



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale
Settore Pianificazione Attuativa ed ERP
U.O. Piani attuativi privati

SEDE: via Rosaspina, 21 47923 Rimini
tel. 0541 704896- 704927
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

REFERTO URBANISTICO

Oggetto: **Richiesta di Revoca dei** Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata denominati “COMET SS.16 – Via Palmiri – Zona G3.2” e contestuale approvazione di schema di Convenzione finalizzato alla presentazione di Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione di fabbricato a destinazione Commerciale.

Preso atto che in data, **12/10/2017** con **prot. n. 255820 e prot. n. 255901**, i proprietari delle aree interessate hanno avanzato richiesta per la revoca dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata denominati “Via Palmiri” e “COMET – SS 16” al fine di poter applicare quanto previsto dall’art. 69 delle N.T.A. del R.U.E. vigente, previa presentazione di un permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un edificio commerciale con superficie complessiva di circa 6.005 mq..

- Visto che i due piani Particolareggiati, i cui perimetri sono riportati nelle tavole di R.U.E., risultano tutt’ora vigenti in forza del 1° Comma dell’art. 1.7 del P.S.C. e più precisamente:
 - Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “**Via Palmiri – Zona G3.2**”, è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n. 117 del 25/10/2007, convenzionato in data 08/10/2008 a rogito della Dottoressa Francesca Ecuba Notaio in Rimini, Repertorio n. 73492, Raccolta n. 18162 e prevede la realizzazione di un edificio per “attrezzature sportive e spettacoli”, senza ulteriore dotazione di standard essendo una zona “G”.
 - Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “**COMET SS 16**”, è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 21/10/2010, convenzionato 17/12/2010 a rogito del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini, Repertorio n. 30141, Raccolta n. 12768 e prevede la realizzazione di un edificio con destinazione commerciale, con una dotazione di Standard pari a circa 1.500 mq. di verde pubblico attrezzato e circa 1.022 mq. di parcheggio pubblico.

Visto il cosiddetto “Pacchetto Impresa” approvato con delibera di C.C. n. 56 del 24/11/2016 che, nella Relazione del Sindaco recita:

“Tra le azioni strategiche occorre sviluppare il capitale insediativo-infrastrutturale con i seguenti obiettivi: ordinato sviluppo del territorio, salubrità e vivibilità dei sistemi urbani, alti livelli di accessibilità a scala locale e globale, basso consumo di risorse ed energia, senso di appartenenza dei cittadini e città pubblica”.

Si richiama la Relazione trasmessa dalla Società in data 12/10/2017 che riporta le motivazioni alla base del presente intervento nonché alla richiesta di revoca dei due Piani Particolareggiati attualmente vigenti su parte delle aree.

La Società, ad oggi, dichiara di non aver intenzione di procedere all’attuazione dei due Piani Particolareggiati già convenzionati, i quali, in difetto di revoca, sono dunque destinati a scadere al termine della loro naturale efficacia.

Nello specifico, il **P.P. COMET- S.S. 16** perverrà a scadenza in data 3/11/2023* e il P.P. denominato “**Via Palmiri – zona G.3.2**”, in data 8/10/2021*.

**N.B. termini prorogati di tre anni ex art. 30 comma 3-bis, Legge 98 del 9 agosto 2013.*

Pertanto, con la presente, si anticipano di fatto i contenuti degli strumenti urbanistici vigenti e, in accordo con la volontà espressa dall’Amministrazione nel “pacchetto imprese” (approvato con delibera di C.C. n. 56 del 24/11/2016) si rende possibile la riqualificazione/riorganizzazione di una attività

commerciale già da anni insediata nel territorio Comunale.

- Visto il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 15 del 15/03/2016.
- Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 15/03/2016.
- Valutata e condivisa la Relazione istruttoria redatta dall'U.O. Piani Attuativi Privati.
- Preso atto che l'intervento in oggetto si attuerà attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato ex Art. 28-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014 e che, pertanto, in seguito alla sottoscrizione della Convenzione parte integrante della delibera di C.C. di approvazione della presente richiesta, verrà presentato specifico atto legittimativo in attuazione degli obblighi Convenzionali definiti tra le parti.

Ciò premesso, si evidenzia quanto di seguito:

CARATTERISTICHE – COMPATIBILITA' – CONFORMITA' del P.P.i.p.

- 1.a)** La Superficie territoriale totale di intervento (St), come dichiarato dai Progettisti, risulta pari a circa mq. 16.615,57 mq. esclusa la superficie del fosso consortile denominato "Macanno Secondo" pari a mq. 340,35. La capacità edificatoria complessiva proposta dal progetto (CE) è pari a 6.005,00 mq. inferiore al massimo ammissibile dalle N.T.A. di R.U.E..
- 1.b)** La superficie complessiva di progetto sulla base della quale sono quantificati gli Standard di legge è pari a 6.005,00 mq. suddivisi in Commercio al dettaglio per 3.205,00 mq. e Commercio all'ingrosso per 2.800 mq.

Superficie Complessiva Commercio al dettaglio	mq. 3.205,00	La superficie netta di vendita deve risultare inferiore a 2.500 mq.
Verde pubblico (U) 60% S.c.	mq. 1.924,14 di cui mq. 903,00 in realizzazione e cessione	La quota parte di verde pubblico richiesta in monetizzazione ex N.T.A. di R.U.E. pari a 1.021,14 mq. corrisponde a quanto già precedentemente autorizzato in sede di approvazione del P.P. COMET SS16
Parcheggio pubblico (P1) 40% S.c.	mq. 1.282,00	
Viabilità	mq. 155,00 mq. 84,00	
Superficie Complessiva Commercio all'ingrosso	mq. 2.800,00	
Parcheggio pubblico (P1) 10% S.c.	mq. 283,00	Il progetto non distingue lo standard a parcheggio afferente le due diverse destinazioni. Nella sostanza, il progetto prevede un incremento di circa 3 mq. di superficie a parcheggio pubblico
Totale Parcheggio Pubblico	mq. 1.565,00	
Totale Standard e viabilità	mq. 2.707,00	

- 1.c)** La proposta di progetto risulta conforme al P.S.C./R.U.E. approvato, alle condizioni riportate nella relazione istruttoria in premessa citata.
- 1.d)** Nella seguente Tabella, si evidenzia l'importo dei lavori relativi all'attrezzatura delle Opere di Urbanizzazione primaria, da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione (punto 1) nonché l'importo relativo alla monetizzazione di quota parte delle aree destinate a verde pubblico quale standard di legge.

L'importo di cui al punto 1 deriva dal quadro economico allegato al progetto, e viene messo a confronto con l'ammontare degli oneri relativi all'Urbanizzazione Primaria funzionali alla realizzazione del fabbricato e calcolati in via presuntiva sulla base del Tabellare Regionale in uso presso questa A.C..

Tabella A - Opere di Urbanizzazione

	Descrizione	Importo Lavori (al lordo di somme a disposizione e sicurezza)	Scomputo OO.UU. Primaria (Valore PRESUNTIVO da Tabellare Regionale)	Note
1	Opere di urbanizzazione primaria da standard, realizzate a scomputo degli oneri tabellari - Verde Pubblico attrezzato mq. 903,00 - Parcheggio pubblico attrezzato mq. 1.565,00 - Viabilità pubblica mq. 155,00 + mq. 84,00 = (239,00) Quadro A + Quadro B Escluso IVA	€ 257.794,46	€ 160.697,30	Importo tabellare unitario oneri di urbanizzazione primaria € 38,66 su 3.205,00 mq. di S.C. e € 13,14 su 2.800,00 mq. di S.C.
2	Quota parte della monetizzazione relativa all'attrezzatura delle aree a verde pubblico	€ 52.078,14		

Valutati i costi delle Opere di Urbanizzazione sopra riportati e l'importo corrisposto a titolo di monetizzazione delle medesime, si ritiene congruo porre l'intero ammontare a scomputo degli importi dovuti a questa A.C. per oneri di Urbanizzazione Primaria (quantificati ai sensi del tabellare Regionale).

1.e) Rispetto Standard di P.P./Monetizzazione Standard mancanti.

Imposta e verificata la condizione per cui la quantità di Standard da cedersi all'A.C. con l'intervento in oggetto, non risulti inferiore alla somma degli Standard già previsti con i due Piani Particolareggiati precedentemente approvati, si prende atto che con il P.P. denominato "COMET SS.16" citato in premessa, è stata autorizzata la monetizzazione di una quota parte dello Standard a verde (delibera di C.C. 99/2010) pari a 1.021,14 mq. e che, contestualmente alla sottoscrizione della relativa convenzione, i privati hanno versato una prima rata di detta monetizzazione pari a 171.115,83 €.

Poiché, anche con il nuovo progetto, i privati hanno ribadito la medesima richiesta di monetizzazione ed hanno dimostrato "l'impossibilità di reperirla all'interno dell'area d'intervento, in attesa che il primo POC individui aree sulle quali far convergere gli obblighi degli attuatori fuori comparto", visto il combinato disposto dell'art. 6.6 del P.S.C. e dell'art. 39, comma 2 del R.U.E., si condivide la possibilità di monetizzare le aree a verde pubblico mancanti procedendo all'incasso del rispettivo importo.

Con nota prot. n. 280530 del 08/11/2017 l'Ufficio Acquisti e Alienazioni della Direzione Patrimonio, ha provveduto a quantificare l'importo di monetizzazione che risulta pari a pari a 544,14 €/mq. (indice = 1 mq./mq.) che rapportato al caso di specie (indice 0,6 mq./mq. risulta pari a **326,50 €/mq.** per un totale di **333.402,21 €.**

Al valore delle aree, va aggiunto l'onere relativo alla mancata attrezzatura a verde pubblico, quantificata forfettariamente in 51,00 €/mq. (nota prot. n. 148796 del 18/09/2009 della Direzione Infrastrutture Mobilità e Ambiente, confermati con nota prot. n. 136146 del 6/6/2017 a firma del Dirigente Settore Infrastrutture e Grande Viabilità) per un totale di € 52.078,14. La monetizzazione totale risulta quindi pari ad **€ 385.480,35.**

Le parti convengono che l'importo già in precedenza versato, pari a **171.115,83 €**, sia trattenuto dall'Amministrazione Comunale a titolo di anticipo e portato in detrazione dall'ammontare complessivamente dovuto per la monetizzazione del verde pubblico di cui al presente intervento.

La quota residuale pari a **214.364,52 €** verrà corrisposta in due ulteriori rate come di seguito:

- la prima rata pari a **107.182,26 €** in sede di notifica di accoglimento del Permesso di Costruire;
- la seconda e ultima rata, di pari importo, dovrà esser trasmessa contestualmente al deposito dell'atto unico di Collaudo/Certificato di regolare esecuzione delle Opere di Urbanizzazione.

In sede di notifica di accoglimento del Permesso di Costruire, dovrà essere trasmessa una polizza bancaria o assicurativa a garanzia del corretto pagamento dell'ultima rata.

1 f) Permesso di Costruire Convenzionato

Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione dovrà essere presentato specifico Permesso di Costruire ex art. 28 bis D.P.R. 380/2001, per la legittimazione dei lavori relativi sia al fabbricato Commerciale sia alle Opere di Urbanizzazione.

Il Permesso di Costruire dovrà rispettare i limiti massimi imposti dalla Convenzione e dagli elaborati allegati alla delibera di C.C. di approvazione del presente "intervento di revoca".

L'esecutività della revoca dei P.P. approvati e convenzionati di cui trattasi, decorrerà a partire dall'emissione della notifica di accoglimento del Permesso di Costruire sopra citato.

1.g) Polizze fideiussorie a garanzia degli obblighi convenzionali e di legge:

A garanzia della corretta realizzazione, del collaudo e della cessione delle Opere di Urbanizzazione nonché del rispetto dei tempi previsti dalla Convenzione Urbanistica successivamente all'emissione

della notifica di accoglimento del permesso di costruire convenzionato, la Società produrrà le garanzie di seguito elencate:

- a) fidejussione di importo pari ad **Euro 286.719,83** (Quadro A + Quadro B al lordo di IVA), arrotondato per eccesso a **Euro 286.720,00**, a garanzia della corretta e puntuale realizzazione, collaudo e cessione delle Opere di Urbanizzazione di cui alla precedente Tabella A.

Detto importo ha un valore presuntivo e verrà aggiornato in sede di Permesso di Costruire a seguito del parere di congruità economica espresso dalla Direzione Lavori Pubblici e Qualità Urbana.

- b) fidejussione di importo pari ad **Euro 107.182,26** a garanzia del puntuale e corretto versamento della seconda ed ultima rata della monetizzazione di cui all'art. 7 dello schema di Convenzione.

L'importo di cui al punto a) verrà aggiornato in sede di istruttoria del P.C. quando gli importi del progetto definitivo esecutivo saranno sottoposti alla valutazione di congruità economica di competenza della Direzione Lavori Pubblici Qualità Urbana.

Per le caratteristiche delle Polizze fideiussorie, si rimanda all'art. 8 dello schema di Convenzione.

1.h) Affidamento dei lavori

Ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 (come modificato dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011) e del comma 4, art. 35 D.Lgs. 50/2016, poiché l'importo totale delle Opere risulta inferiore alla soglia di 5.225.000 € (per gli appalti di lavori pubblici e per le concessioni di lavori pubblici), *"nell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (omissis).... non trova applicazione il decreto legislativo 50/2016"*.

"2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)"

2) CONCLUSIONI DEL REFERTO URBANISTICO

Tutto ciò visto, si esprime, per quanto di competenza:

- a) conformità urbanistica al Piano Strutturale Comunale come approvato con Delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016 e al R.U.E. come approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016;
- b) parere tecnico favorevole, condizionato al rispetto delle prescrizioni riportate nel presente Referto Urbanistico e nella Relazione istruttoria (ricordata in premessa) che si richiama e conferma integralmente, con particolare riferimento alla fascia di rispetto stradale della SS.16 pari a 45 m.
- c) nulla osta alla realizzazione dell'intervento in oggetto che presuppone:
- Revoca dei due Piani Particolareggiati denominati rispettivamente:
 - "Via Palmiri – Zona G3.2", approvato con delibera di Consiglio comunale n. 117 del 25/10/2007 e convenzionato in data 08/10/2008;
 - "COMET SS 16", approvato con delibera di Consiglio comunale n. 99 del 21/10/2010, convenzionato in data 17/12/2010;
 - Approvazione dello schema di Convenzione (ed allegati elaborati tecnico grafici) a seguito della sottoscrizione del quale verrà presentato un Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis D.P.R. 380/2011.

Il Dirigente del Settore
Dott. Natalino Vannucci
(documento firmato digitalmente)

All.1.a: Scheda parere contabile