

## VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

per aree comunali appartenenti all'ambito denominato  
"Arenile sito fra il Rio Marano e la Via G. Verdi" a Riccione (RN)



La presente valutazione, il cui oggetto e scopo sono meglio specificati a seguire, è redatta sulla base del modello estimale predisposto dall'Agenzia del Demanio, e contiene tutti gli elementi ivi riportati. Per la sua redazione sono state previamente effettuate indagini di carattere generale, di natura tecnico-economica con reperimento di documentazione catastale, visure e verifiche della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Rimini, reperimento di documentazione di natura urbanistico-edilizia conservata presso gli archivi del Comune di Riccione, effettuazione di sopralluoghi presso gli ambiti in oggetto per prendere visione degli immobili oggetto di stima, acquisizione di atti di compravendita registrati e trascritti di immobili simili.

Sulla base della documentazione in possesso e degli accertamenti effettuati, si provvede alla redazione del presente documento, che viene presentato secondo l'indice del modello citato nei seguenti capitoli:

1. Oggetto e scopo della valutazione
2. Ubicazione
3. Descrizione
4. Proprietà

5. Inquadramento urbanistico - Vincoli
6. Dati catastali
7. Consistenza
8. Stato di manutenzione
9. Situazione locativa
10. Valutazione degli immobili

Allegati

La data di riferimento della presente valutazione è il **24.7.2017**.

## **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

La presente valutazione ha ad oggetto:

- parte delle aree e/o reliquati appartenenti al compendio ubicato in Comune di Riccione in ambito "Arenile sito fra il Rio Marano e la Via G. Verdi", già precedentemente in proprietà statale e recentemente pervenuto nella disponibilità dell'Amministrazione per attribuzione a titolo non oneroso ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. 21.6.2013 n. 69 convertito in legge con modificazioni dall'art. 1, c. 1, L. 9.8.2013 n. 98 (cd. 'federalismo demaniale');
- aree e/o reliquati già in proprietà del Comune di Riccione nel medesimo suddetto ambito.

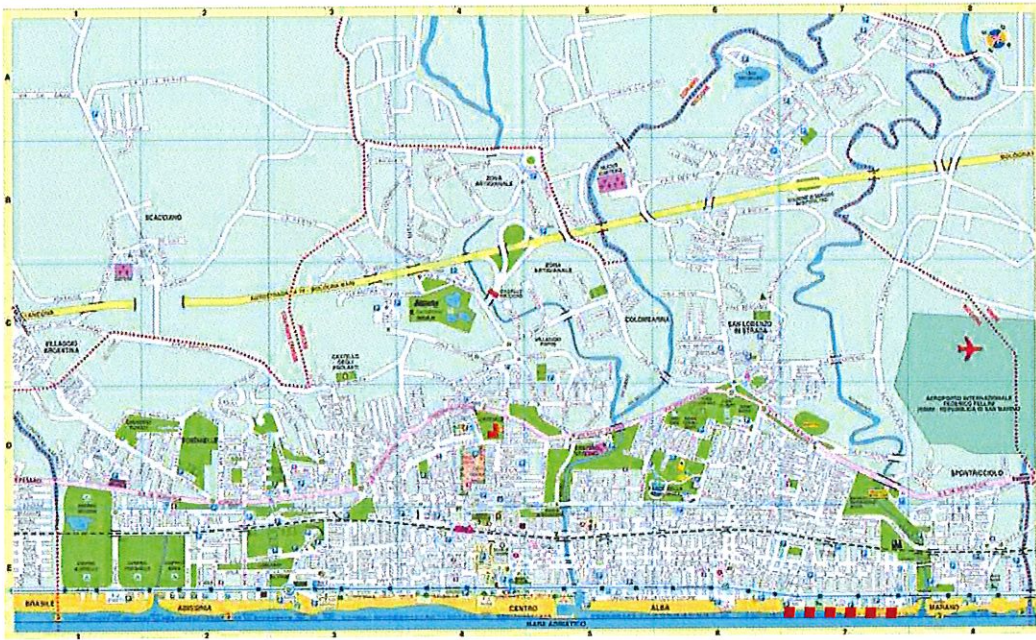
Tutte le aree sono collocate immediatamente a mare di quelle adibite ad opere di urbanizzazione ('Passeggiata Goethe'), appartenenti anch'esse al compendio, ed a monte degli stabilimenti balneari compresi tra la zona di spiaggia n. 122A e la n. 136.

L'amministrazione comunale intende valorizzare il compendio bandendo l'alienazione di una parte delle aree in esso contenute, oltre a procedere all'alienazione di quelle già in sua proprietà nel medesimo ambito. **La presente relazione è redatta pertanto per determinare il più probabile valore di mercato per tutte le predette aree.**

Data la consistenza limitata delle singole aree e/o reliquati in argomento e l'incompleta materializzazione dei confini, a riferimento della valutazione è considerata la consistenza catastale.

## 2. UBICAZIONE

Le aree in esame sono situate sul litorale riccionese nella zona nord della città (linea punteggiata rossa nelle immagini seguenti).



*Stradario riccionese*

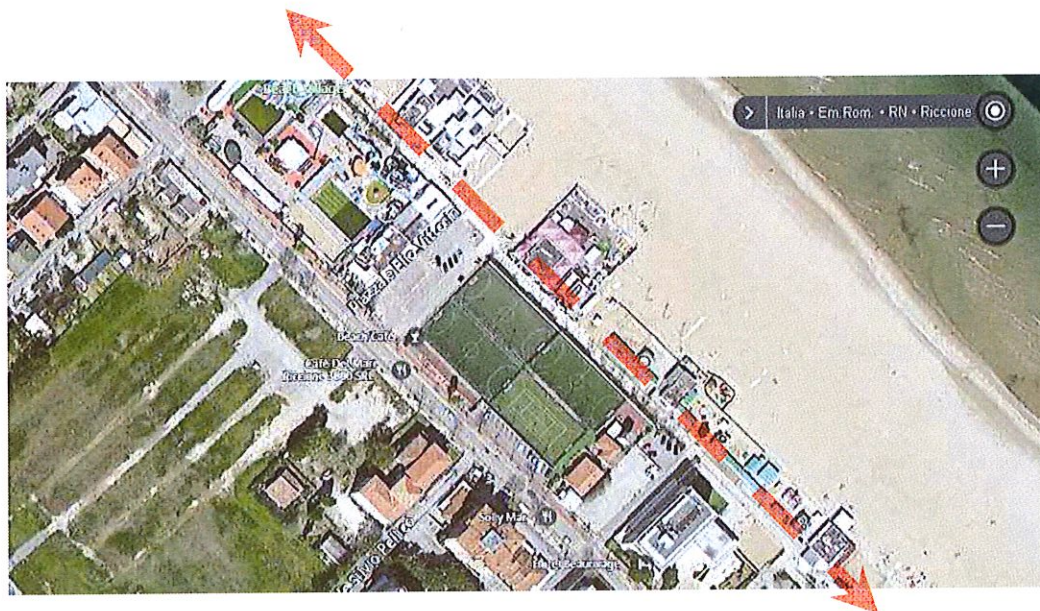


*Vista zenitale dell'ambito territoriale*





Vista zenitale del tratto intermedio-meridionale delle aree in argomento



Vista zenitale del tratto intermedio-settentrionale delle aree in argomento



Vista zenitale dell'ambito più prossimo al Rio Marano

La zona nella quale le aree sono inserite si è sviluppata urbanisticamente dopo il secondo dopoguerra, a seguito del forte incremento turistico che ha interessato tutta la riviera romagnola e la città di Riccione. La zona presenta ad oggi numerose polarità attrattive (stabilimenti balneari, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, pubblici esercizi, attività ricettive, ecc.), e risulta ampiamente servita da infrastrutture ed attrezzature urbane, e dai mezzi di comunicazione. Per l'interesse turistico rivestito dall'ambito, il tessuto edilizio, le attrezzature e le infrastrutture sono costantemente aggiornate e rinnovate dagli operatori, e tutta la zona gode di particolare affluenza soprattutto nel periodo estivo.

Le aree e/o reliquati in argomento sono collocate a mare della prima linea edificata prospiciente l'arenile. Le immagini che seguono sono indicative del contesto di appartenenza.



Vista a volo d'uccello dell'ambito più prossimo a V.le Verdi



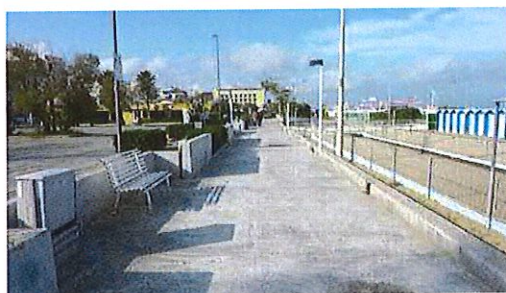
Vista a volo d'uccello del tratto intermedio delle aree in argomento



Vista a volo d'uccello del tratto più prossimo al Rio Marano

### 3. DESCRIZIONE

Le aree in argomento hanno conformazione plano-altimetrica pianeggiante; sono confinanti a monte con la 'Passeggiata Goethe', un percorso ciclo-pedonale dotato di pubblica illuminazione ed attrezzato con sedute fruibile da chi preferisce evitare il traffico del vicino lungomare carrabile, ed a mare con stabilimenti balneari e zone libere di arenile marittimo (immagini a seguire).







Alcune vedute della 'Passeggiata Goethe'

Grazie alla Passeggiata ed alle strade comunali poste in direzione monte-mare che vi si attestano, tutte le aree in argomento sono facilmente raggiungibili sia a piedi che con i consueti mezzi di trasporto, che possono arrivare fino a diverse aree di parcheggio immediatamente a monte della Passeggiata.

Le aree in trattazione risultano utilizzate per finalità connesse alla gestione delle attrezzature balneari esistenti. Nel dettaglio, la casistica è ampia e diversificata: oltre al mantenimento del solo arenile libero da qualsivoglia manufatto, in talune parti delle aree risultano posizionate aiuole, percorsi di accesso, pavimentazioni per la sosta cicli, vasche idromassaggio, docce, attrezzature ludiche per bambini, pedane per dehors e/o scoperti attrezzati e pavimentati per la posa tavoli dei bar/ristoranti, manufatti con tipologia di costruzione di tipo amovibile con facile rimozione (v. Allegato 1 – 'Documentazione fotografica').

#### 4. PROPRIETA'

Come già anticipato, parte delle aree in trattazione appartenenti al compendio denominato "Arenile sito fra il Rio Marano e la Via G. Verdi", e specificamente quelle individuate al Catasto Terreni del Comune di Riccione al Fg. 3, p.lle nn. 2527, 2532, 2534, 2535, 2537, 2539, 2541, 2542, 2543, 2545, 2548, 2549, 2552, 2554, 2555, 2557, 2558, 2564, 2565, 2567, 2568, 2569, 2585, 2586, 2589, 2590, 2591, 2592, 2595, 2597, 2599, 2600, 2602, 2604, 2606, 2607, 2608, 2609 e 2780 (già 2563), già in proprietà statale, sono pervenute nella disponibilità del Comune di Riccione per attribuzione a titolo non oneroso ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. 21.6.2013 n. 69

convertito in legge con modificazioni dall'art. 1, c. 1, L. 9.8.2013 n. 98 (cd. 'federalismo demaniale'). Il relativo Decreto è stato emesso dal Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna – U.O. Servizi Territoriali Bologna 3 in data 5.11.2015 con prot. n. 2015/18189 (v. Allegato 2 – 'Decreto di trasferimento'), registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bologna 2 in data 17.11.2015 al n. 5181/6 – Serie 3, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 30.11.2015 al n. 9339 di Registro Particolare ed al n. 14901 di Registro Generale.

L'area nel medesimo suddetto ambito individuata al Catasto Terreni del Comune di Riccione al Fg. 3, p.lla n. 2725, risulta in proprietà del Comune di Riccione per acquisto avvenuto con atto del Direttore dell'Ufficio Distrettuale delle Imposte Dirette di Rimini, Ufficiale Rogante per gli atti del Demanio, in data 14.11.1981 Rep. n. 52, registrato a Rimini in data 13.7.1982 al n. 3411 e trascritto in Conservatoria in data 13.7.1982 Reg. Gen. n. 4481 Art. 3570 (copia disponibile per il solo uso amministrativo e non allegabile).

Infine, le aree nel medesimo suddetto ambito individuate al Catasto Terreni del Comune di Riccione al Fg. 3, p.lle nn. 2782 e 2783 (già 1359), risultano in proprietà del Comune di Riccione per acquisto avvenuto con atto del Segretario Generale in data 19.12.1987 Rep. n. 954, registrato a Rimini in data 13.1.1988 al n. 201 e trascritto in Conservatoria in data 16.2.1988 Reg. Gen. n. 1518 Art. 1154 (v. Allegato 3 – 'Atto di provenienza p.lle 2782 e 2783')

## **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO - VINCOLI**

Le aree in argomento risultano così disciplinate dalla vigente **strumentazione urbanistica**:

### **- P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Rimini) Variante 2012):**

- Tav. B1:

- 'Sistema costiero' (art. 1.3)

- 'Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile' (art. 5.6)

- Parte delle aree (porzioni di arenile comprese tra gli stabilimenti balneari nn. 130 e 136) risulta assoggettata alle norme riguardanti il sistema "Aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale" (art. 1.5 comma 4 lettera b) e dei "Varchi a mare" (art. 1.6), e ricompresa all'interno del perimetro delle aree interessate dal programma di qualificazione ' Città delle Colonie '.

- **P.S.C.** (Piano Strutturale Comunale), tav. 3:
  - Poli funzionali: arenile (art. 4.6 p. 6 delle NtA);
  - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 2.9 delle NtA);
- **R.U.E./Variante 2016** (Regolamento Urbanistico Edilizio), tav. 1 quadro A:
  - AREN - Arenile (art. 4.4.8 delle NtA).

- **Piano Particolareggiato dell'Arenile IV Variante 2015 (P.P.A.)**, che specifica contenuti, finalità e modalità di attuazione per la regolamentazione della spiaggia in funzione delle attività ivi legittimamente insediate in base alle Concessioni Demaniali Marittime per gli stabilimenti balneari, a vocazione nautica e a bar/ristorante. Il Piano è attualmente vigente solo per i contenuti di natura edilizia relativamente all'ambito territoriale dell'arenile come dallo stesso piano individuato in coerenza con la delimitazione attuata dal PTCP; non ha piena vigenza in quanto risultano trascorsi i dieci anni di sua validità, pertanto le norme del P.T.C.P. (integrate dalle prescrizioni e dagli obiettivi contenuti nella L.R. n. 9/2002 e nelle Direttive di cui alla Deliberazione di G.R. n. 468/2003) divengono immediatamente operanti e prevalenti rispetto alle norme edilizie del Piano dell'Arenile con esse contrastanti.

Per le aree in corrispondenza degli stabilimenti balneari dal n. 122A al n. 127, la Tav. 15 del Comparto 4 '*Passeggiata dei Pittospori*' del P.P.A. riporta graficamente quali siano le possibilità progettuali per i concessionari (artt. 21, 22, 22.1, 22.2, 23, 24, 25 e 26 delle NtA).

Per le aree in corrispondenza degli stabilimenti balneari dal n. 128 al n. 136 il P.P.A. graficamente ha solo rilevato lo stato di fatto e dettato regole progettuali con la Tav. 7B (artt. 19, 19.1, 19.2, 19.3, 19.4, 19.5 delle NtA) di carattere normativo, rinviando la progettazione di dettaglio all'approvazione del progetto '*Futurismo*', allo stadio attuale di solo Accordo di Programma.

Tutte le aree in argomento risultano inoltre **tutelate ai sensi dell'art. 142, c. 1° lett. a) del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)** in quanto '*territori costieri compresi in una fascia della profondità di ml. 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare*'. Le trasformazioni sono assoggettate al rilascio di specifica Autorizzazione Paesaggistica da parte della competente Soprintendenza.

Pur essendo diversificate e non sempre coordinate tra loro le normative che disciplinano le varie aree in argomento, risultano comunque convergenti nel perseguire gli obiettivi di **tutela, valorizzazione ed utilizzazione**. Le varie possibilità di utilizzo urbanisticamente riconosciute hanno finalità connesse allo sviluppo e fruizione turistica dell'ambiente tutelato, con previsione della **sola posa di arredi da parte di concessionari di spiaggia** per dedicare le aree

ai diversi tipi di attrezzature di spiaggia a seconda del tipo di concessione demaniale marittima posseduta.

## **6. DATI CATASTALI**

La situazione catastale (Catasto Terreni di Riccione) è la seguente (v. Allegato 4 - 'Documentazione catastale'):

Foglio 3	particella 2527	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 16
Foglio 3	particella 2532	qualità/classe area urbana	superficie mq. 26
Foglio 3	particella 2534	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 29
Foglio 3	particella 2535	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 16
Foglio 3	particella 2537	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 201
Foglio 3	particella 2539	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 51
Foglio 3	particella 2541	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 11
Foglio 3	particella 2542	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 115
Foglio 3	particella 2543	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 139
Foglio 3	particella 2545	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 50
Foglio 3	particella 2548	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 118
Foglio 3	particella 2549	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 531
Foglio 3	particella 2552	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 117
Foglio 3	particella 2554	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 20
Foglio 3	particella 2555	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 358
Foglio 3	particella 2557	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 122
Foglio 3	particella 2558	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 253
Foglio 3	particella 2564	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 5
Foglio 3	particella 2565	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 10
Foglio 3	particella 2567	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 192
Foglio 3	particella 2568	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 22
Foglio 3	particella 2569	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 36
Foglio 3	particella 2585	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 96
Foglio 3	particella 2586	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 22
Foglio 3	particella 2589	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 112
Foglio 3	particella 2590	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 129
Foglio 3	particella 2591	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 103
Foglio 3	particella 2592	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 81
Foglio 3	particella 2595	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 72
Foglio 3	particella 2597	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 49
Foglio 3	particella 2599	qualità/classe incolto sterile	superficie mq. 36

Foglio 3	particella 2600	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	12
Foglio 3	particella 2602	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	19
Foglio 3	particella 2604	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	8
Foglio 3	particella 2606	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	20
Foglio 3	particella 2607	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	28
Foglio 3	particella 2608	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	5
Foglio 3	particella 2609	qualità/classe fu d'accert.	superficie mq.	312
Foglio 3	particella 2725	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	80
Foglio 3	particella 2780	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	143
Foglio 3	particella 2782	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	48
Foglio 3	particella 2783	qualità/classe incolto sterile	superficie mq.	75

## 7. CONSISTENZA

Come già anticipato, non risultano materializzati tutti i confini delle aree e/o reliquati in argomento; si fa perciò riferimento alla consistenza catastale, rimandando ai dati riportati al punto precedente.

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

A seguito di più sopralluoghi di ricognizione delle aree effettuati nei mesi di ottobre e novembre 2016, si è potuto constatare il buono stato delle aree e/o dei reliquati liberi da manufatti, in quanto costituite da porzioni libere di arenile ben conservato, con superficie in sabbia fina e priva di vegetazione infestante. Risultavano altresì ben conservate e mantenute anche quelle aree e/o reliquati con soprastanti parti di attrezzature degli stabilimenti (docce, percorsi d'accesso, aree di sosta cicli, aiuole, camminamenti, ecc.) ed attrezzature ludico-balneari pertinenti ai medesimi stabilimenti (giochi per bambini, campi beach-volley, campi bocce, ecc.).

Risultavano infine in buono stato manutentivo anche le aree utilizzate quali pertinenze dei bar/ristoranti, sia libere che occupate da manufatti.

OMISSIS  
DA PAG. 14 A PAG. 23 COMPRESSE

OMISSIS

Riccione, 24 luglio 2017

Il Tecnico incaricato  
(Dott. Arch. Simone Giorgetti)



*Simone Giorgetti*

~~\_\_\_\_\_~~