

REGIONE EMILIA ROMAGNA – PROVINCIA DI RIMINI

COMUNE DI RIMINI

PIANO DELL'ARENILE 2005

PIANO PARTICOLAREGGIATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 31.05.2002 N°9

N° 19

**Oggetto RELAZIONE
SULLA PREVISIONE DI SPESA**

Data Gennaio 2005

Progettista Arch. SANDRO VOLTA
Collaborazione alla progettazione Arch. Susanne Wettstein

Via Revere 16 – 20123 Milano tel+fax 0039 02 463819 email : sandro.volta@libero.it

1. FINALITA' DEL PIANO DELL'ARENILE	pag. 3
2. PREVISIONI DEL PIANO DELL'ARENILE	pag. 3
3. MODALITA' DI GESTIONE DEL PIANO	pag. 4
4. SOGGETTI ATTUATORI	pag. 4
5. ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI	pag. 5
6. ONERI A CARICO DEL COMUNE DI RIMINI	pag. 5
7. PREVISIONE DI SPESA A CARICO DEL COMUNE DI RIMINI: ONERI PERIODICI	pag. 6
8. PREVISIONE DI SPESA A CARICO DEL COMUNE DI RIMINI: ONERI DI INVESTIMENTO	pag. 7
9. SINTESI DELLA PREVISIONE DI SPESA	pag. 9

1. FINALITA' DEL PIANO DELL'ARENILE

Il <<Piano dell'Arenile>> viene redatto ai sensi della legge Regionale 31.05.2002 n° 9 (e s.m.i.) <<Disciplina dell'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di zone di mare territoriale>> e della Delibera del Consiglio Regionale Emilia Romagna 06.03.2003 n° 468 <<Direttive per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo e di mare territoriale ai sensi dell'articolo 2, comma 2 della L.R. n° 9/2002>>.

Dati la impostazione ed i contenuti della legge regionale (e delle relative "direttive"), le finalità insite nel <<Piano dell'Arenile>> sono sostanzialmente due, distinte ma strettamente connesse:

- a – piena delega al Comune di Rimini delle **funzioni amministrative** relative al rilascio, rinnovo, modifica e revoca delle concessioni e delle autorizzazioni su aree demaniali marittime, conformemente alle definizioni di cui all'articolo 3 della L.R. n° 9/2002;
- b – **pianificazione dell'assetto** delle aree demaniali marittime, con particolare riferimento agli arenili, nel rispetto di obiettivi e contenuti ben definiti e coerentemente con le prescrizioni e le direttive degli strumenti pianificatori sovraordinati (P.T.P.R., P.T.P.C., P.R.G.).

Al fine della redazione della <<Previsione di spesa>> occorrente per le sistemazioni generali a carico del Comune di Rimini per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica <<Piano dell'Arenile>>, i costi di gestione indotti dalle funzioni amministrative delegate non vengono computati in quanto essi sono variabili indipendenti dallo specifico strumento urbanistico approvato: tale concetto è implicitamente confermato dall'articolo 36 della L.R. n° 6/2004 modificante l'articolo 10 della L.R. n° 9/2002.

Pertanto la presente <<Relazione sulla previsione di spesa>> prende in considerazione solamente i costi connessi alle previsioni del <<Piano dell'Arenile>>.

2. PREVISIONI DEL PIANO DELL'ARENILE

Gli obiettivi di carattere generale e relative le problematiche territoriali ed amministrative sono enunciati al punto 6 della <<Relazione illustrativa>> (elaborato n° 17): comportando interventi complessi connessi a strumentazioni urbanistiche diverse, essi esulano dall'oggetto vero e proprio del presente <<Piano>>.

Le principali previsioni del <<Piano dell'Arenile>> possono sintetizzarsi in:

- a – realizzazione degli "stabilimenti balneari" plurifunzionali come aggregazione delle attuali concessioni e superamento della distinzione tra concessioni in relazione alle funzioni esercitate;
- b – accorpamento delle "superfici coperte" dei corpi edilizi, manufatti ed impianti "fissi" (cioè ad impianto annuale) con conseguente apertura di varchi visivi tra entroterra e mare;
- c – riduzione con perequazione delle "superfici coperte" dei corpi edilizi, manufatti ed impianti "fissi";
- d – creazione di una fascia "filtro" tra strada litoranea e/o fascia urbanizzata (litorale nord) ed arenile, atta a modificare il rapporto tra assetto urbano e spiaggia e ad offrire un diverso fronte del litorale rispetto alla città;

- e – razionale distribuzione dei “centri nautici” integrati con i “noleggi di imbarcazioni” da diporto;
- f – individuazione e regolamentazione dei <<comparti d’intervento speciali>>, a prevalente finalità sociali;
- g – aumento della dotazione di <<spiagge libere>> a livello comunale, e regolamentazione delle relative dotazioni di servizi;
- h – individuazione dei siti di possibile realizzazione di pontili “leggeri” ad integrazione e/o sostituzione di quelli esistenti.

Come detto al punto 6 della <<Relazione illustrativa>> (elaborato n° 17), il <<Piano>> non prevede la preliminare acquisizione al patrimonio pubblico delle aree dell’arenile ora di proprietà privata in quanto aree sufficientemente tutelate dagli strumenti urbanistici ed in gran parte recentemente acquistate dagli stessi operatori concessionari dell’adiacente arenile demaniale; sono comunque fatte salve, ovviamente, le vigenti disposizioni di legge in materia di pubblica utilità.

3. MODALITA’ DI GESTIONE DEL PIANO

Le funzioni amministrative delegate dalla L.R. n° 9/2002 vengono gestite nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia di “concessioni demaniali”, ivi compreso il R.D.L. 30.03.1942 n° 327 e s.m.i. (<<Codice della navigazione>>), e nell’ambito delle previsioni e delle normative tecniche di attuazione del <<Piano dell’Arenile>>.

Relativamente alle aree di proprietà “non demaniale”, e comunque sotto il profilo urbanistico, il <<Piano dell’Arenile>>, in quanto “piano particolareggiato” di iniziativa pubblica ai sensi degli articoli del Titolo IV della L.R. n° 20/2000 (e s.m.i.) e dell’articolo 10 della L.R. n° 9/2002, viene gestito nel rispetto degli articoli 21 e 22 della L.R. n° 47/1978 (e s.m.i.).

Pertanto i costi per l’attuazione delle previsioni del <<Piano>> sono comunque a carico dei soggetti attuatori, siano essi quelli direttamente previsti dalle Norme di Attuazione (N.T.A.), che dei soggetti che divengano attuatori a seguito dell’eventuale esercizio dei poteri di revoca o dei poteri sostitutivi da parte del Comune in caso di inadempienze dei primi.

4. SOGGETTI ATTUATORI

Ai sensi dell’articolo 7 delle N.T.A. del presente <<Piano>> sono soggetti attuatori delle previsioni:

- a – i proprietari delle aree con disponibilità diretta;
- b – i concessionari di aree demaniali marittime o comunali alla data di approvazione del presente <<Piano>>, in forma singola od associata;
- c – gli affittuari e coloro che hanno disponibilità delle aree private con altro titolo, in forma singola od associata;
- d – gli assegnatari di bandi comunali finalizzati alla realizzazione delle previsioni del <<Piano>>; ovvero i soggetti che divengono concessionari in virtù di disposizioni di legge.

5. ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Sono oneri a carico dei soggetti attuatori tutto quanto concerne l'attuazione delle previsioni relative ai comparti di intervento, come definiti dall'articolo 13 delle N.T.A. ed indicati sugli elaborati cartografici del <<Piano>>, ivi compresa la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 47 delle N.T.A.

I comparti d'intervento <<stabilimento balneare>> (articoli 14 e 23 N.T.A.) ed i comparti d'intervento <<speciali>> (articoli 15 e 29 N.T.A.), fatta eccezione per quanto precisato alla lettera "b" del successivo punto 6, sono attuati da soggetti terzi rispetto al Comune di Rimini.

6. ONERI A CARICO DEL COMUNE DI RIMINI

Ai sensi delle N.T.A., il Comune di Rimini è soggetto attuatore del <<Piano dell'Arenile>> per quanto concerne:

- a – concessione, gestione ed attrezzatura delle <<spiagge libere>> (articoli 16 e 30 N.T.A.);
- b – concessione di <<comparto d'intervento speciale>> S.37 (articoli 15 e 29 punto 9 N.T.A.);
- c – installazione e gestione di gazebi per informazione ed assistenza turistica (articolo 20 punto 5 N.T.A).

Per quanto detto al precedente punto 2, l'attuazione di interventi connessi alla riqualificazione dell'arenile ma esterni all'area sottoposta al presente <<Piano>>, ovvero eventuali interventi diretti conseguenti all'uso dei poteri sostitutivi in virtù della legislazione vigente (acquisizione di aree, realizzazione opere di urbanizzazione primaria) non sono preventivamente quantificabili e computabili.

A carico del Comune di Rimini sono quindi direttamente computabili due distinti tipi di oneri:

- a – oneri periodici (annuali): canoni di concessione demaniale o di affitto di aree private per ottenere la disponibilità delle previste <<spiagge libere>> e del comparto d'intervento <<speciale>> S.37;
- b – oneri di investimento: attrezzatura delle <<spiagge libere>>; installazione dei "gazebi" per informazione ed assistenza turistica.

7. PREVISIONE DI SPESA A CARICO DEL COMUNE DI RIMINI: ONERI PERIODICI

A – CANONE DI CONCESSIONE DI AREE DEL DEMANIO MARITTIMO

Sulla base delle tariffe vigenti al 31.12.2004, considerato che nei confronti del Comune di Rimini è applicabile il canone <<ricognitorio>> pari ad un decimo del canone ordinario, si può ipotizzare un canone annuo di € 0,12/mq di superficie scoperta concessionata.

Spiagge libere e comparto <<speciale>> (♣) previsti:

MACROZONA	COMPARTO D'INTERVENTO	AREA STIMATA
1 – Torre Pedrera	N.29 N.22 N.19	mq. 1.000 mq. 540 mq. 1.500
2 – Viserbella	-----	-----
3 – Viserba	-----	-----
4 – Rivabella	N.01	mq. 600
5 – San Giuliano Mare	-----	-----
6 – Marina Centro	S.01	mq. 8.750
7 – Tripoli	-----	-----
8 – Pascoli - Lagomaggio	-----	-----
9 – Bellariva	S.34 S.37 (♣)	mq. 560 mq. 6.950
10 – Marebello	S.41 S. 43	mq. 4.400 mq. 5.850
11 – Rivazzurra	-----	-----
12 – Miramare	S.54	mq. 1.680
13 – Novarese	S.59 S.62	mq. 6.600 mq. 15.750
TOTALE	n° 11 + (1)	mq. 54.180

Considerata la “stima” delle superfici, si arrotonda il totale in mq. 60.000.

Pertanto: mq 60.000 x € 0,12/mq = € 7.200,00 di canone concessorio annuo.

B – CANONE DI AFFITTO DI AREE PRIVATE NELL'AMBITO DELL'ARENILE

Sulla base dei canoni di affitto stipulati dalla proprietà con operatori privati su aree adiacenti alle aree che il <<Piano>> prevede quali <<spiagge libere>>, si può ipotizzare un canone di affitto annuo di € 2,00/mq di superficie scoperta affittata.

Le spiagge libere previste su aree private sono localizzate entrambe nella macrozona n° 13 – Torre Pedrera: sono rispettivamente i comparti d'intervento N.34 (mq. 2.600) ed N.36 (mq. 8.000), per un totale di mq. 10.600, arrotondati a mq. 11.000.

Pertanto: mq. 11.000 x € 2,00/mq di superficie = € 22.000,00 di canone di affitto annuo

In sintesi gli **ONERI PERIODICI** a carico del Comune di Rimini risultano:

€ 7.200,00 + € 22.000,00 = € 29.200,00

8. PREVISIONE DI SPESA A CARICO DEL COMUNE DI RIMINI:
ONERI DI INVESTIMENTO

A – ATTREZZATURA DELLE SPIAGGE LIBERE

L'articolo 30 delle N.T.A. prevede che le <<spiagge libere>> abbiano una dotazione "standard" di servizi per il pubblico ogni mq 6.000, o frazione superiore a mq 600, di arenile.

Considerate le aree delle spiagge libere previste, si ipotizzano le seguenti dotazioni:

MACROZONA	COMPARTO	AREA STIMATA	N° DOTAZIONI "STANDARD"
1 – Torre Pedrera	N.36	mq. 8.000	2
	N.34	mq. 2.600	1
	N.29	mq. 1.000	1
	N.22	mq. 540	---
	N.19	mq. 1.500	1
2 – Viserbella	-----	-----	
3 – Viserba	-----	-----	
4 – Rivabella	N.01	mq. 600	1
5 – San Giuliano Mare	-----	-----	
6 – Marina Centro	S.01	mq. 8.750	2
7 – Tripoli	-----	-----	
8 – Pascoli - Lagomaggio	-----	-----	
9 – Bellariva	S.34	mq. 560	---
10 – Marebello	S.41	mq. 4.400	1
	S. 43	mq. 5.850	1
11 – Rivazzurra	-----	-----	
12 – Miramare	S.54	mq. 1.680	1
13 – Novarese	S.59	mq. 6.600	1
	S.62	mq. 15.750	3
TOTALE	n° 13	mq. 57.830	15

La dotazione "standard" è costituita da:

- a – n° 1 servizio igienico (gabinetto con lavabo) accessibile alla generalità dei cittadini, con accesso controllato (gettone, moneta, ecc.);
- b – n° 2 cabine / spogliatoio (dimensione massima cm. 200 x cm. 200 ciascuna) accessibili alla generalità dei cittadini, con accesso controllato (gettone, moneta, ecc.);
- c – n° 1 doccia con acqua a temperatura ambiente per uso risciacquo dall'acqua marina, con divieto di uso di saponi od altri prodotti detergenti;
- d – quanto previsto dall'articolo 18 punti 1 e 2 (<<Organizzazione del salvataggio>>);
- e – n° 2 plance: l'una per l'esposizione della <<Ordinanza balneare>>, l'altra per l'avviso relativo alla esistenza o meno dell'organizzazione del salvataggio e del presidio.

Considerato:

- a – che il materiale previsto dalla dotazione “standard” viene collocato in aree prive di sorveglianza diretta del gestore, per cui le strutture, costituite dai materiali previsti dall’articolo 34 delle N.T.A. (preferibilmente ferro e legno), debbono offrire le migliori prestazioni possibili in caso di cattivo uso o di possibili atti vandalici;
- b – che le cabine / spogliatoio ed il servizio igienico, accorpati tra loro, debbono essere dotati di apposito meccanismo per un uso controllato (gettoniera, lettore carta magnetica, od altro);
- c – che il servizio igienico deve essere dotato di tutti gli accorgimenti necessari all’uso della generalità dei cittadini, ivi comprese le “categorie protette”, ed essere collegato alla rete dei sottoservizi (fognatura, acqua, elettricità);
- d – che gli impianti e la cabina del servizio igienico possono fungere da supporto funzionale alla prevista doccia per risciacquo dall’acqua marina;
- e – che l’eventuale onere per la <<Organizzazione del salvataggio>> è preventivabile solo a seguito della emanazione della prevista <<Ordinanza balneare>>,

per l’acquisto e messa in opera di n° 1 dotazione “standard” si ipotizza un onere di investimento di:

- a – n° 2 cabine / spogliatoio: € 7.000,00;
 - b – n° 1 servizio igienico: € 15.000,00;
 - c – spese varie, comprese n° 2 plance per avvisi: € 1.000,00,
- per un totale di € 23.000,00 per ciascuna dotazione “standard”.

Essendo previste n° 15 dotazioni “standard”, **l’onere complessivo per l’attrezzatura delle <<spiagge libere>>** risulta:

€ 23.000,00 x n° 15 dotazioni “standard” = **€ 345.000,00**, oneri fiscali inclusi.

B – INSTALLAZIONE DI GAZEBI PER INFORMAZIONE ED ASSISTENZA TURISTICA

L’articolo 20 punto 5 delle N.T.A. prevede l’installazione in ciascuna <<macrozona>>, a carico del Comune di Rimini, di n°1 “gazebo” per informazioni ed assistenza turistica, con dimensioni di ml. 4,00 x ml. 4,00, da collocarsi sulla parte a monte dell’arenile (fascia <<A>>).

Il “gazebo” deve essere costituito da struttura con materiali conformi all’articolo 34 delle N.T.A. (preferibilmente ferro e legno), deve offrire le migliori prestazioni possibili in caso di possibili atti vandalici ed essere arredato e dotato delle apparecchiature necessarie per poter svolgere l’attività programmata; deve inoltre essere collegato alla rete dei sottoservizi (elettricità telefono, ecc.).

Ciò considerato, si ipotizza un costo <<a corpo>> per ciascun “gazebo” posto in opera, “chiavi in mano”, di € 40.000,00.

Essendovi n° 13 <<macrozone>>, si ipotizza **un onere complessivo per l’installazione di “gazebi” per informazione ed assistenza turistica** di:

€ 40.000,00 x n° 13 = **€ 520.000,00**, oneri fiscali inclusi.

In questa sede non sono preventivamente ipotizzabili i costi relativi al personale (organizzazione del salvataggio, funzionamento dei “gazebi”) ed i costi dei noli e consumi dei servizi a rete, in quanto detti costi sono legati a fattori assolutamente estranei al presente strumento urbanistico.

In sintesi la previsione di spesa a carico del Comune di Rimini per **ONERI DI INVESTIMENTO** è:

€ 345.000,00 + € 520.000,00 = **€ 865.000,00**, oneri fiscali inclusi.

9. SINTESI DELLA PREVISIONE DI SPESA

La previsione di spesa a carico del Comune di Rimini per l'attuazione del <<Piano dell'Arenile>> è:

A – ONERI PERIODICI (ANNUALI):

canoni di concessione demaniale e di affitto di aree private nell'ambito dell'arenile per l'attuazione di spiagge libere (art. 16 N.T.A.): **€ 29.200,00**.

B – ONERI DI INVESTIMENTO:

sistemazione delle spiagge libere (art. 30 N.T.A.) ed installazione dei "gazebi" per informazione ed assistenza turistica (art. 20 N.T.A.): **€ 865.000,00**.

I suddetti importi non comprendono:

A – i costi relativi al personale (organizzazione del salvataggio, funzionamento dei "gazebi") ed i costi di noli e di consumi dei servizi a rete (ONERI PERIODICI);

B – gli oneri relativi all'esercizio dei poteri sostitutivi previsti dagli articoli 41 e 47 N.T.A. da parte del Comune di Rimini per eventuali inadempienze dei soggetti attuatori (ONERI DI INVESTIMENTO).