



Comune di Rimini

Direzione Patrimonio, Espropri,
Attività Economiche e Organismi
Partecipati

Ufficio Acquisti e Alienazioni

Via Rosaspina n. 7 - 47923 Rimini
tel. 0541 704313 fax 0541 704310
protocollo.generale@pec.rimini.it
C.F. - P. Iva 00304260409

RELAZIONE TECNICA INERENTI LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE COSTITUENTI "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE" PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL LUNGOMARE – INTERVENTI PER IL PROGETTO DI ATTUAZIONE DEL PARCO DEL MARE. (PER LA CREAZIONE DEL NUOVO WATER-FRONT). INTEGRAZIONE VALORI TABELLARI – AREE PERTINENZIALI.

Alcune Ditte che hanno fatto pervenire la Manifestazione di Interesse per partecipare all'attuazione del Parco del Mare chiedono di poter acquisire il diritto di superficie anche per una porzione di area tutta intorno ai manufatti che verranno realizzati, al fine di garantirsi tale diritto anche per una piccola fascia di terreno pertinenziale all'attività; in buona sostanza agli interessati verrebbe quindi riconosciuto il diritto di superficie su un'area scoperta della larghezza di 1,00 metro che si svilupperà lungo il perimetro del manufatto che realizzeranno.

Il corrispettivo in questione è stato determinato in considerazione di una prassi estimativa che individua in 1/3 il valore di un'area pertinenziale rispetto ad una edificabile; infatti generalmente il valore di un'area edificabile incide, nelle nostre località, per circa il 33% del prezzo di mercato del costruito e quindi riducendo di 1/3 il valore dell'area edificabile, quale dato noto, otterremo un valore che sarebbe prossimo a quello computato quanto meno nella misura del 10% (percentuale notoriamente utilizzata in ambito estimativo ed indicata nell' "Allegato C" del DPR 138/1998), rispetto al valore di mercato del costruito a cui la corte sarebbe asservita. Ne consegue che tale rapporto verrà applicato al valore attribuito all'area su cui sorgerà l'attività principale che già tiene conto delle temporaneità del diritto d'uso (diritto di superficie di 50 e 99 anni).

A titolo esemplificativo per i "Valore Area pertinenziale larghezza di 1 metro (€/mq)" avremo:

Marina Centro

- Fabbricati: pubblici esercizi $1.924 \times 1/3 = 641\text{€/mq}$ (Nuova capacità edificatoria);

$1.261 \times 1/3 = 420\text{€/mq}$ (Capacità edificatoria Trasferita dall'Arenile).

Le destinazioni per le quali è prevista l'area pertinenziale in questione sono quelle così denominate:

- Fabbricati: pubblici esercizi;
- Fabbricati: Commerciale, negozi;
- Servizi alberghieri;
- Piscine coperte o impianti sportivi in generale coperti.

Sono di seguito riportate le schede inerenti alle zone oggetto della presente determinazione con i relativi valori riferiti alle rispettive destinazioni:

CORRISPETTIVI UNITARI DELLE AREE PERTINENZIALI CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

MARINA CENTRO		Valore aree pertinenziali con larghezza di 1 metro (€/mq)	
Funzione	Durata del diritto	Nuova capacità edificatoria	Capacità edificatoria trasferita dall'Arenile
Fabbricati: pubblici esercizi	50 anni	641	420
Fabbricati: commerciale, negozi	50 anni	760	539
Servizi alberghieri	99 anni	344	
	50 anni	156	
Piscine coperte o impianti sportivi in genere coperti	99 anni	344	
	50 anni	156	

Semicentrale/LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CRECE		Valore aree pertinenziali con larghezza di 1 metro (€/mq)	
Scostamento rispetto a Marina centro -14,4%			
Funzione	Durata del diritto	Nuova capacità edificatoria	Capacità edificatoria trasferita dall'Arenile
Fabbricati: pubblici esercizi	50 anni	549	328
Fabbricati: commerciale, negozi	50 anni	651	430
Servizi alberghieri	99 anni	294	
	50 anni	134	
Piscine coperte o impianti sportivi in genere coperti	99 anni	294	
	50 anni	134	

Periferica/MAREBELLO - RIVAZZURRA - MIRAMARE		Valore aree pertinenziali con larghezza di 1 metro (€/mq)	
Scostamento rispetto a Marina centro -26,5%			
Funzione	Durata del diritto	Nuova capacità edificatoria	Capacità edificatoria trasferita dall'Arenile
Fabbricati: pubblici esercizi	50 anni	471	250
Fabbricati: commerciale, negozi	50 anni	559	338
Servizi alberghieri	99 anni	253	
	50 anni	115	
Piscine coperte o impianti sportivi in genere coperti	99 anni	253	
	50 anni	115	

L'Istruttore Dir. tecnico
Geom. Luca Diotalevi

IL Direttore
Dott.ssa Anna Errico

