



Comune di Rimini

Dipartimento Risorse  
Settore Patrimonio e Organismi Partecipati

Ufficio Acquisti e Alienazioni

Via Rosaspina n. 7 - 47900 Rimini  
tel. 0541 704313 - fax 0541 704310  
dipartimento1@pec.comune.rimini.it  
[luca.diotalevi@comune.rimini.it](mailto:luca.diotalevi@comune.rimini.it)

(documento firmato digitalmente)

Al Dipartimento Territorio  
Settore Urbanistica – Ufficio di Piano  
Responsabile U.O. Pianificazione Generale  
SEDE

**OGGETTO: valore area oggetto di permuta ubicata in Via Lagomaggio – Rimini.  
Relazione Tecnica di stima.**

### Premessa

Trattasi di porzione di terreno di mq. 4242, attualmente incolto, ubicato in Via Lagomaggio (in prossimità del Centro Studi di Colonnella), accessibile mediante cancello carrabile che si affaccia sulla sopraccitata strada.

### Provenienza

L'area in oggetto è divenuta di proprietà comunale con atto di compravendita del Dott. Enrico Franciosi notaio in Rimini tra Provincia di Rimini e Comune di Rimini Registrato a Rimini il 02/08/2000 n.1467 ed ivi trascritto il 03/08/2000 art. 6600/6601.

### Inventario dei beni comunali

L'area è inserita nell'inventario del patrimonio comunale al n. progressivo 2157, con denominazione "Terreno antistante la scuola – Via Lagomaggio", tipo di cespite 1.2.2.02.13.02.001 – Indisponibili.

### Dati Catastali

L'area oggetto di alienazione, che dovrà essere frazionata, è individuata al C.T. del Comune di Rimini come segue:

				mq.	dominicale	agrario
88	1404	SEMIN ARBOR	1	4.514	€ 44,32	€ 37,30

### Relazione Tecnico/estimativa

Il bene di proprietà comunale, oggetto della presente permuta, risulta inserito nell'Inventario dei beni immobili comunali al mod. B, quali beni appartenenti al patrimonio indisponibile, al progressivo n. 2157 per cui si dovrà procedere alla preventiva sdemanializzazione mediante passaggio al mod. C dello stesso inventario, quali beni patrimoniali, per la cessione alla società Borgheria Uno s.r.l.

Il RUE vigente classifica l'area, in quanto di proprietà dell'Amministrazione Comunale, come "Area per attrezzature e spazi collettivi per servizi scolastici".

Dagli atti pervenuti dal Settore Urbanistica - Ufficio di Piano, si è constatato che:

- sul terreno privato confinante, che si affaccia su Via Fada e che a sua volta confina con l'area di fermata per i bus turistici, la Società Borgheria Uno srl, in qualità di proprietaria, ha presentato istanza di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di due fabbricati residenziali;



- durante lo svolgimento della conferenza di servizi è stato però espresso un primo parere tecnico da parte della Direzione Lavori Pubblici e Qualità Urbana con il quale ha evidenziato che l'ambito in cui è ricompresa tale area privata ha assunto negli ultimi anni una valenza strategica e di pubblico interesse in virtù dello sviluppo del trasporto pubblico a lunga percorrenza;
- per quanto sopra esposto la stessa Direzione ha prospettato la possibilità di poter proporre al soggetto privato di modificare la propria proposta per realizzare l'intervento in un'area limitrofa di proprietà Comunale di analoghe dimensioni, a seguito di una permuta delle aree successiva all'adeguamento degli strumenti urbanistici;
- la Società Borgheria Uno srl ha quindi presentato una richiesta di accordo per poter realizzare la permuta della propria area con una porzione equivalente dell'area pubblica limitrofa, conservando la stessa capacità edificatoria;
- con Delibera di G.C. n°117 del 19/06/2018 è stato approvato lo schema di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 tra il Comune di Rimini e la società Borgheria Uno Srl finalizzato a favorire il trasferimento di proprietà dell'area di proprietà privata a fronte dell'acquisizione di una porzione di area equivalente di proprietà pubblica.

Poste le premesse per una permuta tra aree aventi uguale superficie, uguale destinazione urbanistica ed uguale sfruttabilità edificatoria, che si concretizzerà solo in seguito all'approvazione definitiva della Variante Urbanistica, si rende necessario individuare il più probabile valore di mercato dell'area comunale da permutare.

Nel caso in specie tale operazione risulta relativamente semplice in quanto:

- con atto di compravendita del 20/02/2017 (dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione, Rep. n. 76863, raccolta n. 18105), Trascritto in Rimini il 13/03/2017 art. 1978, la Società Borgheria Uno srl acquistava il terreno privato oggetto di permuta per una somma pari a 535.00Euro;
- con l'approvazione della Variante Urbanistica il terreno comunale oggetto di permuta, oltre ad avere la stessa superficie, avrà stessa destinazione e stessa capacità edificatoria in quanto verrà attribuito ad entrambe lo stesso sub-ambito.

Sulla base degli aspetti appena esposti risulta quindi logico attribuire al bene di proprietà comunale, considerata la vocazione edificatoria che avrà una volta approvata la Variante urbanistica, un valore uguale a quello del terreno privato coinvolto nella permuta poiché:

- avranno stesse caratteristiche di superficie e di sfruttabilità;
- sono inserite nel medesimo contesto morfologico-ambientale;
- il prezzo di vendita individuato è riportato in un atto pubblico;
- l'atto, e quindi il valore riportato, è riferito proprio al terreno da permutare;
- che la compravendita è avvenuta poco più di un anno fa e che da allora i prezzi dei terreni edificabili è rimasto sostanzialmente invariato;
- i terreni da permutare, confinanti tra loro, hanno in buona sostanza una conformazione simile e, approvata la Variante Urbanistica, stessa possibilità di sviluppo progettuale con simili possibilità distributive (sia delle funzioni private che pubbliche).

Per tutto quanto sopra esposto si reputa quindi più che plausibile attribuire al terreno di Proprietà Comunale, ed oggetto della presente relazione tecnico/estimativa, un valore di mercato pari a **535.000 Euro**.

L'Istruttore Direttivo Tecnico  
F.to Geom. Luca Diotalevi

Il Dirigente  
F.to Dott.ssa Anna Errico

