



Dott.ssa Silvia Antonini

Amministrazione Condomini e Immobili - Consulenza
Professione esercitata ai sensi della L.14 Gennaio 2013 n. 4
(G.U. n. 22 del 26/01/2013)

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N. 0367567/2020 del 21/12/2020

Spazio 00.009001
Materiale Principale



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

Condominio BORGIO DEL CASTELLO - PAL. C2
VIA GINO BARTALI N. 4 - 8 47924 Rimini
C.F. 91132490409

Spett.le
COMUNE DI RIMINI
VIA ROSASPINA N. 21
47921 Rimini RN

OGGETTO: FASCICOLO 2018-245-033. OSSERVAZIONI/PROPOSTE AL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA - DEFINITIVO - ESECUTIVO DENOMINATO "REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE P.P. TOMBANUOVA - AZIONE SOSTITUTIVA AMMINISTRAZIONE COMUNALE".

In qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio Borgo del Castello, pal. C2, con sede in Rimini, Via Gino Bartali n. 4/8, in nome e per conto dei condomini dalla sottoscritta rappresentati, in relazione al progetto di fattibilità "realizzazione opere di urbanizzazione P.P. Tombanuova - Azione sostitutiva Amministrazione Comunale" con la presente sono a formulare le seguenti osservazioni/proposte:

1) OSSERVAZIONI/PROPOSTE ALLA TAVOLA 5.2 "PROGETTO STRADE TOMBANUOVA"

Nella Tavola 5.2 del progetto strade, è previsto il posizionamento di n. 2 isole ecologiche, una in Coppi e l'altra in Via Bartali, le quali verrebbero collocate proprio in prossimità dei fabbricati residenziali.

Questa soluzione appare del tutto inappropriata, perchè oltre al rischio concreto che le isole ecologiche diventino un'area di accumulo di sporcizia e disordine (con il rischio di dover chiamare continuamente Hera per richiedere una pulizia dei rifiuti più approfondita), posizionare i cassonetti in prossimità dei fabbricati significherebbe - per i condomini - avvertire sempre cattivi odori, direttamente all'interno delle loro abitazioni.

Si richiede, quindi, che l'Amministrazione Comunale individui un'area alternativa per le isole ecologiche, eventualmente anche lungo la nuova strada che verrà realizzata (Via Casartelli), a dovuta distanza dai fabbricati, onde evitare eccessive immissioni odorose, oltre ai problemi sopra menzionati.

2) OSSERVAZIONI/PROPOSTE ALL'ALLEGATO 9.1 "PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO CON VALENZA DI ELABORATO ART. 10 L.R. 37/02"

Dall'esame dell' Allegato 9.1, è emerso che non rientrerebbero tra le aree di esproprio le particelle 877, 878, 882, 884, 886, 1035, ossia quella parte di aree posizionate, sia di fianco al condominio dalla sottoscritta amministrato, che lungo tutto il versante che dà sull'ingresso principale pedonale del fabbricato medesimo.

Tale omissione appare del tutto incomprensibile, considerato che, da anni, le suddette aree risultano pressochè in stato di abbandono, la manutenzione del verde è quasi completamente inesistente, la pavimentazione presente in via di deterioramento e le infrastrutture effettuate diversi anni fa (pozzetti Enel, Telecom, cavi, fognature e n. 4 lampioni) in fase di degrado.

Si rileva, poi, che il condominio Borgo del Castello pal. C2 (Via Gino Bartali n. 4-8), sul lato dell' ingresso principale pedonale, non è raggiungibile da una via di accesso carrabile e comunque percorribile da eventuali mezzi di soccorso o da disabili, ma l'accesso principale avviene mediante un "vialetto", percorribile a piedi, senza alcun tipo di sicurezza, posizionato di fianco al fabbricato, sulla particella 1035 (di altra proprietà), perchè non esiste un'altra entrata e non è possibile accedervi diversamente.

STUDIO DOTT.SSA SILVIA ANTONINI

Via Santarcangiolese, n. 6012 - Poggio Torriana (RN) - loc. Poggio Berni (zona Bowling)

TEL. 0541/1738059 - FAX 0541/1795069 - CELL. 320/5771994 - E-mail: studioantonini.amministrazioni@gmail.com

C.F. NTNSLV79P41H294J - P.IVA 04188010401



Dott.ssa Silvia Antonini

Amministrazione Condomini e Immobili - Consulenza
Professione esercitata ai sensi della L.14 Gennaio 2013 n. 4
(G.U. n. 22 del 26/01/2013)

COMUNE DI RIMINI

A

"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"

Protocollo N.0367567/2020 del 21/12/2020

Pages: 00.009001
Address: Municipale



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

Considerato, quindi, che l'attuale accesso avviene mediante una sorta di "servitù di fatto" non essendoci alternativa o possibile passaggio da strada pubblica, è indispensabile che l'amministrazione si faccia carico della risoluzione di questo problema mediante la regolarizzazione di questo "passaggio" o l'individuazione di un' alternativa, ma idonea, via di comunicazione e di collegamento con l'ingresso principale del fabbricato; occorre che tale strada rispetti tutti i requisiti normativi in materia di sicurezza, che sia percorribile sia dai residenti, che dagli utenti esterni, nonché dai disabili e dai mezzi di soccorso; cosa, che ora non avviene.

L'amministrazione comunale deve considerare, quindi, la viabilità ed il verde pubblico anche per quest'area.

Il timore di tutti i residenti della zona consiste anche nel fatto che, qualora l'amministrazione comunale non si farà carico di espropriare le aree in questione per destinarle sia a viabilità in favore dei fabbricati posti nelle vicinanze, che ad aree di verde con relativa piantumazione e panchine/giochi, ben presto diventeranno zone di degrado e senza alcun tipo di manutenzione nè ordinaria nè, tantomeno, straordinaria, con tutte le conseguenze del caso.

Ci si interroga, pure, sull'avvenire delle infrastrutture incomplete (pozzetti Enel, Telecom, cavi, fognature e n. 4 lampioni), ma presenti su questi terreni in stato di abbandono, che rischiano di diventare pericolose! Ci si aspetta che il Comune adotti dei provvedimenti anche per questo.

Rimane, poi, il dubbio che un'eventuale esclusione delle suddette aree dall'esproprio possa avere delle conseguenze ai fini dell'ottenimento dell'agibilità delle abitazioni, che dipende proprio dal completamento dell'urbanizzazione dell'intera area; sarebbe auspicabile che l'amministrazione comunale chiarisse anche questo punto controverso.

Per tutti i motivi sopra elencati e nell'interesse di tutti, è indispensabile che l'Amministrazione Comunale non escluda queste aree dal progetto di urbanizzazione intrapreso e tenga conto di tutte le osservazioni formulate.

Con osservanza.
Poggio Torriana, li 21/12/2020.

per condominio Borgo del Castello pal. C2
l' amministratore pro-tempore



STUDIO DOTT.SSA SILVIA ANTONINI

Via Santarcangiolese, n. 6012 - Poggio Torriana (RN) - loc. Poggio Berni (zona Bowling)

TEL. 0541/1738059 - FAX 0541/1795069 - CELL. 320/5771994 - E-mail: studioantonini.amministrazioni@gmail.com

C.F. NTNSLV79P41H294J - P.IVA 04188010401



Comune di Rimini
DIREZIONE GENERALE

Settore Infrastrutture e Qualità Ambientale
U.O. Infrastrutture.

www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409
dipartimento3@pec.comune.rimini.it
Via Rosaspina, 21- 47923 Rimini
tel. 0541 704933 - fax 0541 704728
renzo.zannoni@comune.rimini.it
PRATICA TRATTATA da Geom. Zannoni

Oggetto: Procedimento Unico per l'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi dell'art.53 Legge Regione Emilia Romagna N. 24/2017. Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica-Definitivo-Esecutivo denominato "Realizzazione opere di urbanizzazione P.P. Tombanuova- Azione sostitutiva Amministrazione Comunale". CUP C91B17000630004 – Fascicolo 2018-245-033.

Osservazione n. 1:

Condominio BORGIO DEL CASTELLO – PAL. C2
Via G.Bartali 4-8
47924 Rimini (RN)
c/o Amm.re P.T. Dott.ssa Silvia Antonini
Via Santarcangiolese, n. 6012 - Poggio Torriana (RN)

Punto 1-Osservazioni/proposte alla tavola 5.2 "Progetto strade Tombanuova"

Controdeduzione all'osservazione

Si accoglie l'osservazione, le 2 isole ecologiche previste in progetto, verranno sostituite da una unica ed ubicata dove è attualmente è stata collocata provvisoriamente sulla via Casartelli all'angolo con la via Coppi, come da accordo con il gestore della raccolta rifiuti Hera Ambiente. Modificata la tavola 5.2 Planimetria di progetto stradale.

Punto 2-Osservazioni/proposte all'allegato 9.1 "piano particellare d'esproprio con valenza di elaborato art. 10 L.R. 37/02"

Controdeduzione all'osservazione

Si accoglie l'osservazione, dal 1 capoverso al 6 capoverso compreso.

L'Amministrazione Comunale acquisirà mediante esproprio le aree di verde pubblico attorno condominio Borgo del Castello pal. C2 (Via Gino Bartali n. 4-8), costituita da vialetti e verde, che sono state in buona parte realizzate ed in ragionevole stato di conservazione, compreso l'impianto di pubblica illuminazione che insiste su queste aree. Le particelle interessate sono 877, 882, 886, 1035 dalle quali verranno acquisite le parte strettamente necessarie. Non saranno acquisite le particelle 878, 884 e nemmeno per alcune frazioni, in quanto riguardano aree di edificazione che non hanno destinazione pubblica.

Verrà espropriata indicativamente l'area come attualmente recintata.

Durante l'esecuzione dei lavori verrà verificato lo stato manutentivo della pavimentazione dei camminamenti e se del caso presi gli adeguati provvedimenti. Comunque la pavimentazione dei vialetti è idonea al transito per tutti gli utenti compresi i disabili.

Questa ulteriore acquisizione consentirà l'accesso pedonale al condominio nel rispetto del progetto del Piano Particolareggiato.

Mentre l'accesso carrabile è già consentito direttamente da via Bartali sempre nel rispetto del P.P.

L'area giochi a servizio dell'insediamento è prevista nella nuova area verde di progetto. Per le aree verdi di ulteriore acquisizione al momento non è possibile prevedere nuove dotazioni di arredo in quanto il quadro economico dell'intervento non può essere modificato. La richiesta sarà tenuta comunque in considerazione, e qualora durante l'esecuzione dei lavori si verificassero dei risparmi si provvederà a dotare l'area di arredi.

Le modifiche recepite sono inserite nelle tavole aggiornate 5.2 Planimetria di progetto stradale e 5.4 Planimetria di progetto verde pubblico.

L'osservazione al capoverso 7

Tale osservazione non è pertinente all'intervento di opera pubblica.

Si tratta di derivazioni dei sottoservizi con funzione di predisposizione, che collegano le reti principali fino oltre il confine dei fabbricati non edificati. Tali aree non possono essere oggetto di acquisizione da parte del Comune. Comunque l'area pubblica verrà recintata ed eventuali situazioni di particolare pericolo saranno sanate oppure segnalate a chi di competenza. Dell'impianto di P.I. viene già detto al paragrafo precedente.



Comune di Rimini
DIREZIONE GENERALE

Settore Infrastrutture e Qualità Ambientale
U.O. Infrastrutture.

www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409
dipartimento3@pec.comune.rimini.it
Via Rosaspina, 21- 47923 Rimini
tel. 0541 704933 - fax 0541 704728
renzo.zannoni@comune.rimini.it
PRATICA TRATTATA da Geom. Zannoni

L'osservazione al capoverso 8

Tale osservazione non è pertinente all'intervento di opera pubblica.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio abitabilità comunale risulta che dopo il collaudo delle opere e, ovviamente, il regolare allacciamento dei fabbricati alle stesse, non ci saranno problemi a rilasciare le abitabilità in presenza di tutta la documentazione prevista per la pratica menzionata.

Il Progettista Generale
Geom. Renzo Zannoni

Il Responsabile di Procedimento
Ing. Massimo Paganelli

Buongiorno.

la scrivente e un corposo numero di residenti nei condomini di edilizia privata ubicati in Via Gino Bartali civici, 1 e 8 desiderano chiedere l'installazione di più panchine nelle aree verdi, naturalmente non troppo vicine ai giardini privati per non arrecare disturbo.

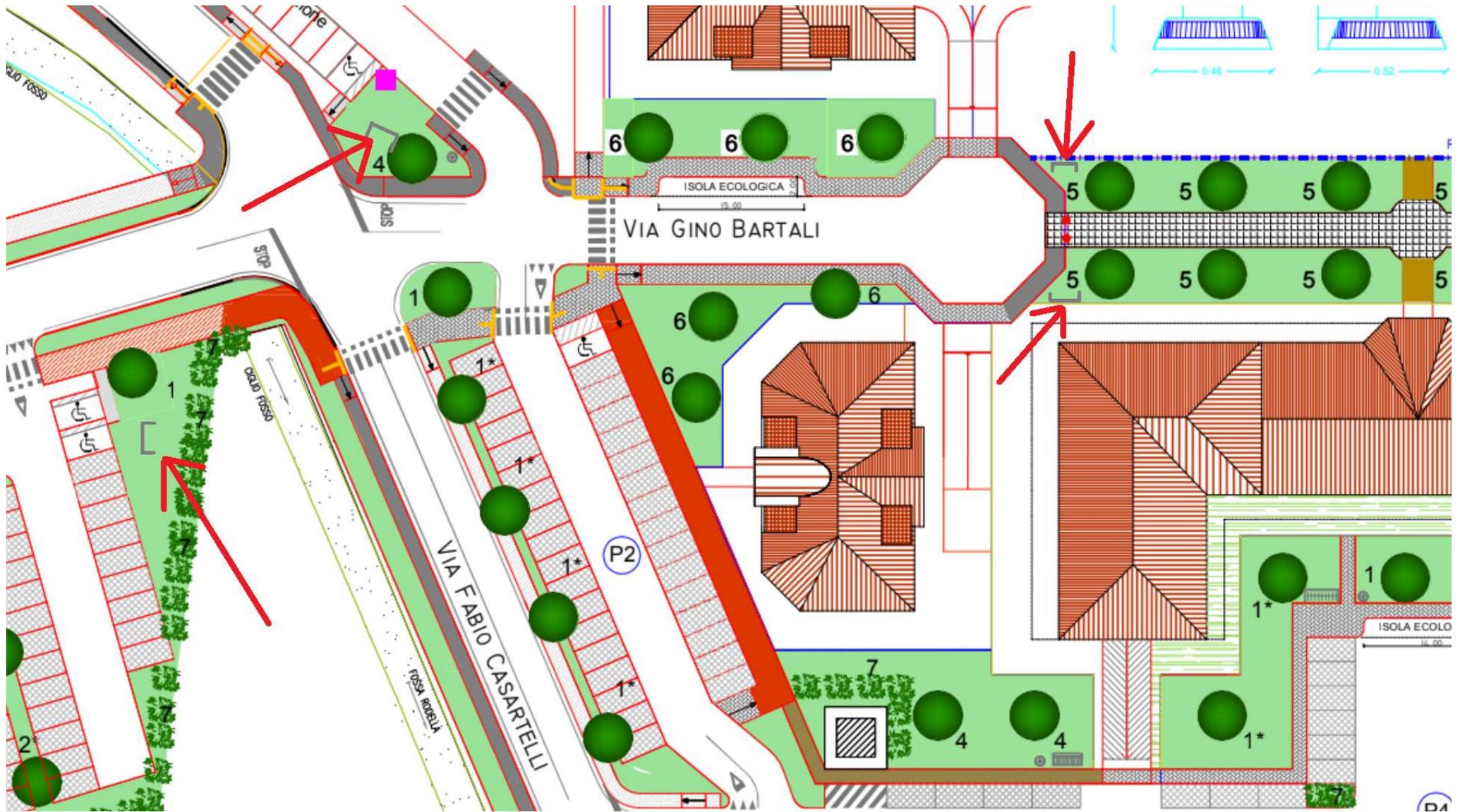
L'esigenza nasce dal fatto che con oltre 100 famiglie in zona, con una grande concentrazione di anziani, bambini e animali domestici - avere maggiori possibilità di fare una sosta lontano dalla strada ci permette di godere maggiormente e in sicurezza delle aree verdi predisposte.

Ci permettiamo di allegare una piantina con le aree che avremmo identificato come le più idonee a dette installazioni.

Ringraziamo sentitamente per l'attenzione e per gli interventi che andrete a fare per rendere "casa nostra" più bella e vivibile.

Cordiali saluti e buon lavoro.

Ines La Feltra





Comune di Rimini
DIREZIONE GENERALE

Settore Infrastrutture e Qualità Ambientale
U.O. Infrastrutture.

www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409
dipartimento3@pec.comune.rimini.it
Via Rosaspina, 21- 47923 Rimini
tel. 0541 704933 - fax 0541 704728
renzo.zannoni@comune.rimini.it
PRATICA TRATTATA da Geom. Zannoni

Oggetto: Procedimento Unico per l'approvazione di progetti di opere pubbliche ai sensi dell'art.53 Legge Regione Emilia Romagna N. 24/2017. Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica-Definitivo-Esecutivo denominato "Realizzazione opere di urbanizzazione P.P. Tombanuova- Azione sostitutiva Amministrazione Comunale".
CUP C91B17000630004 – Fascicolo 2018-245-033.

Osservazione n. 2:

Sig.ra Ines la Feltra

Lfines72@gmail.com

2-Osservazioni/richiesta di installazione di più panchine nell'aree verdi

Controdeduzione all'osservazione

Si accoglie l'osservazione.

Il progetto prevede un numero limitato di panchine perché tiene conto solo delle nuove aree verdi oggetto di intervento. Effettivamente dotare anche le aree verdi già realizzate di nuove panchine può essere opportuno, purtroppo il quadro economico dell'intervento non può essere modificato. La richiesta sarà tenuta comunque in considerazione, e qualora durante l'esecuzione dei lavori si verificassero dei risparmi si provvederà ad aumentare il numero delle panchine.

Il Progettista Generale
Geom. Renzo Zannoni

Il Responsabile di Procedimento
Ing. Massimo Paganelli