



Comune di Rimini

Settore Infrastrutture Mobilità e Qualità
Ambientale
U.O. Infrastrutture

Via Rosaspina n.21 - 47900 Rimini
tel. 0541/704933 - fax 0541/704847
www.comune.rimini.it
renzo.zannoni@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

**Realizzazione delle opere di urbanizzazione P.P.
Tombanuova.
Azione sostitutiva Amministrazione Comunale**

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA-
DEFINITIVO-ESECUTIVO**

Allegato n. 1 - Relazione Generale

PROGETTISTA GENERALE
Geom. Renzo Zannoni

COLLABORATORI
Ing. Pierpaolo Messina
P.I. Mario Costanzo

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO
Ing. Massimo Paganelli

Data novembre-20

Agg.

gennaio-21 maggio-21

RIMINI

Realizzazione delle opere di urbanizzazione P.P. Tombanuova. Azione sostitutiva Amministrazione Comunale.”

Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica-Definitivo-Esecutivo

CUP: C91B17000630004

Descrizione dell'intervento.

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 18/10/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in oggetto;
- la relativa convenzione urbanistica, che regola i rapporti fra il Comune di Rimini e il Soggetto Attuatore del predetto Piano Particolareggiato, Soc. VEGA S.R.L., è stata stipulata con atto a rogito della Dott.ssa Francesca Ecuba in data 11/7/2008, repertorio n. 73154, Raccolta n. 17912;
ai sensi dell'art. 7 della suddetta Convenzione, a garanzia degli obblighi assunti dai soggetti attuatori la Società Vega ha consegnato la seguente polizza fideiussoria che prevede a favore del Comune di Rimini la facoltà di riscuotere l'importo garantito dietro semplice richiesta:
- Polizza n. 1600.01.27.27278991, e relativa appendice n. 1, emesse rispettivamente in data 28/2/2008 dalla ASSICURATICE EDILE SpA, e in data 22/7/2011, dalla SACE BT S.P.A., fino alla concorrenza massima di euro 3.684.387,86, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni riguardanti la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione;
- a fronte della manifesta inadempienza del soggetto attuatore nel completamento delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato di cui si tratta, l'allora "Settore Pianificazione attuativa ed Edilizia residenziale pubblica", con nota prot. n. 80101 del 06/04/2017 (indirizzata allo stesso soggetto attuatore), ha provveduto ad individuare il primo stralcio delle opere di urbanizzazione funzionale alla legittimazione dei fabbricati già realizzati (nuclei edilizi C2, C3, D, H e I1) e ad avviare l'azione sostitutiva dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 13 dell'anzidetta convenzione urbanistica, comunicando la volontà di rivalersi sulla fideiussione prestata a garanzia della corretta realizzazione delle opere citate e diffidando lo stesso soggetto attuatore alla cessione delle aree interessate;
- a conclusione del procedimento di escussione della citata polizza fideiussoria per la realizzazione diretta, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle opere di urbanizzazione relative al già citato "primo stralcio funzionale", in data 18/10/2017 e 23/10/2017 con reversali n. 2017/13218 e n. 2017/13370, è avvenuto l'incasso al Capitolo 17550 dell'importo di € 576.000,00, con la conseguente disponibilità ad impegnare la medesima somma al correlato Capitolo 78310/3008 del bilancio 2017;
- non è stato però possibile addivenire all'acquisizione gratuita, stabilita dall'anzidetta Convenzione, delle aree ancora di proprietà di Vega S.r.l. (ora Vega S.r.l. in liquidazione) interessate dalle presenti opere, a causa della mancata eliminazione delle ipoteche sulle stesse gravanti a favore di Berenice SPV (subentrata, come comunicato con nota prot. n. 288751 del 22/10/2018, a Credit Agricole Cariparma S.p.a., che aveva incorporato l'originaria avente titolo Cassa di Risparmio di Cesena) e a favore di Rivierabanca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara Soc. Coop., che ha incorporato l'originaria avente titolo Riminibanca Credito Cooperativo di Rimini e Valmarecchia Soc. Coop., nonostante le comunicazioni intercorse tra gli uffici dell'Amministrazione Comunale e i suddetti gestori del credito per ottenere la bonaria restrizione delle anzidette ipoteche;
- preso atto del parere della Avvocatura Civica prot. n. 75776/2020, è stato ritenuto ammissibile attivare il procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24/2017 per approvare il progetto di opera pubblica con localizzazione dell'opera pubblica e, contestualmente, apporre il vincolo urbanistico preordinato all'attivazione della procedura espropriativa finalizzata all'acquisizione delle aree in parola;
- con nota del 19/10/2020 (acquisita agli atti del Comune di Rimini con prot. n. 287036 del 20/10/2020) è pervenuta la sentenza del Tribunale di Rimini n. 25/20 del 23/9/2020, che dichiara fallita l'anzidetta Vega S.r.l. in liquidazione e nomina Giudice delegato la Dott.ssa Silvia Rossi e curatore l'avv. Ivan Bagli.

Il presente progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica-Definitivo-Esecutivo è elaborato seguendo le indicazioni del Documento Fattibilità delle Alternative Progettuali approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 373 del 19/12/2017, al fine di dare esecuzione delle parti del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate dal soggetto attuatore, nel rispetto delle indicazioni formulate del Settore Pianificazione attuativa ed Edilizia residenziale pubblica nella citata comunicazione n. 80101 del 06/04/2017. La progettazione viene effettuata in unico livello in quanto trattasi di progetto di completamento di parte delle opere di urbanizzazione di Piano Particolareggiato già progettate e autorizzate.

Considerato che il progetto comporta apposizione del solo vincolo preordinato all'esproprio in quanto attuazione di opera già prevista dalla strumentazione urbanistica, l'elaborato ai sensi dell'art. 10 della LR n. 37/2002 è integrato nell'elaborato denominato "9.1 Piano Particellare d'Esproprio con valenza di elaborato art.10 LR 37/02", che comprende già l'elenco dei mappali coinvolti e dei relativi proprietari.

Con nota prot. n. 115569 del 16/05/2017, l'allora "Settore Pianificazione attuativa ed Edilizia residenziale pubblica" ha trasmesso la documentazione ricevuta riguardante le opere di urbanizzazione già eseguite dal soggetto attuatore del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Tombaruova" che sommariamente sono così riepilogate:

Viabilità

Opere complete:

Via Fausto Coppi a servizio dell'edificio ACER

Opere realizzate per intero ad esclusione del tappetino di usura:

rotatoria sulla S.P. 31 Corianese

strada che collega la Rotatoria sulla S.P. 31 con la Via Ravarino Via Gino Bartali

Opere realizzate parzialmente

Via Casartelli tratto da via Bartali a via Corciano

Costruita la rete fognaria bianca e nera e tutti i sottoservizi: Risulta anche realizzata la sottofondazione stradale.

Parcheggi

I parcheggi P2 e P5 sono completati manca solamente il tappetino di usura;

Reti sottoservizi

Acquedotto

Risulta potenziato l'impianto di adduzione acqua esterno alla lottizzazione;

Risultano completate tutte le reti principali ed eseguiti tutti gli allacci agli edifici sia quelli costruiti che quelli in previsione.

Telecom:

Risultano completate tutte le reti principali ed eseguiti tutti gli allacci agli edifici sia quelli costruiti che quelli in previsione.

Enel:

Risulta potenziata la linea sulla Via Ravarino;

Risultano posizionate ed armate le cabine a servizio della lottizzazione e completate tutte le dorsali principali sia di BT che di LIT;

Risulta portato il corrugato a servizio di tutti i lotti compresi quelli non edificati;

Gas:

Risultano completate tutte le reti principali ed eseguiti tutti gli allacci agli edifici sia quelli costruiti che quelli in previsione;

Fognatura nera:

Risulta completato il potenziamento fuori dalla lottizzazione, compresi i tratti a servizio di tutti i lotti edificati e non;

Fognatura bianca:

Risultano completate le condotte principali, sono stati realizzati tutti gli allacci agli edifici anche quelli in previsione, per quanto riguarda invece le caditoie sono state eseguite solo quelle dove è attualmente presente anche il Bynder;

Pubblica illuminazione:

Risulta eseguita a servizio dei parcheggi P2 e P5, nella Via Fausto Coppi, nella Via Gino Bartali, nella rotatoria sulla SP. 31, nel collegamento tra la rotatoria e la Via Ravarino all'interno della lottizzazione e lungo l'area verde di accesso all'edificio C2;

Impianto di irrigazione:

Risultano predisposti i corrugati per il passaggio della tubazione a servizio di tutte le aiuole del parcheggio P2, P5; sono stati predisposti i corrugati verso i parcheggi P3 e P7 così come a servizio delle aree verdi VP12, VP9, VP10, VP4, VP5 e VP8;

Verde: Risulta completato l'accesso all'edificio C2.

Criteria progettuali

Il progetto prevede la costruzione della via che unisce la via Bartali alla via Corciano denominata via Casartelli nel quale sedime il soggetto lottizzante ha costruito la rete fognaria bianca e nera e tutti i sottoservizi, risulta anche realizzata la sottofondazione stradale. Per questo motivo non si ritiene necessario corredare il progetto con indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche.

La sezione trasversale della strada prevede due corsie, una per ogni senso di marcia, di ml. 3,25 ciascuna affiancate da banchine bitumate di ml.0,50, e marciapiedi della larghezza di ml. 1,50. E' prevista la costruzione della rete delle caditoie.

Verrà completata la traversa della via Corciano con l'asfaltatura della strada e si realizzerà anche la porzione di parcheggio e di verde previsto nello stralcio di completamento.

E' compresa anche la costruzione del parcheggio P7 in via Coppi.

L'area verde ubicata in aderenza al fabbricato dell'Acer (D) sarà urbanizzata a verde a prato con la piantumazione di alberature ed arbusti, e la costruzione con l'impianto di irrigazione, del camminamento in asfalto sul fondazione in cls armata, dell'illuminazione pubblica con una dotazione minima di arredi e giochi bimbi.

Lavori di completamento:

Verranno realizzati tutti i tappetini mancanti nelle strade e nei parcheggi già realizzati .

Le aree verdi già realizzate verranno dotate di piante ed arbusti e dell'impianto di irrigazione.

Sono comprese pure tutte le opere di raccordo e completamento tra le zone già realizzate e quelle ancora da costruire.

Caratteristiche dei materiali

La massicciata della via Casartelli è composta, a partire dalla parte inferiore, da uno strato di cm. 30 di sabbia classificata A3 (norma UNI 10006) e materiale riciclato (già realizzato), quindi da uno strato di misto granulare stabilizzato di cm. 30 e materiale riciclato.

Su tale sottofondo verrà posato uno strato di collegamento in conglomerato bituminoso granulometria 0/25 di cm. 10 ed infine uno strato di usura in conglomerato bituminoso di cm. 3 con granulometria 0/9 e/o 0/12.

La strada è coronata da cordoli in cemento prefabbricati di cm. 15 fuori terra.

La raccolta delle acque piovane e' assicurata da una doppia serie di caditoie poste ai bordi della carreggiata con una cadenza di 20,00 ml.

L'illuminazione della strada è assicurata da punti-luce posti su pali ai lati della carreggiata con interasse di ml. 35 circa. Non è necessaria la predisposizione della relativa relazione specialistica in quanto trattasi di completamento di impianto già progettato dal soggetto attuatore.

E' prevista all'interno delle opere in appalto anche la fornitura e la posa in opera della segnaletica stradale sia orizzontale che verticale.

Le aree verdi saranno dotate di alberature con varie essenze quali, Fraxinum Excelsior, Tilia Cordata, Carpino Piramidalis Betulus, Quercus Ilex , Cercis Siliquastrum , Quercus Robur Piramidalis, oltre a siepe mista essenze varie quali Laurus Nobilis, Viburnum Tinus, Spirea Vanhouttei.

Oltre che di alcuni giochi bimbo come altalena a due sedili vari di giochi a molla, dotati di pavimentazione smorza cadute.

Modifiche ed integrazioni a seguito della Conferenza dei Servizi

Sono state modificate le tavole n. 5.2 Progetto stradale e n. 5.4 Progetto verde che hanno recepito le osservazioni effettuate e le determinazioni della Conferenza dei Servizi, in merito alla posizione delle isole ecologiche all'interno del P.P..

Sono state apportate le modifiche richieste in C.d.S. da parte del Consorzio di Bonifica e di Hera al fine di meglio individuare le opere fognarie e gli scarichi realizzati a suo tempo dal lottizzante. La tavola n. 5.3 Progetto Rete fognatura è stata modificata ed integrata con la nuova Tav. 5.3.1 Particolari costruttivi fognari e 1.0.1 la Relazione Idraulica.

Esposizione della fattibilità dell'intervento

Come già sopra esposto, l'opera risulta tecnicamente fattibile.

Articolazione dell'intervento in lotti funzionali e fruibili

I lavori in progetto sono opere di completamento e per tanto non risulta funzionalmente né economicamente opportuna un'ulteriore suddivisione

Disponibilità delle aree o immobili da utilizzare

Le opere previste nel presente progetto si sviluppano in parte su aree di proprietà comunale e in parte su aree che, ai sensi della citata convenzione urbanistica, dovevano essere cedute gratuitamente al Comune di Rimini libere da vincoli. Come già sopra illustrato, il soggetto attuatore non è stato in grado di ottemperare all'obbligo di cessione in quanto tali aree sono tuttora gravate da vincolo ipotecario.

Ciò posto, per acquisire al patrimonio comunale tali aree, viene attivata la procedura espropriativa a seguito di procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24/2017, necessario per approvare il progetto di opera pubblica e, contestualmente, apporre il vincolo urbanistico preordinato all'attivazione della citata procedura espropriativa.

Si precisa fin d'ora che, trattandosi di aree da cedersi gratuitamente, l'indennità espropriativa dovuta si possa considerare assorbita dalla capacità edificatoria attribuita al piano particolareggiato che rimane, comunque, invariata e, quindi, si possa dare già come corrisposta.

Accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere

L'accessibilità al cantiere è assicurata dalla rete viaria esistente.

L'esecuzione dei lavori potrà comportare localizzati provvedimenti di deviazione del traffico stradale.

Si rispettano geometrie e pendenze prescritte da D.P.R. 503 del 24.07.1996 e relativa circolare ministeriale n. 1030 del 13.06.83 e pertanto le opere non costituiscono barriera architettonica alla popolazione disabile.

Sono previsti oneri di gestione e manutenzione per gli impianti di stradali (segnaletica), verde e pubblica illuminazione come di seguito specificato:

- Strade (Segnaletica):	gestione € 500,00	manutenzione € 1.000,00	annui
- Verde:	gestione € 3.000,00	manutenzione € 3.000,00	annui
- Pubblica Illuminazione (per la parte di nuova esecuzione)			
:	gestione € 3.500,00	manutenzione € 1000,00	annui

Quadro economico e quadro d'Incidenza della Mano D'Opera

L'intervento in programma comporterà una spesa di € 576.000,00 comprensiva delle somme a disposizione dell'Amministrazione, come si evince dal quadro economico che segue:

Quadro Economico

A – OPERE IN APPALTO

Lavori a misura	Euro	494.000,00
Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)	Euro	9.000,00
TOTALE OPERE IN APPALTO (A)	Euro	503.000,00

B – SOMME A DISPOSIZIONE

allacciamenti ai pubblici servizi, compresa IVA;	Euro	3.000,00
Imprevisti compreso IVA	Euro	1.727,28
Spese per incentivi per funzioni tecniche	Euro	10.060,00
Spese per ASSICURAZIONE dei dipendenti per progettazione	Euro	345,60
Spese tecniche relative al frazionamento delle aree da cedere al Comune compreso IVA e oneri contributivi GIA' CORRISPOSTI a consuntivo (D.D. n.212 del 02/02/2018)	Euro	4.192,12
Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche, contributo ANAC	Euro	375,00
Spese per trasferimento aree	Euro	3.000,00
IVA su opere in appalto al 10%	Euro	50.300,00
Somma (B)	Euro	73.000,00

TOTALE GENERALE (A+B) Euro **576.000,00**

Le descrizioni e le quantità delle lavorazioni sono contenute nel "Computo Metrico Estimativo".

Il prezzi utilizzati per la redazione Computo Metrico Estimativo derivano dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna come previsto dall'art. 33 della L.R. n. 18/2016.

In ragione del fatto che si tratta di opere di completamento si è dovuto inevitabilmente utilizzare i prezzi di alcune lavorazioni previste nel Piano Particolareggiato per continuità con la parte già eseguita.

Per lavorazioni non contemplate nei prezziari precedenti sono stati utilizzati i prezzi dell'Elenco Prezzi Opere Stradali comunale vigente.

Le opere in progetto rientrano nella categoria OG3 "opere stradali" di cui all'allegato A del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 (Regolamento LL.PP).

Sono previste lavorazioni appartenenti alle categorie scorporabili, ai sensi dell'articolo 12 commi 1 e 2 della Legge 23 maggio 2014 n. 80, nella categoria di opere speciali <OS24 > "Verde e arredo urbano" per un importo fino ad € 67.691,14 Classifica I°

Per il calcolo dell'incidenza della manodopera nei lavori in oggetto, si prendono come riferimento le percentuali contenute nelle tabelle di cui al D.M. LL.PP. 11/12/1978:

In base alla quantificazione effettuata nell'elaborato specifico a corredo del presente progetto "3.1 Quadro incidenza della manodopera" l'incidenza della manodopera risulta 13,36%

Forma e fonti di finanziamento per la copertura della spesa

La copertura della spesa complessiva della presente opera è pari ad € 576.000,00 trova copertura finanziaria al capitolo denominato: "Realizzazione opere di urbanizzazione P.P. Tombanuova – Azione sostitutiva amministrazione comunale"

Il progetto è redatto in modo da stipulare un contratto a misura.

Si allega la dichiarazione prevista a norma dell'art. 9 comma 3 della Legge Regionale 30/07/2013 n. 15.

Elenco Elaborati

1. Relazione Generale
 - 1.0.1 Relazione Idraulica
 - 1.1 Dichiarazione di Accertamento di Conformità
2. Cronoprogramma
3. Computo metrico estimativo e Quadro Economico
 - 3.1 Quadro incidenza della manodopera
4. Elenco descrittivo delle voci relative alle varie categorie di lavoro
 - 4.1 Lista delle categorie
 - 4.2 Elenco prezzi unitari
5. Disegni;
 - Tav. n. 5.1 Cartografia
 - Tav. n. 5.2 Progetto stradale
 - Tav. 5.2.1 Particolari costruttivi stradali
 - Tav. 5.2.2 Tracciamento
 - Tav. n. 5.3 Progetto Rete fognatura
 - Tav. 5.3.1 Particolari costruttivi fognari
 - Tav. n. 5.4 Progetto Verde
 - Tav. 5.4.1 Impianto irrigazione
 - Tav. n. 5.5 Progetto Rete Pubblica illuminazione
 - Tav. n. 5.6 Sottoservizi
6. Capitolato Speciale d'Appalto
7. Schema di Contratto
8. Piano di Sicurezza e di Coordinamento e allegati
 - 9.1 Piano Particolareggiato d'Esproprio con valenza di elaborato art.10 LR 37/02
 - 9.2 Elenco ditte e risultanze catastali di cui all'art.10 LR 37/02
10. Osservazioni

Allegati:

Precisazioni emerse nell'ambito dei lavori della Conferenza dei Servizi

- a) Osservazioni/Precisazioni Enti
- b) Realizzazione di cabine elettriche di trasformazione
- c) Monitoraggio post-operam