

PROVINCIA DI RIMINI
COMUNE DI RIMINI

PIANO PARTICOLAREGGIATO CONSORTILE "PADULLI"

Zona C5 di espansione del P.R.G. Vigente

COMMITTENTE : - CONSORZIO PADULLI
con sede in Rimini, via Soleri Brancaleone n° 6

PROGETTISTA : - Ing. GIUSEPPE FERRI

COLLABORATORI : - Arch. CRISTIAN MARZOLI
- Geom. STEFANO VALLONI

Tav. 1

RELAZIONE

APRILE
2002

PIANO PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PUBBLICA PER LA ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CONSORTILE C5 (PADULLI)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) Generalità

La zona C5 (zona consortile Padulli) rappresenta una interessante novità urbanistica. Il carattere di novità risiede non tanto nel numero di soggetti interessati dal Piano Particolareggiato, circa 80, ma soprattutto nel fatto che l'attribuzione dei diritti edificatori non avviene, come generalmente accade, in modo proporzionale all'entità del terreno posseduto, ma ad ogni avente diritto viene assegnata inizialmente la stessa quota di edificazione, indipendentemente dalla superficie della sua proprietà. Questo è però, come vedremo, solo il punto di partenza della progettazione

La ragione di tale "singolarità" risiede in una serie di fattori: la genesi della zona di Espansione, il gran numero degli aventi diritto e le loro caratteristiche imprenditoriali. Poi la volontà dell'amministrazione di procedere ad un risanamento generale della zona, un ampio appezzamento di 30 ha, immediatamente a monte della circonvallazione, risanamento possibile solo con la collaborazione dei proprietari. Infine l'intenzione, sempre dell'amministrazione, di incentivare una periferia diversa per qualità e densità da quelle ampiamente rappresentate dalle più recenti espansioni della città, che costituissero adeguatamente un'area di transizione da città a campagna. E' pertanto essenziale l'adesione della maggior parte dei proprietari

La zona è stata inserita infatti fra le Espansioni (zone C) dietro una proposta specifica di un consistente gruppo di proprietari di piccoli appezzamenti di 2-3.000 mq, in genere originari della zona e desiderosi di tornarvi ad abitare. **(allegati 1 e 2)**

Date le caratteristiche dei richiedenti, allora 30-35 proprietari di appezzamenti di media entità, l'estensore del PRG propose l'assegnazione di una quota edificatoria fissa per ciascun proprietario, allora 400 mq, sufficiente per una residenza con ampie possibilità di ampliamento per necessità familiari. La proposta incontrò il favore dei proprietari e fu introdotta nel PRG con una normativa molto scarna, limitata alla quota di superficie utile pro capite, all'altezza massima e ad un indice territoriale introdotto in forma cautelativa, $UF = 0,2 \text{ mq/mq}$, al fine di non fare superare in ogni evenienza una superficie edificabile massima insediabile nell'area.

Occorre dire che la novità in alcune sedi non fu ben accolta, anche se condivisa dalla maggioranza dei proprietari. In particolare la non proporzionalità della superficie di proprietà all'edificazione fu indicata come motivo di mancata "perequazione" da qualche proprietario con ampi appezzamenti, mentre altri "grandi proprietari accettarono di buon grado la norma, perché convinti che un riequilibrio ci sarebbe stato in virtù dell'esistenza di ampie quote di superficie edificabile senza corrispondente terreno, come poi si è verificato.

La stessa Provincia, in fase di controdeduzioni, non comprese a fondo la portata della norma e cancellò la quota pro capite lasciando solo l'indice territoriale, imponendo di rimandare il sistema di distribuzione della superficie edificabile al PP, magari con una

Allegato 1 : Stralcio planimetrico P.R.G.

Allegato 2 : Planimetria delle proprietà

frase del tipo: “secondo sistemi perequativi”. Il Comune insistette per il mantenimento della versione originaria, conscio che una dizione generica avrebbe causato interminabili diatribe e ribadì il principio di dividere in parti uguali fra i proprietari ad una certa data la superficie edificabile ottenuta dalla applicazione dell'indice territoriale. La norma fu così approvata, giungendo ad una superficie edificabile pro capite di circa 600 mq.

Per comprendere a fondo i fenomeni indotti da questa particolare normativa è comunque indispensabile analizzare la composizione delle proprietà. Dall'elenco delle proprietà e dal grafico allegato (**allegati 3 e 4**), è facile rendersi conto che la maggior parte dei proprietari non possiede area eccedente quella necessaria ad accogliere la propria abitazione senza eccessiva ristrettezza. Infatti un'indagine capillare ha permesso di appurare che buona parte dei proprietari costruisce per se stessi e per i familiari, senza alcuna intenzione di vendere, ad eccezione di piccole quote che saranno cedute come specificato in seguito. Di qui il carattere prevalentemente “sociale” di tale espansione, diverso da quello “imprenditoriale” che connota la generalità delle espansioni. E' ancora importante riflettere sui meccanismi che governeranno la realizzazione delle abitazioni in conseguenza della particolare situazione socioeconomica dei proprietari: la relativamente scarsa disponibilità economica di molti degli aventi diritto consente loro di edificare solo alleggerendo il costo di costruzione con quote di edificazione cedute al costruttore. Si mette così in gioco superficie edificabile che in genere trova posto nello stesso terreno del proprietario, ma, per un certo numero di aventi diritto con piccoli lotti, costringe parte della quota ad emigrare verso i terreni dei relativamente pochi in possesso di ampie superfici. Alcuni proprietari sono infatti in possesso di appezzamenti tanto piccoli da non poter neppure contenere la loro quota di superficie utile e questo fatto determina il fenomeno del dislocamento dei mq edificabili nell'ambito della C5, fenomeno del tutto originale.

Occorre chiarire infatti che è stato deciso di assegnare a tutti indistintamente la quota di loro spettanza anche a quei proprietari con piccoli lotti già edificati (peraltro pochi, solo 5), sia per evitare le complicazioni giuridiche che avrebbero potuto sorgere con una diversa distribuzione (la norma di PRG, oltremodo scarna, non accenna ad alcun lotto minimo), ma anche per favorire l'ingresso sul mercato di quote di edificazione con ricadute positive sui proprietari dei maggiori appezzamenti.

Si opera in questo modo una redistribuzione di superficie utile verso i maggiori proprietari, sia pure limitata alla vendita di terreno senza diritto ad edificare, su cui è però possibile costruire quote importate da altre proprietà.

A conti fatti quindi, non è per nulla esatto dire che la singolarità di questa espansione è l'aver assegnato la stessa quota di edificabilità a tutti, indipendentemente dal terreno posseduto. Questa è solo la premessa perché la zona C5, per poter partire, deve necessariamente reperire le aree per gli standard e queste dovranno necessariamente ricadere sulle proprietà di maggiore ampiezza che in conseguenza, ad espansione progettata, si troveranno in possesso di una superficie edificabile maggiore di quelli che, non avendo terreno da cedere, dovranno permutare quote di superficie edificabile con terreno per gli standard. Questo passaggio obbligatorio riequilibra pertanto la distribuzione di SU a favore dei maggiori proprietari che non raggiungeranno la proporzionalità fra il terreno

Allegato 3: Norma P.R.G.

Allegato 4: Estensione delle proprietà

posseduto e la superficie edificabile, ma ci si avvicineranno. Quindi un'opportuna via di mezzo, frutto di una collaborazione fra tutti i proprietari, collaborazione che viene in tal modo incentivata.

Altra caratteristica di fondamentale importanza di questo PP, è l'aver lasciato ogni proprietario sul proprio terreno, consci della scarsissima propensione ad ogni tipo di spostamento.

Su queste ipotesi di strutturazione della zona C5 (espansione consortile Padulli), da concretizzare in ogni caso in una normativa specifica di P.P. data la oltremodo scarna norma di PRG, c'è stata una convergenza di buona parte degli aventi diritto, 63 su 81 pari al 78 %. Si pensa di accrescere il consenso con la maggiore presa di coscienza di questi meccanismi che sono notevolmente fuori dagli standard usuali.

E' interessante notare che i 18 dissenzienti sono riconoscibili in tre categorie: la prima, costituita da 4 proprietà, contesta il criterio di suddivisione della SU e quindi la stessa norma di PRG. La seconda è costituita da una decina di proprietari originariamente aderenti al consorzio che si sono poi staccati per dissapori fra qualcuno di essi e il gruppo dirigente del consorzio stesso, perché non li avrebbe tutelati a sufficienza in alcune loro rivendicazioni. Gli altri otto sono collegati a costoro da vincoli di parentela o amicizia.

Il terzo gruppo non contesta nulla di specifico, ma preferisce stare a vedere cosa succede.

Il criterio di distribuzione della SU è quindi avversato da pochissimi proprietari, in sostanza 4 su 81.

Occorre ancora sottolineare che, mentre in espansioni più compatte e meno frazionate il dissenso di uno dei proprietari mette in crisi tutto il progetto per l'inevitabile interferenza del suo terreno con le opere di urbanizzazione, nel caso specifico nessun proprietario può mettere in crisi il progetto generale, se non per qualche dettaglio, peraltro aggirabile, dal momento che la rete stradale è per gran parte già presente, cosicché il dissenziente può restare confinato nel terreno che possiede, rimanendo naturalmente privo del diritto edificatorio finché non avrà regolato al propria posizione.

L'inconveniente del conseguente caricamento delle spese di urbanizzazione sui rimanenti aventi diritto può essere attenuato dalla possibilità di collocare nel terreno dei dissenzienti lo standard di loro competenza addossandolo poi agli stessi all'atto dell'entrata nel consorzio. Questo è, fra l'altro il solo sistema per avere la giusta quota di standard in ogni fase della urbanizzazione.

Si presume comunque che il meccanismo si chiarirà col procedere del progetto urbanistico e che i dissenzienti finali saranno meno di una decina, una cifra fisiologia per un così alto numero di persone accomunate in una lottizzazione.

2) La definizione urbanistica della lottizzazione

Come detto sopra, si è deciso fin dall'inizio che in questa particolare lottizzazione è prevista la permanenza degli aventi diritto a costruire, nel terreno di loro proprietà. Ha spinto a ciò la generale scarsissima propensione dei proprietari ad abbandonare il terreno di proprietà, acuita nel caso specifico dai lunghi anni di coltivazione dell'appezzamento e, ancor più, in molti casi, dalla proprietà per successione familiare. Si è deciso di assecondare tale aspirazione perché era possibile prevedere la rete viaria e infrastrutturale dell'area nonostante questo condizionamento. Il problema maggiore era

comunque quello di reperire le aree per l'urbanizzazione primaria che permettessero una distribuzione logica degli standard a verde e parcheggio pubblico.

La soluzione del problema è venuta dallo scambio di aree con superficie edificabile che ha permesso una corretta distribuzione. La conseguenza di questa operazione, dopo la redistribuzione delle quote di SU originariamente uguali per tutti, è evidente nella tabella che è parte degli elaborati come Registro delle superfici utili (SU) : questa riporta più SU nelle maggiori proprietà, che sono quelle dove sono concentrati gli Standard.

Questa migrazione di SU non sarà però la sola e le successive redistribuzioni porteranno come conseguenza un'incertezza sulla esatta distribuzione finale delle SU con una conseguente indeterminazione nel disegno della lottizzazione. Vedremo però che il fenomeno non è di entità rilevante ed è comunque senza conseguenze apprezzabili nella identificazione di uno schema urbano adeguatamente definito nei limiti richiesti dalla legislazione urbanistica. E' questo infatti uno dei problemi strettamente urbanistici da risolvere.

Possiamo conoscere così, a progettazione avvenuta, le quantità di SU di competenza di ogni proprietario dopo la collocazione degli Standard. Queste quantità, come si è detto, sono destinate a mutare per la possibilità di vendita ad altri soci o di cessione all'impresa esecutrice dei lavori, che, in genere costruirà sullo stesso lotto di provenienza, ma potrà talvolta costruire altrove, anche se sempre nell'ambito della C5. Ora, a progettazione del PP avvenuta, non è possibile conoscere con esattezza le quote di SU che saranno costruite in ogni lotto, anche se la variazione dalla previsione di PP non sarà di entità rilevante per la scarsissima propensione a vendere quote di SU senza il corrispondente terreno. D'altro canto questa libertà nella gestione della SU, era condizione irrinunciabile per garantire il carattere sociale dell'intervento.

L'entità del fenomeno e altri dettagli appaiono chiaramente nella tabella allegata sotto il nome di "Tav. n° 15"

Si può presumere infatti, con sufficiente approssimazione, l'entità di queste migrazioni di mq nell'ambito della C5, perché, da indagini capillari effettuate fra i soci, una ventina di aventi diritto dovranno cedere praticamente tutta la quota in loro possesso. Di essi, tre conoscono fin d'ora la destinazione della loro SU, destinazione che, per gli altri 17 si chiarirà in seguito. Pochi altri cederanno una frazione della loro SU al fine di avere più spazio disponibile.

In totale si tratta di circa 10.000 mq di SU che migreranno verso le maggiori proprietà. Di questa superficie, a tutt'oggi, si conosce solo approssimativamente la destinazione, che potrà distribuirsi diversamente, ma sempre nei lotti maggiori.

Queste considerazioni portano ad identificare luoghi di concentrazione nelle maggiori proprietà che, proprio per essere tali, sono stati progettati diversamente dalle aree minori. Questi luoghi sono stati strutturati attorno alle cosiddette "piazze lineari": spazi strettamente pedonali delimitati da edifici che, con apposita normativa sulle distanze, saranno addossati alla piazza in modo da ricreare luoghi urbani particolarmente vocati all'incontro e al ritrovo, ben diversi dai luoghi attrezzati nel verde con altre evidenti finalità.

Le "piazze lineari" sono state proposte in due posizioni che presentano interesse dal punto di vista urbanistico perché costituiscono collegamenti fra due importanti elementi dell'impianto del Verde Pubblico. Si è anche tenuto conto della necessità di agire in lotti sufficientemente ampi, suscettibili di accogliere due tipologie di edifici: una particolarmente densa, le due schiere di case a corte ai bordi della piazza, ma anche tipologie più rade rappresentate da case singole o abbinate.

Queste “piazze” rivestono quindi una grande importanza dal punto di vista della qualità urbana e, per questo motivo, sono caratterizzate da vincolo di obbligatorietà per tipologie e localizzazione, mentre le altre tipologie sono del tutto libere.

Si può pertanto ragionevolmente sostenere che i lotti che accolgono le piazze lineari, a fronte dell’obbligo di realizzazione di una specifica tipologia sui fronti delle piazze, sono favoriti perché possono accogliere più SU che non altri lotti.

Quanto sopra riportato chiarisce i caratteri urbanistici della planimetria di progetto che definisce la C5 (**allegato 5**):

- E’ riportato l’intero impianto urbano che costituisce l’ossatura della C5: la viabilità, il verde pubblico attrezzato e non, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, ecc. Tutto ciò secondo quanto richiesto dalla legislazione vigente.
- In ottemperanza alla legislazione nazionale e regionale, è riportata la suddivisione della zona perimetrata in lotti che corrispondono alle proprietà al 28/2/1994 e, negli stessi lotti, è campita l’area di possibile sedime degli edifici, ottenuta tracciando un bordo inedificabile di 5,0 ml dai confini del lotto. Si ottiene così l’area dove è possibile costruire. Caratteristica specifica e molto appariscente di questa lottizzazione è la sovrabbondanza dell’area disponibile di fronte ai possibili fabbricati, sovrabbondanza che non si manifesta in altre lottizzazioni dove lotti molto più piccoli e un indice fondiario relativamente elevato, fanno sì che la pianta del possibile edificio sia quasi coincidente con l’intero sedime edificabile.
- La tabella di cui alla tav. 15 qui riassunta, (**allegato 6**) mostra la localizzazione e l’entità di migrazione di porzioni di SU da lotti con superficie fondiaria insufficiente verso altri lotti più ampi. Questo fenomeno, del tutto inusuale, perché legato al criterio di distribuzione della SU, non altera comunque in alcun modo la percezione dell’impianto urbanistico rappresentato, sia perché non incide sugli elementi caratterizzanti della lottizzazione come l’impianto infrastrutturale, sia perché la SU migrante è relativamente contenuta, come appare dalla tabella di Tav. 15. In ogni caso il massimo indice fondiario (0,5 mq/mq) garantisce una densità edilizia relativamente bassa, caratteristica di partenza della C5.
Con questi presupposti si ottiene una densità edilizia uniforme in tutta la lottizzazione, come è facile percepire visivamente dalla planimetria di progetto.

Da quanto evidenziato sopra appare chiaramente la perfetta coerenza della C5 con la legislazione vigente, nonostante alcune caratteristiche che la differenziano dalla generalità delle lottizzazioni e che possono trarre in inganno. A ben guardare si tratta solo di diversità numeriche (lotti grandi, indice basso, ecc.), mai concettuali.

3) La qualità urbana

L’iniziativa pubblica deve garantire a questo intervento un buon livello di qualità urbana: è questo uno degli obiettivi del progetto urbanistico di cui ci occupiamo in coerenza con le richieste della Provincia all’atto della approvazione del PRG di Rimini. Premessa importante è che sono presenti nella C5 almeno due elementi che potrebbero

Allegato 5: Planimetria di progetto

Allegato 6: Tabella delle SU

condizionare fortemente la progettazione: la molteplicità dei proprietari e la loro permanenza nel terreno di appartenenza. E' quindi di grande importanza volgere in positivo questi dati di fatto apparentemente negativi e fortemente vincolanti.

- La molteplicità dei proprietari è alla base di quei risvolti sociali cui si è fatto cenno molte volte. Non ha costituito un ostacolo nel reperimento delle aree per Standard, trasformandosi, al contrario, in elemento di unione.
Se non altro per questi motivi rappresenta quindi un elemento positivo, dal momento che altrimenti sarebbe stato impossibile accordare oltre 60 persone.
- La permanenza dei proprietari nel terreno posseduto inserisce una anomalia notevole in questa progettazione perché, in genere, si pianifica su terreno libero. Infatti, con terreno libero, è più facile determinare strutture urbane dove appare chiara l'impronta di una progettazione unitaria o, quanto meno, di un legame che colleghi gli interventi. L'impedimento più evidente si potrebbe manifestare nella determinazione della rete infrastrutturale: la viabilità pedonale e carrabile e la presenza di luoghi di ritrovo e d'incontro garantiscono a fondo la fruibilità degli spazi.
- Il pericolo maggiore pare essere quello di determinare la nascita di una "villettopoli", cioè un agglomerato indifferenziato di villette isolate privo di qualsiasi elemento socializzante, oltre che di qualsiasi legame formale fra gli edifici. Un centro cioè privo di qualità urbana, intesa come armonica convivenza di destinazioni residenziali e terziarie, oltreché di architetture compatibili per un filo logico comune.
Non sono neppure previsti centri commerciali o culturali importanti (biblioteca, parrocchia, scuole, ecc.) perché nell'impianto urbano più generale non sono necessari. Tuttavia la proposta delle "piazze lineari" appare una risposta sufficiente a questa possibile carenza: le Piazze, come già descritto sopra, costituiscono una sorta di "Corso", assolutamente pedonale, dove possono coesistere armonicamente residenza e terziario, incentivando sinergicamente la frequentazione del luogo.
- Infine si è voluta sottolineare una coerenza materica nelle architetture della C5, tanto più importante oggi perché la molteplicità di materiali disponibili in edilizia abbinata ad una relativamente scarsa cultura dell'architettura, rappresenta un ostacolo fortissimo alla qualità urbana. Si è così imposto normativamente l'uso di determinati materiali e di studiati dettagli delle architetture, tutti collegati alla tradizione locale e ben presenti nella memoria dei futuri residenti, in modo da permeare con essi l'atmosfera che dovrà risultare dal luogo.

E' quindi in questa direzione che si vuole operare, facendo apparire molto chiaro questo legame progettuale e materico, evitando il pericolo che la molteplicità dei materiali e delle tecniche costituisca elemento di confusione anziché di libertà di scelta, come spesso accade. Che questo succeda, lo si può agevolmente constatare nelle nuove espansioni, che spesso costituiscono un vero campionario di scelte e materiali. Nel caso specifico questo pericolo è forte perché i soci del consorzio, liberi finalmente di costruire la casa dei loro sogni, cercheranno di materializzare quanto hanno visto dal vero o su riviste.

Si è cercato di contrastare questa tendenza anarchica in vario modo: sono state proposte alcune tipologie che cercano di razionalizzare e concretizzare in pochi schemi definiti queste "case ideali". Le tipologie sono comunque tutte dettate dal "vivere a terra", caratteristica determinante di questa lottizzazione:

- Case singole nelle più varie espressioni: casa a pianta libera, con o senza portico, disposte su uno o due piani oppure, più comodamente, strutturate a piani sfalsati così da abbreviare le distanze fra zona giorno e notte. Poi case a una o due corti, dove si riscopre il valore del patio inteso e vissuto come stanza senza soffitto, peraltro di antichissima memoria nell'architettura di varie culture, ma stranamente assente da Rimini, con tutta probabilità per l'alto valore degli spazi. E' infatti da rimarcare come la C5 costituisca un'espansione in controtendenza, anche per la inusuale rarefazione urbana.
- Le stesse case singole possono poi abbinarsi o moltiplicarsi nelle schiere, nelle zone dove è necessario reperire più residenze in piccoli spazi. Le villette infatti non saranno la maggioranza perché sarà la necessità di costruire per i figli a far prevalere le case abbinata o piccole schiere, ottenute dalla aggregazione della tipologia della casa singola. Negli elaborati progettuali sono riportate molte di queste aggregazioni che finiscono col caratterizzare fortemente l'intera C5. Si sottolinea ancora la presenza di tali aggregazioni ai lati delle piazze lineari ed il loro forte potere socializzante.
- Infine, più raramente, saranno presenti case in linea a due piani (il massimo consentito) con residenze collegate da blocchi di comunicazioni verticali comuni, in quei pochi lotti relativamente piccoli, di proprietari non disposti a vendere SU.

In conclusione è ben vero che sono presenti molti elementi di vincolo alla progettazione, ma è anche vero che sono stati ricercati, e si spera reperiti, molti elementi di qualità in una espansione, la C5, indubbiamente diversa.

4) Gli elaborati di progetto

Partendo da queste considerazioni gli elaborati di progetto si struttureranno secondo i seguenti principali elaborati:

- lo **stato di fatto**, rilevato in loco e corredato da tutte le indicazioni di dettaglio dell'esistente
- le **planimetrie di progetto** costituite dalla **tavola dell'impianto urbanistico** che riporta la rete della viabilità, dei percorsi e delle linee guida nella progettazione degli edifici, costituite dalle "giaciture" e dalle aree di sedime delle costruzioni. Le tavole di dettaglio illustreranno a scala più ampia dettagli del progetto quali le Piazze e le attrezzature del verde
- un elaborato con la proposta delle **tipologie edilizie**.
- Infine una **normativa** che rappresenta a nostro parere uno degli elaborati più difficili da proporre correttamente perché, se da un lato è facilissimo dettare rigide norme estetiche (peraltro facilmente aggirabili da ogni sorta di brutture), è più difficile convincere il progettista locale, in genere molto frettoloso, ad esprimersi al meglio e, per di più, nell'ambito di un preciso filone culturale.
E' però nostra intenzione sia richiedere precisi ed evidenti richiami all'architettura locale, sia esplorare tipologie, come la casa a corte e quella a piani sfalsati, raramente proposte nella nostra zona. Il tutto con organismi edilizi che sfruttino a fondo la possibilità di vivere all'aperto, quindi anche importate da altri filoni culturali. Pertanto sarà accordata la più ampia libertà progettuale, ma con precisi riferimenti a specifici temi quali l'uso del cotto, le coperture a falde, lo studio del cornicione quale raccordo fra falde e paramenti murari, ma anche come richiamo ad una tradizione tanto ricca quanto dimenticata. E ancora è resa possibile con le

pertinenze, la crescita degli edifici per concrezioni successive, lo studio di spazi riservati quali portici e corti interne, ecc.

Nel caso poi di edifici accorpatisi dovranno essere sottolineate le singole individualità con diversi colori e tessiture dei paramenti murari adiacenti, come nelle classiche schiere urbane dei piccoli centri dell'entroterra.

- Infine, oltre agli altri elaborati classici quali la presente **relazione**, qui particolarmente importante, la particolarità di questa espansione impone un'altra categoria di documenti con specifico riferimento all'ente promotore della operazione. Riteniamo infatti che nel caso specifico sia necessaria una grande chiarezza nei rapporti reciproci fra tutti i soci del consorzio. Questi dovranno trovare una sede opportuna in un **regolamento** che non è un elaborato canonico delle zone di espansione, ma che qui è indispensabile in considerazione degli inevitabili legami fra i soci e il consorzio e fra i soci stessi .

In dettaglio gli elaborati di Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- 1) Relazione
- 2) Perimetrazione del PP con stralcio PRG e catastale – scala 1:2.000
- 3) Rilievo dello stato di fatto della zona C5, con sezioni altimetriche - scala 1:1.000
- 4) Planimetria di progetto – scala 1:1.000
- 5) Progetto del verde e invarianti urbanistiche – scala 1:1.000
- 5.a) Distinta delle aree per urbanizzazione
- 6) Opere stradali, segnaletica e particolari costruttivi – scale varie
- 7) Stralci di planimetria di progetto – Zone con aggregazioni edilizie – scale varie
- 8) Viabilità pedonale e carrabile – scale varie
- 9) Illuminazione pubblica a canalizzazioni Enel. Rete fognaria e acquedotto – scala 1:1.000
- 10) Canalizzazioni Telecom e Gas – scala 1:1.000
- 11) Tipologie edilizie
- 12) Schema di convenzione
- 13) Normativa
- 14) Stralcio del PRG vigente
- 15) Tabelle esplicative delle SU e degli indici fondiari
- 16) Documentazione fotografica
- 17) Allegato 1. Computo metrico sommario delle opere di urbanizzazione primaria
- 18) Allegato 2. Relazione geologica
- 19) Allegato 3. Relazione e documentazione fotografica del verde
- 20) Pareri degli Enti

5) Il problema della perequazione

Si è molto discusso circa una possibile sperequazione derivante dall'assegnazione di una superficie edificabile fissa ad ogni avente diritto, indipendentemente dalla superficie posseduta. Altra tipologia di sperequazione, secondo altri, sarebbe stato un trattamento non corretto nei confronti dei proprietari sotto le linee, che non sarebbero stati tutelati a sufficienza. Riteniamo al contrario di aver attuato nella C5 la migliore perequazione possibile.

- Le ragioni della assegnazione di pari quote sono molte: l'elevato numero degli interessati dall'area della espansione, circa 80, e l'entità media delle loro proprietà, attestate in massima parte nell'intervallo 2000-5000 mq (si veda in merito l'allegato grafico n° 1) e il carattere sociale che l'amministrazione ha inteso dare all'operazione, volta soprattutto a permettere interventi di costruzione diretta da parte della maggior parte dei numerosissimi proprietari (81).

Una diversa distribuzione della superficie edificabile avrebbe infatti attenuato notevolmente tale carattere sociale favorendo interventi speculativi da parte dei maggiori proprietari e vanificando in tal modo il principale obiettivo che l'amministrazione si era posta in questo caso specifico.

Appare però chiaro ad un esame più approfondito del progetto di questa lottizzazione che **l'accusa di mancata perequazione non è sostenibile**, semplicemente perché non è vero l'assunto che a tutti gli aventi diritto sia assegnata la stessa SU, come brevemente accennato in premessa. Sono infatti impliciti nel meccanismo normativo alcuni fattori equilibranti che portano vantaggi, per quanto riguarda la dotazione di SU, ai proprietari delle aree più ampie, rispetto alla configurazione di parità puramente aritmetica. Ma c'è di più: il meccanismo ideato spinge gli aventi diritto ad accordarsi, indipendentemente dall'entità del terreno posseduto, perché solo i grandi proprietari che si accorderanno nella fase iniziale del reperimento delle aree per l'urbanizzazione, potranno usufruire dello scambio SU/terreno. Gli altri dovranno attendere altre occasioni che non avranno però le garanzie di questo primo passaggio obbligato.

E' infatti il meccanismo escogitato per reperire le aree per l'urbanizzazione primaria a modificare la prima paritaria distribuzione di SU, perché il consorzio dovrà forzatamente acquisire il terreno per le opere di urbanizzazione dai soci in possesso di aree di notevole entità chiedendo il contributo di tutti. Questo contributo si concretizzerà con la cessione di terreno da parte dei maggiori proprietari e di SU da parte di coloro che possiedono poco terreno. E' infatti con questa moneta che il Consorzio ha compensato i maggiori proprietari dando loro modo di entrare in possesso di altre quote di edificazione. Questi, dal canto loro, sono stati incentivati ad acquisire SU cedendo terreno che non contiene indissolubilmente il diritto a costruire, ed è appunto questa la spinta all'accordo iniziale fra la maggior parte degli aventi diritto. Altre possibilità possono venire in futuro dal meccanismo di pagamento delle opere di urbanizzazione che viene ipotizzato in parte ancora con cessione di diritti edificatori. Questa ulteriore edificazione non può che essere collocata sul terreno di coloro che ne possiedono molto.

Ancora altre possibilità deriveranno dalla necessità di reperire aree o denaro per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Infine, come è facile presumere in considerazione delle possibilità economiche della maggior parte degli aventi diritto, altra SU sarà messa in gioco da coloro che pagheranno all'impresa costruttrice il costo di costruzione della propria abitazione in SU anziché in danaro.

Se si definisce quindi la perequazione come "uguale trattamento per entità nelle stesse condizioni", si sono considerate entità da perequare le "proprietà" come tali, che sono l'elemento caratterizzante dalla zona C5 dato il loro elevato numero, lasciando in secondo piano l'entità del terreno posseduto. In altre parole si è privilegiato il carattere sociale dell'espansione che nel caso specifico è l'elemento più significativo in ragione dell'elevato numero di interessati e delle loro esigenze, oltre che della bassissima densità edilizia, ben diversa da quella delle più recenti espansioni del vecchio PRG che l'amministrazione intendeva assolutamente evitare. Una maggiore densità edilizia avrebbe infatti interessato una superficie territoriale ben minore di 30 ha, non più di 6 o

7, lasciando fuori gran parte degli attuali proprietari e dividendo la torta fra una decina di essi in luogo degli 81 della C5.

D'altro canto una non trascurabile correzione a favore dei maggiori proprietari deriva dalla notevole quantità di superficie edificabile SU messa in gioco dal meccanismo innescato dalla necessità di trovare aree per gli standard, aree che sono reperibili solo presso i maggiori proprietari, mentre sono i piccoli proprietari a cedere loro parte della propria superficie edificabile come compenso.

Da ultimo, ad ulteriore chiarimento, è doveroso precisare che non è specificato in alcuna legge o normativa che la "perequazione" coincida solo con la "proporzionalità" fra terreno e superficie edificabile. Se così fosse infatti la legislazione si sarebbe espressa in ogni caso a sostegno di questo sistema come l'unico in grado di garantire la perequazione, ma così non è, proprio perché esistono altre forme di perequazioni da studiare e applicare caso per caso.

Allo scopo di chiarire a fondo come il problema di una distribuzione ingiusta sia un falso problema, si riporta l'esempio di un ipotetico proprietario con una superficie fondiaria di 6.000 mq.

Sulla base della proporzionalità "terreno posseduto/superficie edificabile", gli spetterebbe una superficie utile di $6.000 \times 0,2 = 1.200$ mq.

Lo stesso proprietario, con la norma di PRG e di PP, ha invece diritto solo a 600 mq, con una carenza di ulteriori 600 mq da quanto gli spetterebbe con la proporzionalità.

Però il meccanismo correttivo messo in gioco per il reperimento delle superfici per Standard, considerando le valutazioni applicate dal consorzio degli aderenti che sono 120.000 L/mq (valore attribuito alle superfici fondiarie) e 800.000 L/mq (valore del diritto di costruire), gli permette di reperire ulteriori 550 mq, cedendo una superficie per Standard pari a $550 \times 800.000 / 120.000 = 3.670$ mq.

Il proprietario avrebbe così ottenuto la quasi parità con il criterio della proporzionalità e potrebbe edificare i 1.150 mq di superficie utile risultanti sui 2.330 mq di terreno rimasti, con un indice fondiario di $1.150 / 2.330 = 0,5$ mq/mq, in regola con le norme.

Nel caso specifico un proprietario dissenziente che invoca da anni i suoi presunti diritti, possiede 13.000 mq ed ha a disposizione 2 quote di 600 mq, pertanto l'esempio gli si adatta perfettamente e gli toglie ogni motivo di recriminazione.

- Passando all'argomento dei proprietari con il **terreno vincolato** in parte o totalmente ad inedificabilità **per la presenza di linee elettriche**, ci sono ampie argomentazioni per dimostrare che anche qui è stato fatto il meglio, nonostante la non collaborazione dei proprietari.

Era infatti possibile per tali proprietari accordarsi coi possessori di superfici libere da vincoli, al fine di ospitare sul terreno vincolato l'area per l'urbanizzazione di entrambi e costruire invece entrambi gli edifici sul terreno libero. Il Consorzio ha cercato di favorire ciò al massimo. Lo scambio era fattibile nella generalità dei casi senza eccessivi problemi, perché l'area da cedere al comune per l'urbanizzazione sarebbe stata solo in piccola parte impegnata da vincoli. Il caso più vistoso concluso positivamente grazie a questa possibilità è quello che ha accomunato le possibilità edificatorie della proprietà n°1 e n°12: Il terreno del n°1, parzialmente occupato dalle linee, è stato tutto ceduto a verde pubblico, mentre sul terreno del n°12 è stata concentrata l'edificazione di entrambi.

Si è tuttavia verificato il caso di alcuni proprietari che non hanno voluto approfittare di questa possibilità, probabilmente per scarsa comprensione dei meccanismi normativi,

nonostante si sia fatto di tutto per chiarirli. Costoro hanno così persa così un'ottima occasione per liberarsi di un terreno inedificabile (l'occasione è stata resa possibile dalla normativa di PRG e dalle trattative impostate dal Consorzio. Infatti con la proporzionalità fra terreno e SU, la superficie edificabile non è scindibile dal terreno stesso).

Purtroppo l'occasione è stata persa definitivamente una volta reperite le aree per l'urbanizzazione primaria. Potrebbe ripresentarsi forse la momento di reperire le aree per l'urbanizzazione secondaria, oppure con scambi fra aventi diritto. Starà agli interessati approfittarne.

Il consorzio è tuttavia riuscito a limitare i danni nonostante alcuni dei proprietari interessati non abbiano collaborato, perché ha posizionato l'area da cedere per l'urbanizzazione da parte dei proprietari dissenzienti, sul loro stesso terreno e nella misura strettamente necessaria. Questi quindi non dovranno cedere quote di SU al posto del terreno per l'urbanizzazione, come invece è accaduto per aderenti al consorzio il cui terreno non era utilizzabile per verde o parcheggi, cosicché questi ultimi hanno dovuto compensare la mancata cessione del terreno con una quota della loro dotazione di SU. In definitiva quindi i proprietari dissidenti col terreno sotto le linee ad alta tensione, sono oggi in condizioni del tutto simili a quelle degli aderenti al Consorzio che non hanno avuto l'opportunità di cedere terreno utilizzabile per l'urbanizzazione. Questi ultimi hanno infatti già comperato il terreno per l'urbanizzazione (644 mq), pagando con metriquadri di SU ($644/6,7 = 96$ mq, essendo 6,7 il rapporto di valore attuato dal consorzio). Di contro i proprietari di terreni sotto le linee dovranno comperare circa la stessa quantità di terreno per edificarvi la loro casa.

Volendo approfondire numericamente se ci siano stati o meno trattamenti differenziati fra soci e non soci del Consorzio, sulla scorta dello stesso rapporto di valore $SF / SU = 6,7$ usato per i soci (rapporto fra SU da edificare e SF da cedere per opere di urbanizzazione), si può risalire alla SU da cedere per acquistare un lotto capace di accogliere con indice pari a 0,5 mq/mq, la SU rimasta.

E' facile calcolare che occorre un lotto di 923 mq per edificarvi, con indice fondiario pari a 0,5 mq/mq, una SU di 461 mq ($923 \times 0,5 = 461$ mq).

Il lotto di 923 mq può essere acquistato con la cessione dei rimanenti 138 mq di SU ($599-461 = 138$), usando il rapporto di valore 6,7, già adottato fra soci per gli scambi di terreno con SU (terreno a 120.000 L/mq e SU a 800.000 L/ mq: $800.000 / 120.000 = 6,7$).

Ne discende che il trattamento dei non soci sotto le linee ha portato ad una situazione finale meno favorevole, ma di poco, a quella dei soci che non avevano terreno da cedere per l'urbanizzazione e che hanno dovuto cedere conseguentemente una quota della loro SU. Ciò ha portato infatti la loro dotazione di SU, dai 599 mq originari a $599 - 96 = 503$ **mq, contro i 461 mq dei non soci sotto le linee.**

Pertanto la situazione dei non soci sotto le linee è leggermente meno favorevole a quella di coloro che non avevano terreno da cedere per l'urbanizzazione, ma con tutta probabilità da ritoccare in meglio, tenendo presente che l'indice fondiario dalla prima proposta di PP, è sceso da 0,7 a 0,5 mq/mq e, in conseguenza, il valore del terreno rispetto al diritto ad edificare dovrebbe scendere.

E' importante sottolineare a proposito di questa vicenda il ruolo assolutamente negativo tenuto dal secondo gruppo di dissidenti citato al primo paragrafo della presente

relazione (la decina di persone originariamente aderenti al Consorzio, poi staccatisi per dissensi). Di questi, quattro sono appunto proprietari sotto le linee, che sono stati convinti dagli altri sei a non iscriversi, **perché il Consorzio avrebbe dovuto trovare loro un terreno fuori dalle linee**. Pretesa questa impossibile da accogliere, sia perché ciascun proprietario è stato lasciato sul proprio terreno, ma soprattutto perché si sarebbe attuato un trattamento ingiusto nei confronti dei proprietari senza la possibilità di cedere terreno per l'urbanizzazione.

Il Consorzio poteva però mettere sul terreno di quelli sotto le linee, purché fossero soci, più area per l'urbanizzazione della quota di loro competenza, incrementando la quota di SU in loro possesso, compensandoli così di una loro situazione di disagio, peraltro non certo imputabile a nessuno.

In ogni caso il Consorzio ha tenuto in conto la loro situazione ponendo sul loro terreno l'entità di standard strettamente di loro competenza, mettendoli in condizione analoga a quella dei soci in possesso di terreno non utilizzabile per l'urbanizzazione.

6) La questione ambientale ed energetica

Questa espansione si presta a considerazioni ambientali di varia natura a motivo della bassa densità e della conseguente prevalenza di verde. Sono perciò stati presi in considerazione vari elementi di qualificazione ambientale che qui vengono enunciati.

- Pare opportuno costruire una seconda rete di acqua non potabile per usi di servizio, sia con l'utilizzazione delle acque reflue del vicino depuratore sia ricavando l'acqua in altro modo. E' infatti noto che la maggior parte dell'acqua non sia consumata per usi potabili, mentre l'acqua di risulta del depuratore sia del tutto inutilizzata.

- La fognatura che passa attualmente per via Padulli dovrebbe essere sufficiente per il maggior utilizzo sulla stessa via imposto dal presente intervento. L'altra via importante ancora da realizzare sarà ovviamente dotata di un suo nuovo tronco fognario. Tuttavia l'uso di impianti puntuali di fitodepurazione potrebbe rappresentare un conveniente sistema di depurazione domestica per coloro che sarebbero costretti a costruire lunghi e costosi allacciamenti fino alla rete pubblica, caso frequente perché determinato dalla forma prevalente dei lotti a rettangoli molto allungati col lato corto disposto lungo le strade pubbliche. Sarà pertanto promosso questo sistema autonomo di depurazione che permetterà di scaricare il depuratore senza inconveniente alcuno data la ormai acclarata corretta funzionalità di questi impianti che sono da tempo oggetto di sperimentazione.

- Sarà ancora il basso indice fondiario a determinare ampie superfici a giardino e, con queste, la conseguente possibile formazione di "compost" dagli scarti organici della cucina e dai residui minuti delle potature, mentre il grosso finirà sicuramente nei numerosi camini delle abitazioni. Il vantaggio è evidente nel minor rifiuto da smaltire e nella produzione di terreno vegetale utile ai giardini.

- L'ampio terreno in contiguità dell'autostrada, inutilizzabile per costruzioni e per il verde pubblico, che il consorzio dei proprietari indica come possibile area per l'urbanizzazione secondaria e pertanto di uso pubblico, può essere utilizzato per scaricarvi il terreno di risulta delle costruzioni formando così collinette artificiali con funzione di barriere acustiche. Le collinette potranno poi essere trattate a verde per accentuare la funzione di schermo. Anche il terreno inedificabile sotto le linee elettriche a 130 KV potrà essere utilizzato per collocarvi o del verde boschivo o comunque del verde che non implichino una permanenza prolungata degli utenti.

- Il gran numero di soci che costruiranno in proprio permette di svolgere considerazioni di tipo energetico altrimenti problematiche in lottizzazioni nate esclusivamente con

intenti imprenditoriali e speculativi, dove il costruttore non trova conveniente investire in energia.

Possono essere così ricercate ed effettuate forniture consistenti di apparati energetici come pannelli solari e pannelli fotovoltaici, questi ultimi dotati di consistenti contributi pubblici probabilmente di più facile accesso a gruppi organizzati come questo.

- La presenza preponderante di costruttori in proprio incentiverà la ricerca e l'uso di materiali e ritrovati di maggiore valore intrinseco per qualità.

Si pensi all'uso di mattoni senza necessità di trattamenti al silicone o semplicemente di comuni mattoni, purché ben cotti e quindi antigelivi, in luogo dei classici mattoni paramano tutti rigorosamente uguali ma prodotti con procedure inadatte che li rendono permeabili senza trattamenti al silicone costosi e da ripetere periodicamente.

Esempi di questo tenore sono comunque infiniti anche in considerazione del fatto che il consorzio può trattare direttamente con i produttori di materiali per garantirsi condizioni finanziarie di favore.

- Per quanto riguarda la tipologia delle pavimentazioni stradali si pensa di usare la normale asfaltatura per strade e parcheggi in adiacenza alle strade. Per tutte le altre pavimentazioni: piste ciclopedonali, passeggiate pedonali, parcheggi inseriti nelle proprietà private, l'elemento autobloccante in cls su letto di sabbia. Questo permetterà di avere ampie superfici drenanti, senza la usuale soletta di cls, ma col solo sottofondo di sabbia.

7) Vincoli di distanza dalla linea elettrica ad alta tensione.

L'area della zona di espansione C5 è interessata da tre linee elettriche da 132.000 V e si è proceduto al calcolo del corridoio di terreno vincolato da inedificabilità. Occorre precisare che l'interpretazione della legge e delle circolari esplicative potrebbe non essere perfettamente univoca, tanto da lasciare una certa libertà di scelta agli organi di controllo. Il Consorzio ritiene di avere applicato la legge correttamente, tuttavia è necessario un avvallo in termini amministrativi che l'amministrazione dovrà necessariamente manifestare all'atto dell'approvazione, tenendo conto dello spirito della legge, il cui profilo essenziale si riporta di seguito:

- La legge regionale 30/2000 del 31 ottobre 2000 (norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico) prescrive ai comuni all'art. 13, di definire i "corridoi" per la localizzazione delle linee elettriche per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica.

- La Regione definisce inoltre "i criteri e le modalità per l'individuazione dei corridoi, tenuto conto delle particolari situazioni territoriali" (art. 13, comma 3 a).

- Il 9 novembre 2000 la Regione ha inviato alle AUSL una circolare esplicativa con particolare riferimento alla definizione dei corridoi, perseguendo comunque l'obiettivo di qualità.

La circolare precisa testualmente che "nel perseguire gli obiettivi di qualità si debbano tenere in considerazione le **particolari situazioni territoriali** al fine di contemperare le esigenze di minimizzazione del rischio con quelle di sviluppo territoriale, ferma restando la tutela della salute garantita attraverso il rispetto del valore limite di cautela e di esposizione. Ovviamente la determinazione **per alcune situazioni territoriali, quali ad esempio la presenza di aree di sviluppo urbanistico in prossimità di impianti esistenti**, di un obiettivo di qualità rappresentato da un valore meno restrittivo di 0,2 microTesla troverà il suo limite ultimo nel rispetto del valore di cautela. ...,per quanto

riguarda il valore di cautela è stata fornita dal ministero solo una indicazione di tale valore pari a 0,5 microTesla. **..Si ritiene pertanto di indicare il valore di 0,5 microTesla quale obiettivo di qualità minimo da perseguire.**”

- La Regione torna sull'argomento dell'individuazione di un obiettivo di qualità, nella Direttiva per l'applicazione della L 30/2000. All'art.13 della direttiva, alla voce “Obiettivo di qualità”, viene ancora riconfermato il valore di 0,5 microTesla, come quello che garantisce il raggiungimento dell'obiettivo in particolari “situazioni territoriali”.

Dalla lettura di quanto sopra citato pare si debba rilevare che le “particolari situazioni territoriali” siano non solo quelle di Piani Attuativi già convenzionati o Aree di Completamento con opere di urbanizzazione esistenti, che sono chiaramente citate come esempio, ma anche altre nelle stesse condizioni.

Pare allora non esserci dubbio che l'area dei Padulli si trovi in queste “particolari condizioni” per quanto sotto riportato:

- in essa convivono zone di completamento interamente comprese entro l'area C5, zone che attendono un loro risanamento proprio dall'attuazione della C5.
- se è vero che la C5 è ancora in attesa di convenzione, è altrettanto vero che essa si trova con opere di urbanizzazione già parzialmente esistenti.
- L'attuazione della C5 è un indispensabile sistema di risanamento per tutta l'area, come ha giustamente osservato la provincia nella delibera di approvazione del PRG comunale, richiedendo a questo fine che il PP fosse solo di iniziativa pubblica. Pare che la determinazione di un corretto corridoio di rispetto che contemperi le esigenze di coloro che risiedono sotto le linee con quelli che devono costruire fuori dei corridoi, sia uno degli obiettivi del PP.
- L'approvazione del PRG con la previsione della zona di espansione della C5 è antecedente alla emanazione della L.R.30/2000 contenete la previsione dei corridoi.

Per quanto esposto sopra, si ritiene corretta l'applicazione del parametro di qualità di 0,5 microTesla per il campo magnetico, in luogo dei 0,2 microTesla richiesti per i casi in cui si operi in terreni privi di edificazione.

Per quanto riguarda il sistema di calcolo della larghezza del corridoio, sono stati usati i criteri di calcolo contenuti nella norma CEI 211-4, ed. 1996-07 dal titolo “Guida ai metodi di calcolo dei campi elettrici e magnetici generati da linee elettriche”.

8) Gli aventi diritto all'edificazione

Gli aventi diritto sono stati rilevati sulla scorta delle visure in Conservatoria alla data del 28 Febbraio 1994.

- Ogni dubbio cui poteva indurre l'errato uso nella normativa del PRG del termine “frazionamento delle proprietà” è stato risolto da una interpretazione degli uffici comunali che ha chiarito come il criterio che identifica gli aventi diritto sia solo la proprietà dell'area alla data di esposizione del PRG e non il semplice frazionamento catastale senza cambio di proprietà. Si veda in merito la lettera degli uffici allegata alla normativa (**allegato 7**).
- Particolare attenzione merita la definizione dei confini della C5 perché l'introduzione di porzioni, anche piccole, di terreni di ulteriori proprietari, determina l'ingresso di altri aventi diritto con diminuzione della quota pro capite e conseguente diminuzione del

Allegato 7: Interpretazione autentica della norma

consenso. Il pericolo sussiste perché la perimetrazione della C5, come di tutte le “zone urbanistiche” di PRG, viene effettuata su carta tecnica regionale (CTR) e non, come si dovrebbe, su planimetria catastale, anche se di essa si tiene sommariamente conto. Non c’è quindi perfetta coincidenza delle linee di PRG con le linee catastali, ma a questa coincidenza si deve fare esplicito riferimento perché, tranne casi particolarissimi, le “zone” variano lungo le linee catastali.

Nel caso specifico la C5 presenta due tipologie di confini: verso la zona agricola esterna e verso le due zone B del “ghetto” intercluso e della zona residenziale Padulli.

Verso la zona agricola non pare ci siano dubbi, a motivo della presenza di particelle piuttosto grandi. Nei confronti delle due zone B occorre invece percorrere rigorosamente linee catastali perché le particelle sono più minute e spostamenti anche piccoli determinerebbero l’ingresso di nuovi aventi diritto. Non c’è dubbio quindi che particelle appartenenti inequivocabilmente al “ghetto” non possano essere frazionate in due parti, una nella zona B e una nella C5 con un conseguente nuovo avente diritto.

A conforto di questa linea di condotta sta il fatto che l’essere un “avente diritto” nell’ambito della C5 non può essere una sorta di terno al lotto in cui il vincitore è quello che ha avuto l’avventura di avere una frazione di particella ritagliata da una linea, quella del PRG, tracciata con inevitabile scarsissima precisione su una pianta in scala 1/5.000. Gli aventi diritto sono infatti le famiglie di quei proprietari che erano nel novero di coloro citati nell’art. 23.2.5 delle norme di PRG, cioè quei proprietari di “un compendio di aree residenziali” esistenti nell’ambito della C5 alla data del 28/2/1994.

Fra l’altro si incentiverebbe una sorta di caccia con la lente d’ingrandimento al frammento di particella, del tutto fuori dallo spirito che ha mosso il legislatore. Alla luce di tali punti fermi non pare neppure il caso di istituire un lotto minimo.

- Il caso dei proprietari di lotti già edificati è stato risolto identificando non già i proprietari di immobili preesistenti, ma quelli del terreno di sedime dello stesso immobile, sulla scorta peraltro della norma di PRG che cita le “aree residenziali” e non certo gli immobili. Del resto tale conclusione è ovvia conseguenza della finalità sociale che si è posta l’amm.ne: quella cioè di concedere possibilità edificatorie ai possessori di terreni, nel caso specifico quelli che possiedono l’area di sedime di un edificio, e non certo l’edificio.

- Altro problema potrebbe essere quello di contingentare, per così dire, il numero di quote in quei casi in cui, per avventura, una stessa famiglia possieda diverse proprietà con intestatari diversi, sia pure appartenenti alla stessa famiglia.

Qui si entra in un campo più complesso la cui soluzione è di stretta competenza della amministrazione che, preso atto che casi del genere non sono molto numerosi, ha optato per il riconoscimento di tutte le diverse proprietà.

Su questa base è stato redatto l’elenco degli aventi diritto (all. n° 3) che risulta essere composto di 81 unità. Da tale cifra discendono i dati urbanistici dell’area che vengono riportati nel paragrafo successivo.

E’ da tenere presente in ogni caso che su queste convenzioni, peraltro logiche e coerenti con le intenzioni del pianificatore, si sono accordati 63 proprietari che contengono tutta la casistica enunciata sopra.

9) Dati urbanistici dell'area

- Numero degli aventi diritto 81 (proprietà accertate alla data 28/02/1994)
- Superficie territoriale della C5: ST= 300.861 mq (misurata sul rilievo dell'area in scala 1/2000)
- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0.2 mq/mq
- Superficie utile totale di progetto = 300.861 mq x 0.2 mq/mq = 60.172,20 mq
- Superficie utile esistente legittimata = 11.679,50 mq
- Superficie utile edificabile di progetto SU = 60.172,20 – 11.679,50 = 48.493 mq circa
- Numero di abitanti insediabili 50.172,2 mq / 30 mq/ab = 2.006 mq
- Terreno necessario per opere di urbanizzazione primaria [tot.=20 mq/ab. : per verde, gioco, sport (16 mq/ab.), per parcheggi pubblici (4 mq/ab.)] = 2.006 ab. x 20 mq/ab = 40.120 mq
- Terreno necessario per nuove strade 11.853 mq circa
- Compensazioni 177 mq. circa
- Terreno totale necessario per opere di urbanizzazione primaria (40.120+11.853+177) = 52.150 mq circa
- Superficie utile edificabile spettante ad ogni avente diritto : 48.493 / 81 = **599** mq circa
- Terreno che ogni avente diritto deve cedere mediamente al consorzio per realizzare le opere di urbanizzazione: 52.150 / 81 = **644** mq circa.

In realtà il comune richiede ai lottizzanti anche aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura di 10 mq/ab, limitatamente alla sole superficie di nuova costruzione. Necessitano così ulteriori 10 mq/ab x (48.493 / 30) ab. = 16.164 mq, che saranno reperiti, come detto, in seguito.

10) Oneri di urbanizzazione

Dal momento che è stata assegnata inizialmente a tutte le proprietà la stessa superficie edificabile e pertanto lo stesso vantaggio, ne discende che gli oneri iniziali per conseguire tali vantaggi devono pure essere ripartiti fra le proprietà in ugual misura, sottolineando comunque che, in seguito, ogni tipo di onere segue le sorti dei "metriquadri" edificabili, dal momento che tali metriquadri sono cedibili.

Occorrono tuttavia alcune precisazioni per casi particolari, precisazioni che riguardano più i rapporti fra i soci del consorzio piuttosto che il vero e proprio PP. Si ritiene comunque opportuno farne accenno in questa sede per le conseguenze sui non soci del consorzio e quindi sulla stessa struttura del PP. Si passano perciò in rassegna le varie tipologie di oneri:

- Le spese di progettazione per giungere alla approvazione del PP vanno divise in parti uguali fra i soci, perché tutti partono dallo stesso vantaggio. Questi oneri non vengono però caricati sull'edificato esistente che ne è esente in quanto preesistente. Coloro che ora non aderiscono al consorzio, conservano naturalmente il diritto di costruire la loro quota di edificazione, ma si è stabilito con l'Amm.ne che non sarà caricato su loro il costo del P.P., che è di iniziativa pubblica e pertanto non imputabile a privati. Sarà tuttavia caricato sui non aderenti al consorzio ogni tipo di oneri, spese e consulenze che i soci hanno dovuto sostenere per portare a termine il P.P. Tutto ciò insomma che non incide con la parcella professionale per la redazione del P.P.

Dovranno corrispondere gli interessi legali e le eventuali penali che saranno stabiliti nel regolamento del Consorzio, quando vi entreranno.

Anche se non entreranno, dovranno in ogni caso corrispondere tutte le stesse spese per le prestazioni soprariportate, dal momento che ne fruiranno, ad esempio quelle di rilievo dell'area, quelle per la relazione geologica, ecc. tutto ciò insomma che non si configura come la redazione in senso stretto del P.P. Per chiarezza ci si riferisce a quanto compare nel tariffario ingg. ed archh. circa i compensi per prestazioni urbanistiche dove le spese per rilievi di ogni tipo sono comunque a carico del committente. In altre parole il Consorzio regala il PP, ma non tutto il necessario corredo di spese accessorie che sono da rimborsare.

- Le spese di urbanizzazione primaria, intese come il costo di costruzione di strade, parcheggi e verde pubblico con relative attrezzature, sopraggiungono nella seconda fase, quando cioè le SU non sono più uguali fra gli aventi diritto a seguito degli scambi di SU. Pertanto dovranno seguire il destino della superficie edificabile. Infatti, in caso di cessione di parte della superficie edificabile, la quotaparte di costo delle opere, se ancora non eseguite, viene automaticamente ceduta al nuovo destinatario. E' evidente che, se la cessione avviene dopo la costruzione delle opere di urbanizzazione, sarà cura del cedente sommare al valore della superficie ceduta il costo corrispondente delle opere. Si tratta comunque di una questione fra privati.

Per quanto riguarda l'edificazione già esistente, sia regolare che condonata, in considerazione di una certa presenza di opere di urbanizzazione primaria già presenti, pare giusto non assegnare a tali superfici edificate alcun onere, ne sotto forma di superficie, ne di costo di opere, in quanto tale edificazione dovrebbe avere già corrisposto a suo tempo i relativi oneri (cessione di aree, contributi di allacciamento, ecc.).

Tutto ciò significa che sia le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, sia la costruzione delle opere stesse, vanno caricate solo sulla nuova edificazione, anche se l'urbanizzazione primaria è calcolata sia sul nuovo che sul preesistente. Naturalmente questi oneri va sopportati da tutti gli aventi diritto, soci o meno del Consorzio.

Dal momento che sarà il Consorzio a gestire tali opere, è al Consorzio stesso che tutti dovranno corrispondere il dovuto per tali opere e per tutti i servizi connessi che il Consorzio effettuerà.

- Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria occorre distinguere ancora fra la cessione delle aree necessarie e il pagamento corrispondente al costo delle opere che sono, come noto, le strutture di interesse comune. Al ritiro di una concessione edilizia vengono corrisposti oneri commisurati al costo di costruzione delle opere senza le corrispondenti aree. Però in caso di lottizzazioni l'amm.ne richiede comunque al lottizzante la cessione di aree, sia pure riferite alla sola nuova edificazione, per poterne poi disporre a suo piacimento.

Nel caso specifico il consorzio potrebbe farsi cedere in questa fase dai soci titolari di nuova edificazione, la quotaparte di tali aree per l'urbanizzazione secondaria.

Trattandosi però di una lottizzazione a sfondo sociale rivolta a persone che costruiscono per se e, in linea di massima, senza interessi speculativi, appare inopportuno caricare sui soci del consorzio, in questa prima fase di attuazione della lottizzazione, anche la cessione del terreno per l'urbanizzazione secondaria.

Ci si è così accordati col Comune di rimandare tale onere ad una fase successiva, cioè all'atto della richiesta delle concessioni, caricando sui richiedenti la quotaparte di loro spettanza di tali aree. In altre parole questo onere viene monetizzato. Del relativo introito il comune disporrà come meglio riterrà opportuno.

- Altra tipologia di pagamento sussiste per l'edilizia non residenziale, in caso di cambio di destinazione. Si dovrà allora corrispondere la differenza di oneri fra quelli di competenza della nuova residenza e quelli già pagati per la destinazione originaria. Nulla pertanto che interessi il consorzio, ma solo il proprietario dell'edificio per cui egli chiede il cambio di destinazione nell'ambito del suo rapporto col comune. Infine si sottolinea come la normale dotazione di standard primari corrisposta dal consorzio al comune nella prima fase, sia in realtà costituita parzialmente da una sorta di "superstandard", ben noto al comune di Rimini, in quanto riferito anche all'edilizia esistente che, nel caso specifico, rappresenta il 25% del totale ammesso nella C5.

11) Caratteristiche dell'urbanizzazione primaria

Le strade sono in buona parte già presenti in quanto la nuova espansione si sviluppa attorno alla via Padulli, una via storica della zona con numerose edifici al bordo, interessandone altre due vie perpendicolari alla via Padulli e parallele fra loro, lunghe circa 180 ml, completamente edificate sui due lati. Queste vie, anche se non sono parte della nuova espansione, sono intimamente collegate con essa in quanto, di una si prevede il prolungamento carrabile e dell'altra un collegamento pedonale.

Cioè buona parte dell'impianto viario della C5 è già esistente e la nuova organizzazione viaria ne dovrà tenere conto.

Dato poi il presupposto di non spostare i proprietari dal loro terreno, la nuova viabilità è obbligata a correre in prevalenza lungo i confini fra le proprietà. D'altro canto, dalla planimetria di progetto appare chiaramente che ciò non costituisce un vincolo di particolare gravità, perché con una sola nuova strada si riesce a servire agevolmente tutta la lottizzazione, toccando almeno in un punto ciascuna proprietà. Si è infatti deciso in accordo con il consorzio di non portare la viabilità pubblica all'interno delle proprietà private, lasciando ai singoli questo onere.

Viene proposta in soli due casi l'occupazione di terreno esterno alla perimetrazione della zona C5, ma solo per opere viarie. Si tratta della rotonda a lato monte che non può trovare spazio all'interno a causa della presenza di numerosi edifici e della strada che lambisce la C5 partendo dalla rotonda. Questa è per sua parte necessaria perché introduce un elemento di rallentamento molto opportuno nell'ingresso da monte che risulta pericoloso essendo in curva e al termine della discesa dal cavalcavia. L'area della rotonda esterna alla C5 appartiene ad uno degli aventi diritto e questo dovrebbe facilitare l'acquisizione senza particolari difficoltà.

Viene poi proposto un tratto di nuova strada a lato N-E per aggirare una zona dove è già presente una strada privata che potrebbe dare problemi per l'opposizione del proprietario (uno dei dissenzienti) a devolverla ad uso pubblico. A favore di questa soluzione è anche il percorso più diretto, la disponibilità del proprietario del terreno esterno (che è anche uno degli aventi diritto) e una circolazione veicolare che disturba meno le residenze.

In sintesi risultano circa 1.200 ml di nuove strade contro circa 1.100 ml di strade esistenti. Sono state considerate nuove anche le strade derivanti da allargamenti di viabilità preesistente. Tutta la nuova rete sarà effettuata secondo i dettami del nuovo codice della strada.

Si è concordata con l'Amm.ne l'opportunità di una variante inessenziale consistente nello spostamento del perimetro del PP, fino a comprendere le strade sopraccitate che eccedono la perimetrazione come da PRG. Si è pure concordato che tale supplemento di superficie territoriale non contribuirà all'incremento di superficie utile costruibile (SU).

Oltre a ciò saranno collocate numerose strade private all'interno delle maggiori proprietà, per servire le aggregazioni di edifici. Queste saranno sicuramente non molto larghe ma notevolmente alberate e caratterizzeranno l'intera lottizzazione con l'impressione di molto verde. Del resto questo effetto è ricercato e fa parte della strategia progettuale perseguita.

Le tipologie delle strade , pubbliche o private, sono le seguenti:

- Strade pubbliche principali esistenti (via Padulli, via Don Carlos)

Questa tipologia impegna una larghezza totale variabile da 8,0 a 8,5 ml, attualmente senza marciapiede. Per l'improponibilità di allargamento a causa delle recinzioni esistenti, viene proposto un solo marciapiede da 1,5 o 2,0 ml, più lo spazio interno carrabile di 6,0 ml circa. La strada rientrerebbe nella categoria "E" del nuovo codice della strada, se non fosse per i tratti da larghezza totale inferiore ad 8,5 ml.

- Nuove strade pubbliche principali

Si tratta delle nuove strade realizzate al servizio dell'insediamento. Sono classificate di categoria E, ai sensi del nuovo codice della strada, e sono di larghezza complessiva 10,0 ml, con due carreggiate da 3,0+0,5 ml ciascuna, più due marciapiedi da 1,5 ml. E' da notare che la percorribilità pedonale è molto favorita da una serie di percorsi pedonali, fra l'altro discretamente verdi, studiati con l'intento di abbreviare i percorsi lungo le strade carrabili. Questa rete fornisce una valida alternativa ai marciapiedi.

- Nuove strade pubbliche secondarie

Sono classificate di categoria F e sono caratterizzate da una larghezza totale di 8,5 ml, con due carreggiate da 2,75+0,5 ml ciascuna. Anche questa è corredata da due marciapiedi da 1,5 ml che portano la larghezza totale a 9,5 ml E' il caso della strada che conduce al parcheggio nell'ampio spazio verde a lato autostrada

- Strade private esistenti da rendere pubbliche

Si tratta di alcune strade a fondo cieco che servono solo due o tre proprietà e che sono già esistenti. Per la presenza di situazioni consolidate e in considerazione del limitato servizio che debbono svolgere sono lasciate della attuale larghezza: 4,50 ml senza marciapiede. Si decideranno in corso d'opera i lavori da compiere. Ovviamente dovranno diventare di proprietà pubblica per garantire tutti i possibili utenti.

- Strade carrabili private

Sono le strade da realizzare da parte dei proprietari dei per servire singole residenze o complessi di edifici. Non si ritiene opportuno fissare alcun limite per piccoli gruppi o singole residenze private. Saranno invece richieste ai proprietari dei maggiori appezzamenti nel cui ambito sono collocate più di 5 residenze, larghezze minime di 4,0 ml, al fine di dotare di una discreta rete interna carrabile quelle parti dove sono concentrati complessi di edifici che dovranno essere correlati fra loro e con gli spazi pubblici. Queste strade, ammettono il passaggio di due auto che si incrociano.

L'impostazione del verde pubblico punta a costituire, come detto sopra, percorsi alternativi alla viabilità carrabile oltreché alcune ampie aree di aggregazione e di riposo. Con questa filosofia è stato impostato un lungo percorso ciclopedonale a lato sud, a contatto con l'autostrada e il complesso industriale Valentini. La larghezza sarà consistente: almeno 4 ml di verde alberato a confine e ulteriori 4 ml per una pista percorribile. La pista partirà dalla scuola elementare Padulli, interesserà la zona di rispetto autostradale, uscendo poi prima del cavalcavia sopra l'autostrada, completandosi nell'ambito delle citate aree per l'urbanizzazione secondaria.

Altri percorsi verdi sono collocati in modo da abbreviare per i pedoni i tragitti carrabili esistenti. Infine i maggiori spazi a verde, dotati di attrezzature, saranno dislocati in prossimità delle maggiori proprietà che saranno anche le sedi delle maggiori concentrazioni edilizie.

Merita un cenno la collocazione del verde anche nelle aree sotto i tralicci a 132 KV.

Questa presenza infatti impedisce l'edificazione in un'area piuttosto vasta a lato nord-est. I proprietari, grazie alle caratteristiche di questa espansione, avevano l'opportunità di reperire un "partner" dotato di aree disponibili e garantire il verde per se stessi e per il partner in area inedificabile sotto la linea, spostando la loro costruzione nell'area libera. Questa era una delle opportunità che questa particolare lottizzazione offre ai suoi componenti, anche se non tutti ne hanno approfittato.

Naturalmente l'area sotto i tralicci non potrà costituire una percentuale preponderante del verde ed è sufficiente non collocare in essa strutture che richiedano lunghe soste, ma solo verde generico percorribile. La AUSL locale richiede di non collocare strutture che implicino soste superiori alle quattro ore nei corridoi delle linee elettriche ad alta tensione. Le aree verdi attrezzate saranno quindi rigorosamente fuori dell'area interessata dalle linee elettriche e le zone sotto le linee saranno identificabili con un sistema da studiare che comunque assicuri una facile identificazione.

I parcheggi sono collocati uniformemente nell'ambito dell'intera area con addensamenti nelle zone di maggiore frequentazione. Da sottolineare alcune particolarità: le zone strettamente carrabili di essi sono separate dalla proprietà private mediante una striscia di verde alberato spessa fino a 3 ml.

Costituisce infine un problema l'assegnazione degli standard ai proprietari dissenzienti, proprio in quanto non collaboranti in fase progettuale.

Il criterio più corretto è parso essere quello di collocare per quanto possibile, lo standard di loro stretta competenza sul loro stesso terreno, in modo che la loro presenza o meno sia ininfluenza agli effetti della dotazione necessaria. Quindi questi proprietari, alla attivazione dei loro diritti edificatori, dovranno costruire l'urbanizzazione sulle aree di loro competenza oltre, naturalmente, corrispondere la loro parte di spese di qualsiasi tipo, in particolare per tutte le opere canalizzate (fogne, gas, ecc.) costruite nella viabilità pubblica.

12) Aree per l'urbanizzazione secondaria

Il comune richiede ai lottizzanti aree per l'urbanizzazione secondaria, limitatamente alla edificazione di progetto, per poterne poi fruire nel modo più opportuno. Nel caso specifico presentano un certo interesse le aree con vincolo autostradale che si prestano, come accennato in precedenza, ad effettuare collinette artificiali che avrebbero il duplice scopo di impianto di verde e barriera acustica nei confronti del rumore dell'autostrada.

Allo stato attuale, come chiarito più sopra, il Consorzio preferisce non impegnare risorse finanziarie nell'acquisto di tali aree soprattutto per motivi di ordine psicologico nei confronti dei soci. Tale opportunità sarà affrontata in seguito, in accordo col comune, mediante un onere aggiuntivo da corrispondere all'atto della richiesta delle concessioni ad edificare.

Di questa particolarità si farà naturalmente cenno in convenzione.

13) Preventivo sommario delle urbanizzazioni

Il preventivo sommario delle opere di urbanizzazione deve essere allegato al progetto di P.P., a questo fine si predispongono i seguenti conteggi :

a) Opere stradali, percorsi e verde

- 1) Formazione di superfici asfaltate di nuova costruzione, per nuove strade o per allargamenti di strade esistenti, comprensive di scavo per cm.70, sabbione cm.40, stabilizzato cm.35, binder cm.10, tappettino cm.3.
$$\text{L/mq } 80.000 \times \text{mq } 9007 = \text{L. } 720.567.758$$

(pari a € 372.142,19)
 - 2) Formazione di solo tappettino di usura per strade esistenti.
$$\text{L/mq } 8.000 \times \text{mq } 10372 = \text{L. } 82.982.917$$

(pari a € 42.857,10)
 - 3) Formazione di cordoli stradali cm. 25x12, compreso scavo, allettamento con CLS e reinterro.
$$\text{L/ml } 45.000 \times \text{ml } 1665 = \text{L. } 74.926.427$$

(pari a € 38.696,27)
 - 4) Formazione di cordolo da giardino cm. 6x20 compreso scavo, allettamento con CLS e reinterro.
$$\text{L/ml } 35.000 \times \text{ml } 2099 = \text{L. } 73.465.035$$

(pari a € 37.941,52)
 - 5) Formazione di pavimento carrabile eseguito con elementi autobloccanti posati su letto di sabbia di cm.15, a sua volta su soletta di CLS da cm.10 con rete Ø 6/20", compreso scavo e sistemazione finale.
$$\text{L/mq } 90.000 \times \text{mq } 8041 = \text{L. } 723.688.117$$

(pari a € 373.753,72)
 - 6) Formazione di pavimento per percorso ciclopedonale con elementi autobloccanti posati su sabbia (cm.25), compreso scavo e sistemazione.
$$\text{L/mq } 70.000 \times \text{mq } 5190 = \text{L. } 363.300.171$$

(pari a € 187.628,88)
 - 7) Fornitura e posa a dimora di vegetazione ad alto fusto di essenze locali (tiglio, platano, acero campestre, pioppo, cipressino, ecc ...).
$$\text{L/cad. } 110.000 \times \text{n}^\circ 1200 = \text{L. } 132.000.000$$

(pari a € 68.172,00)
 - 8) Fornitura e posa a dimora di vegetazione arbustiva (evonimo, lauro, alloro, pittosforo, ecc...).
- $$\text{L/cad. } 20.000 \times \text{n}^\circ 1200 = \text{L. } 24.000.000$$
- (pari a € 12.394,80)

- 9) Costruzione del campetto polifunzionale, con gradonature.
A corpo = L. 70.000.000
(pari a € 36.151,98)
- 10) Fornitura e posa di n°12 panche in CLS prefabbricate poste a circolo, con
pavimentazione opus incertum.
A corpo = L. 30.000.000
(pari a € 15.493,71)
- 11) Movimenti di terra per ambientazioni di qualsiasi tipo, barriere acustiche e per
altre opere.
A corpo = L. 30.000.000
(pari a € 15.493,71)
- 12) Opere varie di sistemazione del terreno.
A corpo = L. 50.000.000
(pari a € 25.822,84)
- Totale L. 2.374.930.425
(pari a € 1.226.549,20)

b) Predisposizione di canalizzazioni e apparecchiature per distribuzione impianto Elettrico

- 1) Versamento all'Enel per opere di allaccio e distribuzione
L 109.813.675
(pari a € 56.714,03)
- 2) Canalizzazioni posate a ml. 1,00 di profondità entro tubo Ø 160 (CEI 23-29)
L./ml 20.000 x ml 1700 = L. 34.000.000
(pari a € 17.559,30)
- 3) Pozzetti cm. 120x120x120 completi di chiusini carrabili in ghisa
L./cad. 1.500.000 x n° 26 = L. 39.000.000
(pari a € 20.141,81)
- 4) Frazionamento di 4 appezzamenti per posizionamento cabine elettriche.
L/cad. 800.000 x n° 4 = L 3.200.000
(pari a € 1.652,66)
- Totale L 186.013.675
(pari a € 96.067,80)

c) Predisposizione di canalizzazioni e apparecchiature per distribuzione impianto Gas

- 1) Formazione di canalizzazioni in acciaio catramato ad adeguata profondità, comprensiva di pozzetti e pezzi speciali.

$$\text{L/ml } 150.000 \times \text{ml } 2800 = \text{L } 420.000.000$$

(pari a € 216.913,20)
 - 2) Predisposizione di utenze in numero di una ogni appezzamento.

$$\text{L/cad. } 1.000.000 \times \text{n}^\circ 80 = \text{L } 80.000.000$$

(pari a € 41.316,55)
 - 3) Fornitura e posa di cabine di riduzione.

$$\text{A corpo} = \dots\dots\dots \text{L } 15.000.000$$

(pari a € 7.746,85)
- Totale L 515.000.000*
(pari a € 265.976,60)

d) Predisposizione di canalizzazioni e apparecchiature per distribuzione rete Telecom

- 1) Formazione di canalizzazioni Ø 63 a profondità cm.100, compreso scavo, allettamento e reinterro.

$$\text{L/ml } 30.000 \times \text{ml } 150 = \text{L } 4.500.000$$

(pari a € 2.324,10)
- 2) Formazione di canalizzazioni Ø 125 a profondità cm.100, compreso scavo, allettamento e reinterro.

$$\text{L/ml } 35.000 \times \text{ml } 2500 = \text{L } 87.500.000$$

(pari a € 45.190,00)
- 3) Formazione di pozzetti prefabbricati con chiusino in ghisa carrabile, compreso scavo, allettamento e reinterro.
 - 40x40
$$\text{L/cad. } 500.000 \times \text{n}^\circ 4 = \text{L } 2.000.000$$

(pari a € 1.032,91)
 - 60x60
$$\text{L/cad. } 700.000 \times \text{n}^\circ 79 = \text{L } 55.300.000$$

(pari a € 28.560,00)
 - 120x60
$$\text{L/cad. } 1.200.000 \times \text{n}^\circ 9 = \text{L } 10.800.000$$

(pari a € 5.577,73)
- 4) Predisposizione per posa di centraline Telecom, compreso fornitura, posa, scavo, allacci, ecc...

L/cad. 400.000 x n° 16 = L 6.400.000
(pari a € 3.305,33)

Totale L 166.500.000
(pari a € 85.990,07)

e) **Rete di fognature bianche e nere**

Fornitura e posa di tubo Ø 200 (nera) e Ø 400 (bianca) compreso scavo, cassetture, riempimento e costipazione (valore medio bianca/nera).

L/cad. (242.030+242.030) x ml 1500 (lung. viabilità pubblica)
= L 726.100.000
(pari a € 375.000,00)

f) **Rete di acquedotto**

Fornitura e posa di tubazione Ø 200 in ghisa sferoidale, compreso scavo e reinterro di sabbia.

£/cad. 250.000 x ml 1500 (lunghezza viabilità pubblica)
= L 375.000.000
(pari a € 193.671,00)

g) **Illuminazione pubblica**

a) Illuminazione su vie carrabili, da effettuare con lampioni di altezza ml 7.50, ogni 30/32 ml.

L/cad. 3.000.000 x n° 107 = L 321.000.000
(pari a € 165.782,70)

b) Illuminazione su verde, da effettuarsi con lampioni di altezza ml 3.50, ogni 15/18 ml.

L/cad. 2.170.000 x n° 78 = L 169.260.000
(pari a € 87.415,46)

Totale L 490.260.000
(pari a € 253.198,16)

TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE –

= L. 4.833.804.000 (€ 2.496.452,40)

14) Tipologie degli edifici

Per decidere le tipologie più opportune occorre partire dalle caratteristiche che si desiderano per l'espansione C5, nonché dalle connotazioni socioeconomiche degli utenti di questa espansione che si possono individuare nell'ambito di due categorie. Riguardo il primo punto si è detto più volte che la filosofia della espansione è quella del "vivere a terra", con tutte le conseguenze formali che questo obiettivo comporta nella architettura degli edifici.

Riguardo il secondo punto, la prima categoria di utenti è quella dei residenti storici, coloro cioè che hanno promosso l'intervento. Costoro richiedono tipologie piuttosto ampie dotate di vasti ambienti di servizio in ragione della notevole dotazione di terreno. In assenza di adeguate possibilità economiche si farà ricorso alla cessione di una quota di Su. I proprietari di piccolissimi appezzamenti sono infatti relativamente pochi come si può osservare dal grafico allegato (vedi all. n° 4). Esso mostra come la grande maggioranza dei proprietari possieda appezzamenti fra i 2.000 e i 4.000 mq. Sono parecchi anche quelli fra i 1.200 e i 2.000 mq e una decina sotto i 1.200. Quelli con appezzamenti attorno ai 6-800 mq e per di più già edificati sono infine solo 5. Pertanto, se si escludono questi ultimi, il terreno a disposizione è in genere notevole se raffrontato ai normali lotti urbani di 400-600 mq.

Tutto ciò fa propendere per tipologie piuttosto dilatate in superficie coperta, che vivano a fondo il terreno a disposizione. Questa concezione della casa è condivisa da molti soci del consorzio.

Altro elemento progettuale è costituito dalla altezza massima piuttosto contenuta (7,50 ml) che permette non più di due piani fuori terra. Alla luce di quanto sopra non pare però che ciò costituisca un vincolo e non si ritiene opportuno richiedere in sede di PP un incremento di altezza da 7,50 a 8,50 ml al fine di costituire due piani più un piano terra di servizi, tanto più che, tradizionalmente, nelle zone agricole gli annessi all'abitazione sono collocati in corpi separati nettamente dal corpo principale.

I raggruppamenti consigliati da motivi economici o da consuetudini ci fanno proporre aggregazioni di edifici unifamiliari caratterizzati da una certa ampiezza e ariosità, a gruppi di due o tre e, più raramente, a schiera.

Non dimentichiamo che la dotazione pro capite di superficie costruibile è di 599 mq, che in genere si ridurranno di circa 100-200 mq per economizzare contanti sulle spese di urbanizzazione. Pertanto un proprietario con 4-500 mq disponibili costruirà due unità da 150 – 200 mq ciascuna e permuterà la rimanente superficie con l'impresa costruttrice.

Le considerazioni soprariportate portano pertanto a prevedere per i residenti "storici" edifici unifamiliari e talvolta bifamiliari, su uno o due piani, con ampi spazi di servizio e con superfici utili di 150-200 mq. Qualche aggregazione plurifamiliare si costituirà con l'accostamento di due o tre moduli mono o bifamiliari.

L'altra categoria di residenti, completamente differente dai primi, deriverà dalla acquisizione di superfici utili da parte dei grandi proprietari che forniranno aree verdi, oppure dalle imprese edili o stradali che permuteranno lavori con SU. Costoro venderanno infatti appartamenti a famiglie che verranno a vivere qui da fuori. Le superfici utili saranno in questo in genere inferiori a quelle citate sopra, attestandosi attorno alla gamma 80-150 mq, con area a disposizione di entità più contenuta. Non mancheranno però unità di ampiezza maggiore, perché indubbiamente questa è la sola espansione in Rimini che parta con una dotazione di spazi inusuale per la nostra città,

caratterizzata da una elevatissima rendita fondiaria e conseguentemente da appartamenti di superficie contenuta.

Non pare sia opportuno sulla base di questi utenti modificare le tipologie già prefigurate perché, se è vero che sono relativamente estese e costose, è anche vero che abitazioni così concepite potrebbero incontrare molto favore perché assenti a Rimini e, d'altro canto, sono sufficienti alcune precauzioni sui materiali e soprattutto una riduzione dimensionale dell'edificio, sempre possibile, e delle aree di competenza, per ridurre i costi.

Si ritiene pertanto che esista un mercato non elitario anche per queste tipologie, anche perché negli appezzamenti maggiori si produrranno molte aggregazioni e si ridurranno automaticamente le aree di competenza. Per questa categoria di utenti si propone quindi una tipologia a schiera piuttosto classica, con corpo principale su due piani e garage staccato, ma più frequentemente tipologie a schiera del tutto inusuali a Rimini per la larghezza del modulo, per la presenza di uno o due corti e per l'uso di piani sfalsati.

Sulla base di queste ipotesi si possono proporre le seguenti tipologie:

Case unifamiliari che possono suddividersi in svariati sottotipi: case a pianta libera, identificabili come villette unifamiliari su un piano, caratterizzate da ampia comunicazione con l'esterno e da una certa abbondanza di portici, talvolta assemblate a gruppi di due o di tre. Gli annessi possono essere ancora accorpati o staccati, in adiacenza o meno.

Case a una o due corti, su uno o due piani, con corpo servizi inserito nel corpo principale, ma anche staccato da esso, dove è la corte, quasi un ambiente senza soffitto, a caratterizzare maggiormente questa tipologia che si presta fra l'altro a interessanti aggregazioni. Naturalmente saranno spesso dotate di altra area libera a giardino, orto o altro, oltre quella della corte. Gli annessi pertinenziali (garage, magazzini, laboratori, ma anche studi o ambienti per il gioco), potranno trovare posto staccati in piccoli corpi, oppure accorpati al corpo principale. Per calcolare l'incidenza accettabile della superficie a portico si è fatto riferimento alla casa rurale romagnola, tradizionalmente priva di balconi. Ci si riferisce a questo caso specifico per calcolare l'incidenza del portico inteso come spazio accessorio non abitabile, al fine di introdurre in normativa una dotazione di questo spazio non computabile nell'ambito della SU, spazio che sarà senz'altro superiore al 10% della normativa di PRG.

L'incidenza del portico, ipotizzato largo 4,0 ml, in una casa di due piani spessi 6,0 ml, è la seguente: $4 / 6 \times 2 = 33 \%$. Pare pertanto opportuno accomunare in questa normativa portico, balcone e logge nella stessa percentuale massima ammissibile della Su, portandola al 33 %. Non si otterrebbe così una anomalia discriminante per la zona C5, perché viene contingentato anche il balcone che tradizionalmente non ha alcun limite di superficie massima. Viene così posto un limite alla superficie accessoria alla Su dell'abitazione vera e propria, balcone o portico o loggia che sia.

- **Case abbinata e a schiera.** Si tratta sostanzialmente delle case unifamiliari aggregate a coppie o schiera, dal momento che quasi tutti i sottotipi proposti sopra, sono aggregabili. Anche qui gli annessi possono essere accorpati al corpo principale oppure staccati, in adiacenza o meno.
- **Case in linea.** In qualche caso, non più di tre o quattro, qualche avente diritto è costretto ad addensare notevolmente la SU disponibile in lotti di dimensione piuttosto ridotta, per non dover acquistare altro terreno. In tal

caso non resta che addensare i corpi di fabbrica in “edifici in linea”, cioè corpi di fabbrica dove un unico blocco di comunicazione verticale serve le unità immobiliari disposte sui due piani. Spesso si tratta di unità terziarie al piano terra e residenziali al primo piano.

Per tutte le tipologie si è puntato su una sostanziale semplicità compositiva pur cercando di lasciare la più ampia libertà d’azione, in considerazione dei tanti e diversi utenti. E’ ben vero che è normale desiderio del progettista di un PP che resti qualcosa di visibile ed apprezzabile nella progettazione e nella costruzione degli edifici che lui stesso ha posizionato ed immaginato costruiti.

Si è però preferito richiedere al progettista un preciso impegno progettuale piuttosto che imporgli elementi già confezionati.

Si sono così studiati elementi comuni da collocare nell’ambito della composizione architettonica degli edifici. Questi elementi devono costituire una sorta di collegamento formale fra tutte le tipologie e si rimanda per queste precisazioni agli elaborati grafici.

Qui è sufficiente ricordare che si è voluto caratterizzare con alcuni caratteri comuni tutto l’insediamento: Al progettista è richiesto di studiare un elemento della composizione dell’edificio usando un materiale di base, il mattone, che deve ripresentarsi in tutti gli edifici, sia pure in forme e collocazioni diverse .

Si sono inoltre richieste coperture a falde pur ammettendo manti in vari materiali: tegole marsigliesi o coppi di cotto, oppure rame.

Per i cornicioni si è richiesta una particolare cura in omaggio ad una antichissima tradizione che, in ogni tempo, li ha considerati oggetto di sperimentazione estetica e funzionale. Si richiede quanto meno che, se in getto di cls, siano modanati sulla scorta di antiche tipologie in mattoni. Per il resto, composizione planimetrica, dimensioni dei moduli, finiture dei paramenti esterni, infissi, ecc. si è lasciata la più ampia libertà d’azione.

E’ infine da rilevare che si è richiesto uno specifico raccordo con la tradizione locale per forme e materiali, tradizione sia pure rivisitata alla luce della sensibilità del progettista e delle tecniche odierne, che devono comunque subire un accurato controllo critico: basta pensare ai finti mattoni a mano, quasi tutti estremamente permeabili all’acqua.

Sono pertanto espresso argomento di studio i paramenti murari, i cornicioni, la tipologia rurale, i corpi aggregati, ma anche le corti che richiamano gli spazi compresi fra stalla e casa, una sorta di riedizione dell’aia contadina.

Si è posta una cura particolare nella prescrizione dell’uso di materiali che devono essere durevoli ed affidabili. Ci si riferisce in particolare al mattone che negli ultimi anni, è degradato in qualità per la gelività e la permeabilità all’acqua che qui devono assolutamente garantire.

15) La normativa

Partendo dalla essenziale normativa di PRG, resa poi ancor più scarna della provincia in fase di approvazione, occorre certamente corredarla con una serie di precisazioni di tipo edilizio che si affianchino all’unica prescrizione esistente nel PRG: quella dell’altezza massima di 7,50 ml.

Occorre però anche predisporre una serie di precisazioni di carattere urbanistico-gestionale che dovranno governare il complesso fenomeno dello spostamento di SU nell’ambito della espansione. Si è così proposto un primo capitolo di norme di carattere

generale che definiscono le condizioni di commerciabilità delle aree e dei diritti edificatori.

E' poi necessario un secondo capitolo di norme più strettamente urbanistiche che devono garantire l'invariabilità dei caratteri fondamentali dell'impianto. Stabilire cioè le "invarianti urbanistiche" che devono definire in modo compiuto la lottizzazione, anche in presenza del citato possibile spostamento di alcuni edifici nell'ambito della C5.

Entrambi questi capitoli contengono riferimenti sia ai 63 soci del consorzio che ai 18 dissidenti. Questi ultimi devono infatti mantenere i loro diritti, beninteso con l'assolvimento dei relativi obblighi che vengono specificati per il caso di ingresso.

Nel terzo capitolo infine si scende a normative più strettamente edilizie che hanno come specifico oggetto le tipologie, le loro caratteristiche e le finiture.

Per quanto riguarda appunto questo gruppo di norme, alla tradizionale divergenza nei confronti delle direttive nazionali sulle "distanze" in presenza di planovolumetrici (DM 1.444 del 2/4/1968), si sono introdotti altri scostamenti dalle normative comunali che vengono descritti e motivati qui di seguito:

- Viene fornita una vasta casistica di distanze fra edifici, diversa dalla canonica distanza dei 10,00ml, motivandola con la limitata altezza degli edifici in zona. Viene così ridotta la distanza da una parete finestrata ad un portico o da una parete finestrata ad un annesso, purchè questo non ecceda una certa altezza.
- Viene posto un limite più elevato per le superfici a portico, 33 % in luogo del 10 %, accorpendo però entro tale limite anche i balconi, cui pertanto viene quindi posto un limite altrove inesistente. Ciò discende dalla previsione di un'unica superficie accessoria all'abitare, superficie che in genere è costituita dai classici balconi, mentre, in questo specifico caso in cui il vivere a terra è una caratteristica precipua del luogo, i balconi saranno una rarità appunto perché il portico è certamente più adatto. Per ricercare il giusto limite, si ritiene importante calcolare, nella casa rurale romagnola, l'incidenza del portico inteso come spazio accessorio non abitabile al fine di introdurre in normativa una dotazione corretta di questo spazio che non sarà computabile nell'ambito della SU. Questo limite sarà ovviamente superiore al 10% della normativa di PRG. L'incidenza del portico, ipotizzato largo 4,0 ml, in una casa colonica romagnola di due piani spessi 6,0 ml, è la seguente: $4 / 6 \times 2 = 33 \%$.

Pare pertanto opportuno entro la C5, accomunare nella normativa portico, logge e balcone al di sotto della stessa percentuale massima ammissibile della Su, portando questo valore al 33 %.

Non si ottiene comunque una anomalia che avvantaggi senza motivo la zona C5, perché viene contingentato anche il balcone che tradizionalmente non ha alcun limite di superficie massima.

- Vengono date definizioni precise per quanto riguarda i sottotetti non computabili, sia pure conservando in toto la definizione data nella normativa attuale del PRG comunale dove, in taluni casi, non è chiaro se certi sottotetti rientrino o meno nell'ambito di tale agevolazione.
- Vengono definiti chiaramente, in dimensione e numero, gli abbaini ammessi nei sottotetti non computabili come Su. Non c'è dubbio infatti che certe tipologie di abbaini alterino totalmente le condizioni in cui è concessa tale agevolazione facendo diventare i sottotetti spazi abitabili a tutti gli

effetti. D'altro canto è pure indubbia la necessità di dare una adeguata areazione ai sottotetti nonché l'opportunità di interrompere in qualche modo la dimensione delle grandi falde dei tetti che costituiranno sicuramente una delle caratteristiche più appariscenti della lottizzazione.

- Viene adattata al caso specifico la norma dell'attuale Regolamento d'Igiene che prescrive sopraelevazioni di 30 cm rispetto al piano di campagna, per i locali abitabili del piano terra, sopraelevazione che introdurrebbe discordanze nei confronti della legge sui disabili. Il Regolamento d'Igiene fra l'altro ammette prescrizioni diverse in presenza di piani particolareggiati, naturalmente adottando opportune precauzioni, come appunto si fa nella C5.
- Ancora nei confronti del Regolamento d'Igiene si introduce un chiarimento che riguarda la larghezza minima delle corti, dal momento che sono ben diversi i cavedi multipiano adottati in ambienti urbani e le corti proposte nelle tipologie della zona C5.

Le altre norme puntano, come già detto, più sulla richiesta di progettare a tema, piuttosto che sotto la rigida direttiva di una serie di divieti. Cioè viene sperimentata una normativa in positivo anziché in negativo. Ne è esempio la direttiva sui colori dove ad una gamma ristretta, si contrappone, puntando sulla valorizzazione del gioco dei contrasti, la richiesta di sperimentazione di colori anche non usuali per le nostre zone. In pratica sono usabili tutte le gamme possibili purchè studiate con abbinamenti per edifici vicini, che non dovranno mai essere di uguale colore ma compatibili per cromaticità. Tutti conoscono le schiere nelle grandi piazze quadrate dei Paesi dell'Est, con colori ben diversi dai soliti rossi o gialli bolognesi, praticamente i soli da noi usati, ma anche i colori veneziani di Pellestrina. Non si vede quindi perché non si possa dilatare anche da noi la gamma cromatica usata.

16) Valutazioni economiche (Prof. Arch. Stefano Stanghellini) *

** La relazione risale al 20/05/2002, le modifiche intervenute a tutt'oggi non mutano il significato dei dati esposti.*

16.1 Perequazione sociale e compensazione urbanistica

Il PRG di Rimini prevede che la zona di espansione C5 (zona consortile Padulli) sia attuata attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Nello stesso tempo il PRG assegna una quota uguale di capacità edificatoria ad ognuna delle proprietà risultanti al 28 Febbraio 1994, data di presentazione dello strumento urbanistico al Consiglio comunale.

Tenendo conto dell'indice di utilizzazione territoriale (0,2 mq/mq), della estensione della zona (300.000 mq), della superficie utile già utilizzata da preesistenti insediamenti (12.000 mq) e del numero delle proprietà (78), la quota della capacità edificatoria residua (48.000 mq) che compete ad ogni proprietà è pari a 614 mq.

Una peculiarità di questa particolare espansione insediativa prevista dal PRG di Rimini è di attuare il noto principio perequativo con riferimento al numero delle proprietà anziché alla loro estensione. La ragione sta nel volere mettere le famiglie che già prima della definizione del PRG risultavano possedere un appezzamento di terreno, nella

condizione di potersi realizzare una abitazione. La forma di perequazione adottata privilegia pertanto l'aspetto sociale (il soddisfacimento della domanda abitativa attraverso il governo della rendita fondiaria) rispetto a quello puramente immobiliare (valorizzazione dei terreni in proporzione al loro valore iniziale).

Per definire e attuare il Piano Particolareggiato gran parte delle proprietà interessate hanno costituito un organismo consortile, denominato Consorzio Padulli.

L'attuazione del PRG attraverso il Piano Particolareggiato richiede che il meccanismo perequativo sia integrato da un sistema compensativo. Non essendo possibile suddividere le aree da cedere al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in modo paritario fra le proprietà, i proprietari che cedono le aree devono essere compensati dagli altri. Tale compensazione avviene attraverso il trasferimento di diritti edificatori: individuato il valore di mercato di un diritto edificatorio e stabilito il valore dei terreni da cedere al Comune per le opere urbanizzative, ogni proprietà che non è in grado di cedere le aree compensa le proprietà che vi provvedono con una quota dei propri diritti edificatori.

Il Piano Particolareggiato intende fissare un indice massimo fondiario di 0,7 mq/mq ed associare ad ogni costruzione un lotto di almeno 1000 mq di superficie.

Con riferimento al numero di abitanti insediabili (2.000) e allo standard urbanistico (20 mq/ab), le aree da reperire per opere di urbanizzazione primaria ammontano a 40.000 mq, di cui 32.000 per verde, gioco e sport, e 8.000 per parcheggi pubblici.

Inoltre, in base al tracciato stradale individuato dal Piano Particolareggiato le aree per la viabilità ammontano a 8.000 mq.

Le aree che devono essere reperite per le opere di urbanizzazione primaria risultano pertanto pari a 48.000 mq, corrispondenti a 621 mq per ogni proprietà.

Il sistema compensativo deve rendere possibile la cessione delle aree per le opere urbanizzative attraverso il trasferimento dei diritti edificatori fra le diverse proprietà, evitando il ricorso ad esborsi finanziari. Il sistema compensativo dovrà pertanto essere definito insieme con il Piano Particolareggiato, poiché quest'ultimo dovrà esplicitare e minimizzare il trasferimento dei diritti edificatori.

Nella gestione del trasferimento dei diritti edificatori un ruolo rilevante sarà esercitato dall'organismo consortile, attraverso cui transiteranno quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Oltre al trasferimento dei diritti edificatori funzionale alla realizzazione del sistema compensativo, altri trasferimenti sono generati dalle seguenti situazioni:

sul lato dell'offerta:

- dai proprietari di terreni con superficie inferiore alla soglia indicativa di 1.600 mq (621 mq di aree da cedere per urbanizzazioni più il lotto da utilizzare), che perciò non possono cedere tutte le aree per le urbanizzazioni e nello stesso tempo utilizzare appieno la capacità edificatoria loro assegnata dal PRG;
- dai proprietari che, per motivi soggettivi, non intendono utilizzare la capacità edificatoria, in tutto o in parte, sui loro terreni;

sul lato della domanda:

- dai proprietari di aree con superficie superiore a 1.600 mq, che possono accogliere ulteriori possibilità edificatorie.

16.2 Attribuzione dei valori ai diritti edificatori e alle aree da cedere per le urbanizzazioni

L'attribuzione dei valori ai diritti edificatori è finalizzata alla definizione del sistema compensativo. Si tratta infatti di individuare il rapporto di equivalenza tra un diritto edificatorio e una certa quantità di terreno per le urbanizzazioni. Quanto più questo rapporto di equivalenza sarà fondato su elementi oggettivi, ossia di valori espressi dal mercato, tanto più sarà condiviso dalle proprietà coinvolte.

Il valore di ciascun diritto edificatorio è individuato attraverso il criterio di stima del valore di trasformazione.

Le indagini di mercato esperite nel gennaio 2001 nella città di Rimini, e in particolare nell'ambito comunale entro cui ricade la zona di Padulli, portano ad individuare in 3.600.000 lire per unità di superficie commerciale (1.859,24 €/mq) il più probabile valore di mercato delle abitazioni da realizzare (v. Appendice). Sottraendo a tale valore tutti i costi legati alla trasformazione eccetto quello per l'acquisizione dell'area, si ottiene l'incidenza del valore dell'area (in valore unitario e percentuale) sul valore dell'edificazione, ossia il valore di un diritto edificatorio. Tali valori sono riportati in *Tab.1.*

Il valore di un diritto edificatorio, corrispondente all'incidenza del valore dell'area sul valore dell'edificazione, risulta pari a 790.000 £/mq (408,00 €/mq).

In particolare, il costo di costruzione è individuato in 1.700.000 lire per unità di superficie utile lorda (877,98 €/mq), gli oneri di urbanizzazione ammontano a 140.000 £/mq (72,30 €/mq), il contributo sul costo di costruzione risulta quantificato in 50.000 £/mq (25,82 €/mq), le spese tecniche, stimate in misura pari del 15% del costo di costruzione, ammontano a 255.000 £/mq (131,70 €/mq). Il profitto del promotore, stimato in misura pari al 15% del valore di mercato, risulta di 525.000 £/mq (271,14 €/mq).

Ipotizzando che il tempo necessario per la realizzazione dell'insediamento sia di tre anni, il saldo risultante (915.000 £/mq pari a 472,56 €/mq) è scontato all'attualità per tale tempo utilizzando un saggio di sconto del 5%

Il valore di un diritto edificatorio, analiticamente individuato in 790.000 £/mq (408,00 €/mq), viene arrotondato a 800.000 £/mq (413,17 €/mq).

Tab 1.- Il valore del diritto edificatorio

	Elementi economici	Lire/mq	%
1,0	Valore di mercato	3.600.000	100%
2,1	Costo di costruzione	1.700.000	47%
2,2	Oneri di urbanizzazione	140.000	4%
2,3	Contributo sul costo di costruzione	50.000	1%
2,4	Spese tecniche	255.000	7%
2,5	Profitto del promotore	540.000	15%
2,6	Totale dei costi al netto dell'area	2.685.000	75%
3,0	Valore dell'incidenza dell'area	915.000	25%
4,0	Valore dell'incidenza dell'area scontata del 5% per tre anni	790.000	22%

Il Piano Particolareggiato intende assegnare ad ogni costruzione un lotto di almeno 1.000 mq circa. Ipotizzando di suddividere la superficie utile lorda di 614 mq su due

piani, la superficie del lotto sarà coperta per circa 307 mq dalla costruzione, mentre circa 693 resteranno liberi. Ad ogni mq di costruzione sarebbero associati 1,13 mq di giardino, risultante dal rapporto fra 693 mq e 614 mq.

Il valore dei terreni privi di capacità edificatoria, e quindi destinati ad uso agricolo, sulla base delle indicazioni offerte dal mercato fondiario si dispone su due livelli. Un maggiore apprezzamento è riservato ai terreni suscettibili di utilizzazione agricola complementari all'abitare (es. colture orticole) o di uso per il tempo libero (giardinaggio, giochi all'aperto, ecc.) rispetto a quelli utilizzabili per l'ordinaria produzione agraria. Le indagini di mercato svolte nel gennaio 2001 hanno portato ad individuare in 40.000 £/mq (20,66 €/mq) il valore dei primi ed in 25.000 £/mq (12,91 €/mq) quello dei secondi.

Il valore dei suoli che devono essere ceduti per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione non può che essere frutto di un accordo fra le parti. Si tratta di suoli privi di capacità edificatoria.

Il valore dei suoli da cedere per le urbanizzazioni deve essere individuato tenendo conto della circostanza che il proprietario, cedendoli, si priva della possibilità di localizzarvi gli ulteriori diritti edificatori che intendesse acquisire, oltre che delle utilità complementari all'abitare che giustificano il valore base di 40.000 £/mq (€ 20,66).

La sua individuazione è frutto del bilanciamento fra il vantaggio che ne consegue per le proprietà che non cedono e il sacrificio di chi cede. Se è individuato in misura tripla rispetto al valore dei terreni non edificabili ammonta a 120.000 £/mq (61,97 €/mq)¹. Ne risulta pertanto un rapporto di scambio pari a 6,7 mq fra il terreno ceduto per le urbanizzazioni (primarie) e la superficie utile edificabile ottenuta.

Tale valore potrebbe essere limitato ad un incremento del valore base tra il 50% e il 100% per i suoli che ricadono nella fascia di rispetto autostradale poiché possiedono forti limitazioni all'uso. Il valore di questi terreni potrebbe pertanto essere individuato tra 60.000 e 80.000 £/mq.

16.3 Urbanizzazioni, compensazioni, mercato dei diritti edificatori

Per l'effetto combinato del tracciato viario definito con i relativi parcheggi nel Piano Particolareggiato e della estensione delle proprietà, i proprietari che sono autosufficienti dal punto di vista della cessione delle aree al Comune per le opere di urbanizzazione primaria sono 31. Le altre 47 proprietà devono compensare le precedenti, che saranno chiamate a cedere quantità di aree maggiori di circa 600 mq.

I proprietari di questo secondo gruppo si suddividono in due sottogruppi: 22 hanno bisogno che la quota di 600 mq da loro dovuta al Comune sia per intero corrisposta da altre proprietà, mentre 25 hanno bisogno che la quota che possono cedere, inferiore a 600 mq, sia integrata.

I terreni da cedere per le urbanizzazioni primarie (cfr. punto 1) ammontano a 48.000 mq. Di essi, 28.000 possono essere ceduti al Comune dai rispettivi proprietari (31). I rimanenti 20.000 mq possono essere ceduti al Comune solo dai medesimi proprietari ed

¹ Le proprietà riunite nel Consorzio hanno convenuto di riconoscere appunto questo valore alle aree da cedere al Comune nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

a questi compensati dagli altri. I diritti edificatori che si trasferiscono dal secondo gruppo di proprietà al primo sono circa 3.200 mq di superficie utile, pari a quasi il 7% della superficie utile complessiva della “zona di espansione C5” interessata dal Piano Particolareggiato.

16.4 Valorizzazione fondiaria e profitto

L’attuazione del Piano Particolareggiato comporta la realizzazione di un profitto, che in prima approssimazione è individuato in 540.000 £/mq (278,89 €/mq). Questo profitto, che maturerà durante il processo trasformativo, è frutto della adesione dei proprietari al Consorzio, dell’attività del Consorzio e dei proprietari, dell’approvazione del Piano Particolareggiato da parte del Comune di Rimini e delle iniziative che ogni proprietà provvederà a promuovere.

Per le particolari caratteristiche del processo trasformativo e per l’ampio ruolo svolto dalle proprietà che vi partecipano, il profitto si esprime nell’incremento del valore dei suoli edificabili.

I valori riportati in *Tab.2* danno il senso della valorizzazione associata all’attuazione del Piano Particolareggiato con riferimento all’intera utilizzazione della capacità edificatoria di 614 mq da parte di una proprietà tipo.

Tab 2.- La valorizzazione fondiaria

1	Superficie utile di ogni proprietà	mq	614
2	Valore dell’incidenza dell’area	£/mq	790.000
3	Valore totale	lire	485.060.000
4	Profitto della promozione immobiliare	£/mq	540.000
5	Valore totale del profitto	lire	331.560.000
6	Valorizzazione della proprietà	lire	816.620.000

La proprietà che realizza per intero la capacità edificatoria assegnatagli dal PRG realizza una valorizzazione dell’ordine di 815 milioni di lire, di cui 485 già incorporati nel terreno edificabile e 330 milioni che si formeranno durante la realizzazione del Piano Particolareggiato.

APPENDICE

Le indagini di mercato

La stima di un bene immobile richiede che sia individuato il mercato di riferimento e che siano analizzati i caratteri che in esso assumono la domanda e l'offerta di beni immobili.

A tal fine nel gennaio 2001 sono state esperite approfondite indagini presso operatori immobiliari locali. Gli elementi emersi sono stati integrati con dati desunti da fonti statistiche, osservatori immobiliari e pubblicazioni di settore.

I valori desunti da varie fonti sono riportati nelle successive tabelle che illustrano e riassumono gli esiti delle ricerche di mercato per quanto concerne gli spazi residenziali, commerciali e terziari nei pressi della zona Padulli di Rimini. I valori immobiliari si basano su indagini condotte presso le seguenti due fonti:

- *le fonti indirette*, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione residenziale riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- *le fonti dirette*, rappresentate sia dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale che dai prezzi di offerta ricavati da annunci pubblicati su periodici specializzati.

Le fonti dirette

Tab.1 - Le fonti dirette: i valori degli edifici residenziali nuovi o ristrutturati

Fonte	Area di riferimento	Vm min (£/mq)	Vm medio (£/mq)	Vm max (£/mq)
Agenzia A	Rimini-zona Padulli		3.500.000	
Agenzia B	Rimini-zona Padulli	3.800.000		4.000.000
Agenzia C	Rimini-zona Padulli	3.500.000		4.000.000
Agenzia D	Rimini-zona Padulli		3.500.000	
Agenzia E	Rimini-zona Padulli		3.300.000	
Agenzia F	Rimini-zona Padulli	3.200.000		3.300.000
Agenzia G	Rimini-zona Padulli		3.300.000	

Su edifici destinati ad attività commerciali e terziarie gli operatori non hanno saputo fornire dati precisi circa un ipotetico valore di mercato. Essi ritengono, infatti, l'area inadeguata per queste attività a causa della sua posizione poco strategica (è situata in una fascia di terra posta tra l' autostrada e la SS16 di difficile attraversamento in vicinanza del depuratore cittadino.)

L'indagine relativa agli immobili ha confermato come nella zona siano offerti in larga prevalenza immobili di tipo residenziale. Le attività presenti commerciali presenti nell'area sono a servizio delle abitazioni vicine

Tab. 2 - Le fonti dirette: i prezzi di offerta di unità immobiliari residenziali

Area di riferimento	Caratteristiche	Sup. comm. (mq)	Prezzo totale offerta (£)	Prezzo unitario (£/mq)	Epoca
Zona S. Egidio	Appartamento in	100	270.000.000	2.700.000	Recente
Zona S. Egidio	Finiture ordinarie	70	210.000.000	3.000.000	Nuova
Zona S. Egidio	Piccola palazzina,	130	365.000.000	2.800.000	Recente
Zona S. Egidio	Ottime finiture,	110	440.000.000	4.000.000	Recente
Zona S. Egidio	Casa singola con	130	440.000.000	3.840.000	Recente
Zona S. Egidio	Ottime rifiniture	100	290.000.000	2.900.000	Recente

In sintesi, attualmente nella città di Rimini prezzi unitari di abitazioni di nuova costruzione o totalmente restaurate nelle zone di maggior pregio si attestano attorno ai 4-4.5 milioni di lire per metro quadro di superficie lorda.

Più contenuti (3,2-3,5 milioni di lire/mq) sono i prezzi di abitazioni nuove ubicate in zone semicentrali con buona dotazioni di servizi.

Le fonti indirette

Tab.3 – Le fonti indirette: i valori degli edifici residenziali nuovi o ristrutturati

Fonte	Area di riferimento	Vm min (£/mq)	Vm medio (£/mq)	Vm max (£/mq)
Consulente Immobiliare (Autunno 2000)	Rimini-zona centrale-mare		5.800.000	
	Rimini-zona semicentrale		4.500.000	
	Rimini-zona periferica		3.800.000	
Osservatorio Tecnocasa (nov. 2000)	Cesena - Centro storico	3.500.000		4.200.000
	Cesena - S. Egidio	2.800.000		3.200.000
	Cesena - S. Mauro	2.850.000	3.350.000	3.900.000
Tecnoborsa Nazionale	Osservatorio sul Mercato Immobiliare (O.N.M.I.), 2 semestre 2000			
Osservatorio nazionale DEI	Rimini, zona semicentrale	2.800.000		4.200.000
	Rimini, zona periferica	2.400.000		3.200.000
Gabetti Agency n. 18 (feb. 2000)	Rimini, zona semicentrale	2.800.000		3.500.000
	Rimini, zona periferica	2.500.000		3.400.000
Gabetti Agency n. 18 (feb. 2000)	Rimini, zona centrale	4.000.000		5.500.000
	Rimini, zona semicentrale (via Pascoli)	3.000.000		3.800.000
	Rimini, zona periferica (zona Celle)	2.800.000		3.500.000

Tab. 4. - Struttura delle proprietà									
N.	Classi di estensione delle proprietà	Proprietà esistenti				Proprietà aderenti al Consorzio			
		Proprietari		Superfici		Proprietari		Superfici	
		n.	%	mq	%	n.	%	mq	%
1	1 - 1.000	7	8,97	4 331	1,49	6	85,71	3 531	81,53
2	1.000 - 2.000	11	14,10	16 169	5,54	10	90,91	14 727	91,08
3	2.000 - 3.000	21	26,92	52 318	17,94	18	85,71	44 876	85,78
4	3.000 - 4.000	15	19,23	49 908	17,11	11	73,33	37 328	74,79
5	4.000 - 5.000	10	12,82	43 971	15,08	6	60,00	25 918	58,94
6	5.000 - 6.000	4	5,13	20 820	7,14	3	75,00	15 820	75,98
7	6.000 - 7.000	1	1,28	6 543	2,24	0	0,00	0	0,00
8	8.000 - 9.000	4	5,13	34 044	11,67	3	75,00	25 345	74,45
9	10.000 - 11.000	1	1,28	10 508	3,60	0	0,00	0	0,00
10	11.000 - 12.000	2	2,56	22 830	7,83	2	3,33	22 830	10,39
11	14.000 - 15.000	1	1,28	14 728	5,05	1	100,00	14 728	100,00
12	15.000 - 16.000	1	1,28	15 446	5,30	0	0,00	14 728	95,35
Totale		78	100,00	291 616	100,00	60	76,92	219 831	75,38

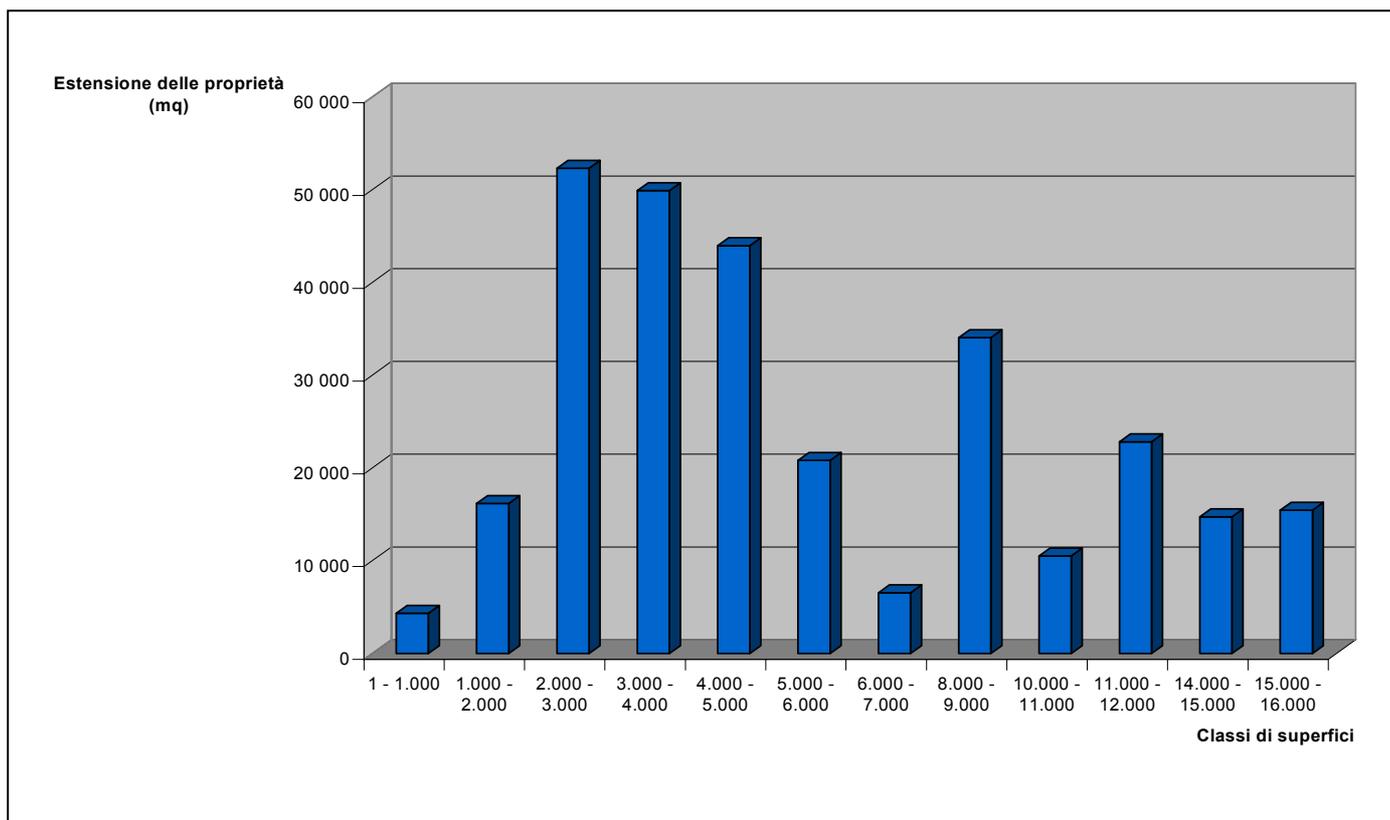


Fig.1.- La struttura proprietaria

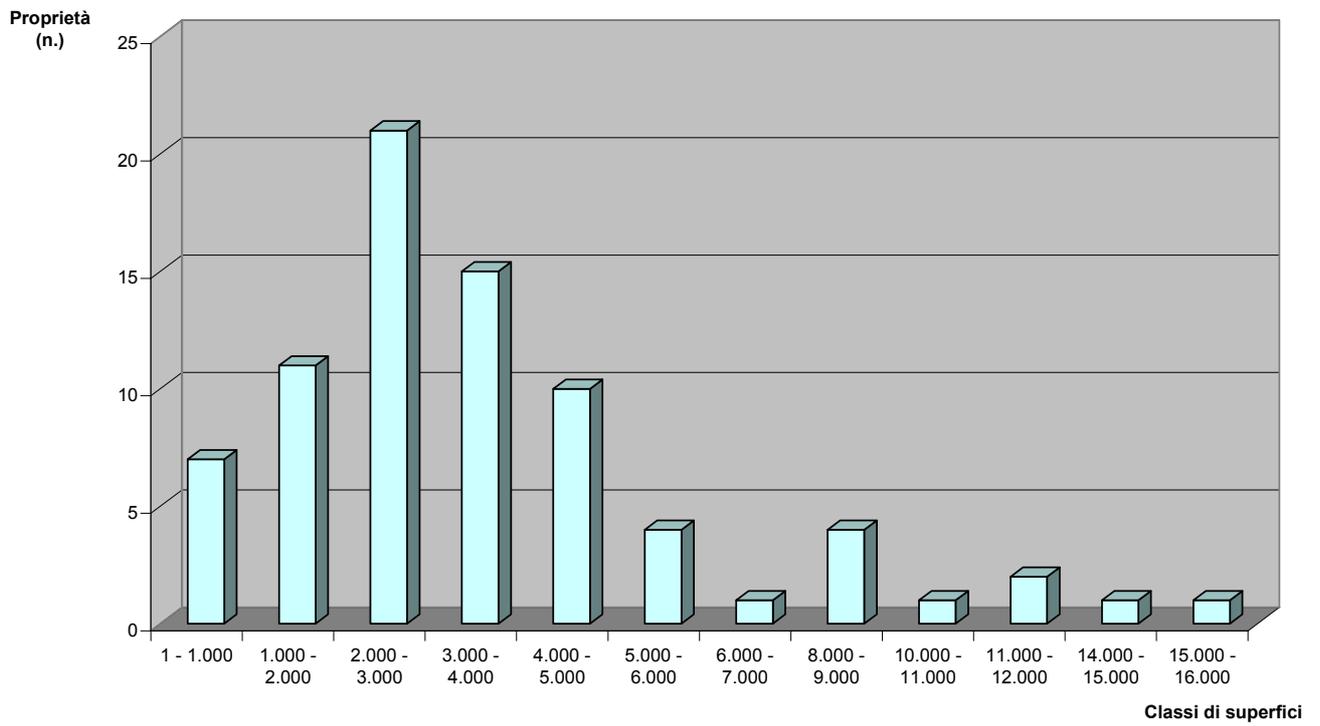
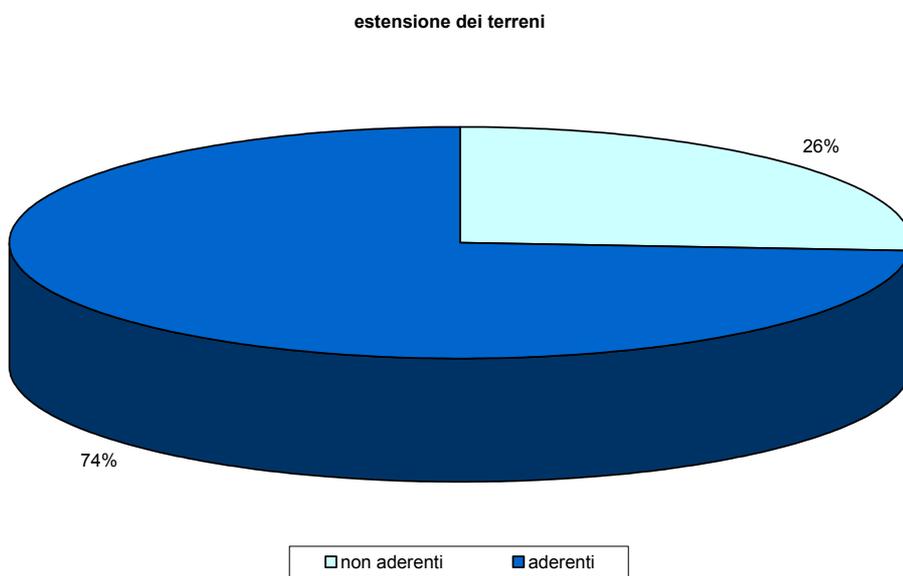
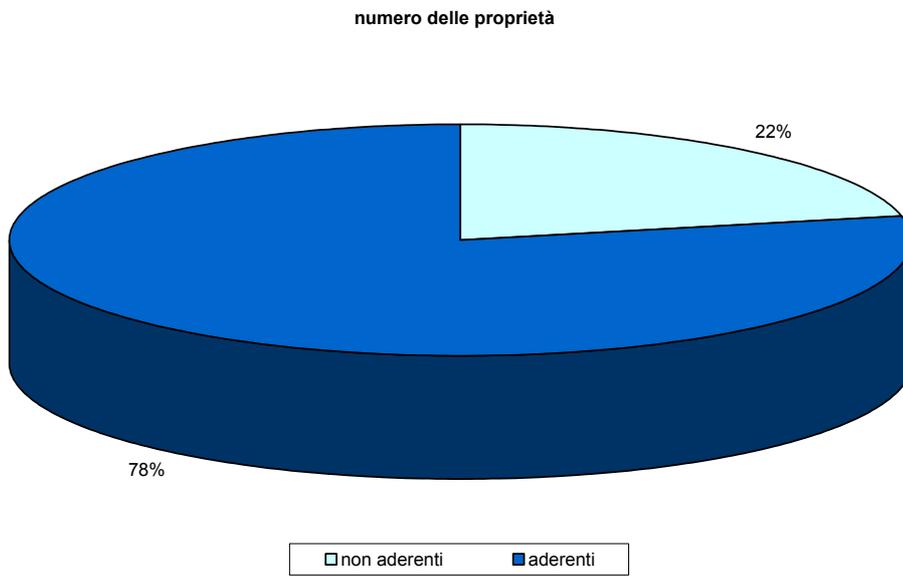
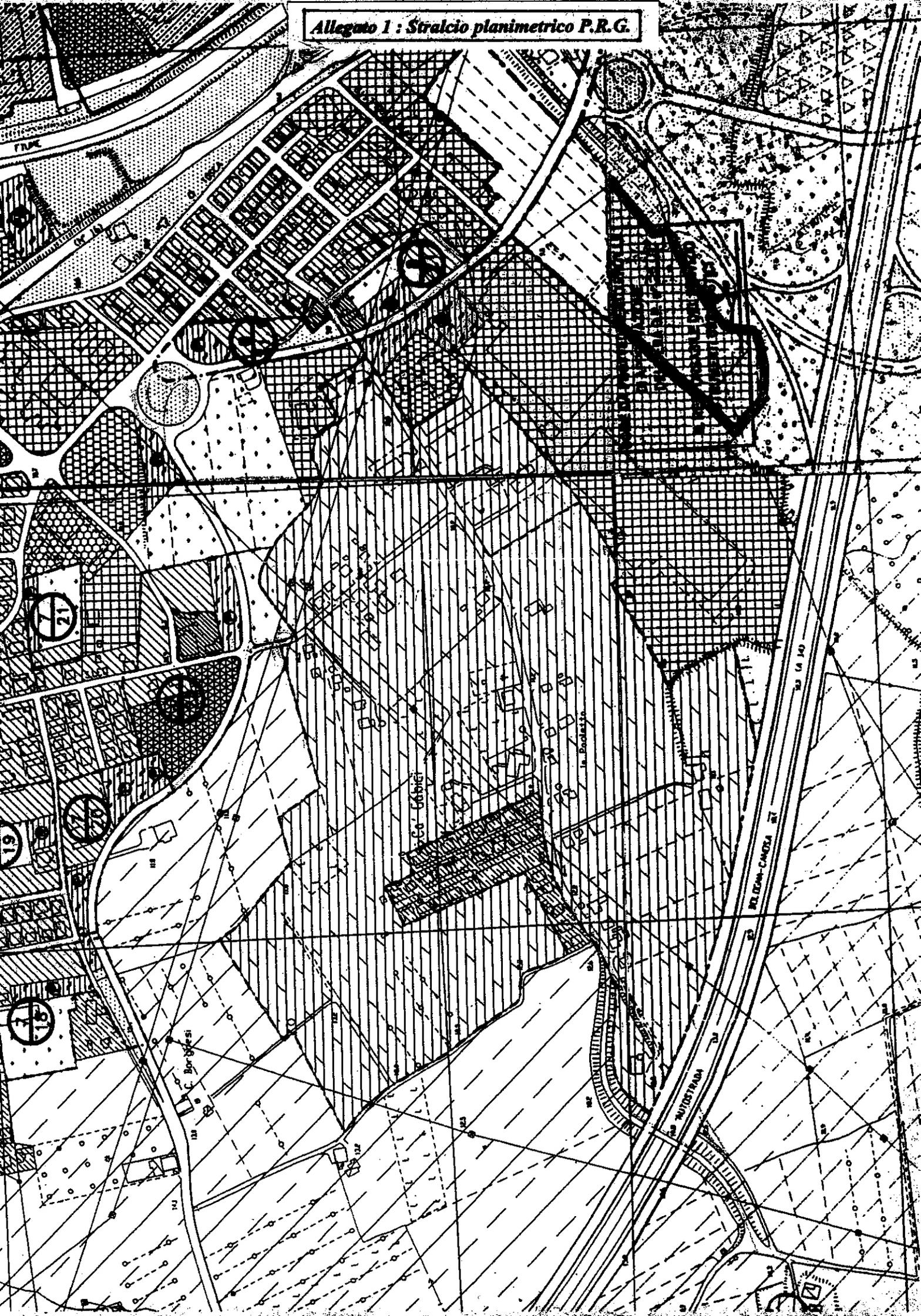
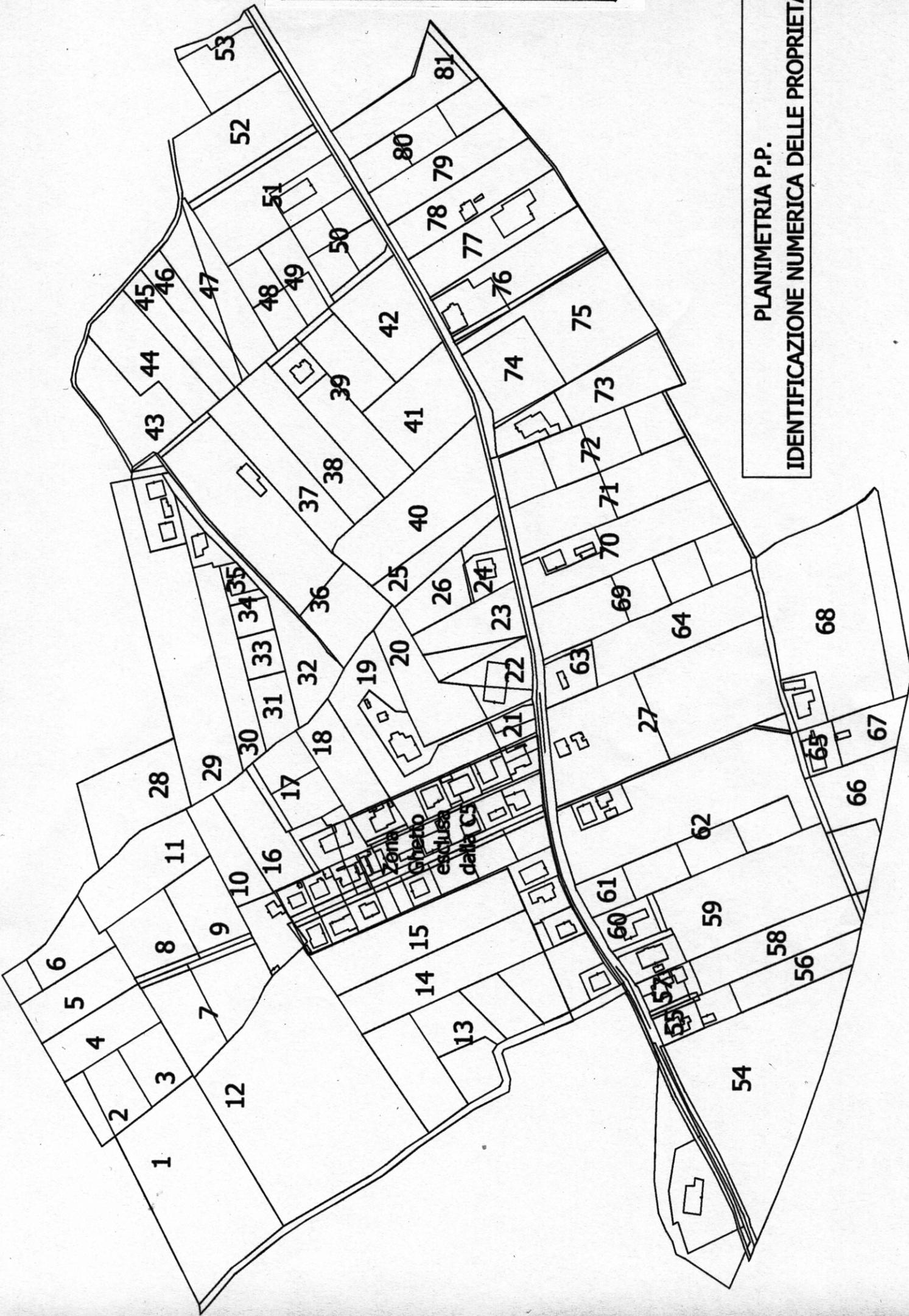


Fig. 2.- L'adesione dei proprietari al Consorzio



Allegato 1 : Stralcio planimetrico P.R.G.





PLANIMETRIA P.P.
IDENTIFICAZIONE NUMERICA DELLE PROPRIETA'

Viserba monte:

H = 11 m.

Ut = 0,4 mq/mq.

Norme particolari:

Valgono le norme di attuazione del P.E.E.P.

Destinazioni:

Vale quanto previsto per la zona C1.

23.2.4 - ZONA C4 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

La sub-zona C4 comprende le zone residenziali, da assoggettare a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Sono ammessi gli interventi che verranno precisati nel Piano attuativo.

Parametri edificatori:

Corpolò:

H = 11 m.

Ut = 0,4 mq/mq.

Marebello:

H = 11 m.

Ut = 0,4 mq/mq.

Norme particolari:

Valgono le norme di attuazione del P.P. di iniziativa pubblica

Destinazioni:

Vale quanto previsto per la zona C1.

23.2.5 - ZONA C5 - ZONA RESIDENZIALE SPECIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO CONSORTILE

La sub-zona C5 comprende un compendio di aree residenziali caratterizzate da un diffuso frazionamento della proprietà e per le quali il PRG persegue l'obiettivo di individuare una superficie fondiaria per ciascuna delle proprietà esistenti, senza tener conto dei frazionamenti successivi al 28/2/1994, data di prima presentazione del PRG al Consiglio Comunale.

Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico di iniziativa pubblica.

Parametri edificatori:

• H = 7,50 m.

• Ut = 0,2 mq/mq. da ripartirsi in maniera uguale ad ogni Sf individuata come sopra.

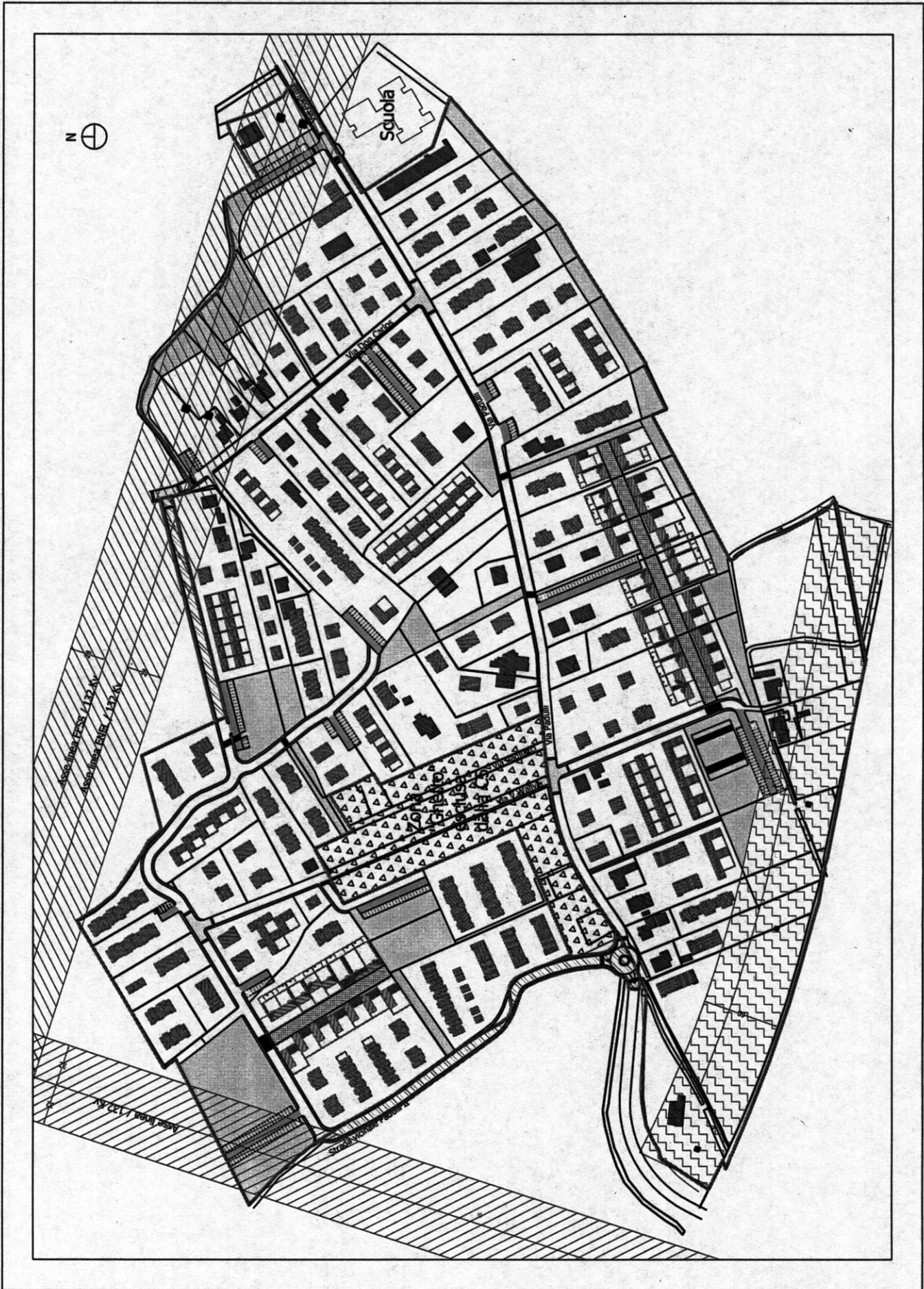
Destinazioni:

Vale quanto previsto per la zona C1.

ART. 24 - ZONA BT: ZONA DESTINATA PREVALENTEMENTE ALLE ATTIVITA' TURISTICHE

Si tratta di una porzione della zona B lungo l'intera fascia litoranea comprendente edifici destinati a residenza

Allegato 5 : Planimetria di progetto



Allegato 6 : Tabella delle S.u.

P.P. D'INIZIATIVA PUBBLICA PER LA ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CONSORTILE C5 (PADULLI)

ELENCO DELLE PROPRIETA' CON SUP.CATASTALE E QUOTA S.u.

n°	Nome	Sup. Catastale mq.	Quota complessiva di S.u. mq.	n°	Nome	Sup. Catastale mq.	Quota complessiva di S.u. mq.
1		8370	1728	53		2552	599
2		2008	505	54		15446	643
3		1499	545	55		670	502
4		2250	522	56		2487	502
5		2250	546	57		279	502
6		1993	551	58		3479	502
7		4268	676	59		8357	636
8		2134	550	60		964	519
9		2134	518	61		800	502
10		3071	547	62		11620	1135
11		3443	622	63		1078	502
12		14728	737	64		3822	602
13		6543	599	65		682	502
14		4259	803	66		1992	502
15		4459	827	67		1459	502
16		2266	571	68		11501	502
17		2340	599	69		4950	633
18		2193	540	70		4580	654
19		5293	593	71		4446	553
20		2986	599	72		4077	653
21		574	502	73		3585	592
22		1125	502	74		2845	558
23		2639	590	75		5292	622
24		810	502	76		4090	567
25		1511	502	77		3474	556
26		1925	502	78		2866	550
27		10508	792	79		2669	549
28		3506	848	80		2621	547
29		8618	917	81		2568	586
30		3081	648				
31		1141	527	TOTALE		291913	48509
32		2550	550				
33		737	502				
34		737	502				
35		333	502				
36		8699	599				
37		2902	502				
38		3213	502				
39		5132	586				
40		5000	599				
41		3290	502				
42		3302	573				
43		3050	599				
44		3013	599				
45		1442	599				
46		1577	599				
47		3143	711				
48		1537	502				
49		1503	502				
50		2735	502				
51		4512	502				
52		4330	691				

COMUNE DI RIMINI

C O P I A

- CF/PI 00304260409 -

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
IL COORDINATORE

Prot. n. 201319/A

Rimini, li 19 SET. 2001

*Al Sig. Sindaco
Dott. Alberto Ravaioli*

- Sede -

Oggetto: Interpretazione normativa dell'art. 23.2.5 delle norme di attuazione del P.R.G. in materia di soggetti aventi titolo all'edificabilità.

Si risponde, con la presente, alla Sua richiesta di approfondire l'interpretazione normativa dell'art. 23.2.5 inerente il Piano d'attuazione della zona "Padulli", viste alcune divergenti letture nonché le motivazioni addotte nel ricorso dell'Avv. Cagnoni in data 27 Dicembre 2000;

Premesso che la norma dell'art. 23.2.5 così come formulata, risulta indefinita in alcuni aspetti inducendo ad interpretazioni diverse, si è reso necessario un approfondimento volto ad individuare la finalità di pianificazione perseguita dalla stessa, in considerazione anche del lungo iter di approvazione del P.R.G..

E' emerso che la formulazione del I° comma dell'art. 23.2.5, (che indica la finalità della norma) è rimasta invariata dalla stesura adottata a quella definitivamente approvata, a conferma della finalità della stessa che il pianificatore ha voluto perseguire (fatto questo abbastanza unico e rilevante al fine di chiarire il contenuto di una normativa tecnica).

Ciò porta a ritenere che il pianificatore abbia voluto vincolare (e distribuire quindi in parti uguali attraverso un criterio che voleva essere "perequativo") la capacità edificatoria delle proprietà esistenti ad una certa data, identificata poi nel 28.2.94, in quanto unico riferimento temporale indicato in norma, anche se impropriamente collegato al termine "frazionamenti".

A tale data verrebbe dunque cristallizzato lo stato di fatto delle proprietà, intendendosi per tali quelle effettivamente costituite in forza di un atto notarile, nell'intento di impedire eventuali successive azioni speculative.

Tenuto conto pertanto della valenza preminente del concetto di proprietà esistente, a nulla rilevano gli atti preordinati, poiché il solo momento in cui si concretizza la volontà del trasferimento è l'atto di vendita.

Tale versione è avvalorata altresì dagli approfondimenti svolti; infatti, (e in tal senso sono state fatte anche dirette verifiche con studi notarili) la pendenza dell'approvazione del frazionamento non inibisce la possibilità di stipula dell'atto di vendita, che può essere redatto anche con il riferimento al tipo di frazionamento privo dell'attestazione di conformità (D.P.R. 26/10/72 n. 650).

D'altra parte, al contrario, il mero frazionamento non costituisce altro che un'operazione tecnico - fiscale senza conseguenze sugli assetti proprietari.

Conseguentemente, se l'obiettivo perseguito dalla norma in esame è quello di assicurare un'unità fondiaria ad ogni proprietario, il concetto di frazionamento (inteso in senso tecnico) non garantisce circa l'unicità o meno della proprietà.

Pertanto, nella rilevata incongruenza letterale della norma, che richiama dapprima il concetto di "proprietà" e poi l'operazione tecnica del "frazionamento", va data assoluta prevalenza al primo piuttosto che alla seconda, in rispondenza alla finalità della norma.

Si coglie l'occasione, inoltre, per informarla circa altre possibili problematiche che potrebbero sorgere nel corso della redazione del Piano Particolareggiato, considerata la gestione di una norma particolarmente complessa in un ambito territoriale così variegato.

Su queste si interverrà non appena emergeranno in corso di redazione del piano, segnalando fin d'ora che alcuni aspetti problematici potranno bene essere risolti nell'ambito di rapporti "interni" del gruppo di proponenti.

Distintamente.

Al Dirigente Settore Affari Legali
Avv. Assunta Fontemaggi

Al Dirigente U.O.A. Gestione Urbanistica
Ing. Chiara Dal Piaz

Il Coordinatore Area Gestione del Territorio
Ing. Ermete Dalprato