

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI GIUNTA COMUNALE

N. : 49 del 20/02/2018

Oggetto : INTERVENTI PER IL PROGETTO DI ATTUAZIONE DEL PARCO DEL MARE - CONCESSIONE DI DIRITTI DI SUPERFICIE SULLE AREE PUBBLICHE, INTEGRAZIONE E SPECIFICHE.

L'anno duemiladiciotto, il giorno venti del mese di Febbraio, alle ore 15:10, 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	Assente
Lisi Gloria	Vice Sindaco	Presente
Brasini Gian Luca	Assessore	Assente
Frisoni Roberta	Assessore	Presente
Montini Anna	Assessore	Presente
Morolli Mattia Mario	Assessore	Presente
Pulini Massimo	Assessore	Presente
Rossi Di Schio Eugenia	Assessore	Assente
Sadegholvaad Jamil	Assessore	Assente

Totale presenti n. 5 - Totale assenti n. 4

Presiede Lisi Gloria nella sua qualità di Vice Sindaco.

Partecipa il Segretario Generale Chiodarelli Laura.

OGGETTO: Interventi per il progetto di attuazione del Parco del Mare - concessione di diritti di superficie sulle aree pubbliche, integrazione e specifiche.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il "Masterplan" strategico, approvato con l'atto di indirizzo del Consiglio Comunale - deliberazione n. 77 del 13/12/2012, individua fra gli obiettivi di qualità urbana e di sostenibilità la realizzazione di un grande Parco del Mare destinato allo svago, al divertimento e agli intrattenimenti culturali, in grado di indurre trasformazioni significative sulla spiaggia, gli alberghi e più in generale su tutta la fascia turistica;

Richiamati i seguenti atti con cui l'Amministrazione Comunale attuava gli obiettivi contenuti nel Masterplan strategico con riferimento al progetto di attuazione del Parco del Mare:

- atto deliberativo n. 72 del 5/8/2015, con cui il Consiglio Comunale esprimeva gli indirizzi per la presentazione di proposte costituenti 'manifestazione di interesse' per la riqualificazione del lungomare, con approvazione della Relazione Tecnica Illustrativa, redatta e sottoscritta dai Responsabili delle Direzioni/Settori coinvolti nel progetto di attuazione del Parco del Mare, ciascuno per le proprie competenze, approvata quale allegato parte integrante e sostanziale in cui sono, fra l'altro, illustrati i principi estimativi alla base delle valutazioni applicate alle aree pubbliche coinvolte nel processo di riqualificazione del lungomare;
- atto deliberativo n. 296 in data 8/9/2015 con cui la Giunta Comunale approvava le linee guida contenenti le indicazioni per la presentazione di proposte costituenti 'manifestazione di interesse' per la riqualificazione del lungomare sud – interventi per il progetto di attuazione del Parco del Mare, con mandato all'U.O. Accordi Territoriali di predisporre il modello di 'Avviso' da pubblicare con lo scopo di raccogliere le proposte avanzate dai soggetti privati interessati;

Accertato che:

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

Accertato inoltre che:

- la Giunta Comunale è nuovamente intervenuta con l'approvazione della delibera n. 466 del 16/12/2015 per l'integrazione al documento approvato con la richiamata delibera n. 295/2015, con l'inserimento di nuove tipologie di funzioni ammissibili per interventi edilizi a destinazione imprenditoriale privata, precisamente "Piscine" e "Servizi accessori interrati";

- con successiva delibera n. 276, in data 17/10/2017, la Giunta Comunale ha approvato valori unitari riferiti ad ulteriori tipologie di intervento ammissibili: “terrazze calpestabili” e “altri parcheggi interrati”;

Rilevato che dal Verbale della seduta del 13/2/2018 del Gruppo di Lavoro 'Parco del Mare' si evince che dal fattivo confronto fra i Responsabili delle Direzioni e Settori comunali coinvolti nel progetto ed i privati proponenti le manifestazioni di interesse ed i relativi interventi, è stata rappresentata da questi ultimi la necessità di acquisire in diritto di superficie una ulteriore porzione di area intorno al perimetro del manufatto da edificare, al fine di garantirsi la disponibilità di una piccola fascia di terreno sull'area scoperta circostante;

Considerato che tale maggiore superficie destinata all'uso esclusivo delle attività private da insediarsi all'interno del Parco del Mare, necessaria e concessa per la funzionalità e abbellimento delle strutture, non dovrà costituire barriera visiva e, salvo eventuali strutture d'arredo che dovranno essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, non dovrà essere delimitata da alcuna opera di recinzione;

Considerato di accogliere l'istanza avanzata dai privati proponenti al fine di favorire la massima partecipazione e varietà di funzioni nel perseguimento dell'obiettivo di realizzazione del grande Parco del Mare destinato allo svago, al divertimento ed al sea-wellness;

Preso atto, in accoglimento delle istanze dei privati attuatori, dell'esigenza di integrare le precedenti proprie deliberazioni n. 295 del 8/9/2015, n. 466 del 16/12/2015 e n. 276 del 17/10/2017, con le seguenti precisazioni:

- le superfici richieste dai soggetti attuatori degli interventi privati nell'ambito del progetto Parco del Mare potranno essere maggiorate di una ulteriore superficie pari ad 1 metro di larghezza lungo il perimetro dell'area occupata dall'edificazione, da destinarsi ad agiamento scoperto non edificabile;
- tale maggiorazione di superficie concessa potrà essere applicata alle seguenti tipologie di intervento:
 - fabbricati: pubblici esercizi;
 - fabbricati: commerciale, negozi;
 - servizi alberghieri;
 - piscine coperte o impianti sportivi in generale coperti;
- il corrispettivo riferito alla maggiore area scoperta è determinato in 1/3 del valore attribuito all'area su cui sorgerà l'attività principale;
- l'area di agiamento, concessa lungo il perimetro dell'edificazione, non potrà essere delimitata da alcuna opera a carattere fisso o mobile, salvo eventuali strutture d'arredo che dovranno essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale;

Richiamata la Relazione Tecnica redatta dall'Ufficio Acquisti e Alienazioni della Direzione Patrimonio, allegata al presente atto, in cui sono illustrate le considerazioni e procedure estimative finalizzate alla determinazione dei valori concessori da attribuire alle maggiori superfici da concedere in diritto di superficie, in rapporto ai vigenti principi urbanistici, con riferimento ad alcune tipologie di intervento;

Ricordato che la Direzione Patrimonio funge da supporto alla Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale, in relazione agli aspetti patrimoniali per l'istruttoria finalizzata agli accordi da

sottoscrivere con i soggetti privati attuatori, con riferimento in primo luogo alla stima del valore dei corrispettivi per la costituzione di titoli a favore dei privati sulle aree pubbliche;

Ricordato inoltre che:

- i valori delle aree di proprietà comunale, coinvolti nel processo di riqualificazione, sono stati acquisiti e condivisi dalla Direzione Patrimonio, sulla base delle valutazioni ed i principi enunciati nel documento redatto dalla consulente esterna D.ssa Faggiani, al fine di quantificare l'importo che dovrà essere corrisposto dal privato in relazione al titolo concesso sul terreno comunale, con la previsione di valori unitari per ogni tipologia di funzione prevista, in relazione alla durata, suddivisi per zona, riferiti alle superfici di nuova realizzazione e a quelle traslate dall'arenile;
- i diritti di superficie da costituirsi sulle aree pubbliche oggetto di intervento sono strumentali alla realizzazione dei progetti urbanistici approvati e pertanto saranno costituiti a favore dei soggetti attuatori, proponenti, sottoscrittori di apposito Accordo di Pianificazione, individuati e selezionati a seguito di esame delle proposte pervenute, a fronte del pagamento di corrispettivi predeterminati e fissati, da calcolarsi in modalità oggettiva in relazione ad ogni specifico intervento, sulla base del valore al mq. a seconda della tipologia di funzione prescelta;
- i corrispettivi delle ulteriori aree, destinate ad agiamento scoperto non edificabile, su cui sarà costituito il diritto di superficie a favore dei privati attuatori, da concedersi per tipologie di intervento individuate, sono determinati e declinati sulla base dei medesimi principi estimativi espressi nella relazione della D.ssa Antonella Faggiani, il cui contenuto è sintetizzato nella tabella finale, approvata con i precedenti propri atti deliberativi, soprarichiamati;

Ritenuto di approvare le integrazioni e specifiche relative all'oggetto del contenuto contrattuale, come sopra espresse, in relazione alla costituzione di specifici diritti di superficie sulle porzioni di terreno pubblico da destinarsi alle attività private ed oggetto di intervento edilizio, a favore dei soggetti sottoscrittori degli accordi urbanistici con l'Amministrazione Comunale, in esecuzione della delibera di C.C. n. 72 del 5/8/2015 nell'ambito del procedimento di riqualificazione del lungomare – interventi per il progetto di attuazione del Parco del Mare;

Ritenuto altresì di approvare la relazione tecnico-illustrativa integrativa redatta dall'Ufficio Acquisti e Alienazioni della Direzione Patrimonio in cui sono indicate le considerazioni e procedure estimative finalizzate alla determinazione dei valori concessori da attribuire alle maggiori superfici da concedere in diritto di superficie, in rapporto ai vigenti principi urbanistici, con riferimento ad alcune tipologie di intervento;

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

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

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

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

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) Di integrare le proprie precedenti delibere n. 295 del 8/9/2015, n. 466 del 16/12/2015 e n. 276 del 17/10/2017, con le seguenti precisazioni riferite all'oggetto del contratto per la costituzione del diritto di superficie a favore dei privati attuatori, nell'ambito del progetto di attuazione del Parco del Mare:
 - le superfici richieste dai soggetti attuatori degli interventi privati potranno essere maggiorate di una ulteriore superficie pari ad 1 metro di larghezza lungo il perimetro dell'area occupata dall'edificazione, da destinarsi ad agiamento scoperto non edificabile;
 - tale maggiorazione di superficie concessa potrà essere applicata alle seguenti tipologie di intervento:
 - fabbricati: pubblici esercizi;
 - fabbricati: commerciale, negozi;
 - servizi alberghieri;
 - piscine coperte o impianti sportivi in generale coperti;
 - il corrispettivo riferito alla maggiore area scoperta è determinato in 1/3 del valore attribuito all'area su cui sorgerà l'attività principale;
 - l'area di agiamento, concessa lungo il perimetro dell'edificazione, non potrà essere delimitata da alcuna opera a carattere fisso o mobile, salvo eventuali strutture d'arredo che dovranno essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale;
- 2) Di approvare altresì, quale allegato parte integrante e sostanziale del presente atto (All. A), la relazione tecnico-illustrativa integrativa redatta dall'Ufficio Acquisti e Alienazioni della Direzione Patrimonio in cui sono riportate le considerazioni e procedure estimative finalizzate alla determinazione dei valori concessori da attribuire alle maggiori superfici da concedere in diritto di superficie, in rapporto ai vigenti principi urbanistici, con riferimento ad alcune tipologie di intervento.

VICE SINDACO

Lisi Gloria

SEGRETARIO GENERALE

Chiodarelli Laura