



COMUNE DI RIMINI

Settore / Servizio PIANIFICAZIONE URBANISTICA cod. ☐☐☐
Ufficio ATTUATIVA cod. ☐☐☐

Proposta deliberativa: n. 2680728 del 20/06/2012
☒ Competenza del Consiglio
☐ Competenza della Giunta
☐ Coi poteri del Consiglio

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO "IMMOBILIARE CELLE"
- SCHEDA 8.1 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE
APPROVAZIONE DI P.P. CON MONETIZZAZIONE DI
PARTI DI AREA DI STANDARD E CONTESTUALE APPROVAZIONE
DI VARIANTE URBANISTICA

Classificazione
Archivio:

Cat. Classe _____

Fasc. _____

Urgenze da specificare

Pareri

Consiglio di Quartiere ☐ n.1 del _____
☐ n.2 del _____
☐ parere favorevole ☐ n.3 del _____
☐ parere contrario ☐ n.4 del _____
☐ n.5 del _____
☐ n.6 del _____

Commissione consiliare ☐ n.1 del _____
☐ n.2 del _____
☐ parere favorevole ☒ n.3 del 17/12/12
☐ parere contrario ☐ n.4 del _____
☐ n.5 del _____

Collaudo Rivalsori

☐ parere favorevole del _____
☐ parere contrario del _____

Collegamenti altri Settori
a fini esecutivi

[Signature]
[Signature]
[Signature]

Comune di Rimini - Consiglio Comunale

Intervenuto/Registrato in data 8/10/2012

Impletto/a *[Signature]*
Mina Carrozzo

☐ VA CONFERITA L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

Da adottare

☐ con voto palese
☐ con voto segreto

Con votazione

☐ a maggioranza assoluta
☐ a maggioranza qualificata

Da pubblicare per giorni

☐ quindici
☐ altro _____

Da comunicare al Consiglio

(ex art. 166 D.lgs 267/99 e art 14 Reg. Contabilità)

☐ SI ☐ NO

Estensore proposta

IDIRIGENTE

Responsabile procedim.

SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA-ATTUATIVA

[Signature] 3 SET. 2012

Coordinatore Area

Assessore

Riferimenti O.d.G.
Consiglio Comunale

n. _____ del _____
n. _____ del _____
n. _____ del _____
n. _____ del _____

☐ È STATA CONFERITA L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ
☐ NON È STATA CONFERITA L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

Riferimenti O.d.G.
Giunta Comunale

n. _____ del _____
n. _____ del _____
n. _____ del _____
n. _____ del _____

☐ È STATA CONFERITA L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ
☐ NON È STATA CONFERITA L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

DELIBERA C.C. N. _____ DEL _____

DELIBERA G.C. N. _____ DEL _____



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione
Territoriale
Settore Pianificazione urbanistica attuativa

COMUNE DI RIMINI
SEDE UFFICI: Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704878 - 704884 fax 0541 704810

SITO: www.comune.rimini.it
Email: daniele.fabbri@comune.rimini.it

SCHEDA di PROPOSTA DELIBERATIVA n. 2680728 del 20/06/2012

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda di progetto 8.1 denominato "Immobiliare Celle".

APPROVAZIONE IN VARIANTE AL PRG VIGENTE CON MONETIZZAZIONE DI PARTE DI AREE DI STANDARD DI P.P.i.p..

Previsione Intervento/Operazione:

Piano Particolareggiato di iniziativa privata ubicato sulla Via Emilia Vecchia in località Celle. L'intervento interessa la scheda 8.1 del P.R.G. ed è classificata come: Zona omogenea D3 "Zona di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo", di cui all'art. 25.3 delle relative NTA di PRG.

Il Comune di Rimini ha già anticipato la nuova viabilità prevista in seguito all'insediamento della nuova Fiera realizzando lo svincolo rotatoria di collegamento tra la Via Emilia e la S.S. 16 con superamento della ferrovia tramite sottopasso; l'anticipazione è avvenuta acquisendo le aree attraverso l'istituto dell'esproprio, i proprietari delle aree di tale scheda hanno rinunciato alla riscossione degli indennizzi previsti ed oggi propongono la cessione gratuita di tali aree ai sensi dell'art. 10 delle NTA di PRG rinunciando pertanto all'indennità di complessivi € 92.359 circa.

Descrizione Intervento/Operazione:

Oggetto del presente Piano Particolareggiato d'iniziativa privata è un'area libera di circa 20.653,00 mq. di superficie catastale situata in località Celle da destinarsi ad attività terziarie.

La superficie reale proposta per l'area d'intervento risulta essere di 20.089 mq. e prevede la realizzazione di una **Superficie Utile** a destinazione terziarie di mq. 5.318,00 circa (quantità leggermente inferiore rispetto al massimo di scheda pari a 5.400 mq.), ridotta dall'attuatore proporzionalmente alla minore superficie territoriale di Piano.

Opere di urbanizzazione primaria previste dal citato Piano Particolareggiato consistono in:

- a) realizzazione delle opere di urbanizzazione da standard per mq. 3.861 circa, monetizzazione di una parte dello standard mancante a verde pubblico per mq. 1.480 circa che determinerà un presunto importo da riscuotere da parte del Comune di €369.230,00 circa.

Opere aggiuntive:

- cessione di aree a super standard destinata a verde pubblico - Zona G3.1 pari a mq. 6.429 circa proposta attrezzata a verde pubblico di quartiere includendovi anche ulteriori aree di proprietà del Comune destinate sia a viabilità pedonale e veicolare e parte a verde pubblico per dare completamento e connessione alle nuove aree a verde pubblico di quartiere realizzando anche una riqualificazione del nuovo svincolo stradale già realizzato dal Comune "Zona "Bunker seconda guerra mondiale";
- cessione di area a super standard destinata a parcheggio pubblico - Zona G4.1 attrezzata a parcheggio pubblico per circa 1.365 mq. a totale onere e carico del soggetto attuatore;
- la cessione di area a super standard destinata a parcheggio pubblico - Zona G4.1 attrezzata a viabilità di accesso all'area di intervento per 654 circa mq. a totale onere e carico del soggetto attuatore;

Modalità e tempi di attuazione:

- Il Piano particolareggiato ha validità 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso.

Costi e mezzi finanziari:

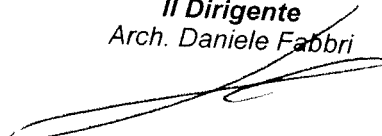
- in parte a totale carico della proprietà proponente (Soggetto Attuatore),
- in parte a totale scomputo delle opere di urbanizzazione primaria,
- in parte a scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria.



Interesse pubblico perseguito:

- In parte la dotazione urbanistica conseguente l'intervento edificatorio privato (standard) che di fatto risulterà incrementata dell'attrezzatura di un ulteriore parcheggio pubblico, da realizzare nell'area a superstandard Zona G4.1, posto come obbligo dell'attuatore, quindi a suo totale carico ed onere aggiuntivo.
- Principalmente l'opportunità offerta al Quartiere di riassetto e riqualificazione dell'area di svincolo stradale derivato dalla nuova rotatoria già realizzata dal comune che sarà arricchita di oltre 6.000 mq. di verde pubblico di quartiere opportunamente attrezzata e connessa alla parte esistente di pista ciclabile oggi interrotta nei pressi dell'area "Bunker" della località Celle.

Il Dirigente
Arch. Daniele Fabbri



Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Immobiliare Celle" - Scheda di PRG n. 8.1 in variante al PRG vigente – Approvazione di P.P. con monetizzazione di parte di area di standard e contestuale approvazione di variante urbanistica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazioni di Giunta Provinciale n. 351 del 03/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999 è stato approvato il P.R.G.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 29/03/2011 è stato adottato il P.S.C.;

VISTO l'art. 12 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 "Salvaguardia" ai sensi del quale, a decorrere dalla data di adozione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, devono essere applicate le misure di salvaguardia;

CONSIDERATO che l'art. 1.13 delle norme di attuazione del P.S.C. "Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie", al comma 1 lett. c), dispone la sospensione dell'approvazione di piani urbanistici attuativi in contrasto con le previsioni del Piano adottato nonché, al comma 6 lett. c), stabilisce che i Piani Particolareggiati di iniziativa privata presentati al Comune, per l'autorizzazione o per l'approvazione, prima del 1/7/2010 non sono considerati in contrasto con il P.S.C. qualora rispettino le condizioni ivi esplicitate;

VISTA la richiesta di esame del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Immobiliare Celle" scheda di PRG n. 8.1 in variante al PRG vigente, presentata in data 19/09/2006, prot. n. 156124, integrata in data 25/05/2012 prot. n. 73569 e in data 10/2881 prot. n. 13/07/2012 e definitivamente in data 31/07/2012 prot. n. 112201 e costituita dagli elaborati Allegato "A", parte integrante del presente atto, dalle Società "Immobiliare Celle S.r.l.", con sede c/o Studio Boldrini Via Roma n. 20 - 47921 Rimini – Legale rappresentante Sig. Paesani Alberto e "Immobiliare Belvedere S.r.l.", con sede in Via Mentana n. 19 – 47921 Rimini – Legale rappresentante Sig.ra Paesani Francesca, finalizzata ad ottenere l'approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi della Legge Regionale n.47/78 e s.m.i. tuttora vigente ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera a, della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20;

VISTO che i richiedenti, come da dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà ex D. Lgs. N. 445/2000 acquisite al protocollo del Comune di Rimini n. 112201 del 31/07/2012, sono proprietari dei terreni siti in Rimini distinti al N.C.T. al Foglio n. 56, particelle n° 2464, 2466, 2468, 2469 e al NCEU al Foglio n. 56, particelle n. 2098, 2477;

PREMESSO inoltre che l'area sopracitata è classificata dal P.R.G. vigente come Zona D3 - Zona di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo;

VISTA la variante normativa predisposta dalla U.O. Piani Attuativi che modifica la scheda di progetto n. 8.1 di PRG, costituita dalle N.T.A e dalla relazione tecnica di variante (All. C), parte integrante e sostanziale del presente atto;

PRECISATO che tale progetto di variante, riguardante la destinazione d'uso, è stato trasmesso contestualmente alla pubblicazione sul BUR alla Giunta Provinciale di Rimini che successivamente con propria deliberazione n. 35 del 17.02.2011 lo ha valutato favorevolmente;

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è conforme con il P.T.C.P. approvato con Delibera di Consiglio Provinciale C.P. n. 61 del 23/10/2008, immediatamente esecutiva ai sensi di legge;

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è conforme con lo strumento urbanistico generale vigente seppure presenta una lieve riduzione del perimetro di intervento rispetto a quello di scheda di PRG, (risultato contenuto nel 2% St) con ulteriore proposta da parte degli attuatori di riduzione proporzionale della capacità edificatoria di scheda (da mq. 5.400 a mq. 5.318);

DATO ATTO che, a seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs 3/04/2006 n. 152 e s.m.i., il presente Piano Particolareggiato è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità come attestato dalla delibera di G.P. n. 308 del 25/11/2009 dalla quale emerge che non risulta da assoggettare a VAS;

RILEVATO che per la quantità di mq 1.480,00 circa di standard a verde pubblico mancante è stata richiesta la monetizzazione ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2002 e s.m.i.;

PRESO ATTO che la Direzione Patrimonio Espropri Attività Economiche ha quantificato il valore economico di tale area pari a 249,48 €/mq (nota prot. n. 143569 del 21/09/2010), prevedendo un importo totale di monetizzazione pari ad € 369.230,40, opportunamente aggiornato con indice ISTAT alla data del versamento dello stesso;

PRESO ATTO dell'iter procedimentale e dell'avvenuta partecipazione popolare, prevista ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i., attraverso pubblicazione all'Albo pretorio del comune e deposito degli elaborati presso gli uffici comunali preposti dal 22/12/2010 al 21/02/2011 con protocollo speciale n. 28938 del 28/02/2011 e che durante la pubblicazione e il deposito in segreteria comunale non sono pervenute osservazioni e opposizioni al Piano Particolareggiato;

ACQUISITI e VALUTATI i pareri necessari alla formazione dell'iter istruttorio del Piano Particolareggiato, come riportato nella Relazione istruttoria – Referto urbanistico, rendendo cogenti le disposizioni ed i pareri di Enti/Aziende/Uffici pubblici ovvero gestori delle reti;

VERIFICATO che il Piano Particolareggiato non risulta in contrasto con le previsioni del P.S.C. in quanto rispetta le condizioni poste dall'art. 1.13 comma 6 lett. c) delle norme di attuazione del P.S.C.;

DATO ATTO che con nota prot. n. 98772 del 30/05/2007 la Direzione Patrimonio, Espropri e Attività economiche - U.O. per le espropriazioni ha comunicato che con Decreto di Esproprio Rep. n. 4 del 21/12/2006 sono state espropriate dal Comune di Rimini le particelle individuate al Fg. n. 56, n. 2467, 2465, 2476, 2478 per una superficie complessiva pari a 4.190 mq., per la realizzazione della viabilità di PRG prevista dalla scheda di progetto 8.1, già eseguita ed ultimata dal Comune stesso;

TENUTO CONTO che, ai sensi degli artt. 10bis e 10 ter delle N.T.A. del P.R.G., con tale decreto veniva previsto che i Soggetti Attuatori rinunciassero espressamente alla riscossione dell'indennità definitiva di esproprio, pari ad € 65.184,24, all'indennità definita per l'occupazione d'urgenza, pari ad € 17.329,63 e all'indennità di occupazione temporanea, pari ad € 9.844,78, in quanto le aree per la realizzazione delle dotazioni aggiuntive incluse dal P.R.G. nel perimetro di scheda, quali quelle destinate alla viabilità sopraindicata, sono previste in cessione gratuita a favore del Comune di Rimini;

ACQUISITO e VERIFICATO lo studio di fattibilità per il completamento del verde pubblico di quartiere da realizzarsi, in parte, su area a superstandard zona G3.1 ed, in parte, su aree di proprietà comunale, precisando che il Comune aveva già approvato il progetto esecutivo con delibera di G.C. n. 366 del 27/10/2009 (non ancora appaltato per il rispetto del Patto di Stabilità) per la parte di intervento ricadente sull'area pubblica;

PRESO ATTO che il preventivo sommario di spesa, relativo a tali opere di completamento del verde pubblico di quartiere, è stato quantificato in € 133.000,00 (importo totale lavori) e che le stesse sono, ex lege, opere di urbanizzazione secondaria che intervengono su aree destinate dal P.R.G. a tale attrezzatura (zona G3.1); pertanto il completamento è inteso come annessione di tali opere a quelle già progettate per l'altra porzione di area a superstandard del piano particolareggiato proposto, per un importo totale complessivo di € 323.507,46 (IVA esclusa)

PRESO ATTO:

- dello schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali e formalmente accettato dal Soggetto Attuatore, che definisce gli obblighi e le garanzie a carico dei promotori il Piano Particolareggiato,
- delle NTA del piano particolareggiato, come modificate dall'Ufficio, sottoscritte dal Soggetto attuatore, che sono state riviste alla luce della modifica normativa derivante dalla proposta di variante urbanistica ex art. 15 della L.R. 47/78 e per gli effetti delle prescrizioni e condizioni contenute nei pareri acquisiti presso gli Enti pubblici, Uffici e Gestori delle Reti e sottoservizi durante l'iter istruttorio,
- che tali documenti fanno parte degli elaborati di piano particolareggiato allegato "A" parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

PRESO ATTO della Relazione Tecnica - Referto Urbanistico del Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa, Arch. Daniele Fabbri (Allegato B), allegato parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, che esprime la conformità urbanistica e tecnica dell'intervento;

PRESO ATTO che le Opere di urbanizzazione previste dal citato Piano Particolareggiato consistono in:

- Opere di urbanizzazione primaria i cui costi di realizzazione pari a € 545.945,49 (costo complessivo escluso IVA) sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 205.593,88, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
- Opere di urbanizzazione secondaria verde pubblico di quartiere per un importo presuntivo di realizzazione pari a € 323.507,46 (IVA esclusa) a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a circa € 328.918,30;
- Opere aggiuntive proposte da realizzarsi su parte di area a super standard Zona G4.1 a totale onere e carico del Soggetto attuatore per un importo complessivo pari a € 246.438,52 circa (IVA inclusa);

VALUTATO che:

- il costo di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta superiore al valore tabellare di scomputo previsto;
- il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria risulta lievemente inferiore agli oneri tabellari;
- la verifica degli scomputi sarà comunque svolta ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, precisando che, nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate dovesse superare l'importo degli oneri di secondaria dovuti, tale maggiore spesa sarà a totale onere e carico del Soggetto attuatore mentre, qualora il costo di realizzazione fosse inferiore, l'eventuale differenza dovrà essere versata come onere di urbanizzazione secondaria dovuta per l'edificazione privata;

PRECISATO che il costo complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato rideterminato sulla base della aliquota IVA attualmente in vigore, pari al 21%, e che pertanto l'ufficio ha proceduto ad un aggiornamento dell'importo finale sulla base del computo metrico estimativo prodotto; tale modifica non influisce sull'importo totale a scomputo, ma sull'importo totale considerato per gli importi delle garanzie fideiussorie;

CONSIDERATO che le opere di urbanizzazione, complessivamente valutate in € 933.250,85 quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza, desunto dal cd. Quadro A del quadro economico delle opere di urbanizzazione del P.P., sono di importo inferiore alla soglia comunitaria, e che pertanto la realizzazione delle stesse avverrà ad opera del Soggetto attuatore, con progettazione ed affidamento dei lavori da effettuarsi in conformità alla normativa dettata dal D.lgs n. 163/2006, DPR 207/2010 e DPR 380/2001;

TENUTO CONTO che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e parte delle opere di urbanizzazione secondaria ha acquisito i pareri e le prescrizioni nella forma preliminare ed altresì che il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria di completamento è, per la parte più rilevante, una anticipazione di parte di progetto esecutivo già approvato dal Comune di Rimini con delibera di Giunta comunale n. 366 del 27/10/2009, e che pertanto l'Ufficio ha ritenuto che l'insieme di tali due progetti di OO.PP. siano per omogeneità da ritenere, ai fini della stipula della Convenzione Urbanistica, già progetto preliminare di OO.UU. del presente piano particolareggiato;

DATO ATTO del parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi espresso in data 13/09/2012 dal Dirigente del Settore pianificazione urbanistica attuativa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

DATO ATTO che la proposta di cui trattasi comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente così come indicato nella "scheda urbanistica per parere contabile", redatta dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa in data 5/12/2012 "allegato D", parte integrante e sostanziale del presente atto;

DATO ATTO, pertanto, del parere in ordine alla regolarità contabile rilasciato in data 12/12/12 dal Responsabile della Direzione Risorse Finanziarie ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000 come modificato dal D.L. n. 174 del 10/10/2012; (cedo parere allegato)

SENTITA la III° Commissione Consiliare Permanente "Territorio-Ambiente-Mobilità" che in data _____ ha espresso parere " _____ ";

VISTI i riferimenti al quadro normativo in atto, e cioè:

Vista la Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i.;
Visto l'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e s.m.i.;
Vista la Legge 28/01/1977 n. 10 e s.m.i.;
Visto il T.U. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i.
Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 07/12/1978 n. 47 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 29/03/1980 n. 23 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 08/11/1988 n. 46 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 30/01/1995 n. 6 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 24/03/2000 n. 20 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 25/11/2002 n. 31 e s.m.i.;
Visto il D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;
Visto il D.lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i. e DPR n. 207/2010 e s.m.i.;
Visto il Piano Regolatore Generale vigente;
Visto il Piano Strutturale Comunale adottato;

SU PROPOSTA dell'Assessore alla Tutela e Governo del Territorio, Demanio Marittimo, Lavori Pubblici, Mobilità;

CON VOTI _____

DELIBERA

1 - di approvare la variante urbanistica che modifica la scheda di progetto 8.1 di P.R.G., per ammettere tutte le destinazioni d'uso previste dalla lettera B "funzioni terziarie" delle NTA del PRG vigente, redatta dalla U.O. Piani Attuativi, ai sensi dell'art. 15 comma 4 lett. c) della L.R. 07/12/1978 n. 47 e s.m.i (allegato "C" facente parte integrante e sostanziale del presente atto);

2 - di recepire la presente variante normativa nelle NTA del piano particolareggiato in approvazione ai sensi dell'art. 17 della Legge 1150/42.

SU PROPOSTA dell'Assessore alla Tutela e Governo del Territorio, Demanio Marittimo, Lavori Pubblici, Mobilità;

CON VOTI _____

DELIBERA

1 - di approvare la richiesta di monetizzazione di mq 1.480,00 circa di standard a verde pubblico mancante, avanzata dai proponenti il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Immobiliare Celle" scheda di PRG n. 8.1 in variante al PRG vigente;

2. - di approvare che la riscossione della monetizzazione potrà avvenire in 2 rate da versare la prima prima contestualmente alla presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria e la seconda ed ultima rata contestualmente alla comunicazione della fine lavori delle opere edilizie private.

SU PROPOSTA dell'Assessore alla Tutela e Governo del Territorio, Demanio Marittimo, Lavori Pubblici, Mobilità;

CON VOTI _____

DELIBERA

1 - Di approvare ai sensi dell'art. 25 L. 47/78, tuttora vigente ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera a, della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20:

– il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Immobiliare Celle scheda di PRG 8.1 in variante al P.R.G. vigente" ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 07/12/1978 n. 47 e dall'art. 3 della L.R. 08/11/1988 n. 46 e s.m.i., costituito dagli elaborati tecnico-grafici ed amministrativi di cui

all'"allegato A", parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo (elaborati di P.P.), dei quali si richiamano:

- lo Schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali;
- le Norme Tecniche d'Attuazione, come modificate dagli Uffici comunali le quali sono operanti indeterminatamente, fino quando eventualmente e specificatamente soppresse da norma sovra-ordinata o para-ordinata;

2 - Di approvare ed autorizzare la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste dal citato Piano Particolareggiato, come da allegati progetti preliminari, consistenti in:

- Opere di urbanizzazione primaria i cui costi di realizzazione, pari a € 545.945,49 (costo complessivo OO.UU. IVA esclusa), sono in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica, tenendo conto che una parte di tale importo pari a € 63.638,57 (IVA esclusa) è relativo a opere di raccordo stradale su area a Superstandard Zona G4.1 non ritenute scomputabili ma a totale carico del soggetto attuatore;
- Opere di urbanizzazione secondaria per verde pubblico di quartiere i cui costi di realizzazione, pari a € 323.507,46 circa (IVA esclusa) sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
- Opere aggiuntive i cui costi di realizzazione, pari a € 246.438,52 circa (IVA inclusa), sono a totale onere e carico del Soggetto attuatore;

3 - Di autorizzare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, complessivamente valutate dai competenti uffici comunali di importo inferiore alla soglia comunitaria, ad opera del Soggetto Attuatore con progettazione ed affidamento dei lavori da effettuarsi in conformità alla normativa dettata dal D.lgs n. 163/2006, DPR 207/2010 e DPR 380/2001;

4 - Di prendere atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da scomputare, stimati rispettivamente in via preventiva in € 205.593,88 e in € 328.918,30 circa, saranno comunque verificati ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, precisando che, nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate dovesse superare l'importo degli oneri di secondaria dovuti, tale maggiore spesa sarà a totale onere e carico del Soggetto attuatore che nulla pretenderà dall'Amministrazione Comunale, mentre, qualora il costo di realizzazione fosse inferiore, l'eventuale differenza dovrà essere versata come onere di urbanizzazione secondaria dovuta per l'edificazione privata;

5- Di prendere atto che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e parte delle opere di urbanizzazione secondaria ha acquisito i pareri e le prescrizioni nella forma preliminare ed altresì che il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria di completamento è, per la parte più rilevante, una anticipazione di parte di progetto esecutivo già approvato dal Comune di Rimini con delibera di Giunta comunale n. 366 del 27/10/2009, e che pertanto l'Ufficio ha ritenuto che l'insieme di tali due progetti di OO.PP. siano per omogeneità da ritenere, ai fini della stipula della Convenzione Urbanistica, già progetto preliminare di OO.UU. del presente piano particolareggiato;

6 - Di dare atto che le opere pubbliche di urbanizzazione realizzate in attuazione del presente Piano Particolareggiato saranno cedute unitamente alle aree all'Amministrazione Comunale e dalla stessa prese in carico nei tempi e con le modalità previste in Convenzione Urbanistica;

7 - Di demandare la stipula della convenzione urbanistica dopo l'approvazione, da parte del Comune delle condizioni, modalità e prescrizioni relative al contributo ERS che saranno contenute nel redigendo regolamento comunale specifico oppure di dare accettazione, alla stipula della convenzione urbanistica, della corresponsione delle modalità, quantità, forma di oneri dovuti per l'ERS attraverso la presentazione di apposita garanzia fideiussoria quantificata in via presuntiva in modo forfettario a € 106.360;

8 - Di dare atto che le aree espropriate dal Comune di Rimini in forza del Decreto di Esproprio Rep. n. 4 del 21/12/2006, come comunicato con nota del Settore Patrimonio Espropri e Attività economiche - U.O. per le espropriazioni prot. n. 98772 del 30/05/2007, relative alle aree occupate dalla viabilità prevista all'interno del comparto, realizzata dall'Amministrazione Comunale, sono già di proprietà pubblica in quanto ai sensi dell'art. 10bis delle N.T.A. di P.R.G. ne è prevista la cessione gratuita a favore del Comune, pertanto si rinuncia a tale indennità;

9 – Di dare atto che, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000 come modificato dal D.L. n. 174 del 10/10/2012, il presente provvedimento comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente così come indicato nella "scheda urbanistica per parere contabile", redatta dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa in data 5/12/2012, "allegato D" parte integrante e sostanziale del presente atto, ed ha acquisito il parere di regolarità contabile previsto dalla citata normativa;

10 - Di dare atto che il Responsabile del procedimento ed il Responsabile Unico del procedimento (RUP), rispettivamente ex lege, è il Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa Arch. Daniele Fabbri;

11 - Di nominare il Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa, "Responsabile del P.P.", autorizzato a sottoscrivere, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la convenzione attuativa del P.P. secondo lo schema di cui al precedente punto 1, con facoltà dello stesso dirigente di apportarvi modifiche ed integrazioni, comunque non sostanziali, che si rendessero necessarie per una sua migliore definizione e di svolgere azione di controllo e coordinamento per conto del Comune;

12 - Di demandare agli uffici dell'Amministrazione comunale, per quanto di rispettiva competenza, gli adempimenti conseguenti e relativi alla presente deliberazione.

Allegati alla presente Deliberazione sono posti:

Allegato A: Elaborati di progetto (come da elenco elaborati redatto dall'Ufficio

Allegato B: Relazione Istruttoria – Relazione Tecnica/Referto Urbanistico;

Allegato C: Relazione Tecnica di Variante Urbanistica.

Allegato D: Scheda urbanistica per parere contabile.

Parere di regolarità contabile espresso su proposta di delibera 2680728 del 20.6.2012 avente ad oggetto **"Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Immobiliare Celle" - Scheda di P.R.G. n. 8.1 in variante al PRG vigente – Approvazione di P.P. con monetizzazione di parte di area di standard e contestuale approvazione di variante urbanistica.** a sensi art. 49, D.lgs 267/2000 così come modificato dal DL 174/2012

* * * * *

Con riferimento a quanto riportato nel testo della proposta deliberativa in oggetto ed a quanto riassunto nell'allegata scheda "D" esplicativa dei riflessi diretti ed indotti derivanti dalla realizzazione dell'intervento in premessa si esprime quanto segue:

I maggiori oneri finanziari derivanti dalla gestione e manutenzione delle opere realizzate a carico del privato, a seguito della cessione a titolo gratuito all'Ente, che avverrà indicativamente fra 5/6 anni, – stimati in un costo complessivo di circa € 21.500/anno (assoggettati a rivalutazione nel corso degli anni e pertanto di un valore finale all'atto della presa in carico superiore) – potranno trovare copertura finanziaria, stante comunque il "modesto" importo rispetto alla spesa corrente di bilancio e considerato che dall'attivazione dell'intervento non deriveranno maggiori entrate dirette per IMU/TARES :

- attraverso realizzazione di economie di spesa di importo tale da consentirne l'assorbimento a bilancio comunale senza modificazioni,
- qualora questo non si renda possibile, attraverso la politica tributaria che potrà essere effettuata con gli strumenti che il legislatore consentirà all'epoca, nell'autonomia impositiva dell'Ente.

Al momento i tributi su cui l'Amministrazione potrà esercitare le proprie scelte e che con il presente atto si impegna ad attivare, se si renderà necessario, sono:

IMU (esiste ancora un margine di manovra notevole considerate le aliquote attualmente applicate)
Addizionale IRPEF (anche qui vi è ancora un differenziale di aliquote – da quella applicata attualmente allo 0,3% sino al tetto massimo consentito dello 0,8%);
Tares (dal 1^a Gennaio nella potestà impositiva dell'Ente con facoltà di applicazione di una maggiorazione dello 0,10 per mq. di superficie imponibile)
e/o comunque facendo leva su tutte le entrate di propria competenza.

Per quanto attiene alle stime di entrate straordinarie a favore dell'Ente per complessivi € 915.000,00, le stesse costituiscono entrate a "destinazione vincolata" e saranno inserite nei bilanci di competenza (in relazione all'anno in cui saranno introitate alle casse dell'Ente) con la destinazione che l'Amministrazione vorrà in quella sede individuare con il Piano degli investimenti anche in relazione ai vincoli posti dal Patto di stabilità.

Per le variazioni patrimoniali infine, le stesse saranno registrate ad inventario allorquando saranno cedute all'Amministrazione con atto notarile.

Ciò premesso, si esprime parere favorevole.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

(Vandi D.ssa Gianna)





Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e
Gestione Territoriale,
Settore Pianificazione Urbanistica
Attuativa

SEDE UFFICI: Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541/704878 - fax 0541/704375
www.comune.rimini.it
daniele.fabbri@comune.rimini.it

SEDE LEGALE: P.zza Cavour, 27
c.f.-p.iva 00304260409

SCHEDA 8.1 IMMOBILIARE CELLE - ALLEGATO D^v

Rimini, 5/12/2012

Oggetto: Scheda urbanistica per parere contabile (ex art. 49, comma 1 T.U.E.L., come modificato dal D.L. n. 174/2012).

"Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile della ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione".

Denominazione Piano: **scheda 8.1 Immobiliare Celle**

Superficie/Destinazione: **mq 5.318 commerciale/direzionale**

Descrizione opere di urbanizzazione:

Il piano prevede la realizzazione diretta e cessione gratuita delle opere a **standard urbanistico** di legge (mq 100 di cessione su 100 mq S.U.) ed alla viabilità relativa, corrispondenti a complessivi **mq 4.815**. Inoltre il piano prevede la cessione di aree a **superstandard**, con l'obiettivo di ridurre il deficit storico comunale, per una superficie di **mq 7.794**.

Su queste aree ed altre fuori comparto si è concordata la realizzazione, sempre a cura e spese del privato, di alcune attrezzature, quali le sistemazioni estensive per il parco, ulteriori parcheggi, percorsi ciclo-pedonali ecc..

Il **valore patrimoniale** delle aree ed attrezzature citate previste in cessione obbligatoria e gratuita, si propone di farlo coincidere con il costo lordo delle opere da realizzare, mentre alle aree, poiché in cessione obbligatoria gratuita, viene attribuito un costo "zero", secondo la seguente tabella:

Urbanizzazione Secondaria	Primaria e	Superficie aree da cedere (mq)	Valore Opere (€)
- Verde Pubblico		1.714	€ 98.000,00
- Strade/parcheggi		3.101	€ 369.000,00
- Superstandard attrezzato		7.794	€ 516.000,00
- Opere aggiuntive fuori comparto (viabilità ciclo-pedonale)			€ 90.000,00
Totale		12.609,00	€ 1.073.000,00

In riferimento ai **costi diretti ed indiretti**, si ritiene debbano considerarsi i costi di gestione (energia, acqua, gas ecc) ed i costi di manutenzione (pulizia, sfalcio, verniciatura, sostituzione elementi ecc.). In questa fase, in attesa della definizione da parte del Settore LL.PP. di tabelle parametriche sulle principali categorie di opere, si ritiene corretto, in particolare per le pratiche già istruite e completate prima del citato D.L. n.



174/2012, di assumere un **valore percentuale** "a corpo" correlato al valore delle opere da realizzare e cedere, pari al **2% annuo**.

Il dato preventivo tiene conto che le aree ed opere vengono acquisite dopo almeno 5/6 anni dalla approvazione del Piano (tramite sottoscrizione di convenzione, rilascio PdC opere, realizzazione urbanizzazioni, collaudo e cessione). Pertanto, si ritiene che il dato economico finale verrà individuato in fasi successive e conseguentemente adeguato e riportato in bilancio.

Ciò premesso si propone un onere complessivo annuale, successivo alla cessione di opere ed aree (minimo 5/6 anni) pari ad € 1.073.000 x 2% = **€ 21.500/anno**.

Per quanto attiene le entrate presunte conseguenti all'intervento, va rilevato che in gran parte si tratta di risorse vincolate e con specifiche destinazione di spesa. In genere possiamo distinguere tra "oneri" (costo di costruzione, urbanizzazione primarie, di norma scomutate, e secondarie) eventuali contributi (ERS, monetizzazione urbanizzazione secondaria e/o parcheggi ecc.) e di tipo fiscale (IMU, Tares ecc.).

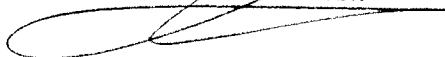
Nel caso in questione, per quanto di competenza e sentita la Ragioneria del Comune, si prevedono le seguenti **entrate**:

- | | |
|--|---|
| - Oneri urbanizzazione secondaria | € 5.000,00 (circa 3-4 anni dall'approvazione del piano) |
| - Costo di costruzione | € 291.000,00 (circa 5-6 anni dall'approvazione del piano) |
| - Contributo ERS (opzione del privato) | € 250.000,00 (circa 2-3 anni dall'approvazione del piano) |
| - Monetizzazione area verde | <u>€ 369.000,00</u> |
| | € 915.000,00 (una tantum) |

- IMU/Tares ecc.

Non si prevedono maggiori nuove entrate

Il Dirigente
Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa
Arch. Daniele Fabbri



Classificazione dell'intervento urbanistico		
DENOMINAZIONE (PIANO, PROGETTO...)	Scheda 8.1 - Zona Celle	
ITER ATTUAZIONE	istruito e pubblicato, da inviare all'esame C.C.	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	n. 76	Blu
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	mq
	Direzionale/Commerciale	mq 5.318
	Produttiva	mq
PRESENTAZIONE	19/09/2006	
PUBBLICAZIONE/ADOZIONE	22/12/2010 al 21/02/2011	
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE	SI	
CONFORMITA' PREVISIONI PRG E PIANO STRUTTURALE	SI	

Coerenza	Criteri di valutazione (1)
CON IDEA CITTA' E LINEE DI MANDATO	BASSA
CON APPROCCIO INTEGRATO (MOBILITA', ACCESSIBILITA', LOGISTICA)	MEDIA
CON PREVISIONI PIANO STRATEGICO	BASSA
CON PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' APPLICATA	MEDIA
CON QUALITA' DEL DISEGNO URBANISTICO E INSERIMENTO NEL CONTESTO	BASSA
CON RESPONSABILITA' SOCIALE D'IMPRESA E/O RENDITA IMMOBILIARE	BASSA (20% CONTRIBUTO ERS)
CON RIQUALIFICAZIONE E RIUSO	BASSA
CON IL PIANO DEL SISTEMA FOGNARIO	MEDIA
CON OPERE PUBBLICHE PROPOSTE OLTRE GLI STANDARD MINIMI DI LEGGE	BASSA
CON IL GENDER MAINSTREAMING	N.C.
TRA L'USO DEI MATERIALI E TIPOLOGIE CON IL RECUPERO DEGLI ELEMENTI IDENTITARI DEL LUOGO	MEDIA
NOTE PARTICOLARI: Accettato contributo analogo ERS; completamento aree già urbanizzate; variante minima PRG per passaggio da "ingrosso" a "dettaglio/direzionale"; prevede di realizzare opere stradali e a verde per Euro 369.000,00; rinuncia Euro 90.000,00 indennità di esproprio; la C.Q.A.P. esprime parere favorevole condizionato a piccole modifiche nel disegno urbanistico. Competenza C.C..	
VALUTAZIONE COMPLESSIVA: Dopo l'esame preventivo di G.M. la pratica va inviata al C.C. in quanto contiene una "variante minima" al PRG di destinazione d'uso da commercio all'ingrosso a misto direzionale/dettaglio/ingrosso. In sede di "rinegoziazione" si è concordato un ampliamento dei lavori su area pubblica (per circa 150.000 Euro) al fine di attuare parzialmente l'intervento di accessibilità e valorizzazione (già approvato dal Comune) dell'area "Bunker tedesco della 2° guerra mondiale".	

13 SET. 2012

IL DIRIGENTE
SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA E ATTUATIVA

(1) Opzioni: bassa, media, alta, non classificabile (N.C.)

(Firma)



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione territoriale
Settore Pianificazione Urbanistica
Attuativa

Via Rosaspina n. 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704878 - fax 0541 704375
www.comune.rimini.it
e-mail: daniela.fabbri@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

**AVVISO RELATIVO ALLA PUBBLICAZIONE
DELLA DELIBERAZIONE di C.C. n. _____ del _____,
ai sensi dell'art. 5, comma 7 del Regolamento per l'organizzazione
e la disciplina dell'Albo Pretorio Informatico.**

Con riferimento alla Deliberazione di C.C. n. _____ del _____, avente ad oggetto:
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "IMMOBILIARE
CELLE"- SCHEDA DI PRG N. 8.1 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE - APPROVAZIONE DI P.P.
CON MONETIZZAZIONE DI PARTE DI AREA DI STANDARD E CONTESTUALE
APPROVAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA**, si comunica che l'allegato "A" parte integrante della
deliberazione è costituito da atti ed elaborati tecnici redatti in numero e formato tali che non ne consentono
la materiale pubblicazione all'Albo Pretorio Informatico.

Pertanto, ai sensi dell'art. 5, comma 7 del Regolamento comunale per l'organizzazione e la disciplina
dell'Albo Pretorio Informatico, si avvisa che durante il periodo di pubblicazione dell'atto amministrativo,
l'insieme di detti elaborati sarà consultabile presso la Segreteria Generale del Comune di Rimini, Corso
d'Augusto n. 154, ove resterà depositato per tutto il tempo.

IL DIRIGENTE
Arch. Daniela Fabbri

Elenco allegati parte integrante della Deliberazione di C.C. n. _____ del _____

- Allegato "A": Elaborati di progetto (come da elenco elaborati redatto dall'Ufficio).