



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale
Settore Pianificazione Attuativa ed ERP

U.O. Piani Attuativi Privati

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704927
www.comune.rimini.it c.f.-p.iva 00304260409
e-mail: piani.attuativi@comune.rimini.it

Allegato 1a al Referto Urbanistico

Scheda parere contabile

(ex art. 49, comma 1 T.U.E.L., come modificato dalla legge 213/2012)

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 per la realizzazione di fabbricato a destinazione Commerciale.

Descrizione intervento:

Il progetto prevede la realizzazione di n. 1 edificio a destinazione in parte a commercio al dettaglio per **3.205,00 mq** ed in parte a commercio all'ingrosso per **2.800,00 mq.** per una superficie complessiva (S.C.) totale pari a **6.005,00 mq.** posizionato lungo la SS 16 Statale Adriatica.

L'attrezzatura delle aree a Standard, viene portata a scomputo degli oneri di Urbanizzazione primaria funzionali al rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio privato, come valutati ai sensi del tabellare Regionale.

Le Opere di Urbanizzazione primaria afferenti il Piano, quantificate ai sensi di legge e come meglio evidenziate di seguito, verranno realizzate a totale cura e spese del soggetto attuatore e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi di legge; le stesse verranno cedute insieme alle aree sottese, nei tempi e modi previsti dalla Convenzione Urbanistica.

1. Opere di urbanizzazione Primaria a scomputo degli oneri di Urbanizzazione:

1. realizzazione diretta e cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico attrezzato, per una superficie totale di mq. **1.565,00 circa**;
2. opere di urbanizzazione primaria destinate a verde pubblico attrezzato per una superficie totale di mq. 1.924,14 di cui:
 - a. realizzazione diretta e cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a verde pubblico attrezzato per una superficie pari a **mq. 903,00**;
 - b. monetizzazione della restante parte dell'area destinata a verde pubblico attrezzato per una superficie pari a **mq. 1.021,14** ex N.T.A. di R.U.E. corrisponde a quanto già precedentemente autorizzato in sede di approvazione del P.P. COMET SS16.
3. realizzazione diretta e cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria destinate a viabilità pubblica, per una superficie totale di **mq. 239,00** circa (155 + 84,00);

Costo dell'Attrezzatura:

Il costo totale dell'attrezzatura di cui ai precedenti punti 1.1, 1.2.a) e 1.3, da porre a scomputo degli oneri di U1 è stimato in circa **€ 257.794,46** quantificato sulla base del Quadro economico allegato al progetto presentato, (al lordo di somme a disposizione e sicurezza, al netto di IVA).

Monetizzazione (per un totale di 385.480,35 €)

| Tipologia opera | Superficie mq. | Valore aree € 326,50 €/mq. | Costo attrezzatura 51 €/mq.) |
|--|----------------|----------------------------|------------------------------|
| Verde pubblico (U1) | 1.021,14 | (A) 333.402,21 € | (B) 52.078,14 |
| Totale Valore aree (A) + Costo attrezzatura (B) | | | *(A)+(B) € 385.480,35 |

*Quota parte dell'importo complessivo, pari ad € 171.115,83, è stato versato dalla Società COMET contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione del precedente P.P. denominato "COMET SS16", oggi oggetto di revoca. La residua parte, pari ad € 214.364,52, verrà corrisposta in due ulteriore rate come riportato nella Tabella in calce.

Valore patrimoniale aree attrezzate per urbanizzazione:

Sentito l'Ufficio Acquisti e Alienazioni del Settore Patrimonio, il **valore patrimoniale** delle aree da acquisire, attrezzate, per opere di urbanizzazione primaria (U1) per circa **2.707,00 mq.** totali, risulta stimato in 25 €/mq. (microzona 27) per un totale di circa **67.675,00 €**.

Tabella riepilogativa valore/costo urbanizzazioni:

| Tipologia opera | Superficie mq. | Valore aree € 25 €/mq.) | Costo attrezzatura a preventivo al lordo di somme a disposizione e sicurezza, al lordo di IVA |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------|--|
| Parcheggio pubblico (U1) | 1.565,00 | 39.125,00 € | € 257.794,46 |
| Verde pubblico (U1) in cessione | 903,00 | 22.575,00 € | |
| Viabilità (155+84) | 239,00 | 5.975,00 € | |
| Totale | 2.707,00 | 67.675,00 € | |

Oneri Tabellari previsti ai sensi di legge (quantificazione presuntiva):

| | | |
|--|---------------------|---|
| Oneri di urbanizzazione primaria commercio al dettaglio (mq. 3.205,00) | 123.905,30 € | Importo unitario 38,66 €/mq. |
| Oneri di urbanizzazione primaria commercio all'ingrosso (mq. 2.800,00) | 36.792,00 € | Importo unitario 13,14 €/mq. |
| Totale urbanizzazione primaria | 160.697,30 € | <i>I privati non pagano gli oneri di U1 a fronte della realizzazione diretta delle Opere di Urbanizzazione. Il costo di detta attrezzatura, totalmente a cura e spesa del soggetto attuatore, risulta superiore agli importi dovuti ai sensi del tabellare Regionale per U1</i> |
| Oneri di Urbanizzazione secondaria commercio al dettaglio (mq. 3.205,00) | 198.229,25 € | Importo unitario 61,85 €/mq. |
| Oneri di Urbanizzazione secondaria commercio all'ingrosso (mq. 2.800,00) | 10.696,00 € | Importo unitario 3,82 €/mq. |
| Totale Urbanizzazione secondaria | 208.925,25 € | Importo da versare in sede di permesso di costruire ai sensi di legge |
| Costo di Costruzione commercio al dettaglio (mq. 3.205,00) | 181.159,42 € | Costo unitario 565,24 €/mq. – aliquota 10% |
| Costo di Costruzione commercio all'ingrosso (mq. 2.800,00) | 158.267,20 € | Costo unitario 565,24 €/mq. – aliquota 10% |
| Totale Costo di Costruzione | 339.426,62 € | Importo da versare in sede di permesso di costruire ai sensi di legge |

La quantificazione degli oneri concessori è solo presuntiva.

Potrà essere calcolata in maniera definitiva solo a seguito della presentazione del Permesso di Costruire (fase esecutiva).

In riferimento ai **costi indiretti**, nel caso di specie, ai sensi dell'art. 11 dello schema di Convenzione, i costi di manutenzione e gestione saranno così ripartiti:

- verde pubblico, rimarrà in carico ai privati attuatori anche dopo il passaggio di proprietà a questa A.C., ex art. 11 schema di Convenzione.
- parcheggio pubblico; successivamente alla dichiarazione di fine lavori e nelle more delle procedure di "collaudo e presa in carico da parte del Comune", l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di indire apposita procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'affidamento e gestione del bene, tramite apposita "Concessione". Il canone annuo della Concessione sarà pari agli oneri manutentivi necessari alla corretta Conservazione del bene in perfetta efficienza. Rimane in capo all'A.C. il pagamento delle utenze dell'illuminazione pubblica.
- Viabilità; manutenzione e gestione passerà in capo all'Amministrazione Comunale dopo il certificato di regolare esecuzione e la presa in carico al Patrimonio indisponibile del Comune.

Per la quantificazione di detti costi, si ritiene debbano considerarsi, in via meramente presuntiva, solo i costi di gestione Enel per la pubblica illuminazione, pari a circa 100 €/anno per punto luce (sentito l'Ufficio Qualità urbana - Illuminazione pubblica, arredo urbano, RI.U.SO.).

In via meramente presuntiva si considerano 4 punti luce per un totale di **400€ annui**. Si rimanda al progetto esecutivo (Permesso di Costruire) la definizione puntuale che dipende sia dal numero di punti luce sia dalle caratteristiche del singolo lampione. I costi di manutenzione passeranno a questa A.C., presumibilmente, **a partire dall'anno 2021**, come evidenziato nella tabella sotto riportata.

La **suddivisione temporale** delle entrate sarà sub iudice della richiesta di Permesso di Costruire relativo al nuovo fabbricato sede dell'Azienda COMET nonché alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste nello schema di Convenzione.

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | TOTALE |
|---|--|---------------|------------------------------------|---|------------------------------|
| Gestione Finanziaria | Stipula Convenzione Rilascio P.C. (OO.UU. e Fabbricato) | | Fine lavori OO.UU. e fabbricato | Collaudo e presa in carico Opere di Urbanizzazione | |
| 50% Oneri U2 Fabbricato | 104.462,63 € | | | | 104.462,63 € |
| Costo di costruzione fabbricato + 50% Oneri U2 | | | 339.426,62 € 104.462,63 € | | 339.426,62 € 104.462,63 € |
| Gestione Patrimoniale | | | | | |
| Monetizzazione verde (versamento 50% + consegna fidejussione 50%) | 107.182,26 € | | | | 107.182,26 € |
| Monetizzazione verde. Versamento 50% rimanente | | | | 107.182,26 € | 107.182,26 € |
| Aree per opere di urbanizzazione | | | | 67.675,00 € | 67.675,00 € |
| Attrezzatura per OO.UU. | | | | 286.719,83 € | 286.719,83 € |
| Totale | 211.644,89 € | 0,00 € | 443.889,25 € | 461.577,09 € | 1.117.111,23 € |

Si precisa che la determinazione dei valori sopra riportati, è stata determinata in via presuntiva, in quanto il Planivolumetrico non possiede un dettaglio tale da consentirne il conteggio esatto.

Il Dirigente
Dott. Natalino Vannucci
(documento firmato digitalmente)