposizioni di carattere generale c4 dal 2° capoverso

La capacità in questione è comunque limitata al solo uso agricolo del fondo, nello specifico riguarda abitazioni agricole e servizi annessi.

Di detta capacità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Classe energetica: NON NECESSARIA

Ulteriori informazioni:

Il bene viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, compreso eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per

qualunque differenza.

Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.