

## SCHEDA PROPOSTA DELIBERATIVA

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale  
Settore Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva

PROPOSTA DELIBERATIVA N. 107 DEL 15/09/2017

OGGETTO: **Permesso di Costruire Convenzionato** presentato dalla Società  
"PEGASO 2002 s.r.l." in attuazione degli artt. 53,68 e 69 del Regolamento  
Urbanistico Edilizio .  
– Approvazione convenzione.

DA ADOTTARE: con voto palese	CON VOTAZIONE: a maggioranza qualificata	DA PUBBLICARE: quindici giorni
---------------------------------	---------------------------------------------	-----------------------------------

IMMEDIATA ESEGUIBILITA':SI

Estensore proposta:

Dirigente del Settore Sportello per l'Edilizia  
Residenziale e Produttiva  
Ing. Carlo Mario Piacquadio

Dirigente e Responsabile del Procedimento

Dirigente del Settore Sportello per l'Edilizia  
Residenziale e Produttiva  
Ing. Carlo Mario Piacquadio

Coordinatore

Direttore Pianificazione e Gestione  
Territoriale (ad interim)

Arch. Daniele Fabbri

ASSESSORE PROPONENTE:

Dott.ssa Roberta Frisoni

Assessore Mobilita' – Programmazione e  
Gestione del Territorio - Demanio

F.to digitalmente

**Oggetto: Permesso di Costruire Convenzionato presentato dalla Società "PEGASO 2002 s.r.l." in attuazione degli artt. 53,68 e 69 del Regolamento Urbanistico Edilizio .**

- **Approvazione schema di convenzione.**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**RICHIAMATO** l'art. 28 bis del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 recante: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato (PCC);

**VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 15/03/2016, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

**TENUTO CONTO** che per effetto di quanto disposto dagli artt. 53,68 e 69 del menzionato RUE è consentito al privato di intervenire con Permesso di Costruire Convenzionato in aree appositamente perimetrate poste nei sub-ambiti Auc.2, Auc.3, Asp.1 e Asp.2, attraverso obbligo alla cessione di una significativa parte della Superficie territoriale (ST) da destinarsi come dotazioni territoriali;

**VISTA**, in merito, la circolare del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva in data 12/09/2016 prot. n. 226516; in merito alle precisazioni del procedimento istruttorio di cui ai PCC;

**VISTA** la richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 1726/2016 presentata dalla Società PEGASO 2002 s.r.l. in data 15/11/2016 prot. n. 241318, proprietaria di un'area senza sovrastanti fabbricati sita in Rimini, Via De Bosis, angolo Via Da Barbiano;

**PRECISATO** che nella fattispecie:

- l'area oggetto di intervento ricade in zona AUC2 (di cui all'art. 53 del RUE) individuata con apposito tematismo (già destinata nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi) all'interno della quale è consentito l'intervento di nuova costruzione a condizione che lo stesso venga realizzato con Permesso di Costruire Convenzionato subordinato alla cessione del 55% della superficie terrotiriale (ST) complessiva (da destinarsi a dotazioni territoriali) a fronte di un indice UT max pari a 0.3 mq/mq, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati.
- nel caso in esame, il progetto prevede di cedere la quota parte della ST (pari al 55%) già completa delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi a carico della Soc. Pegaso 2002 srl, a fronte dello scomputo dell'onere di urbanizzazione secondaria dovuto per l'intervento di nuova costruzione proposto nella restante porzione di ST (45% )

**CONSIDERATO** che per quanto riguarda l'intervento edilizio diretto, il progetto prevede la nuova costruzione di un fabbricato con destinazione residenziale costituito da cinque livelli fuori terra, per una Superficie Complessiva (S.C.) di progetto pari a circa 590,00 mq., come esplicitato negli elaborati allegati a corredo dello schema di schema di convenzione facente parte integrante del presente atto ed elencati nel prosieguo

**PRESO ATTO:**

- che il tecnico progettista evidenzia che mentre la superficie catastale corrisponde a 1605mq (45%=722,25mq e 55%=882,75mq), da rilievo topografico, la stessa corrisponde invece a 1617mq, per cui l'area da cedere viene individuata in 889,35mq, mentre l'area soggetta all'intervento edilizio diretto (45%) in 722,61mq.

- che le opere di urbanizzazione che la proprietà si impegna a realizzare sono rappresentate nell'elaborato grafico Tav. 07, e comprendono percorsi pedonali e carrabili, marciapiedi, un'isola ecologica, un parcheggio pubblico ed un'area a verde e sono dettagliatamente descritte nel computo metrico estimativo denominato tav. 08, che ha ottenuto il parere positivo della Direzione Lavori Pubblici Settore Infrastrutture e Grande Viabilità con provvedimento del 08/08/2017 prot. n. 198027.

- che la realizzazione e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione sarà normata dalla Convenzione approvata con il presente atto;

DATO ATTO che la dimensione delle aree da cedere risulta conforme a quanto disposto dall'art. 53 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 15/03/2016;

**ACQUISITI e VALUTATI** i pareri necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopracitati.

**PRESO ATTO:**

- dello schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali, (**allegato A**) parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo e formalmente accettato dal Soggetto Attuatore, che definisce gli obblighi e le garanzie a carico dello stesso,
- che inoltre a corredo sono stati presentati gli elaborati di seguito elencati:

**ELABORATI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – LOTTO**

Tav. 01	STATO DI FATTO (Rilievo e Sezioni)	prot. 241318 del 15/11/2016;
Tav. 02	PROGETTO (Planimetria, Piante)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 02.1	PROGETTO (Calcolo analitico SC)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 03	PROGETTO (Prospetti e Sezioni)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 04	PROGETTO (Tavola del Verde)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 05	PROGETTO (Schema Fognature)	prot. 241318 del 15/11/2016;
Tav. 06	PROGETTO (Barriere Architettoniche)	prot. 179888 del 18/07/2017;
ALL.B	PROGETTO (Doc. Fotografica)	prot. 241318 del 15/11/2016

**ELABORATI OPERE DI URBANIZZAZIONE – DOTAZIONI TERRITORIALI**

Tav. 02	PROGETTO (Planimetria, Piante)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 07	OUUU (Planimetria, sezione, particola)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 08	PROGETTO (Computo metrico OUUU)	prot. 179888 del 18/07/2017;

**PRESO ATTO** del Referto Urbanistico a firma del Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva, (**allegato B**), parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, che esprime la conformità urbanistica e tecnica della convenzione;

**DATO ATTO** che le Opere di urbanizzazione da Standard previste dal citato PCC consistono in:

Tipologia opera	Superficie mq.
Parcheggio pubblico	177,00
Verde pubblico	582,00
Isola Ecologica	20,00
Viabilità	110,00
<b>Totali</b>	<b>889,00</b>

**PRESO ATTO** che l'attrezzatura delle opere sopra elencate avrà un costo di realizzazione stimato in € **40.873,59** e verrà realizzata dagli attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi di legge fino alla concorrenza dell'importo tabellare definito dalla Regione E/R, pari a € 26.406,86, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;

**VALUTATO** che:

- il costo di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, risulta superiore al valore tabellare di scomputo previsto;
- la verifica dello scomputo verrà effettuata ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione precisando che, qualora il costo delle opere realizzate risultasse superiore all'importo degli oneri di secondaria dovuti, tale maggior spesa rimarrà a totale onere e carico del Soggetto attuatore.

**CONSIDERATO** che a garanzia degli obblighi previsti nella convenzione saranno presentate le seguenti fidejussioni:

- a) € **40.873,59** a garanzia della corretta e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PCC, da presentare prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
- b) € **20.000,00**, quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi previsti in convenzione urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree ed opere sopra citate, da presentare prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;

L'importo di cui al punto a) potrà essere aggiornato in seguito ad ulteriori valutazioni in merito alla congruità economica di competenza della Direzione Lavori Pubblici e Qualità Urbana;

**DATO ATTO** che la proposta di cui trattasi comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria dell'Ente, costituiti dalla gestione delle opere pubbliche di urbanizzazione (energia, acqua, gas ecc) e costi di manutenzione ordinaria (pulizia, sfalcio, verniciatura, sostituzione elementi ecc.), quantificabili in circa € 1.000,00 annui, a partire, presumibilmente, dall'anno 2020, come meglio evidenziato nella Scheda per il parere contabile, facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

**RITENUTO** di rinviare a successivi atti da adottare a cura del Responsabile del procedimento la definizione del periodo di esigibilità degli importi indicati per opere di urbanizzazione, fermo restando la necessità di provvedere ad inserire negli strumenti di programmazione la valorizzazione delle opere a scomputo;

**VISTO** il parere favorevole espresso in data.....del Dirigente del Settore Sportello per l'Edilizia Residenziale e Produttiva – Ing. Carlo Mario Piacquadio, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e

**Deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

dell'art. 147 bis comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Economico e Finanziario ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento di Contabilità;

**VISTO** il parere favorevole del Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi del suddetto art. 49 in ordine alla regolarità contabile;

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla III<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente in data \_\_\_\_\_ con nota n. \_\_\_\_\_, conservata a corredo del presente atto;

**ACQUISITO** il parere di legittimità del Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del "Regolamento sui controlli interni", adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24/01/2013;

**ATTESA** la propria competenza sulla base di quanto disposto dall'art. 28 bis, comma 2 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;

**CON VOTI** \_\_\_\_\_

**DELIBERA**

1) di approvare

- lo Schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali, (**allegato A**), parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, costituito altresì dagli elaborati tecnico-grafici ed amministrativi posti a corredo di seguito elencati:

**ELABORATI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO – LOTTO**

Tav. 01	STATO DI FATTO (Rilievo e Sezioni)	prot. 241318 del 15/11/2016;
Tav. 02	PROGETTO (Planimetria, Piante)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 02.1	PROGETTO (Calcolo analitico SC)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 03	PROGETTO (Prospetti e Sezioni)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 04	PROGETTO (Tavola del Verde)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 05	PROGETTO (Schema Fognature)	prot. 241318 del 15/11/2016;
Tav. 06	PROGETTO (Barriere Architettoniche)	prot. 179888 del 18/07/2017;
ALL.B	PROGETTO (Doc. Fotografica)	prot. 241318 del 15/11/2016

**ELABORATI OPERE DI URBANIZZAZIONE – DOTAZIONI TERRITORIALI**

Tav. 02	PROGETTO (Planimetria, Piante)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 07	OUUU (Planimetria, sezione, particola)	prot. 179888 del 18/07/2017;
Tav. 08	PROGETTO (Computo metrico OUUU)	prot. 179888 del 18/07/2017;

- **Il Referto Urbanistico (allegato B)**, parte integrante e sostanziale del presente atto, che esprime le valutazioni dell'ufficio funzionali all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, la conformità urbanistica e tecnica dell'intervento;

- 2) di approvare ed autorizzare la realizzazione delle opere di urbanizzazione il cui costo, pari a € **40.873,59**, viene portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, così come meglio esplicitato in premessa;
- 3) di prendere atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria da scomputare (derivanti dal tabellare della Regione Emilia Romagna), sono stimati in € 26.406,86; rimane fermo che qualora, il costo delle opere a consuntivo, risultasse superiore, il Soggetto Attuatore realizzerà

**Deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

- e cederà comunque al Comune di Rimini le predette opere di urbanizzazione senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale;
- 4) di dare atto che le opere di urbanizzazione da realizzare in attuazione del presente PCC saranno cedute all'Amministrazione Comunale, unitamente alle aree sottese, con i tempi e le modalità previste in convenzione urbanistica;
  - 5) di rinviare a successivi atti da adottare a cura del responsabile del procedimento la definizione del periodo di esigibilità degli importi indicati per opere di urbanizzazione, fermo restando la preliminare necessità di provvedere, in occasione delle prossime variazioni al bilancio, a inserire negli strumenti di programmazione la valorizzazione delle opere a scomputo e di quelle aggiuntive;
  - 6) di prendere atto che a garanzia degli obblighi previsti nella convenzione saranno presentate le seguenti fidejussioni:
    - a) € **40.873,59** a garanzia della corretta e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PCC, da presentare prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
    - b) € **20.000,00**, quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi previsti in convenzione urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree ed opere sopra citate, da presentare prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica;
  - 7) di dare atto che l'importo di cui al punto a) potrà essere aggiornato in seguito ad ulteriori valutazioni in merito alla congruità economica di competenza della Direzione Lavori Pubblici e Qualità Urbana;
  - 8) di autorizzare l'Ing Carlo Mario Piacquadio Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva a sottoscrivere, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la convenzione attuativa relativa al Permesso di Costruire Convenzionato in argomento, secondo lo schema allegato alla presente, con facoltà dello stesso di apportarvi modifiche ed integrazioni, comunque non sostanziali, che si rendessero necessarie per una sua migliore definizione;
  - 9) di demandare al competente Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva il rilascio del relativo permesso di costruire convenzionato;
  - 10) di dare atto che la proposta di cui trattasi comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, costituiti dalla gestione delle opere pubbliche di urbanizzazione (energia, acqua, gas ecc) e costi di manutenzione ordinaria (pulizia, sfalcio, verniciatura, sostituzione elementi ecc.), quantificabili in circa € 1.000,00 annui, a partire, presumibilmente, dall'anno 2020, come meglio evidenziato nella "Scheda per il parere contabile", facente parte integrante e sostanziale del presente atto;
  - 11) di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente i pareri previsti dall'art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, così come dettagliatamente richiamato nella premessa,
  - 12) di dare atto che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Sportello unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva – Ing. Carlo Mario Piacquadio;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

RITENUTA l'urgenza del presente provvedimento;

CON VOTI .....

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Dirigente  
Settore Sportello Unico per l'Edilizia  
Residenziale e Produttiva  
Ing. Carlo Mario Piacquadio  
(Documento firmato digitalmente)