



COMUNE DI RIMINI

Settore Infrastrutture e Qualità Ambientale

U.O. Infrastrutture

Opere di riqualificazione urbana dell'area ex colonia Enel - C95I24000180004

*PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED
ECONOMICA*

**RELAZIONE GENERALE E
TECNICA**

ALL.A

Progettisti

*Arch. Daniela De Rubeis
Ing. Carlotta Nicoletti*

Responsabile del Progetto

Ing. Alberto Dellavalle

Data Agosto 2025

Premessa

L'Amministrazione intende procedere con un intervento di demolizione di tutto il complesso adibito a Colonia sito in Viale Regina Margherita n. 24-26.

Tale intervento è strategico poiché la riqualificazione dell'area garantirà l'unitarietà con la realizzazione del parco del mare, offrendo un punto di riferimento per la città, contribuendo alla valorizzazione del lungomare e alla creazione di uno spazio urbano di connessione tra la città e il mare. L'obiettivo prioritario è riqualificare un'area dismessa e degradata costituita dalla COLONIA, considerando che il fabbricato, ormai in stato di abbandono, è stato dichiarato anche privo di interesse storico-testimoniale.

Nel Piano Triennale 2025/2027, su annualità 2025, con prot. Con prot. 0394010/2024 del 07/11/2024 è stata inserita l'opera " OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA DELL'EX COLONIA ENEL " .

Con DGC n. 28 del 11/02/2025 è stato approvato il DIP "*Documento di Indirizzo alla progettazione*" attraverso il quale, ai sensi dell'art. 3 comma 1 dell'allegato I.7 al D. Lgs. n. 36/2023, sono stati definiti in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello di progettazione, dell'intervento " OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA DELL'EX COLONIA ENEL " .

Con DGC n. 267 del 24/10/2023 è stato nuovamente approvato il DIP dell'intervento in oggetto "OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA DELL'EX COLONIA ENEL " in sostituzione di quello precedente.

Il progetto è stato ammesso a finanziamento per un importo pari a € 3.830.284,10 ,e trova copertura finanziaria al Capitolo di Spesa 73250/3009 del Bilancio 2025-2027 annualità 2025 denominato EX COLONIA ENEL - DEMOLIZIONE FABBRICATO E REALIZZAZIONE PIAZZA PUBBLICA, Piano Finanziario 2.02.01.09.000

Stato dei luoghi

L'Ex Colonia Enel è stata realizzata in accostamento ad un villino del 1939 danneggiato dalla guerra. Successivamente la società SADE, tra il 1948 e il 1949, acquisisce l'area per realizzare la colonia per i figli dei propri dipendenti.

Negli anni 70 la colonia ospiterà un'attività alberghiera stagionale. Nel 1981 viene utilizzata come scuola privata, ma di lì a poco verrà chiusa e abbandonata.

Dal 1950 e il 1984 sono intervenute numerose modifiche ed ampliamenti, fino ad arrivare al volume odierno complessivo di circa 22.500mc. A seguito dell'abbandono il fabbricato ha subito un repentino deterioramento (complice l'aria salmastra) ed è presto diventato rifugio per persone senza fissa dimora. L'area è attualmente recintata, di fatto non fruibile, motivo per il quale bisogna donare un nuovo spazio pubblico alla città.

La superficie oggetto di intervento è di 6.859 mq circa, situata all'interno del progetto "Parco del Mare" (tratto 7) al momento esclusa dai lavori in corso, poiché l'amministrazione è proprietaria soltanto di una delle due sezioni dell'immobile ex colonia Enel, ossia le estensioni laterali dell'edificio principale verso il mare e l'area cortilizia.

Sebbene si tratti di un'unità edilizia unica, il corpo principale della colonia occupa un'area privata di circa 3.250 mq.

L'area in parte di proprietà comunale ed in parte di proprietà privata verrà riqualificata dopo che l'Amministrazione Comunale ne avrà acquisito la completa disponibilità.

Destinazione urbanistica

L'intervento si inserisce nel contesto del nuovo Piano dell'Arenile, approvato con D.C.C. n. 59 del 07/08/2025 che prevede la trasformazione delle aree pubbliche adiacenti alla spiaggia in spazi di

supporto per il turismo e la socialità. L'area strategica, di fronte alla spiaggia libera, potrà diventare un punto di riferimento per la città, contribuendo alla valorizzazione del lungomare e alla creazione di uno spazio urbano di connessione tra la città e il mare, oltre ad integrarsi con il progetto del Parco del Mare. L'obiettivo è il recupero di un'area dismessa e degradata costituita dalla COLONIA, la quale verrà dichiarata priva di interesse storico-testimoniale, sebbene il fabbricato non sia di particolare pregio architettonico, grazie alla declassificazione dell'edificio, così come già definito dalla DGR n°954 del 27/05/2024-

L'area si inserisce all'interno delle "aree complementari all'arenile", TITOLO III dell'allegato D1_NTC



Cfr. D1_TAV2_S3

Al fine di avviare il processo di rigenerazione previsto per le cosiddette "aree complementari all'arenile" dalla strategia del Piano dell'Arenile, approvato con D.C.C. n. 59 del 07/08/2025 sono ammissibili "interventi riguardanti la realizzazione o riqualificazione di dotazioni territoriali, preferibilmente afferenti a spazi per la socialità".

Il Piano dell'arenile è un piano indipendente dal PUG statuito dall'art. 3 della LR 9/2002, che, secondo quanto alla legge urbanistica regionale, non deve necessariamente essere approvato dopo il PUG, mentre segue il medesimo iter di approvazione, pur disciplinando una specifica porzione del territorio comunale. In coerenza con il comma 2 del citato art. 3, il Piano dell'arenile ha deciso di includere le aree pubbliche poste a mare del primo fronte costruito in linea con quanto già agli strumenti urbanistici comunali e di programmazione vigenti, che individuano il Parco del Mare (progetto di rigenerazione della fascia del lungomare) come dotazione pubblica di supporto all'arenile: essendo aree utili alla realizzazione di attrezzature necessarie per il servizio turistico e idonee a soddisfare gli interessi pubblici della collettività, sono state considerate come "complementari" all'arenile.

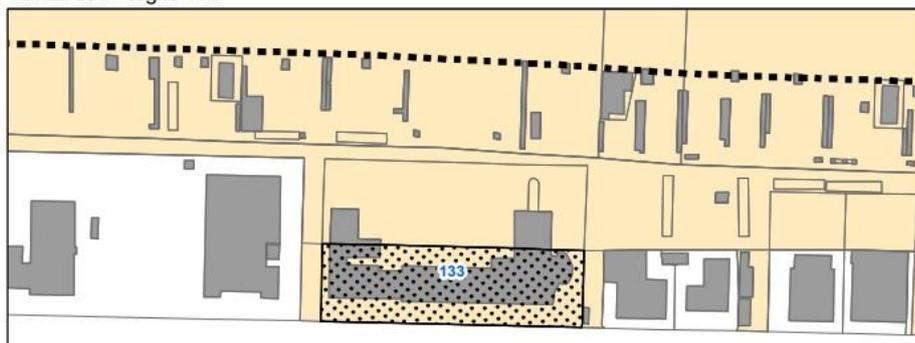
Il piano definisce inoltre le piazze comprese in tale fascia come "parco attrezzato", all'interno del quale la trasformazione ha lo scopo di creare spazi urbani di connessione tra la spiaggia e il territorio retrostante che fungano non solo da luogo di passaggio, ma anche di aggregazione e di incontro, oltre che aree in cui svolgere attività legate alla collettività. Grazie alla declassificazione

dell'edificio a colonia priva di interesse storico testimoniale, così come già definito dalla DGR n°954 del 27/05/2024 che a norma dell'art. 52 della LR 24/2017 efficace con l'approvazione definitiva del piano dell'arenile, sarà possibile recuperare una zona ad oggi dismessa e degradata prevedendo la demolizione dell'edificio esistente a favore di una rigenerazione complessiva dell'area, in linea con quanto stabilito dall'art. 16 co. 14 del PTPR e dall'art. 5.10 co. 11 del PTCP. La demolizione consentirebbe quindi di saldare il parco del mare alla città retrostante, recuperando anche la visuale della battigia e del mare, essendo inoltre l'area ubicata di fronte ad una spiaggia pubblica a libera fruizione. Tutto ciò permette di creare una reale connessione anche con l'arenile, prevedendo funzioni e attrezzature a servizio della spiaggia stessa fruibili per l'intero arco dell'anno contribuendo all'obiettivo di destagionalizzazione di cui alla Strategia del piano.

La pianificazione sovraordinata prevede infatti diversi modi in cui è possibile declinare le strategie generali orientate alla sostenibilità delle trasformazioni ed alla rigenerazione del territorio: in particolare, per le colonie il PTCP promuove azioni che favoriscano il recupero degli spazi liberi di pertinenza dei complessi edilizi, tenendo in considerazione le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile e la necessità di rivedere l'organizzazione urbana al fine di favorire sistemi integrati mare/monte e ricavare spazi da adibire a parco urbano integrati con l'arenile (Azioni 129, 130, 135, 153 del PTCP); inoltre gli obiettivi del PTCP sono rivolti a consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile e favorire e valorizzare la fruizione delle aree di pertinenza di tali edifici per dotare di servizi e qualità turistica l'attuale conurbazione costiera.

La proposta di variante a PTPR e PTCP, ai sensi dell'art. 52 L.R. 24/2017, che comporta l'apposizione di vincolo espropriativo, è stata ratificata con l'adozione del Piano dell'Arenile, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 07/08/2025. Tale variante consente all'amministrazione di procedere con l'acquisizione della parte dell'area di proprietà privata e di avviare le opere di demolizione del fabbricato e riqualificazione.

Rimini sud - foglio 111



Legenda

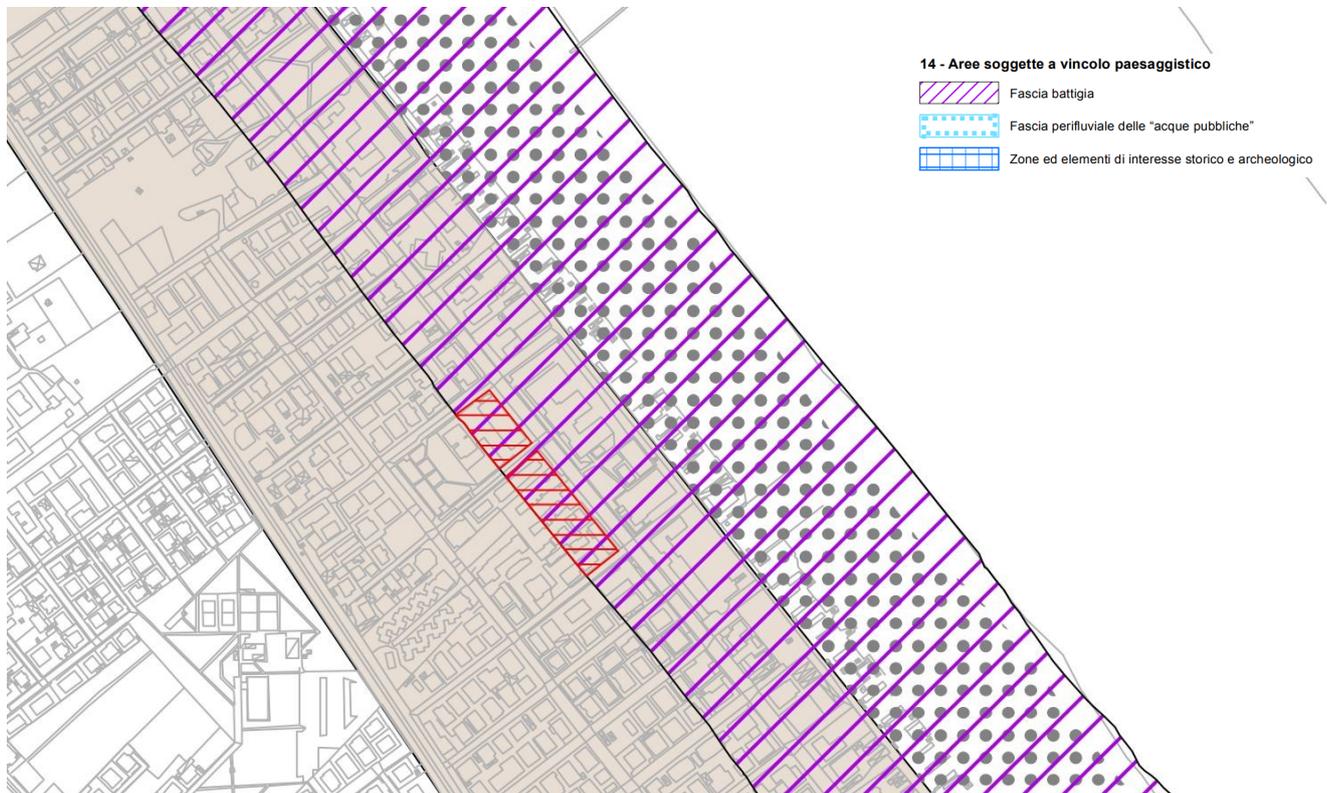
-  Particelle in esproprio
-  Percorso longitudinale
-  Aree incluse nel piano dell'arenile

Cfr. D1_NTA_All.D

Analisi vincoli

Dalle tavole dei vincoli del PSC, l'area oggetto di intervento ricade:

TAVV. VIN1a e VIN1B - TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE



Estratto di tavola. PSC: VIN 1b Tutele ambientali e paesaggistiche tavole in scala 1: 10.000.
Le aree sono soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, art. 142.

TAV. VIN2.1a - TUTELE STORICHE



Stralcio Tav. Vin 2.1a del PSC

il bene ricade in ambito: AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva, con la specifica individuazione di "Colonie marine" disciplinate all'art. 65 del RUE.N;

Edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale esterni al centro storico: Edificio di tutela B, disciplinato all'art. 49 del RUE.N.

Sulla porzione pubblica (Fg. 111, part.IIe 1714, 1782, 2644) della colonia ENEL Rimini nel corso del primo decennio degli anni 2000 è stata chiesta la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con parere espresso con nota prot. 714 del 19/01/2010, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini espresso con nota prot. 17941 del 29/12/2009 (allegato 4) ha ritenuto *"che l'immobile non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto l'edificio, risalente agli anni terminali del sesto decennio del XX secolo ed oggi per la gran parte di proprietà privata, non costituisce esemplare paradigmatico del linguaggio architettonico del periodo di appartenenza, né rivela caratteri innovativi degni di particolare significato dal punto di vista formale e strutturale"*.

Grazie alla declassificazione dell'edificio a colonia priva di interesse storico testimoniale, così come già definito dalla DGR n°954 del 27/05/2024 che a norma dell'art. 52 della LR 24/2017 diverrà efficace con l'approvazione definitiva del piano dell'arenile, sarà possibile recuperare una zona ad oggi dismessa e degradata prevedendo la demolizione dell'edificio esistente a favore di una rigenerazione complessiva dell'area, in linea con quanto stabilito dall'art. 16 co. 14 del PTPR e dall'art. 5.10 co. 11 del PTCP.

la D.C.P n. 13 del 12/06/2024 esprime la proposta di variante cartografica al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), avanzata dal Piano dell'Arenile del Comune di Rimini e adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 21/05/2024 , sulle modifiche cartografiche al piano territoriale di coordinamento provinciale relativamente alla classificazione della colonia ex enel di rimini.

Con D.C.C. n. 59 del 07/08/2025 è stato approvato il PIANO DELL'ARENILE EX ART. 3 COMMA 2 L.R. 9/2002. PROCEDIMENTO EX ART. 46 che contiene nella sua proposta di approvazione:

- APPOSIZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO SULLA PORZIONE PRIVATA DELLA COLONIA EX-ENEL,
- APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PTPR, PTCP,
- AGGIORNAMENTO DELLA TAVOLA DEI VINCOLI

TUTELE ARCHEOLOGICHE

TAV VIN_2_2B - aree a potenzialità archeologica bassa.



La Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente sul territorio con nota del 17/07/2025, assunta agli atti del nostro protocollo con nota n. 250431 del 17/07/2025 ha ritenuto non necessaria l'attivazione della procedura di verifica preventiva di interesse archeologico.

Tav. ZAC - L'area ricade nella Classe IV area ad intensa attività umana



Ai sensi della legge n. 447 del 1995 non è necessaria la Valutazione di Impatto Acustico e si ritiene che anche in condizioni di post operam si mantenga sempre la medesima classificazione acustica senza apportare varianti e modifiche alla ZAC vigente.

Descrizione Intervento

A seguito dell'acquisizione della colonia, l'intervento prevede la demolizione del fabbricato dell'Ex colonia Enel, all'interno di un'area di 6.859 mq circa, situata a ridosso del progetto del "Parco Del Mare" tratto 7.

Sebbene si tratti di un'unità edilizia unica, il corpo principale della colonia occupa un'area privata di circa 3.250 mq.

La posizione è strategica poiché si trova nella zona di maggior pregio della Rimini turistica, con più alta densità di alberghi e servita da una spiaggia libera con un fronte di 45 metri lineari. In tale contesto si configura l'occasione di un intervento che favorisca una rigenerazione urbana, sostenibile e di qualità.

Conclusa la demolizione del fabbricato si procederà con le opere di riqualificazione che comprendono:

1. Movimentazione e compattazione del terreno, nonché sistemazione delle aree verdi;
2. Realizzazione di tre percorsi pedonali provvisori (in stabilizzato) per il collegamento funzionale con il tratto 7 del Parco del Mare appena eseguito;
3. Installazione di un impianto di pubblica illuminazione, al fine di garantire sicurezza, orientamento e una corretta fruibilità dell'area nelle ore serali e notturne

La scelta dei materiali e delle tecnologie impiegate nella lavorazioni tiene accuratamente conto dell'impatto ambientale e della sostenibilità del progetto.

A livello di interventi di cantiere, il progetto prevede un lieve scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici per una ventina di cm, seguito dalla ricompattazione dello stesso terreno in loco .

Il pacchetto dei percorsi temporanei (30 cm di spessore in totale), è costituito per i primi 20 cm da misto stabilizzato, che garantisce una base compatta e resistente e 10 cm di stabilizzato fine (ghiaietto e sabbia) per uno strato di livellatura stabile e resistente al calpestio e/o al passaggio leggero.

Le opere di illuminazione prevedono il posizionamento di 6 pali, su plinti 1x1x1, due per ogni percorso.

Le opere edili, una volta completate ed ultimate, restituiranno un'area che fungerà da filtro tra la città e l'arenile, configurandosi come uno spazio rigenerato e destinato a una nuova modalità di fruizione pubblica.

Il progetto è stato redatto in conformità alle disposizioni previste nel D.P.R. 503/96 in materia di barriere architettoniche.

Si rammenta che questo intervento costituisce solo ed esclusivamente una prima fase di riqualificazione, poiché il progetto di riqualificazione finale dell'area (seconda fase) verrà compiuto in una fase successiva.

L'amministrazione ha candidato il progetto finale di riqualificazione (seconda fase) al bando approvato con D.G.R. n. 1593 del 08/07/2024 "Rigenerazione Urbana 2024 per il finanziamento di misure a sostegno di strategie di rigenerazione urbana e territoriale".

A seguito degli esiti della graduatoria approvati con D.G.R. n. 905 del 9/06/2025, l'intervento è risultato ammissibile e finanziato, permettendo così il completamento dell'opera nell'annualità successiva.

Pareri

La carta delle potenzialità archeologiche del Comune di Rimini rileva, per l'area in esame, un grado di potenzialità bassa.

Con nota prot. 242342 del 11/07/2025 è stata richiesta ai sensi del art. 41 comma 4 del D. Lgs. 36/2023 la necessità di valutare la verifica preventiva dell'interesse archeologico alla Soprintendenza archeologia di Ravenna, la quale con nota prot. 250431 del 17/07/2025 rilascia il proprio parere, non ritenendo necessaria l'attivazione della procedura di verifica.

Sottoservizi

Con Pec. Prot 0235182/2025 del 07/07/2025 è stato richiesto agli enti interessati una mappatura della rete dei sottoservizi nell'area dell'Ex Colonia Enel.

L'amministrazione ha ricevuto le seguenti osservazioni da parte di ;

- **Adrigas:** (nota acquisita agli atti con prot. 235182 del 08/07/2025): comunicazione di mancanza di allacci d'utenza nel sottosuolo, e a non procedere con le operazioni di scavo prima di aver espletato i sopralluoghi necessari;
- **BT Italia s.p.a.** (nota acquisita agli atti con prot. 237218 del 08/07/2025): comunicazione di mancanza di impianti di proprietà di BT Italia nelle zone interessate dai lavori;
- **Hera s.p.a.:** (nota acquisita il 09/07/2025): a seguito della richiesta sul portale ci tramsette planimetria con la rappresentazione delle reti gestite dal Gruppo Hera, e non interferiscono nelle zone interessate dai lavori;
- **P.M.R.** (nota acquisita agli atti con prot. 243463 del 14/07/2025): comunicazione di mancanza di rete di sottoservizi di sua competenza/proprietà nelle zone interessate dai lavori;
- **Romagna Acque – Società delle Fonti S.p.A.**, (nota acquisita agli atti con prot. 247511 del 16/07/2025): comunicazione di mancanza di interferenza del progetto di intervento sulle strade indicate in oggetto nel Comune di Rimini, con gli impianti e le infrastrutture dell'Acquedotto della Romagna;
- **SNAM s.p.a.:** (nota acquisita agli atti con prot. 251419 del 18/07/2025): comunicazione di non interferenza con gli impianti di proprietà di SNAM s.p.a. nelle zone interessate dai lavori;

Consistenza delle opere

Verrà verificato in fase esecutiva che le opere in oggetto non rechino pericoli per la pubblica incolumità durante e dopo la demolizione e si assolveranno alle normative vigenti.

Quadro Economico

L'importo dei lavori ammonta ad € 912.568,27 di cui per opere in appalto complessive € 872.568,27 oltre € 39.000,00 come oneri della sicurezza e € 2.917.715,83 per somme a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi in programma comporteranno una spesa di €. 3.830.284,10 comprensiva delle somme a disposizione dell'Amministrazione, come si evince dal quadro economico che segue:

QUADRO ECONOMICO					
A)	SOMME in APPALTO	IVA(%)	IMPORTI netti	IVA	IMPORTI Lordi
a.1)	Lavori a CORPO	10,00%			
	Lavori a MISURA	10,00%	€ 873.568,27	€ 87.356,83	€ 960.925,10
	Lavori in ECONOMIA	10,00%	€ -	€ -	€ -
	TOTALE LAVORI	10,00%	€ 873.568,27	€ 87.356,83	€ 960.925,10
a.2)	Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	10,00%	€ 39.000,00	€ 3.900,00	€ 39.000,00
a.3)	Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure volte alla prevenzione e repressione della criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'articolo 204, comma 6, lettera e) , del codice, non soggetto a ribasso	0,00%	€ -	€ -	€ -
a.4)	Opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale e sociale, nel limite di importo del 2 per cento del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale	0,00%	€ -	€ -	€ -
	TOTALE SOMME IN APPALTO		€ 912.568,27	€ 91.256,83	€ 999.925,10
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	IVA(%)	IMPORTI netti	IVA	IMPORTI Lordi
b.1)	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	22,00%		0,00 €	€ -
b.2)	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura della stazione appaltante	22,00%	€ -	0,00 €	€ -
b.3)	Rilievi, accertamenti e indagini da eseguire ai diversi livelli di progettazione a cura del progettista	22,00%	€ -	0,00 €	€ -
b.4)	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	22,00%	€ 5.000,00	1.100,00 €	€ 6.100,00
b.5)	Imprevisti	22,00%	€ 10.770,35	2.369,48 €	€ 13.139,83
b.6)	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	22,00%	€ -	0,00 €	€ -
b.7)	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	22,00%	€ 2.273.000,00	500.060,00 €	€ 2.773.060,00
b.8a)	Spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, ivi compreso l'eventuale monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità,	22,00%	€ 12.000,00	2.640,00 €	€ 14.640,00
b.8b)	Spese tecniche relative all'incentivo di cui l'art. 45 del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente (80% spese incentivo)		€ 14.601,09		€ 14.601,09
b.9)	Spese per attività tecnico-amministrative e strumentali connesse alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del codice nonché per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'articolo 42 del codice (da calcolare min € 250,00)		€ 857,81	0,00 €	€ 857,81
b.10)	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice (20% spese incentivo)		€ 3.650,27		€ 3.650,27
b.11)	Eventuali spese per commissioni giudicatrici		€ -	0,00 €	€ -
b.12a)	Spese per pubblicità		€ -	0,00 €	€ -
b.12b)	Spese per pubblicità: contributo ANAC per stazioni appaltanti		€ 410,00	0,00 €	€ 410,00
b.13)	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	22,00%	€ -	0,00 €	€ -
b.14)	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	22,00%	€ -	0,00 €	€ -
b.15)	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 41, comma 4, del codice	22,00%	€ -	0,00 €	€ -
b.16)	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	22,00%	€ -	0,00 €	€ -
b.17)	Nei casi in cui sono previste, spese per le opere artistiche di cui alla legge 20 luglio 1949,	22,00%	€ -	0,00 €	€ -
b.18)	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		€ 597.426,30		
	di cui IVA somma lavori		€ 91.256,83		
	di cui IVA somme a disposizione dell'amministrazione comunale		€ 506.169,48		
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 2.917.715,83		
	TOTALI COMPLESSIVI		€ 3.830.284,10		€ 3.830.284,10

Esposizione della fattibilità dell'intervento

Gli interventi proposti sono conformi alla strumentazione urbanistica del Comune di Rimini come approvato con il Piano dell'Arenile con D.C.C. n. 59 del 07/08/2025.

Per l'approvazione del PFTE si procederà con Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art 14 - bis, comma 7 della Legge 241/19.

Disponibilità delle aree o immobili da utilizzare

Come sopra riportato, con D.C.C. n. 59 del 07/08/2025 è stato approvato il PIANO DELL'ARENILE EX ART. 3 COMMA 2 L.R. 9/2002. PROCEDIMENTO EX ART. 46 che contiene nella sua proposta di approvazione:

- APPOSIZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO SULLA PORZIONE PRIVATA DELLA COLONIA EX-ENEL,
- APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PTPR, PTCP
- AGGIORNAMENTO DELLA TAVOLA DEI VINCOLI

Gli oneri per il pagamento delle indennità d'esproprio sono previsti all'interno delle somme a disposizione alla voce "acquisizione aree ed immobili".

Articolazione dell'intervento in lotti funzionali e fruibili

Considerato l'esigenza di ottimizzare i costi di intervento non risulta funzionalmente né economicamente opportuno una suddivisione in lotti.

Accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere

L'accessibilità al cantiere è assicurata dalla rete viaria esistente.

Incidenza della Manodopera

L'incidenza della manodopera è del 46,706 % dell'importo dei lavori in appalto, pari ad € 426.221,66 come da elaborato specifico.

La Stima dell'Incidenza della Manodopera è sviluppata attraverso l'utilizzo delle incidenze riportate nell'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche per la Lombardia e l'Emilia- Romagna, l'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche 2025, ai sensi del comma 13 dell'articolo 41 del D. Lgs. n. 36/2023. approvato dalla Giunta regionale con la Delibera n. 2342 del 23 dicembre 2024 pubblicata sul BURERT n. 392 del 30 dicembre 2024.

Per le voci in esso non ricomprese sono state utilizzate le percentuali di incidenza riportate nelle Nuove tabelle delle quote d'incidenza per le principali categorie di lavori nonché la composizione delle rispettive squadre tipo, ai fini della revisione prezzi contrattuali contenute nel DM dell'11/12/1978.

Forma e fonti di finanziamento per la copertura della spesa

La spesa trova copertura al capitolo di spesa 73250/3009 denominato "EX COLONIA ENEL-DEMOLIZIONE FABBRICATOE REALIZZAZIONE PIAZZA PUBBLICA" (miss/Progr. 10.05, p.f. 2.02.01.09.000) di capienza pari ad € 3.830.284,10"

La spesa complessiva dell'intervento è pari a € 3.830.284,10, di cui € 912.568,27 per somme in appalto comprensivi di oneri per la sicurezza pari a €. 39.000,00 e dell'incidenza della manodopera pari a € 426.185,83 , oltre a € 2.917.715,83 per somme a disposizione dell'amministrazione.

Le previsioni riportate nel computo metrico di spesa potranno nel corso dell'elaborazione del progetto esecutivo sia per quanto attiene ai costi delle varie categorie di lavoro e delle somme a disposizione, discostarsi da quelli riportate, rimanendo comunque inalterato l'importo totale dell'opera. Tale considerazione vale anche per i possibili scostamenti nel quadro economico.

Per la predisposizione degli elaborati economici si è fatto riferimento all' Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche per la Lombardia e l'Emilia- Romagna, l'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche 2025, ai sensi del comma 13 dell'articolo 41 del D. Lgs. n. 36/2023. approvato dalla Giunta regionale con la Delibera n. 2342 del 23 dicembre 2024 pubblicata sul BURERT n. 392 del 30 dicembre 2024

Per le voci in esso non ricomprese si è fatto riferimento ai seguenti Elenco prezzi:

Infine per le voci non riconducibili ai precedenti elenchi prezzi sono stati utilizzati nuovi prezzi ritenuti consolidati in quanto estrapolati da appalti recenti.

Oneri di gestione e manutenzione

Trattandosi di infrastrutture già affidate in manutenzione alla Società Anthea srl nell'ambito dei servizi di gestione delle infrastrutture del Comune di Rimini, non sono previsti oneri aggiuntivi per la gestione di questa nuovo tratto.

Elenco Elaborati ALLEGATI DI PROGETTO

AII.A. RELAZIONE GENERALE e TECNICA;
AII.B. RELAZIONE FOTOGRAFICA;
AII.C. RELAZIONE PAESAGGISTICA;
AII.D. RELAZIONE DI SOSTENIBILITA' DELL'OPERA;
AII.E. QUADRO ECONOMICO;
AII.F. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
AII.G. ELENCO PREZZI UNITARI;
AII.H. ANALISI PREZZI;
AII.I. STIMA INCIDENZA DELLA MANODOPERA;
AII.L. ELENCO DITTE DA ESPROPRIARE ;
AII.M. PRIME INDICAZIONI PIANO DELLA SICUREZZA E COORDINAMENTO (PSC) ;
AII.N. DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE;
AII.O. CRONOPROGRAMMA;

Elaborati grafici

TAV01. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ed INSERIMENTO URBANISTICO 1:2000
TAV02.a PLANIMETRIA STATO DI FATTO_PLANIMETRIA GENERALE_scala_1_200
TAV02.b PLANIMETRIA STATO DI FATTO_PIANO TERRA_scala_1_200
TAV02.c PLANIMETRIA STATO DI FATTO_PIANO PRIMO_scala_1_200
TAV02.d PLANIMETRIA STATO DI FATTO_PIANO SECONDO_scala_1_200
TAV02.e PLANIMETRIA STATO DI FATTO_PIANO TERZO_scala_1_200
TAV02.f PLANIMETRIA STATO DI FATTO_PROSPETTI_scala_1_100_
TAV02.g PLANIMETRIA STATO DI FATTO_SEZIONI_scala_1_100_
TAV03 PLANIMETRIA COMPARATIVA_GIALLO_ROSSI_scala_1_200
TAV04 PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO_scala_1_200
TAV05.PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO

Dichiarazione IVA 10%

Per i lavori in oggetto indicati si applica l'aliquota IVA ridotta del 10% ai sensi del D.P.R. 633/72 e successive modificazioni ed integrazioni in quanto trattasi di opere di urbanizzazione primaria che comprendono la costruzione di opere stradali ex novo, di cui all'art 127- quinquies del predetto testo unico.

Il Responsabile del Progetto
Ing. Alberto Dellavalle

I Progettisti
Ing. Carlotta Nicoletti
Arch. Daniela De Rubeis