

Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Fallimentare

Fallimento TERESINA IMPRESIT Srl in liquidazione
Fallimento Forlani Costruzioni Srl in liquidazione

Sentenza n.32/2020 (Forlani)
pubblicata il 5/10/2020
Sentenza n. 34/2021 (Teresina)
pubblicata il 13/7/2021

Giudice delegato Dr. Francesca Miconi (Forlani)
Giudice delegato Dr. Silvia Rossi (Teresina)
Curatore Avv. Massimo Bianchi (Forlani)
Curatore Avv. Ivan Bagli (Teresina)

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Roberto Maria Brioli

iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 57/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 11/2014
C.F. BRLRRT46T14H294E - P.Iva 02202800401
con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43
cellulare +39 3472242134
e-mail rmbrioli@gmail.com pec robertomaria.brioli@ingpec.eu

Giudici Dr. Francesca Miconi (Forlani) e Dr. Silvia Rossi (Teresina),
Curatori Avv. Massimo Bianchi ed Ivan Bagli, Perito Ing. R. M. Brioli



PREMESSA

Si premette che si tratta dell'aggiornamento/rifacimento a data attuale delle valutazioni degli immobili di pertinenza dei Fallimenti n. 32/2020 Forlani Costruzioni srl (in seguito "Forlani") e n. 34/2021- Teresina Impresit srl (in seguito "Teresina") - redatte dall'Ing. Giancarlo Ligi, dall'Arch. Stefano Montanari e dall'Arch. Luigi Sorgente nella fase di Concordato Preventivo. Le valutazioni sono state rielaborate "ex novo" in quanto sono cambiate radicalmente le norme urbanistiche del Comune di Rimini.

LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Come consuetudine e come stabilisce il RICS, è dovere dello scrivente segnalare che vi sono alcuni limiti inerenti alla valutazione, come qui di seguito riportato:

- a) riguardo alla situazione catastale ed ipotecaria od altro, si sono utilizzate le visure standard sul sistema informativo SISTER dell'Agenzie delle Entrate e nessuna ulteriore ricerca è stata effettuata; non è stata quindi presa in considerazione l'eventuale esistenza di altri gravami di qualsiasi natura che possano essere collegate agli immobili (salvo evidenze riconoscibili a vista quali ad esempio, servitù di elettrodotto aereo);
- b) non sono state effettuate analisi sugli immobili per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di inquinamenti, salvo la presenza certa di amianto sul coperto di un fabbricato oggetto di relazione del 24 gennaio 2020 da parte dell'Arch. Luigi Sorgente, alla quale si rimanda;
- d) nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario verrà preso in considerazione fatto salvo quanto verrà specificatamente illustrato nella relazione;
- e) le indagini di mercato che effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione;
- f) le consistenze sia dei fabbricati che dei terreni sono state rilevate dalle planimetrie catastali, senza rilievi ad hoc;
- g) per quanto attiene la verifica delle normative urbanistiche vigenti oltre alla visura sul sito del Comune di Rimini, si è sentito direttamente il funzionario del Comune di Rimini (arch. Lorenzo Turchi) che segue il nuovo strumento urbanistico PUG in itinere, e si è fatto tesoro dell'apposito studio dell'avv. Luigino Biagini datato 3 maggio 2023.



Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

Lotto unico**Beni in RIMINI (RN) Via Dario Campana n.65****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (Forlani e Teresina) di complesso immobiliare costituito da terreni e fabbricati e relative aree pertinenziali ad uso uffici, depositi e funzioni speciali sito in Rimini via D. Campana 65 distinti:

al Catasto Terreni del comune di Rimini:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
73	316		ENTE URBANO		0	66	10			0000001

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
73	1918		ENTE URBANO		0	61	43			0000001

- Foglio 73 particella 316 qualità ente urbano superficie mq 6.610
- Foglio 73 particella 1918 qualità ente urbano superficie mq 6.143
- SOMMANO, mq 12.753

al Catasto Fabbricati del comune di Rimini:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
73	1918	1	VIA DARIO CAMPANA n. 65 Piano T	001	C02	02	644 m ²	R.Euro:1292,38	
73	1918	2							Soppressa
73	1918	3	VIA DARIO CAMPANA n. 65 Piano T-1	001	D07			R.Euro:24186,00	
73	316	37	VIA DARIO CAMPANA n. 65 Piano T-1	001	A10	05	19 vani	R.Euro:9371,11	
73	316	38	VIA DARIO CAMPANA n. 65 Piano T	001	C02	08	31 m ²	R.Euro:192,12	
73	316	39	VIA DARIO CAMPANA n. 65 Piano T	001	D07			R.Euro:11320,74	
73	316	40	VIA DARIO CAMPANA n. 65 Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
73	316	37	1	A 10	5	19 vani		9371,11	T, 1
73	316	38	1	C2	8	31		192,12	T
73	316	39	1	D7				11320,74	T
73	316	40	1	BCNC					T
73	1918	1	1	C2	2	544		1292,38	T
73	1918	3	1	D7				24186	T,1

Confini:

A sud con particella 1992 e 1993; a est con particella 1912 proprietà comunali; a nord con il parco Marecchia e p.lle 314, 2064, 2036, 1913; a ovest con p.lla 1913 aree comunali inedificate, 1518 fabbricato ex fonderia, 1525 e 214 fabbricato produttivo direzionale.

Descrizione sommaria

Trattasi di un complesso immobiliare sito in via D. Campana 65 a Rimini, costituito da terreni con sovrastanti fabbricati abbandonati e inutilizzati da tempo, con relative aree pertinenziali, già ad uso uffici, depositi e funzioni speciali (già officine di riparazione automezzi per il servizio di raccolta rifiuti e deposito mezzi).

Giudici Dr. Francesca Miconi (Forlani) e Dr. Silvia Rossi (Teresina),
Curatori Avv. Massimo Bianchi ed Ivan Bagli, Perito Ing. R. M. Brioli



Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

In estrema sintesi, possono individuarsi tre corpi di fabbrica, che nella planimetria alla pagina n.2 sono stati contraddistinti con le lettere A, B, C.

Le pareti dei fabbricati sono state utilizzate per un evento di pittura murale, con dipinti delle varie "scuole" di murales, alcuni decisamente gradevoli.



CORPO A, particella 316 sub 37

Fabbricato urbano a destinazione uffici a conformazione rettangolare allungata, in parte su due piani ed in parte ad un piano, già uffici di Hera ma abbandonato da decenni, con il tetto sfondato in più punti e parzialmente crollato.

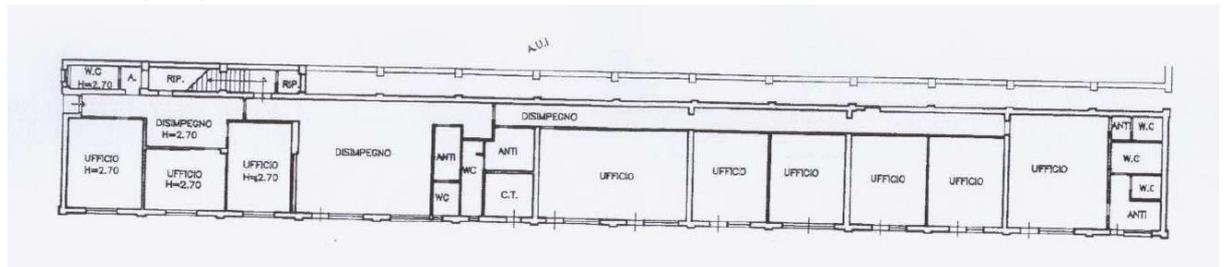
Giudici Dr. Francesca Miconi (Forlani) e Dr. Silvia Rossi (Teresina),
Curatori Avv. Massimo Bianchi ed Ivan Bagli, Perito Ing. R. M. Brioli



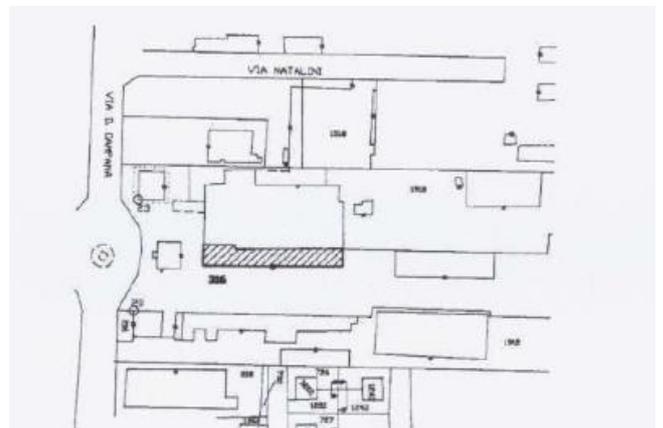
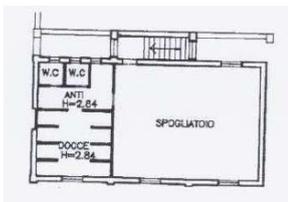
Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl



Piano terra, h 3,56



Piano primo, h 2,96



Giudici Dr. Francesca Miconi (Forlani) e Dr. Silvia Rossi (Teresina),
Curatori Avv. Massimo Bianchi ed Ivan Bagli, Perito Ing. R. M. Brioli
6/18



Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

CORPO B, particella 316 sub 39**Capannone destinato a deposito mezzi e funzioni speciali, coperto con ondulati contenenti amianto, in cattivo stato di conservazione**

Il capannone ha il tetto contenente amianto, in cattive condizioni, cfr. paragrafo 5 “altre informazioni per l’acquirente”.

Giudici Dr. Francesca Miconi (Forlani) e Dr. Silvia Rossi (Teresina),
Curatori Avv. Massimo Bianchi ed Ivan Bagli, Perito Ing. R. M. Brioli



Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

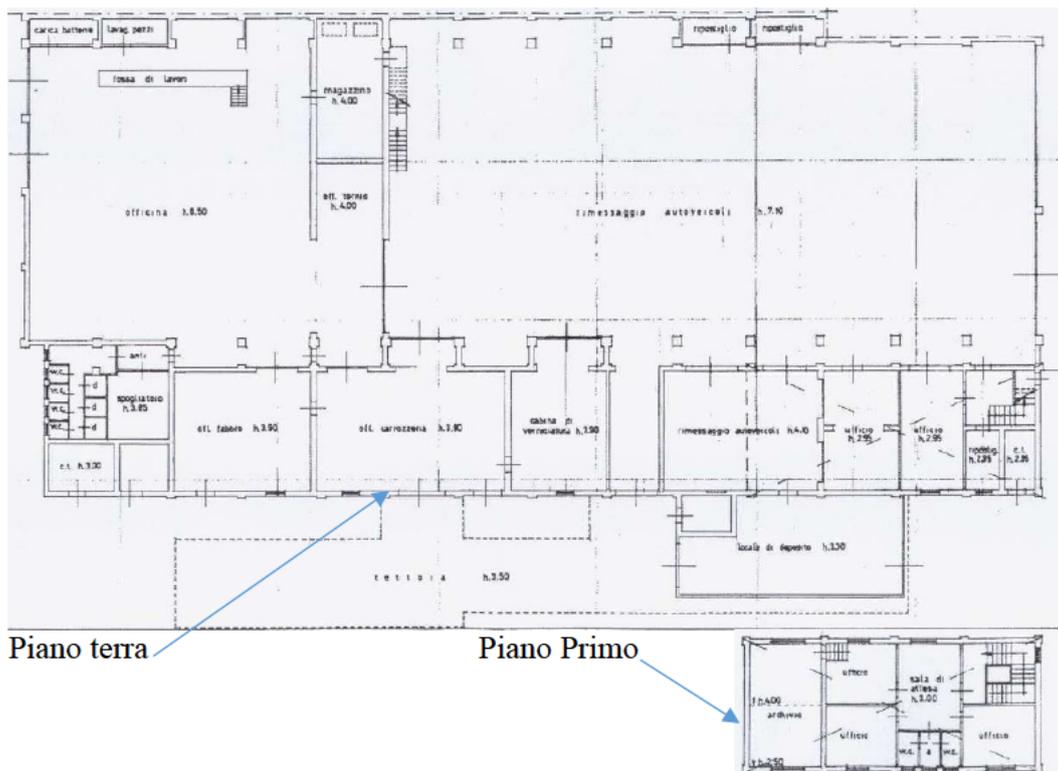
CORPO C, particella 1918 sub 1 e 3

Vecchio fabbricato polivalente in più corpi, corpo principale capannone – deposito – officina, corpo secondario parte ad un piano a officine, parte a due piani ad uffici.



Giudici Dr. Francesca Miconi (Forlani) e Dr. Silvia Rossi (Teresina),
Curatori Avv. Massimo Bianchi ed Ivan Bagli, Perito Ing. R. M. Brioli





Il fabbricato è in pessimo stato, il coperto del capannone presenta evidenti lesioni visibili dalla foto aerea. Non è stato possibile accertare lo stato della copertura, a parte le evidenti lesioni visibili da foto aerea, per la presenza di un controsoffitto, ma data l'epoca di costruzione potrebbe esserci la presenza di amianto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona:	semicentrale, in prevalenza residenziale ma con buona presenza di commerciale, caratterizzata dalla prossimità al parco Marecchia
Servizi della zona:	sono presenti tutti i principali servizi. quali supermercati, farmacia, negozi di vendita al dettaglio, servizi pubblici;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, commerciali;
Collegamenti pubblici:	autobus (50 m), autostrada (3,5 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nel possesso della curatela, salvo una porzione del mappale 1918 occupata da tale ██████████, nato a ██████████ il ██████████, ██████████, che viene utilizzata a giardino/serra. L'occupazione è "sine titulo" e l'immobile potrà essere liberato in breve tempo caso di alienazione.

La occupazione di porzione del mappale 1918 da parte del sig. ██████████ non è da considerarsi negativa, come si può evincere dalle foto riportate nella pagina seguente.





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalità pregiudizievoli

- Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Fondiario Iscritto a Rimini il 03/01/2007 Reg. Gen. 65 Reg. part. 20-21 Importo: € 4.650.000,00
A favore di: Banca CARIM
Contro: FORLANI COSTRUZIONI SRL per ½; TERESINA IMPRESIT SRL per 1/2
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: notaio Plescia di Rimini Data: 21/12/2006 N° repertorio: 44978/44979 N° raccolta: 7330/7331
- Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Fondiario Iscritto a Rimini il 08/05/2012 Reg. gen. 6479 - Reg. part. 1011-1012
Importo: € 600.000,00
A favore di: Banca delle Marche SPA
Contro: FORLANI COSTRUZIONI SRL per ½; TERESINA IMPRESIT SRL per 1/2
Capitale: € 300.000,00
Rogante: notaio Tabacchi Mario di Rimini Data: 04/05/2012 N° repertorio: 49614/49616 N° raccolta: 18589/18590



Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

- Ipoteca giudiziale reg part 615 - 20 marzo 2013 - decreto ingiuntivo n. 554/13 Tribunale di Rimini 4/03/2013 sorte Euro 20.682,00 ipoteca Euro 35.000,00 a favore Cicai Soc. Coop. Cons. P.A.
- Ipoteca giudiziale Reg. part. 616 derivante da decreto ingiuntivo Iscritto a Rimini il 14/03/2013
Importo: € 60.000,00 A favore di CICA I Soc. Coop. Cons. P.A.
Capitale: € 37.640,18
Rogante: Tribunale di Rimini Data: 04/03/2013 N° repertorio: 555/13
Note: A favore CICA I Soc. Coop. Cons. P.A..
- Ipoteca Giudiziale Reg. part. 617 derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritto a Rimini il 20/03/2013
Importo: € 45.000,00
A favore di: Impiantistica di Sabba Lazzaro & C. SNC
Contro: FORLANI COSTRUZIONI SRL
Capitale: € 26.612,33
Rogante: Tribunale di Rimini, Data: 07/03/2013 N° repertorio: 584/13
- Ipoteca giudiziale reg part 618 – 20 marzo 2013- decreto ingiuntivo n. 586/13 Tribunale di Rimini 7/03/2013 sorte Euro 69.495,13 ipoteca Euro 110.000,00 a favore Impiantistica di Sabba Lazzaro & C. Snc.

4.2.2. Pignoramenti: **non rilevati**

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Decreto di ammissione al *Concordato preventivo del Tribunale di Rimini.*, rep 1152 del 23/06/2014, trascritto a Rimini, in data 17/07/2014 registro particolare 6459;
- *Sentenza dichiarativa di fallimento* repertorio 34/2021 del 1/07/2021, trascritto a Rimini in data 06/08/2021, registro particolare 9113, registro generale 13081.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.880 di cui € 2.280 per diritti e imposte ed € 1.600 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005 (min. 200)	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 4.650.000		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 600.000		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 35,000	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000	€ 300,00	€ 94,00	€ 394,00
Ipoteca giudiziale	€ 45.000	€ 225,00	€ 94,00	€ 319,00
Ipoteca giudiziale	€ 110.000	€ 550,00	€ 94,00	€ 644,00
Sentenza di fallimento		-	€ 265,00	€ 265,00
Ammissione concordato preventivo		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.280,00
Onorari	n°8 formalità		200,00	€ 1.600,00
TOTALE GENERALE				€ 3.880,00

Giudici Dr. Francesca Miconi (Forlani) e Dr. Silvia Rossi (Teresina),
Curatori Avv. Massimo Bianchi ed Ivan Bagli, Perito Ing. R. M. Brioli



Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.
L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato al 12 giugno '23
Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al giugno 2022 allegato

4.2.4. Servitù

Servitù di attraversamento di acquedotto, fognatura, linee telematiche, passaggio pedonale e carraio, **a favore** degli immobili oggetto di stima, contro: le seguenti proprietà distinte con le p.lle 1992, sub. 1, 1993, 216 sub.5, graffati con i mappali 1992 sub. 2, 1912 sub. 5, trascritte a Rimini in data 15.01.2003.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

- part. n. 1918, sub. 3: Conc. Ed. n. 1431/81 del 29/09/81 e variante n. 202/99;
- part. n. 316, sub. 37 e 38: Conc. Ed. n. 1218/82 del 14/12/82 e variante n. 570/84 del 28/07/84, domanda di Concessione in Sanatoria n. 232.595/X (Reg. n. 40.067).
- part. n. 316, sub. 39: Lic. Ed. n. 37/71 del 298/01/71, Autor. Ed. n. 705/77, Domanda Concessione in Sanatoria n. 232.584/G (Reg. n. 40.065).
Le concessioni in sanatoria di cui alle domande citate non risultano rilasciate, verosimilmente sono necessarie integrazioni, anche se l'impianto generale del complesso presenta difformità per varianti interne di modesta entità. Si ipotizza prudenzialmente un costo di sanatorie di 10.000 €.

4.3.2. Conformità catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti. Parte degli immobili presenti nelle planimetrie sono stati demoliti, in particolare la struttura adibita a serra, che insiste sulla p.lla 1918, nella mappa risulta graffata con la p.lla 1913 di altra proprietà, è stata demolita come da comunicazione dell'████████ SPA del 20.07.2000, prot. 3972.

5. ALTRE INFORMAZIONI: PRESENZA DI AMIANTO

Vedasi "limiti della valutazione" a pagina 2, inoltre:

la copertura del fabbricato ad uso capannone, situato all'interno dell'area distinta al Catasto fabbricati al Fg. 73, p.lla 316, sub. 39, risulta realizzata materiale del tipo onduline, contenente fibre di amianto. È opportuno prevedere un intervento di bonifica, anche se non urgentissimo trattandosi di un immobile al momento non accessibile, situato in un'area privata senza la presenza nelle vicinanze di aree scolastiche o luoghi di cura. Data l'epoca di costruzione, precedente al divieto di utilizzare l'amianto, è ipotizzabile la presenza di amianto anche negli altri fabbricati, anche se non direttamente visibile ed esposto.

La copertura del sub 39 è invece ben visibile ed esposta agli agenti atmosferici, e non presenta trattamenti superficiali. Si rileva la presenza di muffe e licheni sulla superficie, alcune porzioni perimetrali della copertura presentano piccoli segni di rottura dovute al degrado del materiale o ad atti vandalici.

La copertura è stata oggetto di sopralluogo da parte di società specializzata nella valutazione del rischio amianto (L.A.V. srl, Laboratorio analisi e consulenza igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro) tra agosto e settembre 2019.

Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

La valutazione della già menzionata società è del 24 settembre 2019, ed è stata eseguita seguendo le linee guida della Regione Emilia-Romagna, ma senza prelievo di campioni ed analisi della percentuale di amianto presente nella copertura né dell'effettiva compattezza del materiale, valutata solo "a vista" (*con accurato sopralluogo*, è scritto nella relazione).

Lo stato di conservazione della copertura è stato giudicato "pessimo" con la seguente prescrizione: *Prevedere un intervento di bonifica entro 18 mesi, privilegiando la rimozione come soluzione d'eccellenza.*

Si fa presente che le linee guida regionali dell'Emilia-Romagna non hanno alcun valore di norma o prescrittivo, sono solo "raccomandazioni", per cui il fatto che siano trascorsi più di 18 mesi dal sopralluogo delle LAV non è un problema reale, il capannone è ancora abbastanza protetto ed isolato per la eventuale dispersione di fibre, e la situazione attuale della copertura, viste le foto allegate alla relazione delle LAV, è pressoché immutata. Ai fini tuzioristici, si potrebbe commissionare una ulteriore analisi ad altra ditta, che verosimilmente ci darà di nuovo 18 mesi. Data l'età del manufatto (almeno 40 anni) e lo stato del coperto, l'intervento di bonifica suggerito è la RIMOZIONE, più costosa rispetto all'intervento di incapsulamento che però non dà garanzie di tenuta nel tempo, dato lo stato della copertura. Per rimuovere materiali contenenti amianto dovrà essere preliminarmente presentato al Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda U.S.L. competente un piano di lavoro contenente le modalità di intervento per la preventiva autorizzazione secondo le modalità di cui al D.M. 06/09/94. Il costo preventivabile, compresi gli oneri tecnici, è di circa 50.000 €.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile oggetto della stima appartiene a:

FORLANI COSTRUZIONI SRL (Proprietà 1/2) Codice fiscale:

01745040400 Via Casalecchio 35 C 47900 - Rimini (RN)

TERESINA IMPRESIT SRL (Proprietà 1/2) Codice fiscale: 01200000402
con sede in Rimini

Provenienza: Atto di compravendita del Dott. Mauro Plescia, del

21.12.2006, n. 44.977, n.7.329 racc., trascritto a Rimini il 03.01.2007

art.43, registrato a Rimini il 12.01.2007 n. 815.A favore: Forlani Costruzioni SRL per ½; Teresina Impresit SRL per ½. Contro: Hera S.P.A.

Prezzo: € 8.300.000.

7. SITUAZIONE URBANISTICA:

La questione è piuttosto complicata e delicata, e si rinvia in proposito allo studio/relazione dell'Avv. Luigino Biagini del 3 maggio 2023, allegato: in sintesi, rispetto alla data dell'acquisto da parte delle aziende in fallimento, il complesso immobiliare è passato dalla situazione di area strategica edificabile, soggetta a Piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, con molte aspettative sia per la posizione che per la dimensione, a quella di un immobile in cui è consentita unicamente la manutenzione dell'esistente o in alternativa la trasformazione a parcheggio a raso, fatta salva la possibilità a cui accenna l'avv. Biagini al termine della Sua relazione, di concordare con l'amministrazione Comunale un accordo di programma per interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'area.

Aggiungo che, anche a PUG approvato, dovrebbe essere possibile (almeno da quanto è avvenuto in altri comuni che hanno già un PUG operativo) procedere con accordo di programma, che dovrà essere proposto dall'aggiudicatario.

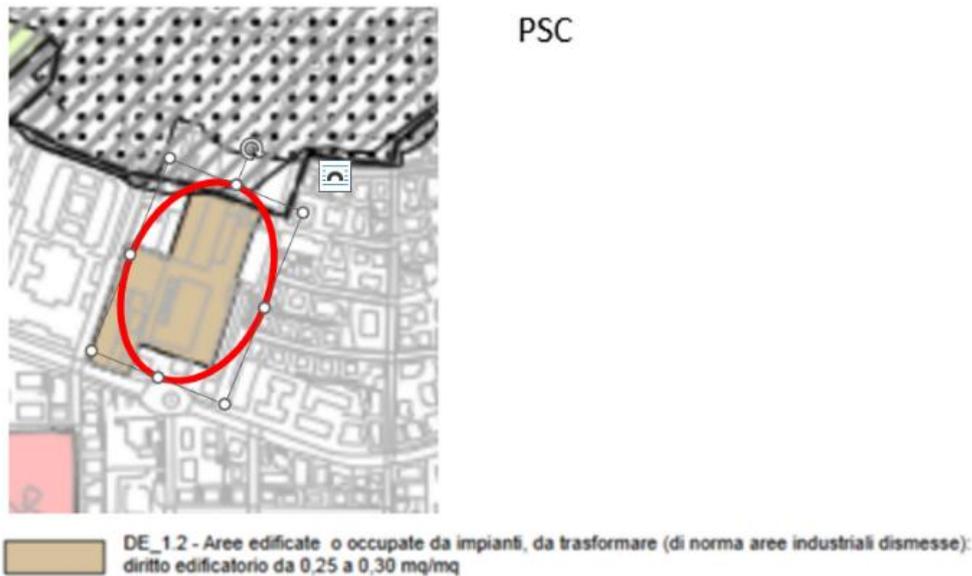
Giudici Dr. Francesca Miconi (Forlani) e Dr. Silvia Rossi (Teresina),
Curatori Avv. Massimo Bianchi ed Ivan Bagli, Perito Ing. R. M. Brioli



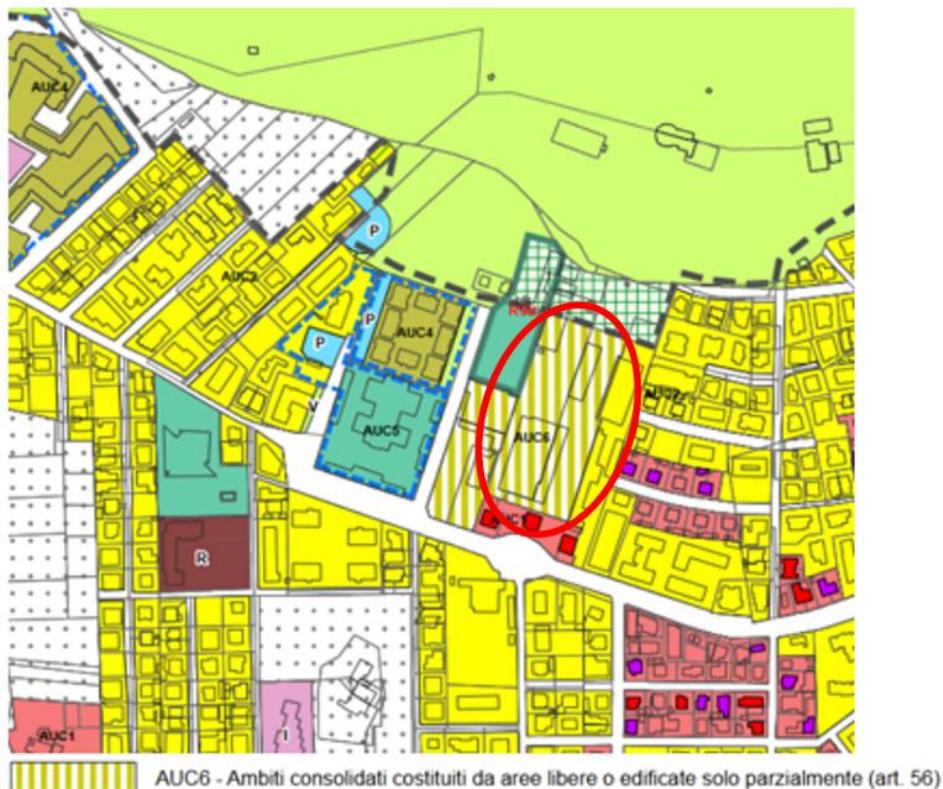
Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

Si ricorda in proposito che l'area era stata inserita all'interno del progetto di Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Rimini (denominato "Masterplan" e mai divenuto operativo, rimasto a livello di indirizzo e superato poi da altre previsioni) con la ipotesi di realizzazione di un Parco denominato XXV aprile e la realizzazione del palazzo comunale, di un centro commerciale e di superfici residenziali.

Nella relazione redatta dal Comune si fa presente che l'"area in via Dario Campana, precedentemente utilizzata da Hera, rappresenta una incredibile opportunità per connettere il Parco, attualmente relegato sul dietro di alcuni quartieri residenziali, con la città."



RUE tav 1.7



Giudici Dr. Francesca Miconi (Forlani) e Dr. Silvia Rossi (Teresina),
Curatori Avv. Massimo Bianchi ed Ivan Bagli, Perito Ing. R. M. Brioli



Art. 56 - Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere **in attesa delle prescrizioni del POC.**
2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
 - H max (in caso RE): preesistente;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: preesistente maggiorata di ml. 3,50.
3. **Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.**
4. Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Particolareggiato, sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o P.P., alle condizioni ivi disciplinate e per le destinazioni d'uso ammesse.
5. **Nelle aree inedificate sono comunque ammissibili parcheggi a raso e/o sistemazione delle aree a verde attrezzato nel rispetto del Regolamento del verde urbano e pubblico e delle aree incolte, con la realizzazione di nuovi fabbricati complementari ad uso ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia, nonché con le destinazioni b1.1, per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1 e b3.2, con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo, secondo i seguenti parametri:**
 - UF max: 0,05 mq/mq.;
 - H max: ml. 4,00;
 - SP min: 80%.

In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.
6. Nella tavola 1.8 di RUE è individuata con specifica grafia un'area oggetto di accordo di pianificazione ex art.18 L.R. 20/2000, per la quale si applicano le disposizioni sotto riportate.

Area Fox: costituita dalle aree ricadenti in Auc.6 e P; fatto salvo quanto previsto da vincoli e tutele si applicano le seguenti specifiche disposizioni:

- tipi d'uso ammessi: b1.1, b1.2 purché la SV complessiva sia comunque inferiore a 1.500 mq;
- con intervento di DR, Ut max: 0,3 mq/mq da calcolarsi sulla sola porzione di Auc.6, incrementabile degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia";
- H max: m. 5,50;
- SP: nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 9 comma 3, ai fini del calcolo della SP, da riferire all'area in Auc.6, è possibile conteggiare anche le aree fuori comparto oggetto di accordo. Potranno essere considerate permeabili anche aree per le quali siano previsti materiali drenanti e sistemi di convogliamento delle acque piovane verso aree integralmente permeabili, purché nella relazione allegata al titolo abilitativo sia dimostrato il mantenimento della permeabilità in profondità;
- dotazioni territoriali: da corrispondere secondo quanto indicato nell'accordo art.18 sottoscritto tra le parti in data 21/01/2021; la tipologia e la collocazione saranno definite in sede di titolo abilitativo;
- distanze: nel rispetto del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, è consentito realizzare il

b3.1-Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano. Attività ricreative, sportive, di spettacolo e locali da ballo, con capienza autorizzata inferiore a 100 persone. ¶

b3.2-Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano. Le stesse attività dell'uso b3.1, con capienza autorizzata superiore a 100 persone. ¶

Da quanto sopra, si evince che la pianificazione urbanistica attuale sull'area consente solo di mantenere l'esistente, con la prescrizione "*AUC6-Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente (art.56)In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.*"

Il Comune di Rimini non ha redatto il POC, che ora non è più possibile fare in quanto, nel frattempo, la nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017 prevede -



Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

dal 01/01/2018 - un unico strumento urbanistico denominato Piano Urbanistico Generale (PUG) che supera l'articolazione PSC-RUE-POC.

La stessa legge non consente la formazione di nuovi POC, in quanto ha congelato gli strumenti urbanistici in attesa del nuovo PUG (il Comune di Rimini è piuttosto indietro, ci sta lavorando).

Quindi all'attualità sull'immobile si può solo "mantenere" quello che c'è (capannoni da bonificare con amianto e qualche vecchio ufficio, con parziali crolli) o si possono realizzare parcheggi "a raso" e non altro, in attesa del nuovo PUG.

È certo però che l'area esprime delle potenzialità, il PSC le assegnava un possibile diritto edificatorio da 0,25 a 0,30 mq/mq, diritto che però non è stato estrinsecato in carenza di POC, ma che avrebbe consentito la realizzazione di circa 3.900 mq di SU.

L'immobile potrebbe quindi esprimere un valore di "attesa" che nella letteratura estimale anglosassone si chiama hope value, definito "*An element of market value in excess of the existing use value, reflecting the prospect of some more valuable future use*", e cioè un elemento in aggiunta al valore d'uso nella prospettiva di un futuro utilizzo di maggiore pregio, ed è ammesso anche negli standard di valutazione. È certo, infatti, che quell'area è "strategica" non può essere mantenuta con dei capannoni industriali praticamente nel centro città.

Come scrive l'Avv. Biagini al termine della sua relazione del 3 maggio, *Anticipando le scelte del PUG potrà essere verificata, con l'Amministrazione comunale, la possibilità di procedere, coerentemente con quanto previsto dalla richiamata legislazione regionale, ad interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'area, facendo applicazione della disciplina dettata dagli artt. 59 e 60 della L. R. 24/2017.*

Così pure sarà possibile, nel corso della fase di formazione del PUG, formulare proposte e concludere accordi integrativi allo scopo di assumere nel PUG previsioni di interesse per la comunità locale oltretutto, naturalmente, per la proprietà, secondo quanto previsto dall'art. 61 della medesima L.R. 24/2017.

8 - VALUTAZIONE DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Rispetto alle precedenti valutazioni - in cui l'area (ante PSC/RUE) era potenzialmente edificabile, con un progetto già presentato per la realizzazione di uffici - l'area ha perso gran parte del suo valore.

Il migliore utilizzo possibile (HBU, highest and best use) ovvero l'utilizzo che consente **AL MOMENTO** la maggiore redditività tra quelli consentiti adesso è la destinazione a *parcheggio a raso* con **servizi alla mobilità** quali ad esempio disponibilità di biciclette, monopattini, navette per il centro che traverso il parco.

Per tali destinazioni si può ipotizzare il valore unitario massimo "di attesa" (cosiddetto *hope value* negli standard internazionali di valutazione) di 50 €/mq.



8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Consistenze commerciali

Per la valutazione della consistenza commerciale si sono considerate le superfici lorde di piano ricavate dalle planimetrie catastali ed integrate con misure sul foto-piano di Google Earth, per i volumi si sono utilizzate le altezze indicate nelle planimetrie.

La superficie catastale del lotto è di 12.753 m², la consistenza delle superfici edificate è di 3.500 m² in cifra tonda, con un volume è di 17.000 m³ in cifra tonda. Il volume è molto elevato rispetto alla superficie, in quanto i due capannoni hanno altezze notevoli. I nuovi strumenti urbanistici PUG prediligono la volumetria alla superficie, **per cui ci si può attendere in futuro un incremento delle superfici edificabile**, se verrà consentito il mantenimento dei volumi in essere ed una destinazione d'uso più consona alle reali caratteristiche dell'immobile.

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Piano	Superficie commerciale m ²	Volume m ³
73	316	37	A 10	t	550	1650
73	316	37	A10	1	125	375
73	316	38	C2	t	35	100
73	316	39	D7	t	560	2184
73	316	40	BCNC	t- corte	0	0
73	1918	1	C2	t	550	2000
73	1918	3	D7	t	1470	10070
73	1918	3	D7	1	210	650
SOMMA					3500	17029

Conteggi di stima

Il mercato di riferimento, relativamente al parcheggio auto, è rappresentato dall'utenza dei servizi e dei prodotti offerti dal Comune di Rimini, dai residenti della zona sprovvisti di posti-auto esclusivi, dal flusso verso il centro storico ed i servizi di zona (AMIR, TRC, HERA), nonché dai lavoratori che gravitano o in zona o nel centro storico.

I parcheggi potranno essere in parte dedicati a “lunga sosta” per residenti della zona (posizionati all'interno dei capannoni) in parte al parcheggio di autobus turistici, in parte a sosta breve.

Attualmente in zona è consentita la sosta agli autoveicoli solo ed esclusivamente dietro pagamento di una corrispondente tariffa oraria, o nel vicino parcheggio “Italo Flori”, che costituisce il concorrente di zona.

Comunque, specie durante le ore diurne, la sosta è difficile ed obbliga gli automobilisti ad una ricerca estenuante ed a volte poco proficua.

Durante i mesi estivi, questo disagio aumenta causando un vero e proprio problema, in quanto l'offerta di parcheggi per autovetture è decisamente insufficiente rispetto alla domanda.

Considerata la superficie disponibile e la necessità di destinarne una quota parte a verde e superficie permeabile, si può ipotizzare prudenzialmente che siano realizzabili:



Fallimenti Forlani costruzioni srl e Teresina Impresit srl

- n. 80 posti auto coperti, dal valore di 15.000 €/cadauno (gli ultimi prezzi per il parcheggio Italo Flori sono stati a 20.000 €/posto)
- n. 300 posti auto scoperti, del valore di 10.000 €/cadauno (prezzi noti in zona paragonabile per posti auto scoperti, 12.000 €).

Il valore del complesso trasformato è quindi pari a $80 \cdot 15.000 + 300 \cdot 10.000 = 4.200.000$ €.

Il costo della trasformazione si può valutare pari a 3000 €/posto auto comprese spese tecniche, e cioè pari $3.000 \cdot 380 = 1.140.000$.

Resta, valore dell'immobile, $(4.200.000 - 1.140.000) = 3.060.000$.

A detrarre, il costo del completamento della sanatoria edilizia e catastale di 10.000 € ed il costo della bonifica dell'amianto 50.000 €, resta valore a base d'asta € $(3.060.000 - 10.000 - 50.000) = € 3.000.000$.

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

per la piena ed intera proprietà, € 3.000.000

Considerata la prospettiva di un futuro utilizzo di maggiore pregio ammesso dalla normativa regionale (cfr. relazione avv. Biagini) ed ammesso anche negli standard di valutazione internazionali, si ritiene non doversi fare luogo alla usuale detrazione del 15% per immediato realizzo.

Il perito

Ing. Roberto Maria Brioli

Allegato elenco sintetico delle formalità aggiornato al 12 giugno 2023

Allegata relazione/studio avv. Luigino Biagini del 3 maggio 2023



Avv. LUIGINO BIAGINI

Via Circonvallazione Occidentale n. 98/N
47923 – RIMINI (RN)
Tel. (0541) 785390 Fax (0541) 202004

1. L'attuale classificazione urbanistica dell'area.

L'area edificata, ubicata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, è classificata dal vigente RUE quale Sub-ambito AUC6 – “Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente”.

L'art. 56 del RUE vigente, di seguito riportato, detta la specifica disciplina prevista per tale sub-ambito.

Art. 56 - Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente

1. *In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.*

2. *Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;*

• *H max (in caso RE): preesistente;*

• *H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: preesistente maggiorata di ml. 3,50.*

3. *Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.*

4. *Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Particolareggiato, sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o P.P., alle condizioni ivi disciplinate e per le destinazioni d'uso ammesse.*

4bis. Nelle sole aree edificate con le seguenti caratteristiche: $ST < 8.000$ mq e $IT > 0,10$ mq/mq, sono inoltre consentiti interventi di RE e DR, a condizione che vengano realizzati mediante PdCC e purché coinvolga l'intero sub-ambito non separato da strade. Il progetto di riqualificazione

dovrà rispettare, per l'intervento privato, in attuazione all'art. 6.6 comma 8 del PSC, i seguenti parametri:

- *IT max: 0,30 mq/mq (o preesistente se inferiore);*
- *H max: ml.17,00;*
- *Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7;*
- *dotazioni territoriali da cedere attrezzate:*
 - *per funzioni A: 80 mq ogni 100 mq di SC di progetto;*
 - *per funzioni B (ad esclusione di b3.1, e b6), C: 100 mq ogni 100 mq di SC di progetto;*
 - *per funzioni b3.1 e b6: 15% della ST.*

L'onere della cessione delle aree non può essere convertito in onere monetario.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti inidonee per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne comunque la monetizzazione.

L'istanza di PdCC dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità a cui dovrà essere allegata la bozza di convenzione. Lo studio di fattibilità e relativa bozza di convenzione saranno valutati attraverso la conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14bis comma 3 della L. 241/90 e s.m.i. e trasmessi al

C.C. che dovrà accertare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione, nell'ambito della quale saranno definiti parametri urbanistici e dotazioni territoriali.

Lo studio di fattibilità dovrà verificare inoltre:

- *la relazione e il coordinamento con i progetti pubblici strategici;*
- *l'accessibilità dell'area e i collegamenti ciclo-pedonali alla rete esistente;*
- *la compatibilità ambientale della proposta;*
- *la qualità urbana e architettonica, per la quale è richiesta una valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. f).*

Sono esclusi dall'applicazione del presente comma, gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.

5. Nelle aree inedificate sono comunque ammissibili parcheggi a raso e/o sistemazione delle aree a verde attrezzato nel rispetto del Regolamento del verde urbano e pubblico e delle aree incolte, con la realizzazione di nuovi fabbricati complementari ad uso ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia, nonché con le destinazioni b1.1, per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1 e b3.2, con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo, secondo i seguenti parametri:

- *UF max: 0,05 mq./mq.;*
- *H max: ml. 4,00;*
- *SP min: 80%.*

In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

6. Nella tavola 1.8 di RUE è individuata con specifica grafia un'area oggetto di accordo di pianificazione ex art.18 L.R. 20/2000, per la quale si

applicano le disposizioni sotto riportate (si omettono le previsioni relative a tale area in quanto non di pertinenza).

La riportata disciplina del RUE prevede una apposita disciplina (introdotta con la variante specifica approvata con la delibera di C.C. n. 15 del 14/03/2023) per quanto riguarda le aree edificate che presentano una ST (Superficie Territoriale) ≤ 8000 mq e IT (Indice di edificabilità Territoriale) 0,10 mq/mq..

Il compendio immobiliare in questione presenta parametri urbanistici eccedenti quelli sopra riportati.

Non trova, pertanto, applicazione la disciplina introdotta con la detta variante normativa.

Restano invece confermate le previsioni dettate dall'art. 56 ai commi 1. 2. 3. 4 e 5, stabilendo che "in attesa delle prescrizioni del POC" "è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere", ed interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia (RE).

2. La nuova legge urbanistica dell'Emilia Romagna L.R. n. 24/2017.

Per quanto qui di interesse, deve osservarsi che la nuova legge regionale urbanistica dell'Emilia Romagna – L.R. n. 24 del 21/12/2017 - ha previsto il divieto di adottare nuovi POC, per i Comuni che non ne siano dotati, a far data dall'1/1/2018 (data di entrata in vigore della citata L.R. n. 24 del 2017).

La richiamata previsione urbanistica prevista dal RUE per gli Ambiti – AUC6 – quale quello in esame laddove rinvia al POC la futura disciplina urbanistica dell'area edificata deve, pertanto, ritenersi superata e priva di rilevanza non potendo più il Comune di Rimini procedere all'approvazione del POC.

Per completezza deve osservarsi che l'art. 4, commi 1,2 e 3 della L.R. n. 24/2017 prevedeva che il Comune potesse, entro il 31/12/2021, attivare un procedimento speciale che si concludeva con la presentazione di un "Accordo Operativo" "per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC" "in carenza di POC".

Nella specie il Comune di Rimini non ha attivato, per l'ambito in questione, il procedimento inteso alla approvazione di Accordi Operativi; non trova, pertanto, applicazione la richiamata previsione di natura transitoria (in attesa di approvazione del PUG).

Deve peraltro osservarsi che trattandosi di un'area edificata, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, trova applicazione, anche nel regime transitorio, quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e, in particolare, la possibilità di attuare, anche in assenza di PUG, interventi edilizi aventi i requisiti degli interventi di "riuso e di generazione urbana", come definiti dall'art. 7 comma 4 della medesima L.R. n. 24/2017, di seguito riportato.

Art. 7

Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana

1. La Regione Emilia-Romagna promuove, assieme alla limitazione del consumo di suolo, la rigenerazione di aree edificate con continuità, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati.

2. Per realizzare le finalità di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica disciplinati dalla presente legge

privilegiano il riuso dei suoli urbani e la loro rigenerazione, secondo quanto stabilito dal presente capo. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana riguardano spazi ed edifici, sia pubblici che privati, da qualificare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e densificazione, e prevedono l'inserimento di nuove funzioni diversificate, di edilizia residenziale sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico. Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana sono diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica e si pongono l'obiettivo: di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; di realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili; di potenziare e qualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani; di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti; di sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico. I Comuni perseguono la qualità progettuale degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana anche attraverso i concorsi di architettura e i processi di progettazione partecipata di cui all'articolo 17.

3. Al fine di garantire una qualità progressivamente crescente degli insediamenti urbani anche nel quadro dei progetti di rigenerazione urbana, la presente legge promuove l'adozione di protocolli energetico-ambientali (rating system) nazionali o internazionali, a supporto della maggior diffusione della sostenibilità nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica, prevedendo la possibilità di estendere norme premiali ai progetti che siano in grado di dimostrare, anche tramite i processi di certificazione, il rispetto di elevati standard di performance energetico-ambientali.

4. Ai fini della presente legge, costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti:

a) gli interventi di "qualificazione edilizia", diretti a realizzare la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino una scarsa qualità edilizia, non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente, nonché gli interventi conservativi che, senza prevedere la demolizione dell'edificio originario, consentono comunque di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità. Ferma restando l'osservanza della disciplina di tutela del centro storico e degli edifici di valore storico, artistico e testimoniale di cui all'articolo 32, commi 5, 6, 7 e 8, gli interventi di qualificazione edilizia sono sempre ammessi e si attuano con intervento diretto, fatti salvi gli eventuali limiti e condizioni stabiliti dal PUG;

b) gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti alla lettera h) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), comprensivi degli interventi di costruzione e successiva demolizione, disciplinati dall'articolo 13 della presente legge, i quali si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato;

c) gli interventi di "addensamento o sostituzione urbana", consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate,

marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUG; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Tali interventi sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana si attuano attraverso gli accordi operativi o i piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38.

5. La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 può definire linee guida per assicurare l'uniforme definizione e qualificazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana.

** * **

Alla luce della richiamata disciplina regionale deve pertanto ritenersi che anche dopo la scadenza del termine perentorio di approvazione del PUG stabilito dall'art. 5 comma 1 della medesima L.R. n. 24/2017, potranno essere attuate "le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato aventi i requisiti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'art. 7 comma 4".

* * *

Nella specie, come detto, il RUE prevede quale intervento edilizio ammesso la ristrutturazione edilizia che (RE), che, potrà avvenire facendo applicazione della richiamata disciplina regionale sul riuso e rigenerazione urbana.

L'area in esame (già inserita, nel passato, nel Masterplan strategico approvato con delibera del C.C. n. 77/2012, da ritenersi attualmente privo di qualsiasi valenza giuridica) in ragione delle sue caratteristiche potrà essere oggetto di un accordo di programma che preveda accanto ad interventi privati interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico (il richiamato Masterplan inseriva l'area nell'ambito di un progetto di riqualificazione urbana denominato Parco 25 Aprile con funzioni sia pubbliche che private).

Anticipando le scelte del PUG potrà essere verificata, con l'Amministrazione comunale, la possibilità di procedere, coerentemente con quanto previsto dalla richiamata legislazione regionale, ad interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'area, facendo applicazione della disciplina dettata dagli artt. 59 e 60 della L. R. 24/2017.

Così pure sarà possibile, nel corso della fase di formazione del PUG, formulare proposte e concludere accordi integrativi allo scopo di assumere nel PUG previsioni di interesse per la comunità locale oltreché, naturalmente, per la proprietà, secondo quanto previsto dall'art. 61 della medesima L.R. 24/2017.

Rimini, li 03/05/2023

Avv. Luigino Biagini

