



COMUNE DI RIMINI

Settore / Servizio PIANIFICAZIONE cod.
Ufficio URBANISTICA ATTUATIVA cod.

Proposta deliberativa: n. 2730693 del 06/09/2012 Competenza del Consiglio
 Competenza della Giunta
 Coi poteri del Consiglio

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOTINATO "VIA BORGHI" - SCHEDA DI PRG N.°
6.1 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE - APPROVAZIONE
DI P.P. 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 _____

Collegio Revisori
 parere favorevole del _____
 parere contrario del _____

Comune di Rimini - Consiglio Comunale
Pervenuto/Registrato in data 21/10/2012
L'impiegato/a [Signature]

Collegamenti altri Settori
a fini esecutivi

Copra
Dott. ssa Cristofolini
[Signature]

VA CONFERITA L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

Da adottare	Con votazione	Da pubblicare per giorni	Da comunicare al Consiglio <small>(ex art. 166 Dlgs 267/99 e art 14 Reg. Contabilità)</small>
<input type="checkbox"/> con voto palese	<input type="checkbox"/> a maggioranza assoluta	<input type="checkbox"/> quindici	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> con voto segreto	<input type="checkbox"/> a maggioranza qualificata	<input type="checkbox"/> altro _____	

Estensore proposta _____

Dirigente [Signature]

Responsabile procedim. _____

~~Coordinatore Area~~ _____

Assessore [Signature]

SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA
(Arch. Daniele Fabbri)

Riferimenti O.d.G. Consiglio Comunale

Sigla prop. / Codice o.d.g. _____ / _____

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

Sigla prop. / Codice o.d.g. _____ / _____

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. 2730693 del 06/09/2012

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda di progetto 6.1 denominato "Via Borghi" APPROVAZIONE IN VARIANTE AL PRG VIGENTE

Previsione Intervento/Operazione:

Piano Particolareggiato di iniziativa privata ubicato in adiacenza della Via Emilia Vecchia in località Santa Giustina. L'intervento interessa la scheda 6.1 del P.R.G. ed è classificata come: Zona omogenea C2 "Zona residenziale o mista di espansione soggetta a piano urbanistico preventivo", di cui all'art. 25.3 delle relative NTA di PRG.

Descrizione Intervento/Operazione:

Oggetto del presente Piano Particolareggiato d'iniziativa privata è un'area libera di circa 41.380,00 mq. di superficie catastale situata in località Santa Giustina da destinarsi ad attività residenziale mista.

La superficie reale proposta per l'area d'intervento risulta essere di 41.286,00 mq. e prevede la realizzazione di una **Superficie Utile** a destinazione residenziale di mq. 8.000,00 circa.

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

- realizzazione delle opere di urbanizzazione da standard per mq. 7.200 circa e la viabilità di lottizzazione per mq.587 che determinerà un importo presuntivo di € 677.000,00 circa.

Opere aggiuntive su aree a superstandard:

- cessione di aree a super standard destinata a verde pubblico - Zona G3.2 pari a mq. 1.041,00 circa e a parcheggio pubblico - zona G4.1 pari a mq. 208 circa proposta attrezzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- cessione di area a super standard destinata a verde pubblico - Zona G3.2 pari a mq.19.731,00 e a parcheggio pubblico - Zona G4.1 mq. 3.487,00 con sistemazione di massima a totale onere e carico del soggetto attuatore fino all'importo necessario agli adempimenti previsti per la cessione delle aree, l'eventuale differenza in positivo potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria;
- la cessione di area a super standard destinata a verde pubblico - Zona G3.2 attrezzata a collina artificiale per 3.309,00 circa mq. a totale onere e carico del soggetto attuatore;

Opere aggiuntive fuori comparto:

- sistemazione del marciapiede Via Emilia lato Ferrovia;
- completamento della pista ciclopedonale con il tessuto urbano esistente;
- ampliamento del tratto stradale della Via Borghi.

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:

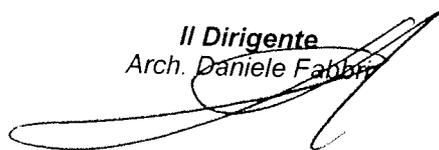
- La dotazione urbanistica conseguente l'intervento edificatorio privato (standard) che di fatto risulterà incrementata dell'attrezzature di ulteriore parcheggio pubblico e verde pubblico, da realizzarsi nell'area a superstandard Zona G4.1 e G3.2;
- La sistemazione dell'ampia area a superstandard G3.2 con una minima attrezzatura;

S:\s026d003\p 216.00\scheda 6.1 Via Borghi\APPROVAZIONE\DELIBERA\Scheda Proposta Deliberativa Rev_01.doc
Scheda Proposta Deliberativa Rev_01.doc



- L'opportunità offerta al Comune di riassetto e riqualificazione della viabilità esistente, attraverso la sistemazione dei marciapiedi della via Emilia , l'ampliamento della Via Borghi e il completamento di pista ciclopedonale con il tessuto urbano esistente.

Il Dirigente
Arch. Daniele Fabbr



Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Via Borghi" - Scheda di PRG n. 6.1 in variante al PRG vigente – Approvazione di P.P. 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 "Via Borghi" scheda di PRG n. 6.1 in variante al PRG vigente, presentata in data 19/07/2007, prot. n. 132950, definitivamente integrata in data 14/05/2012 prot. n. 66445, ed infine in data 07/09/12 prot. n.131561 costituita dagli elaborati Allegato "A", parte integrante del presente atto, dai Sig.ri Francesco Valenti nato a Casteldelci (PU) il 31.07.1933, Semprini Fiorella nata a Poggio Berni (FC) il 07.10.1939, Biondi Libera nata a Rimini il 23.11.1945, Biondi Piero nato a Rimini il 13.06.1950, Montanari Marco nato a Rimini il 22.09.1967, Montanari Anna nata a Rimini il 24.05.1964, Montanari Enzo nato a Rimini il 27.02.1949, Di Benedetti Anna Maria nata a Rimini il 22.04.1948, Montanari Stefano nato a Rimini il 10.08.1968, Mondaini Marinella nata a Rimini il 23.07.1947, Amici Nino nato a Santarcangelo di Romagna (RN) il 05.07.1929, Amici Attilia nata a Rimini il 18.11.1962, Amici Francesca nata a Rimini il 01.02.1968, Campana Alda Maria Giuseppina nata a Rimini il 20.03.1939, Donati Gabriele nato a Rimini il 27.07.1970, Bernardi Franca nata a Poggio Berni (RN) il 28.11.1937, Mascella Fabio nato a Rimini il 13.04.1975, Mascella Gloria nata a Rimini il 19.12.1979, Moretti Graziella nato a Rimini il 16.02.1940, Mingucci Cinzia nata a Rimini il 07.10.1961, Mingucci Davide nato a Rimini il 18.11.1966, 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. 66445 del 14/05/2012, sono proprietari dei terreni siti in Rimini distinti al N.C.T. al Foglio n. 49 particella n. 1110, 1214, 1211, 1212, 1210, 1207, 1208, 1205, 1203, 1201, 254, 1199;

PREMESSO inoltre che l'area sopraccitata è classificata dal P.R.G. vigente come Zona C2 – Zona residenziale o mista di espansione soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata.

VISTA la variante normativa predisposta dal Settore Pianificazione Attuativa che modifica la scheda di progetto n. 6.1 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 l'altezza massima degli edifici che passa da 10,50 ml a 13,50 ml, è stato trasmesso contestualmente alla pubblicazione sul BUR e successivamente valutato favorevolmente dalla Giunta Provinciale di Rimini con propria deliberazione n. 23/11 del 02.02.2011;

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;

Proposta deliberativa di C.C. n. 2730693 del 06/09/2012

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è conforme con lo strumento urbanistico generale vigente seppure dalla sovrapposizione cartografica tra la superficie catastale, quella da P.R.G. e quella relativa al rilievo dello stato di fatto, fatti salvi errori derivanti da deformazioni imputabili alla riproduzione fotostatica nonché alla comparazione tra planimetria catastale e carta tecnica regionale (supporto della cartografia del P.R.G.), risultano delle lievi differenze, ritenute non significative;

DATO ATTO che alcune particelle, per un totale di mq. 1.323, sono state escluse dal piano, su richiesta dei Soggetti Attuatori, in quanto, dalle verifiche svolte, trattasi di porzioni di fabbricati o aree di proprietà di alcuni attori del piano;

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. 299 del 09/11/2009 dalla quale emerge che non risulta da assoggettare a VAS;

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 09/12/2010 al 07/02/2011 con protocollo speciale 20339 del 11/02/2011 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;

PRESO ATTO dei pareri espressi dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, relativamente all'inserimento del fabbricato di progetto nel contesto urbano di riferimento e del conseguente iter tecnico – amministrativo con l'individuazione delle modifiche progettuali richieste e parzialmente recepite;

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, a seguito di negoziazione svolta dall'Ufficio in considerazione delle problematiche relative alla viabilità di accesso carrabile e ciclo-pedonale al comparto, sono state individuate varie opere aggiuntive, qualificabili come opere di urbanizzazione primaria e contenute nell'elaborato progettuale "8" di cui all'allegato A parte integrante e sostanziale del presente atto, da realizzarsi a cura del privato per un importo lordo complessivo, compresa l'acquisizione di parte delle aree necessarie, pari ad Euro 288.000,00;

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 del Referto Normativo 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 da standard i cui costi di realizzazione pari a € 677.000,00 circa (costo complessivo escluso IVA) sono a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 310.000,00 circa, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
- Opere di urbanizzazione aggiuntiva su superstandard i cui costi di realizzazione pari a € 98.000,00 circa (costo complessivo escluso IVA) sono a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 490.000,00 circa, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;

IL DIRIGENTE
SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA
(A. B. S. M. S. F. A. C. R. I.)

- Opere di urbanizzazione aggiuntive e carico del Soggetto attuatore per un importo complessivo pari a € 938.000,00 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;
- la verifica dello scomputo sarà comunque svolta ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria precisando che, stante il costo delle opere di urbanizzazione realizzate superiore all'importo degli oneri di primaria dovuti, tale maggiore spesa è a totale onere e carico del Soggetto attuatore mentre, qualora il costo di realizzazione risultasse inferiore, l'eventuale differenza dovrà essere versata come onere di urbanizzazione dovuta per l'edificazione privata;

CONSIDERATO che le opere di urbanizzazione, complessivamente valutate in € 1.947.177,27 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, come da ultimo modificato dall'art. 45 comma 1 della L. 214/11;

TENUTO CONTO che il progetto delle opere di urbanizzazione dell'intervento, per il quale sono stati acquisiti i pareri e le prescrizioni nella forma preliminare, è stato, successivamente, oggetto di ulteriori modifiche migliorative negoziate e condivise con gli attori, con particolare riferimento alla sistemazione delle aree da cedere come superstandard ed al miglioramento della viabilità d'accesso e dei collegamenti ciclo-pedonali;

DATO ATTO, pertanto, che il soggetto attuatore è stato informato ed ha comunicato, come indicato in convenzione all'art.6. "Realizzazione Opere di Urbanizzazione", di accettare le prescrizioni eventualmente imposte, in sede di progettazione definitiva/esecutiva, per una migliore definizione progettuale delle Opere di Urbanizzazione e l'eventuale diversa valutazione del costo di realizzazione delle stesse con conseguente ridefinizione degli importi delle polizze fideiussorie poste a garanzia della realizzazione delle opere.

DATO ATTO del parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi espresso in data 10/09/2012 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 *(vedere parere allegato)*

SENTITA la III^o 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.;

Proposta deliberativa di C.C. n. 2730693 del 06/09/2012

Visto il D.lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i., DPR n. 207/2010 e s.m.i. e L. 214/2011;
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 6.1 di P.R.G., per aumentare l'altezza massima degli edifici da 10,50 ml a 13,50 ml, redatta dall'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);

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 "Via Borghi scheda 6.1 di PRG 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 sovraordinata o para-ordinata;

2 - Di approvare lo studio di fattibilità (denominato allegato "8" degli elaborati di progetto, allegato "A") relativo alle opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'ampliamento e adeguamento della sezione stradale della Via Borghi e dei collegamenti ciclo-pedonali con il quartiere;

3 - 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 da standard i cui costi di realizzazione pari a € 677.000,00 circa (costo complessivo escluso IVA) sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 310.000,00 circa, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
- Opere di urbanizzazione aggiuntiva su superstandard i cui costi di realizzazione pari a € 98.000,00 circa (costo complessivo escluso IVA) sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 490.000,00 circa, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
- Opere di urbanizzazione aggiuntive e carico del Soggetto attuatore per un importo complessivo pari a € 938.000,00 circa (IVA inclusa);

4 - 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 così come modificate ed integrato dalla L. 214/2011;

5 - Di prendere atto che gli oneri di urbanizzazione primaria, stimati in via preventiva in € 310.000,00 circa, saranno comunque verificati ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria, precisando che il Soggetto Attuatore, nel caso in cui il costo delle opere superi gli oneri, realizzerà e cederà

a favore del Comune di Rimini l'eventuale maggior costo di attuazione delle opere di urbanizzazione senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale;

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 alla quota di aree da cedere per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (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 € 640.000;

8 - 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;

9 - 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;

10 - 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;

11 - 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

Allegato B: Relazione Istruttoria - 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 2730693 del 6.9.2012 avente ad oggetto **“Via Borghi” - Scheda di P.R.G. n. 6.1 in variate al PRG vigente – Approvazione di P.P. 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 € 35.000/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:

- Attraverso maggiori entrate dirette derivanti da IMU per circa € 20.000 a seguito accatastamento nuove edificazioni
- attraverso realizzazione di economie di spesa di importo tale da consentirne l'assorbimento a bilancio comunale senza modificazioni per la differenza o attivando le leve sulle entrate di propria competenza.

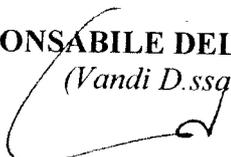
Per quanto attiene alle stime di entrate straordinarie a favore dell'Ente per complessivi € 910.000,00, le stesse costituiscono entrate a “destinazione vincolata” e saranno inserite nei bilanci di competenza (in relazione all'anno in cui saranno introitate alle casse dell'Ente) con la destinazione che 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.ssq 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 6.1 VIA BORGHI - ALLEGATO ¹D¹¹

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 6.1 Via Borghi** (Santa Giustina)

Superficie/Destinazione: **mq 8.000** residenziale (pari a circa n. **110 alloggi**)

Descrizione opere di urbanizzazione:

Il piano prevede la realizzazione diretta e cessione gratuita delle opere a **standard urbanistico** di legge (mq 30/abitante tecnico insediato) ed alla viabilità relativa, corrispondenti a complessivi **mq 8.207**. Inoltre il piano prevede la cessione di aree a **superstandard**, con l'obiettivo di ridurre il deficit storico comunale, per una superficie di **mq 26.542**.

Su una parte di queste aree a superstandard si è concordata la realizzazione, sempre a cura e spese del privato, di alcune attrezzature, quali le sistemazioni estensive per il parco, ulteriori parcheggi, barriere antirumore verso la limitrofa linea ferroviaria ecc. su una superficie di circa **mq 23.055**.

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		4.852	€ 365.000,00
- Strade/parcheggi		3.355	€ 285.000,00
- Superstandard attrezzato		23.055	€ 726.000,00
- Superstandard non attrezzato		3.487	€ 52.000,00
- Opere aggiuntive fuori comparto (viabilità)			€ 288.000,00
	Totale	34.749,00	€ 1.716.000,00



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 € 1.716.000 x 2% = **€ 35.000/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 € 490.000,00 (circa 3-4 anni dall'approvazione del piano)
- Costo di costruzione € 250.000,00 (circa 5-6 anni dall'approvazione del piano)
- Contributo ERS (opzione del privato) € 170.000,00 (circa 2-3 anni dall'approvazione del piano)
€ 910.000,00 (una tantum)

- IMU/Tares ecc. € 20.000,00/anno (circa 5-6 anni dall'approvazione del piano)

NB. Il conteggio tiene conto del differenziale tra la tassa attuale da terreno potenzialmente edificabile, a quella finale sugli edifici realizzati.

Il Dirigente
Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa
Arch. ~~Daniele Fabbri~~





Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e
Gestione Territoriale,
Settore Pianificazione Urbanistica
Attuativa

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

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

SCHEDA 6.1 VIA BORGHI - ALLEGATO "D"

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 6.1 Via Borghi** (Santa Giustina)

Superficie/Destinazione: **mq 8.000** residenziale (pari a circa n. **110 alloggi**)

Descrizione opere di urbanizzazione:

Il piano prevede la realizzazione diretta e cessione gratuita delle opere a **standard urbanistico** di legge (mq 30/abitante tecnico insediato) ed alla viabilità relativa, corrispondenti a complessivi **mq 8.207**. Inoltre il piano prevede la cessione di aree a **superstandard**, con l'obiettivo di ridurre il deficit storico comunale, per una superficie di **mq 26.542**.

Su una parte di queste aree a superstandard si è concordata la realizzazione, sempre a cura e spese del privato, di alcune attrezzature, quali le sistemazioni estensive per il parco, ulteriori parcheggi, barriere antirumore verso la limitrofa linea ferroviaria ecc. su una superficie di circa **mq 23.055**.

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		4.852	€ 365.000,00
- Strade/parcheggi		3.355	€ 285.000,00
- Superstandard attrezzato		23.055	€ 726.000,00
- Superstandard non attrezzato		3.487	€ 52.000,00
- Opere aggiuntive fuori comparto (viabilità)			€ 288.000,00
	Totale	34.749,00	€ 1.716.000,00



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 € 1.716.000 x 2% = **€ 35.000/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 € 490.000,00 (circa 3-4 anni dall'approvazione del piano)
- Costo di costruzione € 250.000,00 (circa 5-6 anni dall'approvazione del piano)
- Contributo ERS (opzione del privato) € 170.000,00 (circa 2-3 anni dall'approvazione del piano)
€ 910.000,00 (una tantum)

- IMU/Tares ecc. **€ 20.000,00/anno** (circa 5-6 anni dall'approvazione del piano)

NB. Il conteggio tiene conto del differenziale tra la tassa attuale da terreno potenzialmente edificabile, a quella finale sugli edifici realizzati.

Il Dirigente
Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa
Arch. Daniele Fabbri

