



PROVINCIA DI RIMINI

**COMUNE DI RIMINI**

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

DIREZIONE GENERALE

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

U.O. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Responsabile del Procedimento

Ing. Carlo Mario Piacquadio

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DI COMPLETAMENTO**

DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO "PIANO PARTICOLAREGGIATO CONSORTILE PADULLI"

ZONA C5: RESIDENZIALE SPECIALE DI ESPANSIONE

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 81 DEL 23/12/2021

**PROGETTO PRELIMINARE**

URBANISTICO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
 VERIFICA DOCUMENTALE RELATIVA AI COSTI DI URBANIZZAZIONE  
 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
 TABELLA DI SINTESI: COSTI DA SOSTENERE PER ADERIRE AL PIANO

**Enti**

Il Direttore Tecnico  
 Ing. Enrico Ricci

**Progettisti e Collaboratori**

Settore Urbanistica Arch. Piera Zara  
 Geom. Michela Galante  
 Ing. Enrico Ricci  
 Ing. Viola Barberini

Stime Studio Esageo  
 Geom. Mauro Cappellini

**Committente****Responsabile Coordinamento Generale di Progetto**

Arch. Piera Zara

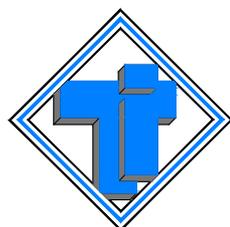
Controllo Qualità Progetto  
 Geom. Michela Galante

Coordinamento Informatico  
 Per. Ind. G. Giovanardi

**Responsabile Progetto Urbanistico**

Arch. Piera Zara

Rev.	Data	Descrizione/Motivazione	Elaborato	Verificato	Approvato
3	Ottobre/2023	Revisione	P. Zara	P. Zara	P. Zara
2	Sett./2023	Revisione	P. Zara	P. Zara	P. Zara
1	20/12/2022	Revisione	M. Galante	P. Zara	P. Zara
0	08/12/2021	Emissione	M. Galante	P. Zara	P. Zara



Società di Ingegneria  
**STUDIO TI s.r.l.**  
 Ingegneria & Architettura

Via Flaminia 138 47923 Rimini Italia  
 Tel. +39 0541 303611 Fax +39 0541 303666  
 info@studioti.com www.studioti.com

Elaborato: **PP U RD**

Scala: -

N. Repertorio: **2021-0098**

Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

## INDICE

<b>1</b>	<b>GENERALITA'</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>STATO DI FATTO</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PROGETTO</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>UNITA' MINIME DI INTERVENTO</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI</b>	<b>13</b>
<b>4.3</b>	<b>PIAZZE LINEARI</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>LA NORMATIVA</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>PSC</b>	<b>19</b>
<b>5.2</b>	<b>RUE</b>	<b>24</b>
<b>5.3</b>	<b>S.S. 16 ADRIATICA – VARIANTE ALLA STATALE NEL TRATTO BELLARIA – RIMINI NORD – MISANO ADRIATICO</b>	<b>26</b>
<b>5.4</b>	<b>ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>VERIFICA DOCUMENTALE RELATIVA AI COSTI DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO</b>	<b>29</b>
<b>6.1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>29</b>
<b>6.2</b>	<b>CRITERIO TEMPORALE DI CLASSIFICAZIONE DELLE SPESE</b>	<b>29</b>
<b>6.3</b>	<b>SPESE PER LA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO</b>	<b>30</b>
<b>6.4</b>	<b>SPESE PER LA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO</b>	<b>30</b>
<b>6.5</b>	<b>SOMME PER GLI ESPROPRI</b>	<b>30</b>
<b>6.6</b>	<b>SOMME PER LE AREE CEDUTE DAI SINGOLI CONSORZIATI</b>	<b>31</b>
<b>6.7</b>	<b>COSTI DI GESTIONE DEL CONSORZIO</b>	<b>31</b>
<b>6.8</b>	<b>COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>31</b>
<b>6.9</b>	<b>COSTI AGGIUNTIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>32</b>
<b>6.10</b>	<b>SPESE LEGALI ED EXTRAGIUDIZIALI</b>	<b>33</b>
<b>6.11</b>	<b>TABELLE DEI COSTI ATTRIBUITI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>34</b>
<b>6.12</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>TABELLA DI SINTESI: COSTI DA SOSTENERE PER ADERIRE AL PIANO</b>	<b>37</b>

## 1 GENERALITA'

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, rappresenta un "**Piano di completamento**" dell'area più ampia denominata "Zona Padulli", già interessata da precedente "Piano Particolareggiato Consortile", approvato con delibera di C.C. n. 31 del 23/02/2006.

Il piano originario si configurava come Zona C5, Zona Consortile Padulli, e rappresentava una modalità particolarmente innovativa di applicazione dei principi di "perequazione" previsti dall'articolo 7 della L.R. 20/2000.

Il suo carattere di grande novità risiedeva non tanto nel numero di soggetti interessati dal Piano Particolareggiato, 82 proprietà, ma soprattutto nel fatto che l'attribuzione dei diritti edificatori non avveniva, come generalmente accade, in modo proporzionale all'entità del terreno posseduto, ma ad ogni avente diritto veniva assegnata inizialmente la stessa quota di edificazione, indipendentemente dalla superficie di proprietà. Dal momento però che non tutte le 82 proprietà, interessate al Piano Consortile, avevano terreno a sufficienza per edificare sia l'intera quota di capacità edificatoria loro spettante sia la quota parte di opere di urbanizzazione, si è verificata una sorta di naturale e necessitata permuta di quote di superfici edificabili con terreno per gli standard, riequilibrando di fatto la distribuzione di SU.

Questo ha rappresentato il punto di partenza della progettazione; ma è risultato da subito evidente che per il buon esito dell'intero intervento sarebbe stata "strettamente necessaria" l'adesione e la partecipazione di tutti i proprietari.

In tutto questo, inoltre, vi era l'intenzione dell'Amministrazione di **procedere ad un risanamento generale della zona**, un ampio appezzamento di 30 ettari, nell'ambito del quale l'edificazione era sorta in maniera spontanea, legittimata attraverso condoni edilizi e **priva delle più elementari dotazioni territoriali**; l'intervento era mosso quindi dall'idea di incentivare la nascita di una periferia diversa, che per qualità e densità, si differenziasse da quelle ampiamente rappresentate nelle espansioni urbane dello stesso periodo, che hanno costituito transizione da campagna a città.

Anche se condivisa dalla maggior parte dei residenti la proposta, diventata poi strumento urbanistico, non ha incontrato l'adesione di tutti i proprietari, e ad oggi il Piano Consortile preesistente risulta completato per quanto concerne le opere di



urbanizzazione, che sono state realizzate in proporzione all'intera capacità edificatoria all'epoca prevista, ma non completamente edificato per quanto riguarda la superficie edificabile privata.

***Il piano ha avuto un'attuazione connotata da numerosi conflitti e contenziosi e l'attuazione si è interrotta lasciando l'istantanea di un gesto non concluso: un quartiere interrotto. Nonostante questo l'attuazione, seppur parziale del Piano, ha dotato questo spazio urbano di un nuovo modo di concepire la periferia, con una bassa densità abitativa ed una buona qualità del vivere.***

Oggi il Piano Consortile risulta scaduto; l'Amministrazione Comunale, negli anni, ha fatto numerosi tentativi volti ad individuare una soluzione consensuale e bonaria della vicenda, tentativi poi rivelatisi infruttuosi e che hanno condotto alla scadenza del Piano per effetto del decorso del decennio di legge.

E' abbastanza intuitivo del perché l'Amministrazione si avvale dell'opportunità, peraltro prevista dalla legge, di presentare un "Piano di completamento" necessario per dare completezza al disegno urbanistico generale rimasto incompleto e per dare compiuta attuazione alle attrezzature di uso pubblico e nella fattispecie delle piazze lineari. L'Amministrazione con questo Piano coglie l'opportunità di completare un "disegno urbanistico" interrotto, ponendo al centro del progetto la qualità dello spazio e della Città pubblica, dando vita ad una ricucitura che appare sicuramente urbanistica ma soprattutto sociale. Oggi il territorio si presenta come una nuova zona urbana con la necessità evidente di completare l'indubbio vuoto generato dalla mancata realizzazione di 10 UMI, posizionate, peraltro, su una delle Piazze Lineari previste dal progetto originario, piazze che sarebbero dovute divenire il "fulcro" di questo grande e nuovo quartiere, creando un importante spazio pubblico da vivere e fruire.

Il Piano di completamento redatto dall'Amministrazione consentirà, nell'ipotesi di mancata spontanea attuazione da parte dei proprietari, di dare corso, nei modi e nei tempi necessari per attività che risultano delicate e complesse anche sotto il profilo procedimentale, ad un'attuazione coattiva, rappresentando, con la sua approvazione dichiarazione di pubblica utilità del progetto in esso contenuto.

Successivamente all'approvazione del presente Piano, nel caso perdurasse la mancata adesione da parte dei proprietari coinvolti, l'Amministrazione attuerà l'intervento



Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

acquisendo le aree e la capacità edificatoria interessata tramite procedura espropriativa, ai sensi della L.R. 37/2002.

Il nuovo Piano, in piena continuità con il disegno urbanistico precedente, costituirà altresì l'opportunità di inserire attività di piccolo commercio, attività artigianali e servizi anche privati.

Valutato lo stato di attuazione del Piano Consortile ed il fatto che gli attuatori dello stesso abbiano realizzato a loro cura e spese le Opere di Urbanizzazione previste dal progetto di Piano e, ai sensi del combinato disposto tra gli articoli 7 e 54 del RUE vigente possano continuare ad utilizzare la S.U. "eventualmente residua" di loro competenza, l'Amministrazione ha ritenuto di redigere il Piano di completamento esclusivamente sulle aree di cui alle U.M.I. sotto riportate e come meglio evidenziato negli elaborati del presente Piano di completamento:

- ✓ UMI 25
- ✓ UMI 26
- ✓ UMI 27
- ✓ UMI 30
- ✓ UMI 32
- ✓ UMI 46
- ✓ UMI 54
- ✓ UMI 69
- ✓ UMI 70
- ✓ UMI 71

Inoltre, in conformità alle N.T.A. del Piano di Completamento, ed ai sensi dell'art. 1.13 delle N.T.A. di P.S.C. "in applicazione dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000, una quota pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni residenziali sono riservate ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale".

Il soggetto attuatore concorda con l'A.C. la cessione del 20% delle aree edificabili relative alla singola UMI ovvero, se del caso, la realizzazione e cessione di capacità edificatoria di pari valore.

La capacità edificatoria da destinare ad ERS, in quanto "standard urbanistico" risulta aggiuntiva rispetto a quella di progetto.



L'individuazione delle aree nonché i modi e i tempi di detta cessione verranno definiti in apposita convenzione/accordo (vedi art. 5 delle N.T.A.).

Nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti inidonee per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare soluzioni compensative.

***Ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 24/2017 e s. m. e i., il presente Piano ha validità di 5 anni a far data dall'esecutività della delibera di approvazione.***



Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

## 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Codifica-elaborato	Descrizione-dell'elaborato	Scala-disegno	Emissione/Revisione
	<b>Elaborati-dattiloscritti</b>		
PP-U-EE	ELENCO-ELABORATI		Ottobre/2023
PP-U-RD	RELAZIONE-TECNICA-ILLUSTRATIVA VERIFICA-DOCUMENTALE-RELATIVA-AI-COSTI-DI-URBANIZZAZIONE- DEL-PIANO-PARTICOLAREGGIATO TABELLA-DEI-SINTESI-COSTI-DA-SOSTENERE-PER-ADERIRE-AL-PIANO		Ottobre/2023
PP-U-NT	NORME-TECNICHE-DEI-ATTUAZIONE		Ottobre/2023
PP-U-DF	DOCUMENTAZIONE-FOTOGRAFICA		Sett./2023
Tav.-18	ELABORATO-A-CORREDO: Relazione-geologica-(da-Piano-Particolareggiato-Consortile-del-2006)		Gennaio-2006
	<b>Elaborati-grafici</b>		
PP-U-001	ESTRATTO-DEI-MAPPA-CON-INDICAZIONE-DEI-LIMITI-DEL-PIANO Planimetria	1:1000	Sett./2023
PP-U-002	RILIEVO-PLANO-ALTIMETRICO-DA-PIANO-PARTICOLAREGGIATO- APPROVATO-SU-BASE-CATASTALE Planimetria	1:1000	Sett./2023
PP-U-003	DEFINIZIONE-DEI-LIMITI-DEI-MASSIMO-INGOMBRO Planimetria	1:1000	Sett./2023
PP-U-004	PLANIVOLUMETRICO	---	Sett./2023
PP-U-005	TIPOLOGIE-EDILIZIE-INDICATIVE-(N.T.A.-Art.-14) Inquadramento-planimetrico Piante	1:1000/ 1:200	Sett./2023
	<b>Piano-di-Esproprio</b>		
PP-U-006.1	PIANO-PARTICELLARE- Planimetria-catastale	1:1000	Sett./2023
PP-U-006.2	PIANO-PARTICELLARE- Elenco-Ditte	---	Sett./2023



Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

### 3 STATO DI FATTO

Le aree individuate nel comparto sono pressoché pianeggianti (Vedi Tavola del Rilievo Plani-altimetrico da Piano Consortile) e collocate all'interno di un tessuto edilizio residenziale consolidato, caratterizzato da volumi di varia altezza e senza particolari pregi architettonico-urbanistici.



## 4 PROGETTO

La proposta preliminare di progetto urbanistico nasce dall'esigenza di completare il Piano Consortile Padulli, rimasto inattuato per una capacità edificatori pari a **6.101 metri quadrati**.

La capacità edificatoria deve essere trasformata in "Superficie complessiva" ai sensi dell'articolo 1.7 comma 5° delle N.T.A. di P.S.C. vigente; l'indice di conversione da utilizzare è mq. 1,3 di S.C. per ogni mq. di S.U.

L'incremento del 30% potrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione di superficie "accessoria" (come disciplinata dall'art. 13 del RUE vigente) ai fini del rispetto degli Standard urbanistici quantificati dal Piano Consortile.

Nella zona C5, e quindi nelle 10 UMI di progetto, è consentita la categoria di «funzione abitativa» con la sottocategoria «residenza» come da Art. 12, comma A) punto 1 delle N.T.A. del P.R.G. '99.

Sono ammesse, quindi, tutte le attività complementari e compatibili con la funzione residenziale nel limite del 30% della Superficie complessiva realizzabile sulla U.M.I. o aggregazione di U.M.I., fatto salvo quanto diversamente disposto all'art. 15 delle N.T.A. in ordine ai fabbricati frontistanti le Piazze Lineari.

La proposta che s'intende sviluppare è tale da garantire consistenti benefici diretti e indiretti attraverso la ricucitura urbana, capace di stimolare una riqualificazione più generalizzata.

Nel progetto si prevedono delle Tipologie edilizie adottate ed esemplificate nella "**Tavola PP U 005 TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE – Inquadramento planimetrico – Piante**".

Tra i principali parametri edilizi prescrittivi per le tipologie si ricordano:

- ✓ Altezza massima dei fabbricati ml. 7.50
- ✓ E' sempre ammesso ricorrere alle tecniche della Bioedilizia (ai sensi di legge) nell'ambito del P.P. di cui trattasi. Gli eventuali premi conseguenti in termini di superficie complessiva, conseguenti ai "requisiti prestazionali" previsti nel progetto dalle norme sulla Bioedilizia, afferiscono esclusivamente il Permesso di costruire dei singoli fabbricati e non incidono sulla capacità edificatoria totale



legittimata con il progetto d'insieme che deve risultare conforme al Piano di completamento ed alle sue N.T.A.;

- ✓ L'altezza massima viene calcolata come: "media delle altezze misurate su tutti i fronti rispetto al piano di campagna esistente" alla data di approvazione del Piano Consortile (23/02/2006). Il rilievo strumentale dello stato di fatto (Allegato parte integrante degli elaborati di piano Consortile - Tav. n. 3) con le quote altimetriche riportate, rappresenta elemento di riferimento per la definizione del piano di campagna esistente relativo ad ogni U.M.I..
- ✓ Nel presente piano, ai sensi del D.I. n. 1444/68, sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dalle norme di P.R.G. e a quelle previste dal medesimo, per gli edifici di nuova costruzione e ampliamenti, nel rispetto delle tipologie e delle loro aggregazioni, nei casi sotto elencati:
  - Sono ammesse distanze minime di 3.0 ml fra il corpo principale e i corpi di fabbrica accessori o pertinenziali (ad es. garage) purché questi ultimi abbiano altezza massima 3,50 ml e la parete dei due manufatti che si fronteggia non sia finestrata;
  - Le distanze minime dai confini di proprietà, sia pubblici che privati, sono fissate in 5,00 ml con le seguenti eccezioni:
    - Quando le U.M.I. confinano con zone omogenee diverse dalla zona C5 o con fabbricati di altra proprietà posti sul confine, i fabbricati previsti nelle relative U.M.I. possono attestarsi anche sul confine di proprietà, nel rispetto della distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate.
    - Nelle «Piazze lineari», gli edifici ricompresi all'interno della U.M.I. possono attestarsi a filo piazza oppure arretrarsi da m. 1,00 a m. 5,00 dallo stesso limite.
    - Verso percorsi pubblici ciclopedonali (ad esclusione di quello frontistante l'autostrada e la vicina zona industriale) e verso aree a verde pubblico sono ammesse, sia per nuove costruzioni che per ampliamenti di edifici preesistenti, distanze inferiori a quelle previste dalla normativa vigente, e



precisamente: ml. 3 per pareti finestrate e ml. 1,5 per pareti cieche, fermo restando il rispetto dell'art. 9 del D.L. del 02/04/68 n. 1444;

- Verso i parcheggi pubblici dotati di aiuole verdi «cuscinetto», la distanza minima per pareti finestrate o meno, è di ml. 3.0, mentre è pari a ml. 5.0 se il parcheggio non è protetto da verde.

Sulle pareti cieche è ammessa l'apertura di «luci».

I balconi non possono aggettare su aree pubbliche.

In deroga alle aree di massimo ingombro riportate nella "Tavola **PD U 003** DEFINIZIONE DEI LIMITI DI MASSIMO INGOMBRO – Planimetria" è sempre ammessa la costruzione di edifici in aderenza sui confini interni di proprietà. In questo caso dovrà essere presentato un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari aventi causa. Gli edifici dovranno risultare aderenti per almeno l'80% delle pareti tra loro attaccate. I due fabbricati dovranno essere legittimati con medesimo PdC. Resta inteso che dovrà essere rispettata la distanza minima di ml.10 tra pareti finestrate.

Internamente al perimetro del singolo progetto d'insieme (U.M.I. o aggregazione di U.M.I.), i limiti dei lotti previsti non sono considerati "confini di proprietà", in quanto facenti parte di un intervento unitario concordato e sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate; pertanto, la distanza dei fabbricati da tali limiti può essere inferiore a ml. 5, ferma restando la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e la distanza minima di ml. 5 dai confini verso strada e verso U.M.I. non interessate da quelle del progetto d'insieme.



#### 4.1 UNITA' MINIME DI INTERVENTO

UMI	Fg	Particella	Mq catastali (Visure)
25	82	513	1.511,00
26	82	959	403,00
	82	963	1.522,00
27	92	290	4.197,00
	92	393	4.318,00
30	82	2306	1.443,00
	82	312	665,00
32	82	2308	1.673,00
46	82	90	870,00
54	82	81	1.852,00
	82	2331	1.538,00
	82	2341	52,00
	82	638	170,00
	92	420	3.798,00
	92	395	236,00
	92	422	166,00
	92	424	221,00
69	92	212	1610
	92	402	818
	92	404	988
	92	406	635
70	92	434	1.792,00
	92	160	1.759,00
71	92	410	1.888,00
	92	408	2.208,00
			36.333,00

Il Piano di Completamento prende in esame le 10 UMI non ancora edificate, riportate in tabella.

Le singole unità minime di intervento coinvolte dal Piano di completamento (così come rappresentato nella "Tavola PP U 004 – PLANIVOLUMETRICO", rappresentano il modulo più piccolo sul quale intervenire ai sensi delle presenti norme; è infatti possibile presentare progetti d'insieme su aree che rappresentino aggregazione di più U.M.I., ma non su porzioni delle stesse.

L'aggregazione di U.M.I. riguarderà, di preferenza, unità adiacenti, ma sarà possibile presentare "progetti d'insieme" che uniscano unità aventi tra loro una relazione significativa di carattere urbanistico (ad es. aree frontistanti separate da una strada etc.).

Su ogni U.M.I., come sopra individuata, non potrà essere superato l'indice fondiario massimo (Uf) di 0,5 mq/mq, considerando nel computo della S.U. sia i manufatti esistenti (così come definiti all'art. 1 delle presenti norme) sia i manufatti di progetto.

Qualora il progetto d'insieme riguardasse più U.M.I., si estenderà il calcolo dell'indice 0,5 mq/mq all'intera superficie data come somma delle U.M.I. partecipanti e, nel caso, la distribuzione degli edifici potrà derogare dal perimetro delle aree di massimo ingombro evidenziate nelle tavole di progetto.



Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

Ferma restando la libera cedibilità dei terreni e/o della superficie utile, nel caso in cui i proprietari siano in possesso di una "capacità edificatoria" (S.U.) eccedente l'indice dello 0,5 mq/mq (riferito alla propria U.M.I), attraverso il meccanismo degli "scambi" di cui al precedente art. 3, potranno spostare detta S.U. in una qualunque delle 81 U.M.I. previste nel Piano Consortile Padulli, mediante cessioni/acquisizioni di terreno e/o capacità edificatoria, fino alla saturazione dell'indice di quest'ultima.

Per poter utilizzare la capacità edificatoria di propria spettanza, ogni proprietario delle U.M.I. dovrà manifestare formalmente la volontà di attuare il progetto approvato con il presente Piano di Completamento, nei tempi e modi comunicati dall'A.C., successivamente all'approvazione dello stesso.

Contestualmente, come riportato nell'Art. 5 delle N.T.A., gli stessi proprietari, provvederanno a rimborsare alla A.C., pro quota, i costi anticipati per loro conto dal Consorzio "Padulli" e relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, come riportato nel successivo capitolo "Valutazione costi per la realizzazione delle OO.UU." parte integrante del presente Piano di completamento; tale onere si applicherà anche agli eventuali successori o aventi causa.

L'adesione al Piano comporta la stipula di specifica convenzione Urbanistica con l'Amministrazione Comunale, convenzione che dovrà regolamentare i rapporti tra le parti, come più specificatamente riportato all'Art. 5 delle N.T.A.

Il Piano di Completamento (ex art. 17 Legge 1150/42 e s. m. e i.) si sviluppa esclusivamente su queste aree ed è attuabile ai sensi del combinato disposto degli articoli 5.2 e 1.13 del P.S.C. Vigente.

La capacità edificatoria residua da Piano Consortile in capo a queste proprietà risulta pari a **6.101,00 metri quadrati** di Superficie Utile che, rapportati alla Superficie complessiva da RUE (ai sensi del citato articolo 1.13), assommano a **7.931,30 metri quadrati**.

Per l'attivazione dei diritti edificatori si fa riferimento all'art.5 delle N.T.A. del presente piano.

Al fine della completa realizzazione del Piano di completamento, e comunque, per il raggiungimento delle finalità di pubblico interesse, l'approvazione del presente Piano



costituisce dichiarazione di pubblica utilità del progetto in esso contenuto. Successivamente all'approvazione del presente Piano, nel caso perdurasse la mancata adesione da parte dei proprietari coinvolti, l'Amministrazione attuerà l'intervento acquisendo le aree e la capacità edificatoria interessata tramite procedura espropriativa, ai sensi della L.R. 37/2002.

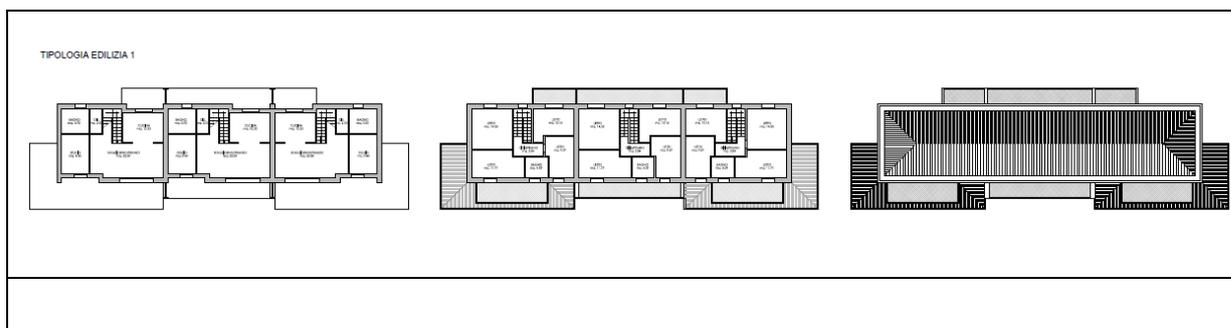
A seguito di atto ricognitorio effettuato ai sensi dell'art. 9 delle NTA di Attuazione del Piano originario, L'Amministrazione ha individuato come "espropriabili" le aree dei cosiddetti "NON CONSORZIATI" sulle quali non insistono costruzioni preesistenti. Non sono oggetto di esproprio queste ultime, che sono state escluse riservando loro una corte di pertinenza come riportato negli elaborati di progetto.

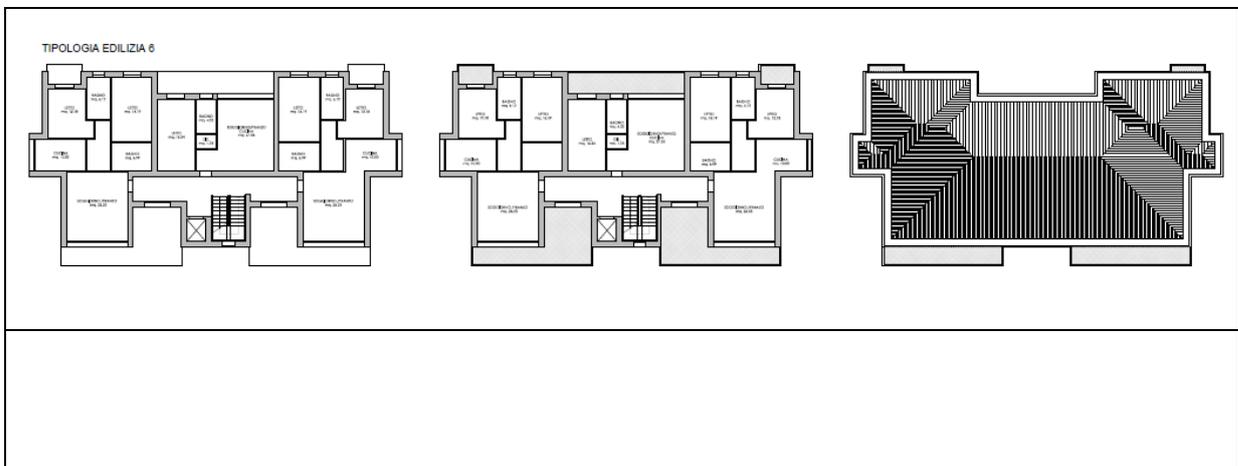
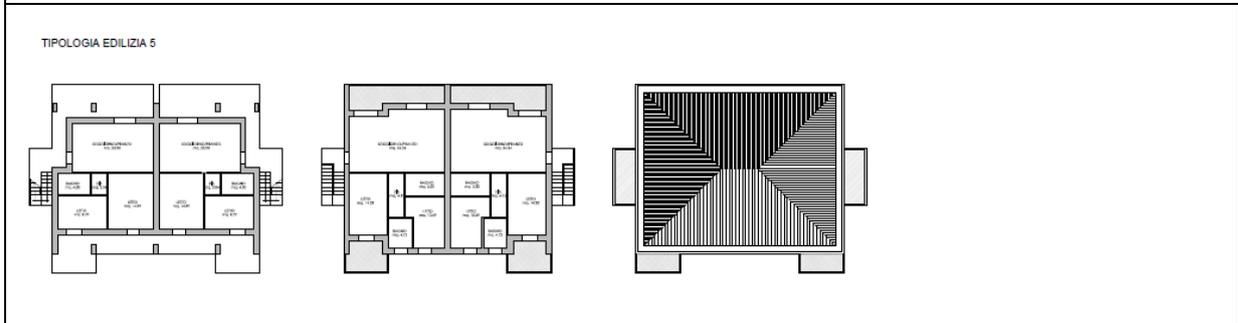
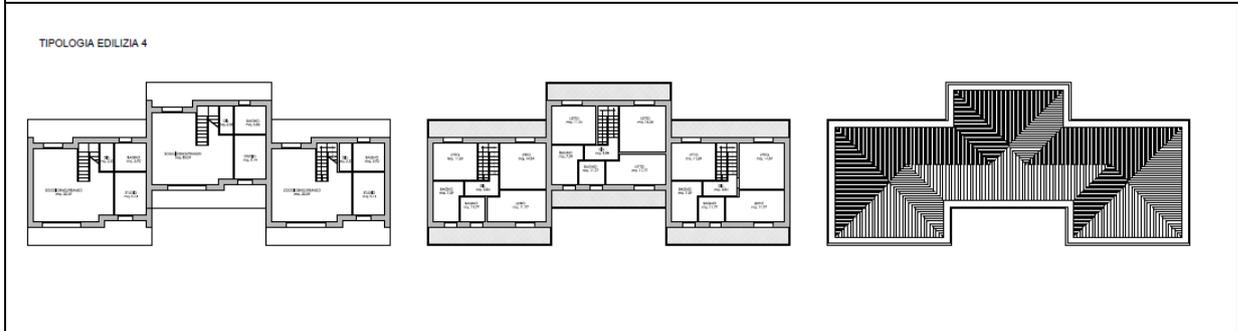
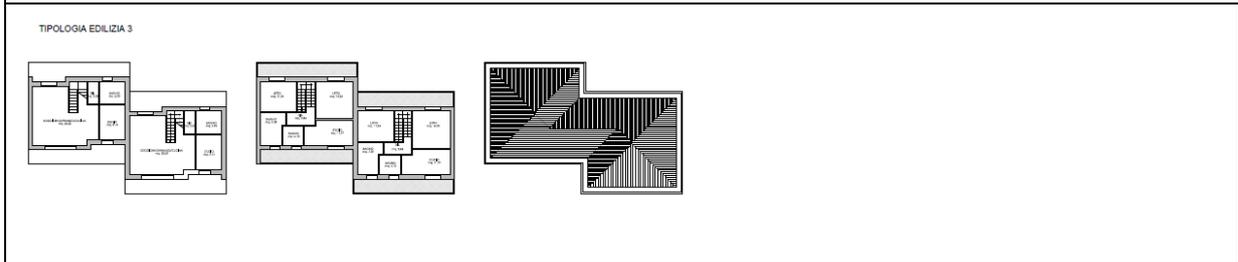
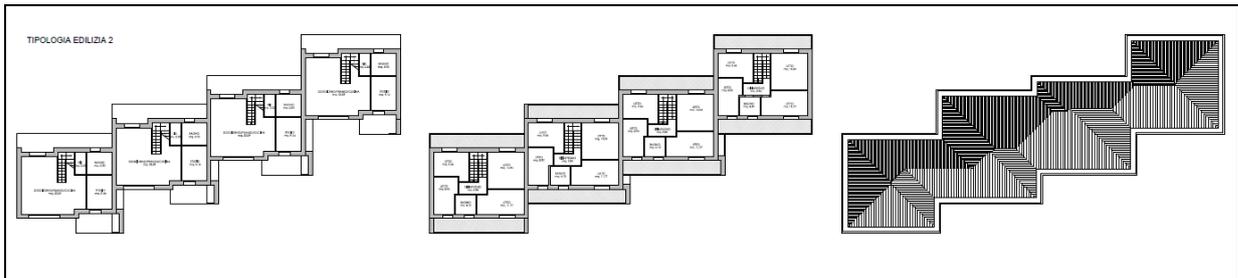
#### 4.2 TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI

Saranno utilizzate, di preferenza, le tipologie edilizie indicate negli elaborati di progetto che non risultano prescrittive, così come da "**Tavola PP U 005 TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE – Inquadramento planimetrico – Piante**".

In sede di progettazione architettonica saranno definite, così come prescritto dalla Norme Tecniche di Attuazione, Art. 24, ed in ottemperanza alle disposizioni normative vigenti, le caratteristiche degli elementi di finitura e la conformazione quantitativa e qualitativa dei volumi e delle superfici conseguentemente alle scelte che saranno operate sulle dimensioni degli alloggi, dei balconi e delle logge.

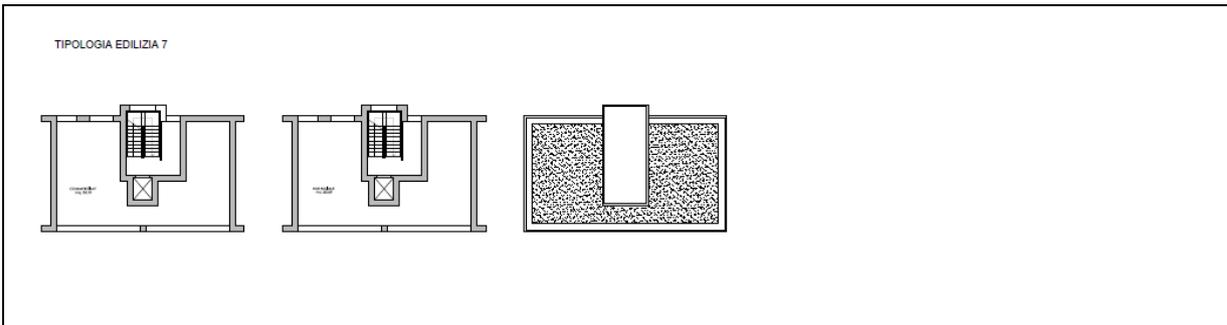
Inoltre una particolare attenzione sarà rivolta alla qualità delle costruzioni residenziali, che dovranno essere funzionali, sicure, rispettose dell'ambiente e salubri, coerentemente con i nuovi valori culturali e stili di vita che accrescono la sensibilità per l'ambiente, i quali svolgono un ruolo importante di tutela sia per l'individuo sia per la collettività.





Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI



### 4.3 PIAZZE LINEARI

Le piazze lineari sono luoghi di aggregazione urbana esclusivamente pedonali, così come previsti nelle planimetrie di progetto.

Lo studio esecutivo delle Piazze lineari (attrezzature e verde di nuova realizzazione) sarà coerente con l'impostazione urbanistico-edilizia dell'insediamento e dovrà soddisfare non solo esigenze ornamentali e funzionali, ma dovrà anche assumere il ruolo di elemento d'integrazione con l'ambiente circostante.



Diventa, tra gli altri, uno dei motivi fondamentali per il quale, oggi, l'Amministrazione è decisa a completare il disegno urbano intervenendo con un progetto che vede al centro la realizzazione delle piazze lineari e delle UMI mancanti, condizione fondante per completare in modo armonico un luogo inconcluso all'interno del quartiere, trasformando così ciò che oggi rappresenta una indubbia discontinuità in una vera opportunità per rendere armonioso ed equilibrato questo spazio di Città.

Il progetto della piazza lineare deve diventare un punto di forza dell'intero progetto, **deve dare identità al quartiere**. Un luogo da vivere come punto di riferimento e di incontro, dove ci si può incontrare, passeggiare, e che rappresenti un po' il salotto del quartiere assumendo il fulcro della vita urbana; come quando si accoglie qualcuno in casa la piazza lineare dovrà rappresentare il luogo dove gli abitanti del quartiere possono mettersi comodi e godere del loro posto privilegiato. D'altra parte questo concetto di piazza è fortemente legato alla tradizione ed alla cultura italiana, e da noi stessi trasportato in tutto il mondo.

La piazza rappresenta da sempre, nessuna generazione esclusa, il luogo dell'incontro, e diventa quindi fondamentale all'interno di un nuovo tessuto urbano.

Oggi realizzare una piazza all'interno di un nuovo quartiere è dare un valore aggiunto alle attività delle famiglie che ci abitano.

In piazza è possibile svolgere attività di qualsiasi tipo. Il segreto è creare il setting giusto che sappia coniugare le esigenze delle attività con le caratteristiche della piazza.

**La piazza come luogo di accoglienza ma allo stesso tempo come "luogo-casa",  
uno spazio di cui prendersi cura.**

Le piazze lineari saranno quindi luoghi di aggregazione urbana, principalmente pedonali, così come previsti nelle planimetrie di progetto.

I proprietari delle U.M.I. nelle quali ricadono le Piazze Lineari dovranno obbligatoriamente procedere alla realizzazione del tratto di piazza ivi compreso prima della fine dei lavori dei fabbricati prospicienti dette piazze.

E' vincolante la distribuzione della viabilità privata a servizio degli aggregati edilizi, fatta salva la possibilità di proporre, in sede di redazione di "Progetto d'insieme", un'alternativa più funzionale da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione.

In attesa che su tutte le U.M.I. interessate vengano realizzate le previsioni di progetto e che, di conseguenza, le piazze lineari siano complete e funzionanti, così come completa e funzionante deve essere la viabilità privata di accesso ai garage, lato Autostrada, sarà possibile realizzare attraversamenti carrabili che possono essere intesi come definitivi;



in alternativa potrà essere fatta diversa proposta progettuale di cui all'art. 15 delle N.T.A., da presentarsi con il progetto d'insieme.

Il piano terra degli edifici fronte piazza sarà, di preferenza, occupato da pubblici esercizi (negozi per la vendita al dettaglio, bar ristoranti etc.); la percentuale ammessa del 30% delle destinazioni extra residenziali, può essere accorpata in unica soluzione architettonica.

Qualora il progetto d'insieme (di cui all'Art. 17 delle N.T.A.) venisse presentato su aggregazione di U.M.I., il posizionamento dei fabbricati potrà derogare dalle "aree di massimo ingombro" evidenziate nelle tavole di progetto.

L'attrezzatura minima delle piazze è quella indicata nei progetti di dettaglio relativi alla legittimazione delle Opere di Urbanizzazione. In fase di rilascio del relativo atto legittimativo, l'Amministrazione potrà indicare le tipologie aggiornate in merito ad arredi e materiali da utilizzare.

L'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche del progetto proposto, potrà valutare la possibilità di acquisire detta piazza al Patrimonio Comunale. Il passaggio di proprietà avverrà a cura e spese dei cedenti che trasferiranno gratuitamente all'A.C. le opere in oggetto (unitamente alle aree su cui ricadono) previo collaudo favorevole delle stesse, da realizzarsi con tempi e modi definiti con la sottoscrizione di specifica convenzione; la ricevente, dal momento della piena acquisizione, provvederà alla completa manutenzione e gestione delle opere in oggetto. Per quanto riguarda il progetto esecutivo delle Piazze Lineari e della progettazione delle connesse reti tecnologiche si rimanda allo studio del precedente Piano ed alla presentazione del progetto relativo alle UMI su di esse prospicienti.



## 5 LA NORMATIVA

Si fa riferimento alla Norma Vigente (PSC e RUE).

### 5.1 PSC

#### PSC - Tavola 3: Schema di assetto della mobilità ed ambiti normativi



 AUC\_U - Ambiti urbani consolidati

 Itinerari primari di interesse regionale-nazionale di progetto

#### PSC - Tavola 4a: Classificazione delle aree trasformabili ai fini della Perequazione Classificazione urbanistica



 Perimetro del territorio urbanizzato

## PSC - Tavola 2: Strategie di qualificazione del territorio



### Art. 5.2 Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC\_U)

- Definizione.** All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28, della LR 20/2000, per ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione, nei quali le funzioni caratterizzanti sono la residenza, prevalentemente permanente, i servizi urbani e le attività complementari alla residenza quali in commercio, le attività terziarie diffuse, l'artigianato dei servizi. Gli ambiti urbani consolidati comprendono in larga prevalenza aree già edificate, la relativa trama viaria, le dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, singoli lotti liberi; comprendono inoltre le aree in corso di completamento o ristrutturazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e vigenti, per nuovi insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali e di servizio.
- Determinazioni del PSC.** Il PSC, attraverso il Quadro conoscitivo, la Relazione illustrativa e la ValSAT, individua i fattori di criticità funzionale e ambientale che interessano gli AUC o loro porzioni, le dotazioni esistenti e le relative situazioni di carenza, le particolari problematiche da affrontare per il miglioramento dei livelli di qualità. Il tessuto urbano di questi ambiti può richiedere interventi di manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni, completamento, ammodernamento o sostituzione di singole unità edilizie, accorpamento di più unità edilizie, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, adeguamento della dotazione di aree per spazi collettivi, in particolare per parcheggi, ma senza significative modifiche della trama urbana.

3. All'interno di questi ambiti nella Tav. C.2.1 del Quadro Conoscitivo si distinguono:

- gli ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi saturi ove è opportuno escludere incrementi di carico urbanistico (comprendono in particolare le zone di concentrazione dei villini, i tessuti compatti sorti lungo la viabilità storica costituiti da edifici in aderenza l'uno all'altro a filo strada, singoli immobili con giardini privati di pregio, e altre situazioni da trattare allo stesso modo).
- gli ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste della città di Rimini
- gli ambiti consolidati eterogenei delle località minori e delle frange edificate sorte lungo le strade extraurbane.
- gli ambiti consolidati omogenei in quanto frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento, di norma di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici.

Il PSC individua inoltre, in altri elaborati del Quadro Conoscitivo, i lotti a destinazione alberghiera, i lotti contenenti funzioni specialistiche di pubblica utilità (ospedale, tribunale, scuole superiori, caserme, ecc).

4. **Obiettivi da perseguire.** Nel territorio urbano consolidato a più marcata caratterizzazione residenziale il RUE e il POC secondo le finalità definite dal Masterplan strategico devono perseguire i seguenti obiettivi:

- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, che deve restare complessivamente dominante, e le attività economiche e sociali con essa compatibili, anche consolidando e rafforzando le funzioni di servizio e commerciali;
- il mantenimento, la qualificazione e, ove occorra, l'integrazione degli attuali livelli dei servizi pubblici;
- l'incremento diffuso del verde, sia pubblico che privato;
- favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente perseguendo gli obiettivi di interesse pubblico individuati dall'art. 7ter comma 2 lettere b), c), d), e) della LR 20/2000 prevedendo incentivi pur contenendo in linea di massima, gli incrementi della densità edilizia in relazione ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso in particolare il controllo dell'inquinamento aereo ed acustico e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui;
- gli interventi rivolti a favorire la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, le fermate del trasporto pubblico,;
- gli interventi rivolti a favorire l'uso e l'efficienza del trasporto pubblico;

- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle strade locali residenziali e nelle strade a valenza commerciale;
  - l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, nelle situazioni locali di carenza.
5. **Capacità insediativa.** Per quanto riguarda la residenza, negli ambiti urbani consolidati può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva, di entità non precisabile si stima comunque che potenzialmente un incremento del carico urbanistico di circa 1.500 alloggi, comprendendo in tale stima gli interventi di sostituzione, di addensamento, attuabili attraverso intervento diretto, nonché il completamento delle aree libere e dei lotti ineditati.
6. Negli ambiti AUC\_U le destinazioni caratterizzanti sono le funzioni residenziali e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio; e, purché compatibili con il contesto urbano: le attività artigianali, le attività ricreative, sportive e di spettacolo. Le medie strutture di vendita sono ammissibili solo entro i limiti di quelle definite dal PTCP come di rilevanza comunale<sup>2</sup>.

2

Ai sensi dell'art. 8.2 comma 3 del PTCP, sono di rilevanza sovracomunale:

- a) grandi strutture di vendita di livello inferiore e centri commerciali di livello inferiore;
- b) medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari, localizzate al di fuori delle zone individuate come aree urbane centrali e della periferia urbana con una consolidata presenza commerciale;
- c) medio-grandi strutture di vendita non alimentari, localizzate in prossimità dei confini comunali, in aree in cui gli effetti sulla viabilità ricadono anche sulla viabilità dei comuni vicini;
- d) aree commerciali integrate di livello inferiore;
- e) aggregazione di più esercizi commerciali di qualunque tipologia in un'unica area, o comunque di più esercizi fra loro in contiguità fisico-spaziale, anche attraverso fasi successive di accrescimento, quando la superficie di vendita complessiva prevista risulti superiore ai 5.000 mq, oppure quando la superficie territoriale sia superiore a 1,5 ha.

In tutti gli altri casi le medie strutture di vendita sono da considerarsi di rilevanza comunale.

Il RUE può stabilire inoltre quali destinazioni d'uso siano da considerare ammissibili solo laddove siano già legittimamente in essere alla data di adozione del PSC o solo attraverso specifiche procedure attuative.

7. **Direttive al RUE.** Il RUE definisce un'articolazione dell'ambito AUC in sottoambiti, sulla base delle individuazioni di cui al precedente punto 2, ma anche, ove occorra, delle differenti condizioni di attuazione, differenti densità edilizie medie o diversi mix di funzioni insediate e insediabili, e distingue inoltre il sistema delle aree pubbliche destinate a sedi viarie, a parcheggi, ad attrezzature e spazi collettivi. Il RUE individua e disciplina in specifico sottoambito o in porzioni di essi aree a bassa densità edificatoria o completamente inedificate, per le quali prevedere: in via ordinaria un loro utilizzo come verde pubblico, in via straordinaria una trasformazione regolata dal POC che potrebbe comportare anche nuova edificazione.

Nel rispetto dei limiti derivanti dai vincoli e le tutele di cui alla Tavola dei vincoli, il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili, di recupero, di cambio d'uso, di sostituzione edilizia, nonché eventualmente di ampliamento o nuova costruzione ove opportuno, anche differenziando i parametri edilizi ed ambientali nei diversi sub-ambiti; in particolare il RUE detta disposizioni riguardo alla quote minime di superficie permeabile nel lotto e alla dotazione minima di verde privato. Laddove la normativa del RUE preveda un indice massimo di densità edilizia per gli interventi di nuova edificazione in lotti liberi, esso non potrà essere superiore a  $UF_{max} = 0,90 \text{ mq./mq.}$  Il RUE stabilisce inoltre gli incentivi parametrati agli obiettivi d'interesse pubblico fissati in attuazione dell'art. 7ter della LR 20/2000, potendo derogare le densità edificatorie e le altezze stabilite in ciascun sub-ambito.

Per le aree già destinate dal PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, ma non ancora attuate, il RUE individua e disciplina le modalità attuative, prevedendo anche quote di edificazione privata che comunque non potranno occupare più del 50% dell'areale. Potranno comunque essere assegnati DE per interventi tramite POC.

8. Per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, facendo riferimento, di norma, alla capacità insediativa massima e ai parametri edilizi previsti nel PUA stesso, fatti salvi interventi d'interesse pubblico di cui al comma 4, da realizzare in ottemperanza dell'art 7ter della LR 20/2000.
9. **Direttive al POC.** Il POC, sulla base del Documento programmatico per la qualità urbana, può individuare e disciplinare:
  - particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potranno derogare dai parametri edilizi ed ambientali fissati dal RUE o dalle destinazioni d'uso fissate dal RUE;
  - altri particolari interventi che sia opportuno attuare tramite un PUA o assoggettare a specifica convenzione;
  - gli interventi di realizzazione o miglioramento di opere di urbanizzazione o di altre dotazioni infrastrutturali, di attrezzature e spazi collettivi, di servizi pubblici o di uso pubblico e di arredo urbano;
  - eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti

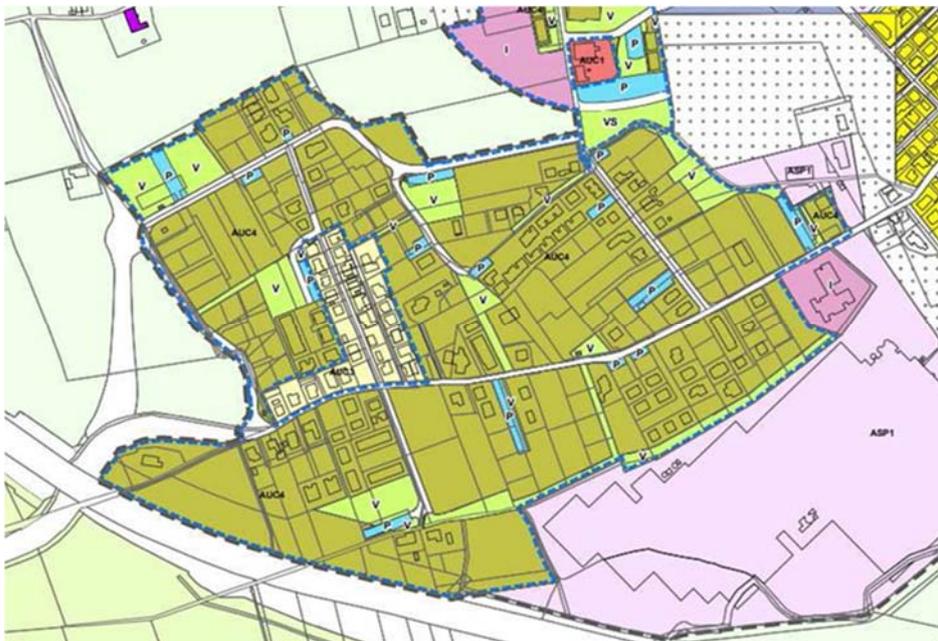
attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio nei termini di cui al precedente art. 4.4 comma 4 caso 1.1), e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

10. In sede di POC, in casi particolari, possono essere previsti comparti attuativi comprendenti sia aree ricadenti in ambiti urbani consolidati sia aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti, purché si tratti di aree preferibilmente contigue e funzionalmente correlate; in tali casi, ferme restando la quantità di edificazione ammissibile ai sensi del RUE nelle prime e i diritti edificatori spettanti alle seconde, tali quantità possono essere diversamente distribuite nel comparto anche in deroga ai parametri di cui al precedente punto 7.



## 5.2 RUE

### RUE: - Tavola 1.7 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale



- AUC4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento (art. 54)
- Perimetri di Piani Urbanistici Attuativi

#### **Art. 54 - Sub-ambiti Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento**

1. In attuazione di quanto disposto dal precedente art. 7, nel solo caso disciplinato al primo punto del comma 3, oltre alle possibilità edificatorie ivi previste, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RE, NC;
- H max: come da P.P.(o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: in assenza di P.P. approvato, oppure dopo scadenza del P.P. per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc.2;

tipi d'uso ammessi:

- fino alla validità del P.P., quelli previsti nel P.P.;
- dalla scadenza del P.P., per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc.2;
- in assenza di P.P. come per i sub-ambiti Auc.2.

2. Nell'area perimetrata in Via Destra del Porto, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RE conservativa;
- H max: preesistente;

tipi d'uso ammessi:

- come per i sub-ambiti Auc.2.



**Art. 7 - Disposizioni di raccordo**

1. I titoli abilitativi per i quali sia stato presentato l'inizio dei lavori prima della data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico, nonché le successive varianti inessenziali, mantengono il regime normativo previgente.
2. Le tavole di RUE individuano con apposita grafia i perimetri degli Accordi Negoziali (Accordi di Programma, Accordi con i privati, Programmi Integrati di Intervento) ai sensi dell'art. 1.7 del PSC, nonché i perimetri dei P.P. definitivamente approvati e/o con convenzione sottoscritta alla data di approvazione delle presenti norme.

Risultano inoltre vigenti i seguenti piani attuativi, non perimetrati, identificati come di seguito:

- P.P. "Distributore Via Montescudo" (Zona G4.2) – (Via Montescudo, n. 87);
- Piano di Recupero "Via Covignano 250" – (Via Covignano, n. 250);
- Piano di Recupero "Via dei Noci 5" – (Via dei Noci, n. 5);
- P.P. "Area Ex Mecca" – scheda di progetto n. 12.3 del P.R.G. '94, Via della Grotta Rossa/Via Fontanina;
- P.P. "Villaggio I Maggio, IV stralcio" – (Via Montescudo/Via Cà del Drago);
- P.P. "Villaggio I Maggio, VI stralcio" – (Via Cà del Drago/Via Cà Sabbioni);
- Piano di Recupero "Garattoni/Barafonda" – (Via Garattoni/Via Rinaldi);
- P.P. "Via Fantoni" – scheda di progetto n. 12.9 del P.R.G. '94 – (Via Fantoni, altezza civico 7);
- Piano di Recupero "Villa Tosi/Il Crocifisso" – (Via Covignano/Viale delle Grazie);
- P.P. "Deviatore Ausa" – scheda di progetto n. 8.17 del P.R.G. '94 – (Lungo il Torrente Ausa, tra Via dell'Iride e Via Marecchiese).

Le disposizioni normative e cartografiche previste in tali Accordi Negoziali e P.P. prevalgono sulle prescrizioni del RUE per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla Convenzione stipulata; pertanto fino a tale data, gli interventi edilizi andranno ricondotti alle tavole e alle N.T.A. degli atti attuativi.

Agli edifici esistenti alla data del 29/03/2011, così come definiti al successivo art. 8, si applica in ogni caso la modalità di intervento RE alle medesime condizioni previste al successivo art. 23 bis, a condizione di non incrementare tipi d'uso non previsti nel Piano attuativo stesso e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle N.T.A. di P.P./P.R.U. .

3. Successivamente alla scadenza dei termini concessi al privato per l'attuazione del P.P., ai sensi della Convenzione sottoscritta, gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
  - in caso di totale adempimento agli obblighi della Convenzione Urbanistica sottoscritta, entrerà in vigore la disciplina normativa del RUE secondo le indicazioni cartografiche riportate nelle tavole di RUE, fermo restando il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 37 e l'obbligo del versamento del contributo di costruzione, da calcolarsi sulla maggiore capacità edificatoria riconosciuta dalla norma dell'ambito di RUE.



E' comunque ammessa la conclusione dell'edificazione "eventualmente residua" da piano attuativo, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.P. scaduto ed alle condizioni ivi disciplinate.

- in caso di parziale o totale inadempienza agli obblighi Convenzionali, in tutto il territorio Comunale con esclusione degli ambiti agricoli, sarà possibile, attraverso un PdC Convenzionato, dar corso al completamento degli interventi previsti dal P.P. originario, previa valutazione da parte degli organi di Governo del Comune e fatta salva l'azione sostitutiva dell'A.C. ai sensi della convenzione sottoscritta nei casi previsti.

**3 bis.** Successivamente alla scadenza dei P.P. di iniziativa pubblica, in caso di completa o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche previste dal piano, sarà possibile attraverso PdC dar corso al completamento dei corrispettivi interventi previsti dal P.P. originario, nel rispetto degli obblighi previsti nei confronti degli attuatori, anche in forma consorziata, per le opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche realizzate.

**3 ter.** Nel caso di P.P. approvati ma non convenzionati, afferenti alle zone artigianali di Villaggio I Maggio (III stralcio) e Viserba Monte (II stralcio – non perimetrato) gli interventi ammessi tramite PdCC dovranno obbligatoriamente comprendere l'intero perimetro interessato dal P.P. approvato e la nuova convenzione dovrà recepire gli obblighi comuni agli stralci già convenzionati;

4. In caso di mancata rispondenza cartografica tra il presente strumento urbanistico e quello di dettaglio, in attesa degli opportuni aggiornamenti, la norma del RUE andrà applicata seguendo gli azzonamenti contenuti nella cartografia degli Accordi/P.P., da ricondursi per assimilazione a quelli del RUE.
5. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per il tempo previsto i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.
6. Le tavole di RUE rappresentano ideogrammaticamente il tracciato del TRC. Lungo tale percorso vale quanto previsto dal progetto approvato con Delibera CIPE n. 93/06 del 04/11/2006 s.m.i..

### **5.3 S.S. 16 ADRIATICA – VARIANTE ALLA STATALE NEL TRATTO BELLARIA – RIMINI NORD – MISANO ADRIATICO**

Il P.S.C. vigente, alla Tavola 3: "Schema di assetto della mobilità ed ambiti normativi", prevede il passaggio di nuova viabilità "primaria" parallelamente ed in aderenza all'attuale tracciato autostradale, perseguendo l'obiettivo "di assicurare un elevato livello di accessibilità al territorio ed alle aree urbane". (articolo 6.7 delle N.T.A. di P.S.C.).

Il Piano Particolareggiato Consortile aveva già previsto un'area "cuscinetto", della profondità di 60 metri, posta lungo il confine con l'autostrada, sia in previsione della realizzazione della terza corsia (realizzata nel corso degli anni '10 del 2000, successivamente all'approvazione del Piano) sia per questa eventualità della realizzazione della variante di cui si tratta.

A.N.A.S. s.p.a., Compartimento della Viabilità per l'Emilia e Romagna, ha predisposto il progetto definitivo funzionale alla costruzione di un nuovo tronco stradale, parallelo all'Autostrada esistente, lato Piano Particolareggiato Padulli e classificato come "strada di tipo B", tronco che nel suo tracciato interessa l'area del Piano di Completamento. Questo comporta una nuova fascia di rispetto la cui profondità, variabile, si aggira intorno ai ml. 25, interessando parte di alcune proprietà. In ragione di questo sopraggiunto vincolo, sovraordinato alle scelte dell'Amministrazione, si limita l'esproprio ai mappali 395,420, 422 (Fg. 92), 638, 2341 (Fg. 82), lasciando i mappali 2331 e 81 (Fg. 82) nella disponibilità dei proprietari in modo da garantire il recupero della capacità edificatoria con la realizzazione di un nuovo edificio fuori dal vincolo stradale.

#### **5.4 ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, rappresenta un Progetto di "completamento" dell'area più ampia denominata "Zona Padulli", già interessata da precedente Piano Particolareggiato "Consortile", approvato con delibera di C.C. n. 31 del 23/02/2006.

***Si precisa che tale Piano di completamento non incide in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previste.***

Oltretutto non rappresenta una "modifica" della situazione attuale in quanto, nonostante il modesto aumento di superficie, l'indice fondiario non supera in nessun caso lo 0,5 mq/mq previsto dal PP originario.

Quindi, tenuto conto che:

- la previsione insediativa del PP è già prevista da PSC e RUE,
- la capacità edificatoria è incrementata dello 0,02%,
- il planivolumetrico non subisce modifiche sostanziali rimanendo immutata la configurazione delle UMI originarie,
- le opere di urbanizzazione sono già state attuate per l'intera capacità edificatoria prevista,



si ritiene tale non assoggettabile alla Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 art. 19 comma 6 lettera b.

## LEGGE REGIONALE 21 dicembre 2017, n. 24

### Art. 19

#### *Principi di integrazione e non duplicazione della valutazione*

6. Sono esclusi dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale le varianti che, non riguardando le tutele e le previsioni di piani sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, si limitano a introdurre:
- a) rettifiche degli errori materiali;
  - b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;
  - c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
  - d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta di cui sia già stata svolta la valutazione ambientale;
  - e) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già localizzate e valutate in piani vigenti o per la reiterazione del vincolo stesso.



## 6 VERIFICA DOCUMENTALE RELATIVA AI COSTI DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

### 6.1 PREMESSA

Come da richiesta dell'Amministrazione Comunale tramite Appalto di Progettazione di cui all'Art. 3 – Prestazioni Professionali, Verifica costi Opere di Urbanizzazione sulla base della documentazione fornita dal Consorzio (fatture) e della documentazione agli atti dell'Amministrazione Comunale, propedeutica alla definizione dell'importo economico da rimborsare al Consorzio, si procede alla Verifica.

L'obiettivo della verifica documentale è la disamina delle richieste avanzate dal Consorzio relative ai costi sostenuti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione relative all'intero Piano Particolareggiato. La verifica si basa sulla documentazione messa a disposizione sia dal Consorzio, con la presentazione delle fatture, che dall'Amministrazione Comunale e in particolare:

- ✓ il prospetto delle indennità riconosciute dall'Amministrazione Comunale con nota Prot. N. 432009/2022 del 22/12/2022, derivante dai Decreti di Esproprio nn. 53, 54 e 55 emessi dalla stessa Amministrazione in data 15/06/2009, al quale si aggiungono le spese certificate per procedure amministrative (bolli, diritti di segreteria, vidimazioni etc.) e successiva attualizzazione da parte della Commissione Provinciale;
- ✓ l'Atto unico di collaudo tecnico amministrativo di opere di urbanizzazione eseguite da privati acquisita agli atti con nota Prot. N. 191802 del 10/09/2015 e approvato con Determina Dirigenziale n.877 del 19/06/2014;
- ✓ la documentazione contabile certificata (fatture/ bonifici di pagamento/reversali etc.) trasmessa dall'Amministrazione Comunale ed acquisita agli atti con nota Prot. N. 404722/2022 del 29/11/2022 e con prot. 50472 del 21/02/2019.

### 6.2 CRITERIO TEMPORALE DI CLASSIFICAZIONE DELLE SPESE

Dopo un'attenta analisi della documentazione visionata si è ritenuto opportuno classificare le spese ed i costi secondo un criterio omogeneo individuato che è quello "temporale", al fine di agevolare la lettura e assicurare la maggiore trasparenza delle informazioni riguardanti la destinazione delle risorse.

Si è ritenuto opportuno raggruppare tutte le spese presentate dal Consorzio in 8 categorie, che rappresentano altresì le varie fasi di attuazione che hanno caratterizzato l'intero iter del Piano Particolareggiato, e precisamente:

1. Spese per la redazione del Piano Urbanistico;
2. Spese per la costituzione del Consorzio;
3. Somme per gli espropri;
4. Somme per le aree cedute dai singoli consorziati;
5. Costi di gestione del Consorzio
6. Costi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione;
7. Costi aggiuntivi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione;
8. Spese legali ed extragiudiziali.



### 6.3 SPESE PER LA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO

Le spese sostenute dal Consorzio per la redazione del Piano Urbanistico comprendono sia le spese legali necessarie per gli approfondimenti urbanistici, sia le spese tecniche necessarie alla stesura degli elaborati di Piano Particolareggiato.

A tale proposito si richiama la nota prot. n. 232006/A del 6/12/2002 nella quale..... *"il Presidente del Consorzio Padulli, a nome dello stesso, ha precisato l'intendimento di donare all'Amministrazione Comunale tutti gli elaborati progettuali redatti da un tecnico incaricato di loro fiducia, offrendo in questo modo un apporto collaborativo alla stessa Amministrazione Comunale e al contempo concedendo la possibilità all'A.C. di procedere alle modifiche ritenute più opportune"*.

**Per un importo pari a € 133.371,03 + I.V.A. € 26.674,20**

1	Spese per la redazione del Piano Urbanistico	Imponibile	IVA
	Progettazione Piano	€ 87.131,03	€ 17.426,20
	Spese Legali Giudiziali	€ 35.530,00	€ 7.106,00
	Spese Legali Giudiziali	€ 10.710,00	€ 2.142,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 133.371,03</b>	<b>€ 26.674,20</b>

### 6.4 SPESE PER LA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO

Le spese sostenute dal Consorzio per la sua costituzione comprendono le consulenze tecniche, le spese legali, Notarili e Fiscali propedeutiche alla stesura dello Statuto. Il Consorzio è stato costituito come da obbligo previsto nelle N.T.A. del Piano Particolareggiato e nella Convenzione Urbanistica sottoscritta tra Consorzio e Comune.

**Per un importo pari a € 197.812,39 + I.V.A. € 35.559,81**

2	Spese per la costituzione del Consorzio	Imponibile	IVA
	Integrazione Convenzione	€ 54.269,67	€ 11.889,82
	Consulenze Tecniche Altre	€ 38.619,20	€ 7.785,04
	Spese Legali Extragiudiziali	€ 5.100,00	€ 1.020,00
	Spese Notarili	€ 64.085,52	€ 8.103,95
	Consulenza Fiscale e Contabile (Consulenza per L'impresa)	€ 35.738,00	€ 6.761,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 197.812,39</b>	<b>€ 35.559,81</b>

### 6.5 SOMME PER GLI ESPROPRI

Le spese sostenute dal Consorzio per gli espropri comprendono le indennità di esproprio delle aree di proprietà di coloro che non hanno aderito al Piano Particolareggiato (non consorziati), sulle quali sono state realizzate le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, e comprendono anche gli oneri professionali, le spese legali e quant'altro propedeutico e necessario all'espletamento dei procedimenti espropriativi.

Detti costi sono stati desunti dal Prospetto delle indennità riconosciute dall'Amministrazione Comunale (nota prot. 432009/2022 del 22/12/2022) derivanti dai Decreti di esproprio nn. 53, 54 e 55, emessi dalla stessa Amministrazione Comunale in data 15/06/2009.



Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

Ai sopracitati costi si aggiungono altresì le spese certificate per procedure amministrative (bolli, diritti di segreteria, vidimazioni etc.) e successiva attualizzazione da parte della Commissione Provinciale.

**Per un importo pari a € 1.330.604,16**

3	Somme per gli espropri	Imponibile	IVA
	Espropri x Aree Urbanizzazione Definitiva	€ 917.639,62	-
	Espropri x Aree Urbanizzazione Provvisoria Liquidata De Paoli	€ 11.222,66	-
	Espropri x Aree Urbanizzazione Provvisoria Liquidata Capanna	€ 372.322,00	-
	Costi Amministrativi Espropri	€ 29.419,88	-
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.330.604,16</b>	<b>-</b>

## 6.6 SOMME PER LE AREE CEDUTE DAI SINGOLI CONSORZIATI

Le spese per le aree cedute dai singoli consorziati comprendono le somme sostenute dagli stessi per l'acquisizione delle aree destinate alle Opere di Urbanizzazione Secondaria, aree da cedere gratuitamente come previsto dall'articolo 5 delle N.T.A del Piano Particolareggiato il quale recita:....*"dovrà inoltre reperire e cedere al comune la quota di sua spettanza di aree ed attrezzature inerenti l'urbanizzazione primaria e secondaria"*, condizione necessaria per l'attivazione dei diritti edificatori.

**Per un importo pari a € 399.555,00**

4	Somme per le aree cedute dai consorziati	Imponibile	IVA
	Acquisizione aree Urbanizzazione secondaria	€ 399.555,00	-
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 399.555,00</b>	<b>-</b>

## 6.7 COSTI DI GESTIONE DEL CONSORZIO

Le spese di gestione sostenute dal Consorzio comprendono i costi di gestione dello stesso, ovvero i costi sostenuti durante la fase del suo esercizio. Comprendono quindi le spese per la gestione contabile, per la consulenza fiscale, i costi relativi alle fidejussioni bancarie prestate dal Consorzio *"a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle Opere di Urbanizzazione"*.

**Per un importo pari a € 419.805,14 + I.V.A € 34.206,14**

5	Costi di gestione del Consorzio	Imponibile	IVA
	Gestione Contabile (Consulenza per L'impresa)	70.996,50 €	14.846,14 €
	Consulenza Fiscale e Contabile (Consulenza per L'impresa)	96.000,00 €	19.360,00 €
	Costo Fidejussioni	€ 252.808,64	-
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 419.805,14</b>	<b>€ 34.206,14</b>

## 6.8 COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le spese sostenute dal Consorzio per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione comprendono i costi di Progettazione, i costi sostenuti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, i costi per il collaudo, i costi derivanti dalla realizzazione degli impianti a rete per opere direttamente realizzate dagli Enti Gestori (Hera, SGR, ENEL).



Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

I costi di realizzazione e di collaudo trovano riscontro (fatti salvi i normali arrotondamenti) nell' "Atto unico di Collaudo Tecnico Amministrativo di Opere di Urbanizzazione eseguite da Privati", trasmesso con nota protocollo n. 191802 del 10/09/2015 dalla Collaudatrice incaricata e approvato con Determina Dirigenziale n.877 del 19/06/2014 e la liquidazione approvata con Determina Dirigenziale n.1361 del 05/09/2014.

**Per un importo pari a €. 4.377.007,23 + I.V.A € 437.700,13 (Costo Opere Urbanizzazione)**

**Per un importo pari a €. 10.058,81 (Collaudo)**

Le altre voci che compongono il costo delle Opere di Urbanizzazione vengono attribuite alla medesima categoria in quanto facenti parte della stessa fase di realizzazione dell'opera. Per tali voci è stato prodotto dal Consorzio il solo riscontro documentale (fatture), e più precisamente:

- Costi diretti Enti

**Per un importo pari a €. 334.206,40 + I.V.A. 54.010,67**

- Costo di gestione cantiere

**Per un importo pari a €. 38.077,80 + I.V.A 6282,70**

- Costo per Progettazione e Direzione Lavori per le Opere

**Per un importo pari a €. 324.336,56 + I.V.A 64.012,71**

6	Costi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione	Imponibile	IVA
	Lavori di Urbanizzazione CBR	€ 4.377.007,23	€ 437.700,13
	Lavori di Urbanizzazione Altri	€ 7.873,15	€ 1.453,16
	Costi diretti Enti SGR	€ 117.314,00	€ 24.222,19
	Costi diretti Enti HERA	€ 135.900,00	€ 13.590,00
	Costi diretti Enti ENEL	€ 80.992,42	€ 16.198,48
	Assicurazione Cantiere	€ 8.812,00	-
	Costo Illuminazione Pubblica	€ 29.265,80	€ 6.282,70
	Progettazione e Direzione Lavori	€ 248.825,19	€ 48.764,17
	Progettazione e Direzione Lavori	€ 75.511,37	€ 15.248,54
	Costi Collaudo	€ 10.058,81	-
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.091.559,97</b>	<b>€ 563.459,37</b>

## 6.9 COSTI AGGIUNTIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le spese sostenute dal Consorzio come costi aggiuntivi relativi alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione comprendono le consulenze di supporto legale e notarile, le spese finalizzate alla costituzione di servitù (fognatura ed altro), l'indennità riconosciuta ad RFI per i parcheggi posizionati sotto il tracciato dell'elettrodotto.

Le voci che compongono i costi aggiuntivi vengono attribuite a tale categoria in quanto propedeutiche e necessarie alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione, per le quali è stato prodotto dal Consorzio il solo riscontro documentale (fatture e quietanze), e più precisamente:

- Costi gestione

**Per un importo pari a €. 49.448,18 + I.V.A 7.491,08**



Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

- Costi per servitù/indennità  
**Per un importo pari a €. 120.675,81 + I.V.A 2802,37**
- Costi per spese notarili  
**Per un importo pari a €. 56.409,06 + I.V.A 11.948,40**
- Costi per spese legali  
**Per un importo pari a €. 60.115,89 + I.V.A 12.028,98**

7	Costi aggiuntivi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione	Imponibile	IVA
	Spese vive (Copisteria Bolli)	€ 27.274,46	€ 5.093,62
	Costi Servitu' per fognature	€ 99.815,00	-
	Manutenzione verde a cessione	€ 22.173,72	€ 2.397,46
	Indennità RFI per modifiche parcheggio scuola	€ 20.860,81	€ 2.802,37
	Spese Notarili	€ 56.409,06	€ 11.948,40
	Spese Legali Giudiziali	€ 32.470,00	€ 6.494,00
	Spese Legali Giudiziali	€ 27.645,89	€ 5.534,98
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 286.648,94</b>	<b>€ 34.270,83</b>

## 6.10 SPESE LEGALI ED EXTRAGIUDIZIALI

Le spese sostenute dal Consorzio comprendono le Spese legali Giudiziali per proporre o resistere ad azioni legali sia nei confronti dei non Consorziati resistenti, sia della stessa Amministrazione Comunale.

**Per un Importo pari a €. 186.188,09+ I.V.A. 39.356,99**

8	Spese Legali ed Extragiudiziali	Imponibile	IVA
	Consulenze Tecniche Altre	€ 14.726,40	€ 3.142,46
	Spese Legali Extragiudiziali	€ 61.435,09	€ 13.140,91
	Spese Legali Giudiziali	€ 18.108,93	€ 3.983,96
	Spese Legali Giudiziali	€ 60.643,25	€ 12.461,41
	Spese Legali Giudizialicausa 2021 contro Comune	€ 27.052,22	€ 5.723,58
	Spese Legali Extragiudiziali	€ 1.150,04	€ 228,80
	Spese Legali Extragiudiziali	€ 3.072,16	€ 675,87
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 186.188,09</b>	<b>€ 39.356,99</b>

Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

## 6.11 TABELLE DEI COSTI ATTRIBUITI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A) TABELLA DEI COSTI ATTRIBUITI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE					
Rif. Categ.	Descrizione	Imponibile senza IVA	IVA	TOTALE	
<b>2</b>	<b>Spese e costituzione del Consorzio</b>				
	Integrazione e Convenzione	€ 54.269,67	€ 11.889,82	€ 66.159,49	
	Consulenze Tecniche Altre	€ 38.619,20	€ 7.785,04	€ 46.404,24	
	Spese Legali Extragiudiziali	€ 5.100,00	€ 1.020,00	€ 6.120,00	
	Spese Notarili	€ 64.085,52	€ 8.103,95	€ 72.189,47	
	Consulenza Fiscale e Contabile (Consulenza per L'impresa)	€ 35.738,00	€ 6.761,00	€ 42.499,00	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 197.812,39</b>	<b>€ 35.559,81</b>	<b>€ 233.372,20</b>	
<b>3</b>	<b>Somme per gli espropri</b>				
	Espropri x Aree Urbanizzazione Definitiva	€ 917.639,62		€ 917.639,62	
	Espropri x Aree Urbanizzazione Provvisoria Liquidata De Paoli	€ 11.222,66		€ 11.222,66	
	Espropri x Aree Urbanizzazione Provvisoria Liquidata Capanna	€ 372.322,00		€ 372.322,00	
	Costi Amministrativi Espropri	€ 29.419,88		€ 29.419,88	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.330.604,16</b>		<b>€ 1.330.604,16</b>	
<b>6</b>	<b>Costi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione</b>				
	Lavori di Urbanizzazione CBR	€ 4.377.007,23	€ 437.700,13	€ 4.814.707,36	
	Lavori di Urbanizzazione Altri	€ 7.873,15	€ 1.453,16	€ 9.326,31	
	Costi diretti Enti SGR	€ 117.314,00	€ 24.222,19	€ 141.536,19	
	Costi diretti Enti HERA	€ 135.900,00	€ 13.590,00	€ 149.490,00	
	Costi diretti Enti ENEL	€ 80.992,42	€ 16.198,48	€ 97.190,90	
	Assicurazione Cantiere	€ 8.812,00	0	€ 8.812,00	
	Costo Illuminazione Pubblica	€ 29.265,80	€ 6.282,70	€ 35.548,50	
	Progettazione e Direzione Lavori	€ 248.825,19	€ 48.764,17	€ 297.589,36	
	Progettazione e Direzione Lavori	€ 75.511,37	€ 15.248,54	€ 90.759,91	
	Costi Collaudo	€ 10.058,81		€ 10.058,81	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.091.559,97</b>	<b>€ 563.459,37</b>	<b>€ 5.655.019,34</b>	
<b>7</b>	<b>Costi aggiuntivi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione</b>				
	Spese vive (Copisteria Bolli)	€ 27.274,46	€ 5.093,62	€ 32.368,08	
	Costi Servitu' per fognature	€ 99.815,00		€ 99.815,00	
	Manutenzione verde a cessione	€ 22.173,72	€ 2.397,46	€ 24.571,18	
	Indennità RFI per modifiche parcheggio scuola	€ 20.860,81	€ 2.802,37	€ 23.663,18	
	Spese Notarili	€ 56.409,06	€ 11.948,40	€ 68.357,46	
	Spese Legali Giudiziali	€ 32.470,00	€ 6.494,00	€ 38.964,00	
	Spese Legali Giudiziali	€ 27.645,89	€ 5.534,98	€ 33.180,87	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 286.648,94</b>	<b>€ 34.270,83</b>	<b>€ 320.919,77</b>	
	<b>TOTALE VOCI</b>	<b>2+3+6+7</b>	<b>€ 6.906.625,46</b>	<b>€ 633.290,01</b>	<b>€ 7.539.915,47</b>

Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

B) TABELLA DEI COSTI ATTRIBUITI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE					
Rif. Categ.	Descrizione	Imponibile senza IVA	IVA	TOTALE	
<b>1</b>	<b>Spese per la redazione del Piano Urbanistico</b>				
	Progettazione Piano	€ 87.131,03	€ 17.426,20	€ 104.557,23	
	Spese Legali Giudiziali	€ 35.530,00	€ 7.106,00	€ 42.636,00	
	Spese Legali Giudiziali	€ 10.710,00	€ 2.142,00	€ 12.852,00	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 133.371,03</b>	<b>€ 26.674,20</b>	<b>€ 160.045,23</b>	
<b>4</b>	<b>Somme per le aree cedute dai consorziati</b>				
	Acquisizione e aree Urbanizzazione secondaria	€ 399.555,00		€ 399.555,00	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 399.555,00</b>		<b>€ 399.555,00</b>	
<b>5</b>	<b>Costi di gestione del Consorzio</b>				
	Gestione Contabile (Consulenza per L'impresa)	70.996,50 €	14.846,14 €	85.842,64 €	
	Consulenza Fiscale e Contabile (Consulenza per L'impresa)	96.000,00 €	19.360,00 €	115.360,00 €	
	Costo Fidejussioni	€ 252.808,64		€ 252.808,64	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 419.805,14</b>	<b>€ 34.206,14</b>	<b>€ 454.011,28</b>	
<b>8</b>	<b>Spese Legali ed Extragiudiziali</b>				
	Consulenze Tecniche Altre	€ 14.726,40	€ 3.142,46	€ 17.868,86	
	Spese Legali Extragiudiziali	€ 61.435,09	€ 13.140,91	€ 74.576,00	
	Spese Legali Giudiziali	€ 18.108,93	€ 3.983,96	€ 22.092,89	
	Spese Legali Giudiziali	€ 60.643,25	€ 12.461,41	€ 73.104,66	
	Spese Legali Giudiziali causa 2021 contro Comune	€ 27.052,22	€ 5.723,58	€ 32.775,80	
	Spese Legali Extragiudiziali	€ 1.150,04	€ 228,80	€ 1.378,84	
	Spese Legali Extragiudiziali	€ 3.072,16	€ 675,87	€ 3.748,03	
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 186.188,09</b>	<b>€ 39.356,99</b>	<b>€ 225.545,08</b>	
	<b>TOTALE VOCI</b>	<b>1+4+5+8</b>	<b>€ 1.138.919,26</b>	<b>€ 100.237,33</b>	<b>€ 1.239.156,59</b>



## 6.12 CONCLUSIONI

Dall'analisi delle fasi temporali e dall'analisi della documentazione visionata (sopra riportata) si ritiene di poter attribuire alla fase di realizzazione delle opere le seguenti voci:

- 2) Spese per la costituzione del Consorzio;**
  - 3) Somme per gli espropri;**
  - 6) Costi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione;**
  - 7) Costi aggiuntivi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione**
- Per un importo totale pari a €.6.906.625,46 + I.V.A. 633.290,01**

Si escludono, per i motivi sopra esposti, le altre voci, e nel particolare sia per gli accordi intercorsi tra le parti (Amministrazione Comunale/Consorzio) sia per la natura delle stesse che non risultano attribuibili alla fase di realizzazione delle opere.

- 1) Spese per la redazione del Piano Urbanistico;**
  - 4) Somme per le aree cedute dai singoli consorziati;**
  - 5) Costi di gestione del Consorzio;**
  - 8) Spese legali ed extragiudiziali**
- Per un importo totale pari a €.1.138.919,26 + I.V.A. 100.237,33.**

Delle somme sopra riportate la quota attribuibile alle 10 UMI di completamento, di proprietà dei non consorziati, è pari ai costi indicati ai punti 2, 6 e 7 riparametrata sulla Superficie Utile da realizzare nelle 10 UMI pari a Mq. 6101, ed al costo riportato nel punto 3 nella sua totalità, in quanto trattasi di indennità espropriative finalizzate all'acquisizione delle aree utilizzate per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione di spettanza delle stesse.

**Per un importo totale di €. 1.330.604.16 (punto 3) + €. 711.671.18 (punto 2, 6 7) =  
€. 2.042.275,34.**

Ottobre/2023

COMUNE DI RIMINI

## 7 TABELLA DI SINTESI: COSTI DA SOSTENERE PER ADERIRE AL PIANO

TABELLA DI SINTESI: Costi da sostenere per aderire al Piano							
A. Totale Costi per OO.UU. realizzate <i>(intero comparto PADULLI)</i>			B. Totale Indennità Espropri		C. Costi Amministrativi sostenuti per gli Espropri		TOTALE COSTI PER OGNI SINGOLA UMI  (NON Consorziati)
c. 5.576.021,30			c. 1.301.184,28		c. 29.419,88		
Superficie Utile complessiva del Comparto "PADULLI" <i>(al netto edifici esistenti)</i>			Vedi Prospetto Indennità elaborato dal Comune di Rimini Prot. n. 0432/009/2022 del 22/12/2022		Superficie Utile UMI soggette ad espropri		
mq. 47.802,00					mq. 5.127,00		
Costo al mq. per la realizzazione delle OO.UU.					Costi al mq. riconosciuto		
€/mq. 116,65					€/mq. 5,74		
Identif. UMI (Non Consorziati)	Superficie Utile assegnata dal Registro delle Superfici (S.U.)	Costi da recuperare per la realizzazione delle OO.UU.	Descrizione Indennità	Costi da recuperare per l'indennità di esproprio	Superficie Utile UMI soggette ad espropri	Costi Amministrativi da recuperare per gli Espropri	
nr.	mq.	€.		€.	mq.	€.	€.
UMI 25	487,00	56.807,71	-	-	-	-	56.807,71
UMI 26	487,00	56.807,71	-	-	-	-	56.807,71
UMI 27	786,00	91.685,55	Indennità definitiva depositata	279.020,00	786,00	4.510,24	375.215,80
UMI 30	633,00	73.838,36	Indennità definitiva liquidata	136.220,00	633,00	3.632,30	213.690,66
UMI 32	619,00	72.205,29	Indennità definitiva liquidata	122.780,00	619,00	3.551,96	198.537,25
UMI 46	585,00	68.239,25	Indennità provvisoria liquidata + Indennità definitiva liquidata	71.922,28	585,00	3.356,86	143.518,39
UMI 54	700,00	81.653,80	Indennità provvisoria liquidata	372.322,00	700,00	4.016,76	457.992,56
UMI 69	622,00	72.555,23	Indennità definitiva liquidata	125.860,00	622,00	3.569,18	201.984,41
UMI 70	642,00	74.888,20	Indennità definitiva liquidata	144.060,00	642,00	3.683,94	222.632,14
UMI 71	540,00	62.990,07	Indennità definitiva liquidata	49.000,00	540,00	3.098,64	115.088,72
<b>TOTALI</b>	<b>6.101,00</b>	<b>711.671,18</b>		<b>1.301.184,28</b>	<b>5.127,00</b>	<b>29.419,88</b>	<b>2.042.275,34</b>