

# **COMUNE DI RIMINI**

- Segreteria Generale -

## **DELIBERAZIONE ORIGINALE DI GIUNTA COMUNALE**

**N. : 276 del 17/10/2017**

Oggetto : INTERVENTI PER IL PROGETTO DI ATTUAZIONE DEL PARCO DEL MARE - VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO PER LA CONCESSIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE SULLE AREE PUBBLICHE - INTEGRAZIONE.

L'anno duemiladiciassette, il giorno diciassette del mese di Ottobre, alle ore 15:00, con la continuazione in Rimini, in una sala della Residenza Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

		Pres./Ass.
Gnassi Andrea	Sindaco	Presente
Lisi Gloria	Vice Sindaco	Presente
Brasini Gian Luca	Assessore	Presente
Frisoni Roberta	Assessore	Presente
Montini Anna	Assessore	Presente
Morolli Mattia Mario	Assessore	Presente
Pulini Massimo	Assessore	Presente
Rossi Di Schio Eugenia	Assessore	Presente
Sadegholvaad Jamil	Assessore	Presente

**Totale presenti n. 9 - Totale assenti n. 0**

Presiede Andrea Gnassi nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Segretario Generale Chiodarelli Laura.

OGGETTO: Interventi per il progetto di attuazione del Parco del Mare – valori unitari di riferimento per la concessione di diritti di superficie sulle aree pubbliche – integrazione.

### LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 77 del 13/12/2012 approvava come atto di indirizzo il "Masterplan" strategico che individua fra gli obiettivi di qualità urbana e di sostenibilità la realizzazione di un grande Parco del Mare destinato allo svago, al divertimento e agli intrattenimenti culturali, in grado di indurre trasformazioni significative sulla spiaggia, gli alberghi e più in generale su tutta la fascia turistica;
- il Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 72 del 5/8/2015, esprimeva gli indirizzi per la presentazione di proposte costituenti 'manifestazione di interesse' per la riqualificazione del lungomare, con approvazione della Relazione Tecnica Illustrativa, redatta e sottoscritta dai Responsabili delle Direzioni/Settori coinvolti nel progetto di attuazione del Parco del Mare, ciascuno per le proprie competenze, approvata quale allegato parte integrante e sostanziale in cui sono, fra l'altro, illustrati i principi estimativi alla base delle valutazioni applicate alle aree pubbliche coinvolte nel processo di riqualificazione del lungomare;
- con l'atto deliberativo n. 296 in data 8/9/2015 la Giunta Comunale approvava le linee guida contenenti le indicazioni per la presentazione di proposte costituenti 'manifestazione di interesse' per la riqualificazione del lungomare sud – interventi per il progetto di attuazione del Parco del Mare, con mandato all'U.O. Accordi Territoriali di predisporre il modello di 'Avviso' da pubblicare con lo scopo di raccogliere le proposte avanzate dai soggetti privati interessati;

Richiamato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2017 approvato con deliberazione di G.C. n. 43 del 21 febbraio 2017;

Premesso inoltre che:

- preliminarmente, con atto deliberativo in data 8/9/2015, n. 295, la Giunta Comunale approvava, nell'ambito del Progetto di attuazione del Parco del Mare, i valori unitari di riferimento per la concessione di diritti di superficie sulle aree pubbliche da costituirsi a favore dei soggetti attuatori, proponenti, individuati e selezionati a seguito di esame delle proposte pervenute;
- precisamente i corrispettivi determinati ed approvati dalla Giunta Comunale, tabella costituente l'Allegato A) alla delibera n. 295/2015, saranno applicati ai procedimenti di costituzione di diritti di superficie, strumentali alla realizzazione dei singoli progetti approvati, a favore dei soggetti sottoscrittori degli accordi urbanistici con l'Amministrazione Comunale, sulle porzioni di terreno comunale oggetto di intervento edilizio da destinarsi alle attività private, per la durata commisurata alla tipologia di proposta presentata, in relazione alle funzioni indicate o ad esse assimilabili, alle zone, riferiti alle superfici di nuova realizzazione e a quelle trasferite dall'arenile;

Preso atto che:

- per l'elaborazione di istruttoria tecnica qualificata, in relazione alla determinazione dei suddetti corrispettivi, la Direzione Patrimonio ha conferito incarico professionale alla D.ssa Antonella Faggiani, dottore di ricerca di estimo ed economia territoriale, professore a contratto di estimo e valutazione economica del progetto presso l'Università Iuav di Venezia;

- al termine dell’incarico conferito la D.ssa Faggiani ha presentato una relazione ad oggetto: *“La stima del valore del corrispettivo economico per l’utilizzo delle aree comunali nell’ambito del redigendo Avviso per la presentazione delle proposte funzionali all’attuazione del progetto Parco del Mare”*, in cui viene esposto l’approccio alla definizione dei valori in questione mediante specifiche metodiche di calcolo attinenti ai costi edilizi per la realizzazione delle opere da destinarsi alle attività imprenditoriali private, e della loro redditività e che il suo contenuto è sintetizzato nella tabella finale contenente i valori relativi ai corrispettivi determinati, che ha portato alla definizione del più probabile valore di mercato dei diritti di superficie;

Precisato che i valori di cui alla succitata relazione, approvati dalla Giunta Comunale con la richiamata delibera n. 295/2015, concernono l'individuazione dei corrispettivi al mq. per ogni tipologia di funzione prevista sulle aree pubbliche, in relazione alla durata, suddivisi per zona, con riferimento alla costituzione del diritto di superficie sulle aree oggetto di intervento per la realizzazione del Parco del Mare, che sono stati oggetto dell'Avviso Pubblico emesso dalla Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale, per la presentazione di proposte progettuali di riqualificazione;

Dato atto che l'Avviso pubblico per la manifestazione di proposte di interesse è stato pubblicato il 21/9/2015 e scaduto il 20/12/2015;

Rilevato che a seguito della pubblicazione del suddetto Avviso pubblico e del fattivo confronto con le categorie interessate alla presentazione di proposte di riqualificazione del Waterfront riminese, sono emerse, in rapporto alle tipologie di intervento previste nel documento approvato con la richiamata delibera n. 295/2015, nuove tipologie di funzioni ammissibili per interventi edilizi a destinazione imprenditoriale privata: precisamente “Piscine” e “Servizi accessori interrati”;

Dato atto che Giunta Comunale, con delibera n. 466 del 16/12/2015, ha approvato la tabella dei valori per l'attribuzione dei diritti di superficie per la realizzazione di “Piscine” e “Servizi accessori interrati”, ritenute ammissibili in base ai vigenti strumenti urbanistici, al fine di favorire la massima partecipazione e varietà di funzioni nel perseguimento dell'obiettivo di realizzazione del grande Parco del Mare destinato allo svago, al divertimento ed al sea-wellness;

Rilevato che i valori per la costituzione dei diritti di superficie relativi alle nuove tipologie di intervento ammissibili (“Piscine” e “Servizi accessori interrati”) sono stati declinati sulla base dei medesimi principi estimativi espressi nella relazione della D.ssa Antonella Faggiani, il cui contenuto è sintetizzato nella tabella finale, approvata con la citata delibera n. 295/2015, contenente i valori relativi ai corrispettivi determinati, che ha portato alla definizione del più probabile valore di mercato dei diritti di superficie in rapporto alle varie funzioni già precedentemente previste;

Considerato che in seguito all'Avviso pubblico sono pervenute presso la Direzione pianificazione e gestione territoriale – U.O. Accordi territoriali del Comunale di Rimini n. 155 manifestazioni di interesse per la realizzazione di interventi edilizi per l'insediamento e/o ampliamento di attività imprenditoriali o il trasferimento di attività già presenti sull' arenile e che dal loro esame sono emerse una serie di istanze per la realizzazione di interventi, le cui tipologie non erano previste nella tabella approvata con delibera G.C. n 466/2015;

Considerato che le proposte presentate sono state esaminate dal gruppo di lavoro allo scopo costituito e che in relazione alle 128 manifestazioni di interesse accolte è stata avviata una fase di negoziazione volta ad integrarle in un armonico disegno urbanistico;

Precisato che in alcune istanze è stata rappresentata l'esigenza di realizzare ulteriori tipologie di intervento rispetto a quelle originariamente previste ed in particolare:

- terrazze calpestabili sul tetto dei pubblici esercizi, dei parcheggi e dei servizi alberghieri e suoi accessori, da attrezzare con pavimentazioni rimovibile;
- parcheggi interrati con diritto di superficie della durata di 50 anni, funzionali ad attività, diverse da quelle alberghiere, così da uniformarne la durata a quella dell'attività principale;

Considerato che quanto sopra richiesto si ritiene compatibile con le linee guida dell'Avviso pubblico;

Richiamata la Relazione Tecnica redatta dall'Ufficio Acquisti e Alienazioni della Direzione Patrimonio in coordinamento con l'U.O. Accordi Territoriali prot. n. 236702 del 22/09/2017 in cui sono illustrate le caratteristiche tecniche, la durata del diritto da concedere in rapporto ai vigenti principi urbanistici, con riferimento alle nuove tipologie di intervento;

Ricordato che la Direzione Patrimonio funge da supporto alla Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale, in relazione agli aspetti patrimoniali per l'istruttoria finalizzata agli accordi da sottoscrivere con i soggetti privati attuatori, con riferimento in primo luogo alla stima del valore dei corrispettivi per la costituzione di titoli a favore dei privati sulle aree pubbliche;

Ricordato inoltre che:

- i valori delle aree di proprietà comunale coinvolti nel processo di riqualificazione, sono stati acquisiti e condivisi dalla Direzione Patrimonio sulla base delle valutazioni ed i principi enunciati nel documento redatto dalla D.ssa Faggiani, al fine di quantificare l'importo che dovrà essere corrisposto dal privato in relazione al titolo concesso sul terreno comunale, con la previsione di valori unitari per ogni tipologia di funzione prevista, in relazione alla durata, suddivisi per zona, riferiti alle superfici di nuova realizzazione e a quelle traslate dall'arenile;
- i diritti di superficie da costituirsi sulle aree pubbliche oggetto di intervento sono strumentali alla realizzazione dei progetti urbanistici approvati e pertanto saranno costituiti a favore dei soggetti attuatori, proponenti, individuati e selezionati a seguito di esame delle proposte pervenute, a fronte del pagamento di corrispettivi predeterminati e fissati, da calcolarsi in modalità oggettiva in relazione ad ogni specifico intervento, sulla base del valore al mq. a seconda della tipologia di funzione prescelta;

Richiamato il documento estimativo elaborato dalla consulente esterna D.ssa Antonella Faggiani, incaricata a tale scopo dalla Direzione Patrimonio ed integrato con la previsione delle ulteriori fattispecie di funzioni ammissibili "Piscine" e "Servizi accessori interrati", in cui sono indicati:

- le funzioni ammissibili quali interventi edilizi a destinazione imprenditoriale privata, rientranti nel progetto del Parco del Mare;
- la durata, a seconda della tipologia di funzione, del diritto di superficie da costituirsi a favore dei privati proponenti, sottoscrittori di accordi urbanistici con l'Amministrazione Comunale;
- il valore del diritto di superficie al mq., relativo alle nuove capacità edificatorie;
- il valore del diritto di superficie al mq., relativo alle capacità edificatorie trasferite dall'arenile;

Ritenuto di integrare la tabella approvata quale allegato A) alla delibera di Giunta Comunale n. 466 del 16/12/2015, con la previsione delle ulteriori tipologie di intervento ammissibili rispetto a quelle descritte nel documento riassuntivo di cui al punto precedente, ed in particolare:

- terrazze calpestabili sul tetto dei pubblici esercizi, dei parcheggi e dei servizi alberghieri e suoi accessori, da attrezzare con pavimentazioni rimovibile;
- parcheggi interrati con diritto di superficie della durata di 50 anni, funzionali ad attività, diverse da quelle alberghiere, così da uniformarne la durata a quella dell'attività principale;

Ritenuto di riapprovare apposito e nuovo documento contenente tutte le tipologie di funzioni ammissibili, a seguito dell'integrazione di cui al punto precedente ed in sostituzione della tabella già approvata con la menzionata delibera di Giunta Comunale n. 466 del 16/12/2015, al fine coordinare i documenti di riferimento per lo svolgimento dei procedimenti finalizzati alla costituzione di specifici diritti di superficie sulle porzioni di terreno pubblico da destinarsi alle attività private ed oggetto di intervento edilizio, a favore dei soggetti sottoscrittori degli accordi urbanistici con l'Amministrazione Comunale, in esecuzione della delibera di C.C. n. 72 del 5/8/2015 nell'ambito del procedimento di riqualificazione del lungomare – interventi per il progetto di attuazione del Parco del Mare;

Ritenuto altresì di approvare la relazione tecnico-illustrativa integrativa redatta dall'Ufficio Acquisti e Alienazioni della Direzione Patrimonio in coordinamento con l'U.O. Accordi Territoriali prot. n. 236702 del 22/09/2017, in cui sono illustrate le caratteristiche tecniche, la durata del diritto da concedere in rapporto ai vigenti principi urbanistici, con riferimento alle nuove tipologie di intervento;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile della Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche e Organismi Partecipati, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui trattasi e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Economico Finanziario ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento di contabilità, allegato al presente atto;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'U.O. Accordi Territoriali, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto, allegato al presente atto;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità contabile, allegato al presente atto;

ACQUISITO il parere di legittimità del Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del regolamento sui controlli interni adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 24.01.2013;

Visto l'art. 12, 2° comma, L. 15/5/1997, n. 127;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

#### DELIBERA

- 1) Di integrare la tabella approvata quale allegato A) alla delibera di Giunta Comunale n. 466 del 16/12/2015, con la previsione di ulteriori tipologie di intervento ammissibili:

- terrazze calpestabili sul tetto dei pubblici esercizi, dei parcheggi e dei servizi alberghieri e suoi accessori, da attrezzare con pavimentazioni rimovibile;
  - parcheggi interrati con diritto di superficie della durata di 50 anni, funzionali ad attività, diverse da quelle alberghiere, così da uniformarne la durata a quella dell'attività principale;
- 2) Di riapprovare, quale allegato parte integrante e sostanziale del presente atto (All. A) ed in sostituzione della tabella già approvata con la menzionata delibera di Giunta Comunale n. 466 del 16/12/2015, un nuovo documento recante i valori unitari di riferimento per la concessione di diritti di superficie sulle aree pubbliche, per tutte le tipologie di funzioni ammissibili nell'ambito del progetto di attuazione del Parco del Mare in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 5/8/2015;
  - 3) Di approvare altresì, quale allegato parte integrante e sostanziale del presente atto (All. B), la relazione tecnico-illustrativa integrativa redatta dall'Ufficio Acquisti e Alienazioni della Direzione Patrimonio in coordinamento con l'U.O. Accordi Territoriali in cui sono illustrate le caratteristiche tecniche, la durata del diritto da concedere in rapporto ai vigenti principi urbanistici, con riferimento alle nuove tipologie di intervento;
  - 4) Di precisare che i corrispettivi determinati ed approvati all'All. A) saranno applicati ai procedimenti di costituzione di diritti di superficie, strumentali alla realizzazione dei singoli progetti approvati, a favore dei soggetti sottoscrittori degli accordi urbanistici con l'Amministrazione Comunale, sulle porzioni di terreno comunale oggetto di intervento edilizio da destinarsi alle attività private, per la durata commisurata alla tipologia di proposta presentata, in relazione alle funzioni indicate o ad esse assimilabili, alle zone, riferiti alle superfici di nuova realizzazione e a quelle trasferite dall'arenile.

#### LA GIUNTA COMUNALE

Rilevata l'urgenza del presente provvedimento;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

#### DELIBERA

- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

*Esce il Sindaco Gnassi.*

**SINDACO**

Andrea Gnassi

**SEGRETARIO GENERALE**

Chiodarelli Laura