



**COMUNE DI RIMINI
DIREZIONE GENERALE**

Settore Infrastrutture e Protezione Civile

Determinazione Dirigenziale n. 3565 del 10/12/2025

Fascicolo 2025-023-82

Oggetto: **“Opere di riqualificazione urbana dell’area ex Colonia Enel”**. Determinazione indennità provvisoria di esproprio.

IL DIRIGENTE

RICHIAMATA:

- la Deliberazione n. 93 del 19/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui il Consiglio Comunale ha approvato la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2025-2027;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 19/12/2024, immediatamente esecutiva, che ha approvato il Bilancio di Previsione 2025-2027;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 09/01/2025 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 30/01/2025, con cui è stato approvato il P.I.A.O. 2025-2027 e la scheda attinente al Centro di Responsabilità 16, denominato “Settore Infrastrutture e Qualità Ambientale”, riportante gli obiettivi e le risorse assegnate al responsabile del suddetto Centro di Responsabilità;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 07/08/2025, pubblicata sul BURERT in data 10/09/2025, avente ad oggetto: “PIANO DELL’ARENILE EX ART. 3 COMMA 2 L.R. 9/2002. PROCEDIMENTO EX ART. 46 L.R. 24/2017 – 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 –”, con la quale al punto 10 del deliberato è stato apposto il vincolo espropriativo per la realizzazione dell’intervento in oggetto “Opere di riqualificazione urbana dell’area ex Colonia Enel”;

PRECISATO che l’opera, *de quo*, è inserita nel Programma Triennale dei LL.PP. 2025-2027 e nel relativo Elenco Annuale LL.PP. 2025, approvato con deliberazione di C.C. n. 93 del 19/12/2024, come da ultimo aggiornato con deliberazione di C.C. n. 47 del 24/7/2025;

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n. 267 del 05/08/2025 con la quale è stato approvato il Documento di Indirizzo alla Progettazione e 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;

TENUTO CONTO che, ai sensi dell’art. 16 della L.R. Emilia Romagna n.37/2002, gli elaborati del progetto di opera pubblica sono stati depositati presso il Comune di Rimini, Settore Infrastrutture e Protezione Civile, Ufficio Espropri e dell’avvenuto deposito è stato dato avviso mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, n.231 del 27.08.2025, nonché è stata inviata, alla proprietà, Ditta n. 1, la cui area è interessata dalla realizzazione dell’opera, comunicazione prot.n. 0294239 del 26/08/2025, contenente avviso di approvazione del progetto, ai sensi e per gli effetti del citato art. 16 L.R. 37/2002, facendo, quindi, decorrere i termini per la presentazione delle osservazioni;

PRECISATO che, successivamente, non sono pervenute osservazioni;

EVIDENZIATO che la Ditta n.1 esproprianda, destinataria della comunicazione ex art. 16 della L.R. Emilia Romagna n.37/2002 è sottoposta a liquidazione giudiziale;

RICHIAMATA la Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis e ss. della L. 241/90 e ss.mm.ii, conclusasi positivamente, assunta al prot. n. 403511 del 13/11/2025, che:

- descrive i lavori della Conferenza di Servizi, dettagliando l'intervento da realizzare;
- riporta dettagliatamente i pareri, i nulla osta, le autorizzazioni ottenute con il completamento della stessa;
- evidenzia in merito agli aspetti urbanistici che l'intervento risulta conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al nuovo Piano dell'Arenile approvato con Deliberazione di C.C. n. 59 del 07/08/2025, di cui sopra;
- evidenzia in merito agli aspetti paesaggistici ed archeologici che, sulla base del parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, con nota acquisita agli atti con prot.n. 401500 del 12/11/2025, la Determinazione Conclusiva costituisce Autorizzazione Paesaggistica per la realizzazione dell'intervento;
- evidenzia che è stata ottenuta Autorizzazione Doganale, acquisita con prot. n. 401421 del 12/11/2025, ai sensi del D.Lgs. 374/90 art. 19;
- evidenzia che in sede di Conferenza sono state recepite le prescrizioni/condizioni, presentate dagli Enti ed Amministrazione coinvolte ai fini dell'assenso e che il successivo livello di progetto terrà conto delle prescrizioni tecniche e delle indicazioni necessarie alla progettazione esecutiva ed all'esecuzione dell'opera;
- evidenzia che la Conferenza, tenuto conto delle indicazioni e dei pareri forniti dagli Enti, Amministrazioni e Gestori di sottoservizi coinvolti, ha deliberato parere favorevole al progetto;

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 441 del 18/11/2025 e relativi allegati parti integranti, immediatamente esecutiva, che, in particolare:

- fa proprie le risultanze della citata Determinazione;
- approva il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, avente ad oggetto "Opere di Riqualificazione Urbana dell'area dell'ex Colonia Enel";
- dichiara la pubblica utilità dell'opera;

DATO ATTO che sono state espletate le formalità, di cui all'art. 18 L.R. n. 37/2002, circa gli elementi utili alla determinazione del valore da attribuire agli immobili, oggetto della procedura espropriativa, in risposta alla quale è stata trasmessa la nota prot. n. 411708 del 20/11/2025 da parte del curatore fallimentare, agli atti dell'Ufficio Espropri;

PRECISATO che quest'ultima nota attesta che il Tribunale Civile e Penale di Forlì, Sezione fallimentare, ha dichiarato congrua la cifra, quale indennità di esproprio, di cui alla voce b7 del Quadro Economico inserito nella relazione Tecnica, allegato "A" del PFTE, approvato con Giunta Comunale n. 441 del 18/11/2025;

RICHIAMATA la successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 490 del 4/12/2025 di approvazione del progetto esecutivo, relativo all'opera in oggetto, immediatamente esecutiva;

EVIDENZIATO che la richiamata deliberazione di Giunta Comunale n. 490 del 4/12/2025, tra l'altro:

- dà atto che la spesa complessiva, relativa all'intervento da realizzare ammonta ad Euro 3.830.284,10, riassestata come da quadro economico riportato in narrativa del provvedimento stesso, a cui si rinvia *per relationem*, e precisa che la spesa è così finanziata:

- quanto a Euro 3.711,23 per spese, di cui all'art. 45, commi 6 e 7 del codice (20% spese incentivo) al Cap. 75320/3019 denominato Fondo Interventi diversi ed imprevisti LL.PP. di cui già prenotati Euro 3.650,27 al n. 2025/10162 con DG 441/2025;
 - quanto a Euro 3.826.572,87 al Cap. 73250/3009 denominato "Ex Colonia Enel – demolizione fabbricato e realizzazione piazza pubblica", finanziato con mutuo, piano finanziario 2.02.01.09.012, prenotazione n. 2025/9953;
- prenota la somma di Euro 60,96 (maggiore spesa incentivo 20%) al Cap. 75320/3019 denominato "Fondo Interventi diversi ed imprevisti LL.PP";

VISTA la Relazione RUP, allegato parte integrante della Deliberazione di Giunta Comunale n. 490 del 4/12/2025, alla quale si rimanda per ogni aspetto di dettaglio relativo al progetto, dalla quale emerge, tra l'altro, che 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" e, conclusa la demolizione, si procederà con le opere di riqualificazione;

RICHIAMATA la relazione di stima, contenuta nell'allegato, parte integrante della summenzionata Deliberazione di Giunta Comunale n. 490 del 4/12/2025, TAV_05 PPE (Piano Particellare Esproprio), a cui si rinvia *per relationem*, che quantifica la stima dell'indennità presunta di esproprio in una somma pari ad € 2.273.000,00;

RITENUTO di confermare con il presente provvedimento la sopracitata stima e di quantificare l'indennità provvisoria di esproprio in una somma pari ad € 2.273.000,00, oltre ad I.V.A pari ad € 500.060,00 (22%) e così per complessivi € 2.773.060,00;

STABILITO di impegnare a favore della Ditta n. 1, come indicato nell'allegato "A", parte integrante del presente atto, la somma complessiva pari ad € 2.773.060,00, di cui € 2.273.000,00 a titolo di indennità di esproprio ed € 500.060,00, a titolo di IVA (22%), essendo la spesa esigibile nel corso del 2025, al Capitolo di Spesa Cap. 73250/3009, denominato: *Ex colonia Enel – Demolizione fabbricato e realizzazione piazza Pubblica*”, prenotazione 2025/9953, finanziato con mutuo, Miss/Progr. 10.05, P.F. 2.02.01.09.012, CUP C95I24000180004;

PRECISATO che, ai fini dell'applicazione dell'IVA (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), il terreno mantiene capacità edificatoria a seguito della demolizione del fabbricato, prevista per la realizzazione dell'opera pubblica di interesse, come evidenziato nell'allegato parte integrante della Deliberazione di Giunta Comunale n. 490 del 4/12/2025, TAV_05 PPE: “... anche nella ipotesi di demolizione del fabbricato, prevista nel progetto di opera pubblica... il Piano dell'Arenile approvato con Deliberazione di Consiglio, Comunale n. 59 del 07/08/2025 prevede che le volumetrie (pari a 22.500 mc) possano essere mantenute a disposizione dell'Amministrazione Comunale per interventi di riqualificazione di altri ambiti urbani”;

EVIDENZIATO che il presente impegno di spesa non determina variazione degli stanziamenti previsti nel quadro economico dell'opera;

PRECISATO che l'indennità provvisoria di esproprio non è soggetta alla ritenuta fiscale del 20% a favore dell'erario, ai sensi dell'art. 35 del Dpr. 327/2001, in quanto la Ditta esproprianda esercita impresa commerciale;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 9 D.L. 78/2009, convertito con L. 102/2009, il programma dei pagamenti, derivante dall'adozione del progetto, oggetto del presente provvedimento, è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

STABILITO che la indennità provvisoria di esproprio, come quantificata con la presente determinazione, sia notificata alla Ditta interessata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 e seguenti del D.P.R. 08.06.2001 n. 327;

PRECISATO che la indennità provvisoria di esproprio, notificata come suddetto:

- ove sia ritenuta congrua dalla Ditta interessata, sia corrisposta, previa liquidazione dirigenziale, ai sensi dell'art. 13 del vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Rimini;
- ove non sia ritenuta congrua dalla Ditta interessata, sia depositata a suo favore presso la Ragioneria Territoriale dello Stato di Bologna e sia richiesta alla Commissione Provinciale competente la determinazione dell'indennità definitiva di esproprio, ovvero avviato il procedimento, di cui all'art. 21, comma 3 e seguenti del D.P.R. 327/2001;

STABILITO che, qualora siano da corrispondere indennità aggiuntive, siano quantificate con separato provvedimento;

EVIDENZIATO che nel caso si rilevassero, nell'ambito delle operazioni di immissione nel possesso, soprassuoli insistenti sulle aree oggetto di intervento, questi verranno valutati sulla base di una specifica relazione di stima;

PRESO ATTO dell'“Elenco Ditte” e del “Piano Particellare”, allegati alla Deliberazione di Giunta n. 490 del 4/12/2025, sopra richiamata;

PRECISATO che il Piano Particellare è allegato “B”, parte integrante al presente provvedimento;

VISTO il D.P.R. n. 327 dell'08/06/2001 e sue integrazioni e modificazioni;

VISTA la Legge Regionale n. 37/2002 e sue modificazioni ed integrazioni;

VISTO il regolamento di contabilità vigente;

DETERMINA

Tutto quanto sopra premesso:

- 1) Di richiamare la relazione di stima, contenuta nell'allegato, parte integrante della Deliberazione di Giunta Comunale n. 490 del 4/12/2025, TAV_05 PPE (Piano Particellare Esproprio), a cui si rinvia *per relationem*, che

quantifica l'indennità presunta di esproprio dei beni in proprietà della Ditta n. 1 del Piano Particellare stesso, occorrenti alla realizzazione dell'opera in parola, in una somma pari ad € 2.273.000,00;

2) Di confermare con il presente atto la stima, di cui sopra, e di quantificare l'indennità provvisoria da corrispondere alla Ditta n. 1 in una somma pari ad € 2.273.000,00, oltre ad I.V.A pari ad € 500.060,00 (22%) e così per complessivi € 2.773.060,00;

3) Di impegnare a favore della Ditta n. 1, come indicato nell'allegato "A", parte integrante del presente atto, la somma complessiva pari ad € 2.773.060,00, di cui € 2.273.000,00 a titolo di indennità di esproprio ed € 500.060,00, a titolo di IVA (22%), essendo la spesa esigibile nel corso del 2025, al Capitolo di Spesa Cap. 73250/3009, denominato: *Ex colonia Enel – Demolizione fabbricato e realizzazione piazza Pubblica*", prenotazione 2025/9953, finanziato con mutuo, Miss/Progr. 10.05, P.F. 2.02.01.09.012, CUP C95I24000180004;

4) Di precisare che, ai fini dell'applicazione dell'IVA (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), il terreno mantiene capacità edificatoria a seguito della demolizione del fabbricato, prevista per la realizzazione dell'opera pubblica di interesse, come affermato nell'allegato, sopra richiamato, parte integrante della Deliberazione di Giunta Comunale n. 490 del 4/12/2025, TAV_05 PPE: "... anche nella ipotesi di demolizione del fabbricato, prevista nel progetto di opera pubblica... il Piano dell'Arenile approvato con Deliberazione di Consiglio, Comunale n. 59 del 07/08/2025 prevede che le volumetrie (pari a 22.500 mc) possano essere mantenute a disposizione dell'Amministrazione Comunale per interventi di riqualificazione di altri ambiti urbani";

5) Di evidenziare che il presente impegno di spesa non determina variazione degli stanziamenti previsti nel quadro economico dell'opera;

6) Di dare atto che l'indennità provvisoria di esproprio non è soggetta alla ritenuta fiscale del 20% a favore dell'erario, ai sensi dell'art. 35 del Dpr. 327/2001, in quanto la Ditta esproprianda esercita impresa commerciale;

7) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 9 D.L. 78/2009, convertito con L. 102/2009, il programma dei pagamenti, derivante dall'adozione del progetto, oggetto del presente provvedimento, è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

8) Di precisare che il Piano Particellare è allegato "B", parte integrante al presente provvedimento;

9) Di stabilire che la indennità provvisoria di esproprio, come quantificata con la presente determinazione, sia notificata alla Ditta interessata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 e seguenti del D.P.R. 08.06.2001 n. 327;

10) Di precisare che la indennità provvisoria di esproprio, notificata come suddetto:

- ove sia ritenuta congrua dalla Ditta interessata, sia ad essa corrisposta, previa liquidazione dirigenziale, ai sensi dell'art. 13 del vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Rimini;
- ove non sia ritenuta congrua dalla Ditta interessata, sia depositata a suo favore presso la Ragioneria Territoriale dello Stato di Bologna e sia richiesta alla Commissione Provinciale competente la determinazione dell'indennità definitiva di esproprio, ovvero avviato il procedimento, di cui all'art. 21, comma 3 e seguenti del D.P.R. 327/2001;

11) Di stabilire che, qualora siano da corrispondere indennità aggiuntive, siano quantificate con separato provvedimento;

12) Di evidenziare che nel caso si rilevassero, nell'ambito delle operazioni di immissione nel possesso, soprassuoli insistenti sulle aree oggetto di intervento, questi verranno valutati sulla base di una specifica relazione di stima;

13) Di partecipare la presente deliberazione al Settore Patrimonio, ai sensi dell'art. 62 del Regolamento di Contabilità dell'Ente;

14) Di dare atto che responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Infrastrutture e Protezione Civile, Ing. Alberto Dellavalle.

Il Dirigente
Settore Infrastrutture e Protezione Civile
Alberto Dellavalle