

# COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

## ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE

N. : 56 del 05/03/2013

Oggetto : PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VIE MARCONI/POPILIA/FATTORI" - SCHEDE N. 4.7 DI TAVOLA N. 3.4 DEL P.R.G. VIGENTE - LOCALITA' VISERBA MONTE - APPROVAZIONE

L'anno duemilatredici, il giorno 05 del mese di Marzo, alle ore 09:10, con la continuazione in Rimini, in una sala della Residenza Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

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

|                      |              | Pres./Ass. |
|----------------------|--------------|------------|
| - GNASSI ANDREA      | Sindaco      | presente   |
| - LISI GLORIA        | Vice Sindaco | presente   |
| - BIAGINI ROBERTO    | Assessore    | presente   |
| - BRASINI GIAN LUCA  | Assessore    | presente   |
| - IMOLA IRINA        | Assessore    | presente   |
| - PULINI MASSIMO     | Assessore    | presente   |
| - ROSSI NADIA        | Assessore    | presente   |
| - SADEGHOLVAAD JAMIL | Assessore    | presente   |
| - VISINTIN SARA      | Assessore    | presente   |
| -                    |              |            |
| -                    |              |            |
| -                    |              |            |
| -                    |              |            |
| -                    |              |            |

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

Presiede GNASSI ANDREA nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE LAURA CHIODARELLI.

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Vie Marconi/Popilia/Fattori"  
- Scheda n. 4.7 di Tavola n. 3.4 del PRG vigente - Località Viserba Monte -  
Approvazione.

#### LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazioni di Giunta Provinciale n. 351 del 03/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999 è stato approvato il P.R.G.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 29/03/2011 è stato adottato il P.S.C. e con deliberazione n. 66 il R.U.E.;

VISTO l'art. 12 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 "Salvaguardia" ai sensi del quale, a decorrere dalla data di adozione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, devono essere applicate le misure di salvaguardia;

CONSIDERATO che con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26/02/2009, veniva autorizzato il ricorso alla monetizzazione di aree a standard mancanti, ricadendo l'intervento di pianificazione in zona C2, ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/04/2002 e s.m.i;

VISTA la richiesta di esame del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Vie Marconi/Popilia/Fattori" - Scheda n. 4.7 di Tavola n. 3.4 del PRG vigente in località Viserba Monte", presentata, in data 29/06/2010, prot. n. 102767, integrata in data 14/08/2012 prot. n. 120719 e costituita dagli elaborati Allegato "A" parte integrante del presente atto, dalla

[REDACTED]  
], finalizzati ad ottenere l'approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi della Legge Regionale n.47/78 e s.m.i tuttora vigente ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera a, della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20;

VISTO che i richiedenti, come da dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà ex D.Lgs. n. 445/2000 acquisite al protocollo del Comune di Rimini n. 102767 del 29/06/2010, sono proprietari dei terreni siti in Rimini distinti al N.C.T. al Foglio n. 47, particelle n° 456 e 50 per complessivi mq. 4.353 circa;

PREMESSO inoltre che l'area sopracitata è classificata dal P.R.G. vigente come Zona C2 - zona residenziale o mista di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata" nonché soggetta all'art. 23.2.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è conforme con il P.T.C.P. approvato con Delibera di Consiglio Provinciale C.P. n. 61 del 23/10/2008, immediatamente esecutiva ai sensi di legge;

DATO ATTO che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è conforme con lo strumento urbanistico generale vigente seppure presenta una lieve riduzione del perimetro di intervento rispetto a quello di scheda di PRG, che ha richiesto la proporzionale riduzione sia delle aree come comprese e zonizzate dal PRG all'interno delle stessa scheda, sia la riduzione della capacità

edificatoria data dalla scheda n. 4.7 di PRG che era di mq. 1.370, passando a mq. 1.296 per il calcolo delle dotazioni urbanistiche definiti “standard”;

PRESO ATTO inoltre che per il piano in oggetto è stata predisposta nota integrativa in data 1/03/2013, a firma dell’arch. Daniele Fabbri, con la quale si dichiara che il piano particolareggiato in oggetto risulta conforme al PSC e RUE;

DATO ATTO pertanto che il piano particolareggiato in oggetto risulta approvabile sulla base delle norme di cui all’art. 12 L.R. 20/2000;

DATO ATTO che, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 3/04/2006 n. 152 e s.m.i., il presente Piano Particolareggiato è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità come attestato dalla delibera di G.P. n. 50 del 2/03/2011 dalla quale emerge che non risulta da assoggettare a VAS;

RILEVATO che per la carenza di aree per lo standard, di circa mq. 278 circa, in seguito alla sopra richiamata Del. di C.C. n. 26/2008 è stata autorizzata la compensazione con quantificazione monetaria unitaria pari ad Euro 319,00 per mq, per un importo complessivo di Euro 88.682,00, che dovrà essere opportunamente adeguata economicamente all’ISTAT al momento del suo versamento e/o presentazione di garanzia fideiussoria;

PRESO ATTO dell'iter procedimentale e dell'avvenuta partecipazione popolare, prevista ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m.i., attraverso pubblicazione all'Albo pretorio del comune e deposito degli elaborati presso gli uffici comunali preposti dal 22/12/2010 al 21/02/2011 con protocollo speciale n. 010-186116 istituito il 22/12/2010 e che durante la pubblicazione e il deposito in Segreteria comunale non sono pervenute osservazioni e opposizioni al Piano Particolareggiato;

ACQUISITI e VALUTATI i pareri necessari alla formazione dell'iter istruttorio del Piano Particolareggiato, come riportato nella Relazione istruttorio – Referto urbanistico, rendendo cogenti le disposizioni ed i pareri di Enti/Aziende/Uffici pubblici ovvero gestori delle reti;

TENUTO CONTO che, con particolare riferimento all’obbligo di attuare una quota parte dell’intervento ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi della L.R. n. 20/2000 A.6ter e L.R. n. 6/2009 art. 64, l’Amministrazione Comunale sta attualmente elaborando un apposito regolamento che individua le diverse modalità di attuazione dell’obbligo sopra riportato (cessione aree, cessione e/o affitto alloggi, realizzazione diretta di alloggi convenzionati, contributi economici sostitutivi ecc.) in base alle caratteristiche e alle tipologie specifiche dei singoli interventi;

DATO ATTO che il Soggetto Attuatore, nelle more della predisposizione del regolamento ERS sopra menzionato, si è formalmente impegnato ad adeguarsi alle modalità ed alle nuove prescrizioni normative che verranno introdotte e recepite in sede di stipula della Convenzione Urbanistica del P.P. in oggetto e che presenterà, contestualmente al Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, che è letto come elemento significativo di volontà di attuazione del Piano urbanistico, garanzia fidejussoria calcolata in via presuntiva ed a titolo di acconto, in Euro 103.680;

VERIFICATO, pertanto, che il Piano Particolareggiato non risulta in contrasto con il P.R.G. vigente e con le previsioni del P.S.C. e del R.U.E.;

PRESO ATTO:

- dello schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali e formalmente accettato dal Soggetto Attuatore, che definisce gli obblighi e le garanzie a carico dei

- promotori il Piano Particolareggiato,
- delle NTA del piano particolareggiato, come modificate dall'Ufficio, sottoscritte dal Soggetto attuatore, che sono state riviste alla luce della modifica normativa derivante dalla proposta di variante urbanistica ex. art. 15 della L.R. 47/78 e per gli effetti delle prescrizioni e condizioni contenute nei pareri acquisiti presso gli Enti pubblici, Uffici e Gestori delle Reti e sottoservizi durante l'iter istruttorio,
  - che tali documenti fanno parte degli elaborati di piano particolareggiato “allegato A” parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

PRESO ATTO della Relazione Tecnica - Referto Urbanistico del Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa, Arch. Daniele Fabbri, “allegato B”, parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, che esprime la conformità urbanistica e tecnica dell'intervento;

PRESO ATTO che le Opere di urbanizzazione previste dal citato Piano Particolareggiato consistono in:

- Opere di urbanizzazione primaria i cui costi di realizzazione pari a € 141.103 circa (costo complessivo escluso IVA) delle quali sono poste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo di opere pari a Euro 76.854 circa (costo complessivo IVA esclusa), così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
- Opere di urbanizzazione secondaria, verde pubblico di Quartiere per un importo presuntivo di realizzazione pari a € 93.007 circa (costo complessivo IVA esclusa) a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, quest'ultimi computati presuntivamente in Euro 80.184 circa;
- Opere aggiuntive proposte da realizzarsi su parte di area a super standard Zona G4.1 e su aree di cessione per lo standard destinate a urbanizzazioni secondarie e sulle quali gli Uffici tecnici hanno convenuto utile realizzare per la loro ridotta dimensione, l'estensione del verde pubblico attrezzato, a totale onere e carico del Soggetto attuatore per un importo complessivo pari a Euro 64.250 circa (costo complessivo IVA inclusa);

VALUTATO che:

- il costo di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta superiore al valore tabellare di scomputo previsto;
- il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria risulta superiore al valore tabellare di scomputo previsto;
- la verifica degli scomputi sarà comunque svolta ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, precisando che, nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate dovesse superare l'importo degli oneri di secondaria dovuti, tale maggiore spesa sarà a totale onere e carico del Soggetto attuatore mentre, qualora il costo di realizzazione fosse inferiore, l'eventuale differenza dovrà essere versata come onere di urbanizzazione secondaria dovuta per l'edificazione privata;

PRECISATO che il costo complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato rideterminato sulla base della aliquota IVA attualmente in vigore, pari al 21%, e che pertanto l'ufficio ha proceduto ad un aggiornamento dell'importo finale sulla base del computo metrico estimativo prodotto; tale modifica non influisce sull'importo totale a scomputo, ma sull'importo totale considerato per gli importi delle garanzie fideiussorie;

CONSIDERATO che le opere di urbanizzazione, complessivamente valutate in € 191.010 circa quale costo delle opere inclusi gli oneri per la sicurezza, desunto dal cd. Quadro A del quadro economico delle opere di urbanizzazione del P.P., sono di importo inferiore alla soglia comunitaria, e che pertanto la realizzazione delle stesse avverrà ad opera del Soggetto attuatore, con progettazione ed affidamento dei lavori da effettuarsi in conformità alla normativa dettata dal D.lgs. n. 163/2006, DPR 207/2010 e DPR 380/2001, in particolare richiamando l'art. 16 comma 2bis di quest'ultimo;

TENUTO CONTO che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e parte delle opere di urbanizzazione secondaria ha acquisito i pareri e le prescrizioni nella forma preliminare del progetto preliminare delle opere pubbliche;

DATO ATTO del parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi espresso in data 13/09/2012 dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

DATO ATTO che la proposta di cui trattasi comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente così come indicato nella "scheda urbanistica per parere contabile", redatta dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa in data 5/12/2012 "allegato C", parte integrante e sostanziale del presente atto;

DATO ATTO, pertanto, del parere in ordine alla regolarità contabile rilasciato in data 10/12/2012 dal Responsabile della Direzione Risorse Finanziarie ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000 come modificato dal D.L. n. 174 del 10/10/2012, allegato quale parte integrante;

VISTI i riferimenti al quadro normativo in atto, e cioè:

Vista la Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i.;

Visto l'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e s.m.i.;

Vista la Legge 28/01/1977 n. 10 e s.m.i.;

Visto il T.U. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i.

Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 07/12/1978 n. 47 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 29/03/1980 n. 23 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 08/11/1988 n. 46 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 30/01/1995 n. 6 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 24/03/2000 n. 20 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 25/11/2002 n. 31 e s.m.i.;

Visto il D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;

Visto il D.lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i., DPR n. 207/2010 e s.m.i. e L. 214/2011;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente;

Visto il Piano Strutturale Comunale adottato;

SU PROPOSTA dell'Assessore alla Tutela e Governo del Territorio, Demanio Marittimo, Lavori Pubblici, Mobilità;

DATO ATTO che con nota pervenuta in data 18 febbraio 2013 i presentatori del piano hanno presentato istanza al Presidente della Provincia di Rimini per la nomina di commissario ad acta per l'approvazione del piano particolareggiato in oggetto, ai sensi dell'art. 22, 5' comma della legge 136/1999, e che il termine di 15 giorni previsto per tale adempimento dalla citata disposizione scade in data odierna;

DATO ATTO che il Presidente della Provincia di Rimini non ha ancora provveduto alla nomina del commissario ad acta per cui sussistono ancora le condizioni per l'esercizio della competenza di questa amministrazione;

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

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

### DELIBERA

1 - Di approvare ai sensi dell'art. 25 L. 47/78, tuttora vigente ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera a, della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e dell'art. 12 della medesima Legge Regionale 24/03/2000 n. 20:

– il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Via Marconi/Popilia/Fattori Scheda n. 4.7 di P.R.G. vigente” ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 07/12/1978 n. 47 e dall'art. 3 della L.R. 08/11/1988 n. 46 e s.m.i., costituito dagli elaborati tecnico-grafici ed amministrativi di cui all'“allegato A”, parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo (elaborati di P.P.), dei quali si richiamano:

– lo Schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali;

– le Norme Tecniche d'Attuazione, come modificate dagli Uffici comunali le quali sono operanti indeterminatamente, fino quando eventualmente e specificatamente soppresse da norma sovra-ordinata o para-ordinata;

specificando che tale approvazione equivale alla dichiarazione di “pubblica utilità” ai sensi della normativa nazionale vigente L. n. 1150/1942;

2 - Di approvare ed autorizzare la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste dal citato Piano Particolareggiato, come da allegati progetti preliminari, consistenti in:

- Opere di urbanizzazione primaria i cui costi di realizzazione pari a € 141.103 circa (costo complessivo escluso IVA) delle quali sono poste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo di opere pari a Euro 76.854 circa (costo complessivo IVA esclusa), così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
- Opere di urbanizzazione secondaria, verde pubblico di Quartiere per un importo presuntivo di realizzazione pari a € 93.007 circa (costo complessivo IVA esclusa) a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, quest'ultimi computati presuntivamente in Euro 80.184 circa;
- Opere aggiuntive proposte da realizzarsi su parte di area a super standard Zona G4.1 e su aree di cessione per lo standard destinate a urbanizzazioni secondarie e sulle quali gli Uffici tecnici hanno convenuto utile realizzare per la loro ridotta dimensione, l'estensione del verde pubblico attrezzato, a totale onere e carico del Soggetto attuatore per un importo complessivo pari a Euro 64.250 circa (costo complessivo IVA inclusa);

3 - Di autorizzare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, complessivamente valutate dai competenti uffici comunali di importo inferiore alla soglia comunitaria, ad opera del Soggetto Attuatore con progettazione ed affidamento dei lavori da effettuarsi in conformità alla normativa dettata dal D.lgs. n. 163/2006, DPR 207/2010 e DPR 380/2001;

4 - Di prendere atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da scomputare, stimati rispettivamente in via preventiva in Euro 50.103 circa e in Euro 80.184 circa, saranno comunque

verificati ad avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, precisando che, nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate dovesse superare l'importo degli oneri di secondaria dovuti, tale maggiore spesa sarà a totale onere e carico del Soggetto attuatore che nulla pretenderà dall'Amministrazione Comunale, mentre, qualora il costo di realizzazione fosse inferiore, l'eventuale differenza dovrà essere versata come onere di urbanizzazione secondaria dovuta per l'edificazione privata;

5- Di prendere atto che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria ha acquisito i pareri e le prescrizioni nella forma preliminare di OO.UU. del presente piano particolareggiato;

6 - Di dare atto che le opere pubbliche di urbanizzazione realizzate in attuazione del presente Piano Particolareggiato saranno cedute unitamente alle aree all'Amministrazione Comunale e dalla stessa prese in carico nei tempi e con le modalità previste in Convenzione Urbanistica;

7 – Di dare atto che il piano, in riferimento alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), è conforme e coerente al disposto della norma A.6ter L.R. n. 20/2000 ed art. 64 L.R. n. 6/2009, e che il Soggetto Attuatore, nelle more della predisposizione del regolamento ERS menzionato nella prima parte del presente dispositivo, si è formalmente impegnato ad adeguarsi alle modalità ed alle nuove prescrizioni normative che verranno introdotte e recepite in sede di stipula della Convenzione Urbanistica del P.P. in oggetto e che presenterà, contestualmente al Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, che è letto come elemento significativo di volontà di attuazione del Piano urbanistico, garanzia fidejussoria calcolata in via presuntiva ed a titolo di acconto, in Euro 103.680;

8 – Di dare atto che, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000 come modificato dal D.L. n. 174 del 10/10/2012, il presente provvedimento comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente così come indicato nella "scheda urbanistica per parere contabile", redatta dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa in data 5/12/2012, "allegato C" parte integrante e sostanziale del presente atto, ed ha acquisito il parere di regolarità contabile previsto dalla citata normativa;

9 - Di dare atto che il Responsabile del procedimento ed il Responsabile Unico del procedimento (RUP), rispettivamente ex lege, è il Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa Arch. Daniele Fabbri;

10 - Di nominare il Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa, "Responsabile del P.P.", autorizzato a sottoscrivere, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la convenzione attuativa del P.P. secondo lo schema di cui al precedente punto 1, con facoltà dello stesso dirigente di apportarvi modifiche ed integrazioni, comunque non sostanziali, che si rendessero necessarie per una sua migliore definizione e di svolgere azione di controllo e coordinamento per conto del Comune;

11 - Di demandare agli uffici dell'Amministrazione comunale, per quanto di rispettiva competenza, gli adempimenti conseguenti e relativi alla presente deliberazione.

Deliberazione di G.C. n. 56 del 05/03/2013

**SINDACO**

F.to GNASSI ANDREA

**SEGRETARIO GENERALE**

F.to LAURA CHIODARELLI

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal 21/03/2013 ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma terzo – del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, per avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio per giorni 10, dal 11/03/2013

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Laura Chiodarelli

Rimini li 27/03/2013

**ATTESTATO DI COPIA CONFORME**

Il sottoscritto attesta che la presente copia di deliberazione è conforme all'originale. Si rilascia in carta libera per uso interno amministrativo e d'Ufficio.

Rimini li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_