



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 5 DEL 28/07/2022

**OGGETTO: Verbale relativo alla proposta di deliberazione n. 133 – (Settimo punto all'odg)
“PUA RAIBANO – PIANI ATTUATIVI COMPARTI 9 – 10 – 11 – IN VARIANTE AL PRG (V.P. 40) –
APPROVAZIONE” (Relatore: Sindaco)**

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Relaziona il sindaco. Prego!

- SINDACO

Questa è una di quelle delibere un po' datate, che finalmente portiamo a conclusione, così come quella che avremo al prossimo Consiglio del 3, che riguarda il Comparto C2.5. Sono due delibere di cui abbiamo già discusso, questa addirittura è del 2014, quindi super datata, anche se pure quella del C2.5 è abbastanza vecchiotta. Le portiamo a conclusione prima ovviamente di arrivare all'adozione del nuovo strumento urbanistico, cioè il PUC, che adotteremo il 3 di agosto.

Questa è una delibera abbastanza complessa nella sua genesi, nel senso che si era deciso tanti anni fa – parliamo del 2014 – di costituire, fra i Comuni di Misano, Riccione, Coriano e la Provincia, l'APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata). Mi pare che ce ne fossero due nella provincia di Rimini, una a Sant'arcangelo e una da noi, forse anche quella di San Clemente. Questa era una previsione urbanistica molto robusta, perché mi pare fosse di 500.000 metri fra tutti i Comuni, quindi un'area di tipo industriale molto robusta, figlia di quei tempi, quando c'era una grossa richiesta dal punto di vista realizzativo. L'area è poi cambiata nel corso degli anni, nel senso che quei metri previsti non solo non si sono realizzati, ma mancava anche lo strumento attuativo che stasera approviamo. Inoltre, non c'era neanche più la richiesta dal punto di vista realizzativo. Questi terreni, dunque, sono rimasti teoricamente edificabili ma, in pratica, non edificabili per due motivi: 1) perché mancava lo strumento; 2) perché non c'era proprio la richiesta.

Adesso che si è un po' riattivata la cosa, nel senso che c'è qualcuno interessato a partire con questi comparti, ci è stato chiesto di andare avanti, di concludere l'iter di approvazione di questa delibera.

Nel frattempo l'APEA è stata chiusa, nel senso che Riccione è uscito dall'APEA e sono rimasti solo i Comuni di Misano e di Coriano, per cui l'APEA in pratica di è sciolta. In questo caso, noi abbiamo deciso di portare avanti i comparti che oggettivamente avevano intenzione di partire, asciugati invece da tutti quelli che nel frattempo avevano deciso, nel frattempo, di uscire dalla previsione urbanistica. Noi avevamo tanti terreni edificabili che hanno chiesto di uscire per non continuare a pagare l'IMU su una prospettiva che effettivamente non c'era. Il valore dei terreni era sceso e quindi non c'era più l'intenzione.

Abbiamo quindi asciugato complessivamente la previsione di sviluppo di Raibano e al momento portiamo avanti tre Comparti, perché sono quelli che hanno richiesta e perché in uno di quei tre ci siamo anche noi. E' quindi interesse anche del Comune.

Sostanzialmente, quindi, i comparti sono 3. Uno è, salendo verso Scacciano, in Via Cella Ribano, a sinistra, dove finiscono gli attuali capannoni realizzati, quindi quella è un'area nuova. L'altra area, invece, è salendo verso Scacciano per Via Molara, quel terreno che si affaccia praticamente verso Dionigi, metà nostro e metà della CBR. Inoltre, un terreno proprio di fronte alla Virginia.

Ecco, questi tre comparti sono nelle condizioni per poter partire. Abbiamo avuto tutti i pareri, sismici, dalla Provincia, dalla Regione, dall'Autorità di Bacino. Tutti i soggetti si sono espressi, quindi è stata una procedura molto lunga. Tra l'altro, si è dovuto rifare tutto l'iter perché rispetto al complessivo comparto di prima si è ridotto di molto e, tra l'altro, riguarda solo Misano, quindi s'è ridotto anche il calcolo delle portate degli scarichi delle acque e delle vasche di laminazione rispetto a prima. Adesso, comunque, siamo arrivati a conclusione, abbiamo tutti i pareri e siamo



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 5 DEL 28/07/2022

quindi nelle condizioni di poter far partire questi tre comparti, che sono praticamente quelli che hanno la volontà di partire, che sono nelle condizioni di poter andare avanti.

In questo caso, funziona come un Piano Operativo semplice, nel senso che l'interno del comparto verrà sviluppato direttamente dai lottizzanti. Per quanto riguarda la parte esterna, utilizzeremo la viabilità esistente attualmente a Raibano, tranne una eccezione di cui vado a dirvi e che riguarda anche noi. Prima questo Comparto prevedeva una bretella, una strada nuova, inizialmente a quattro corsie poi ridottesi a due, che collegasse via Celle Raibano direttamente all'ingresso della Statalina, cioè la bretella che stanno facendo adesso. Quella strada aveva un costo enorme, ma era spalmata su tutti i lottizzanti, quindi su tutti i 500.000 metri. Li doveva anticipare il Comune e poi, quando il Comune fosse riuscito ad incassare gli oneri di urbanizzazione li avrebbe dovuti destinare per il pagamento della strada. Siccome l'operazione si è ridotta di molto, non occorre più quel tipo di viabilità, quindi abbiamo tolto quella strada e l'abbiamo sostituita con una strada che praticamente serve al nostro Comparto, che quindi attraversa il nostro Comparto e quello della CBR. Questo significa che a carico nostro ci sarà una parte di viabilità, alla cui realizzazione dovremo quindi anche noi concorrere, ma lo faremo quando venderemo il lotto a nostra disposizione, nel senso che non andremo a tirare fuori i soldi comunali, ma realizzeremo quella parte di viabilità nel momento in cui venderemo il lotto. D'altronde, noi non siamo dei costruttori, non abbiamo intenzione di fare i capannoni, per cui lo metteremo in vendita.

Tra l'altro, il lotto l'abbiamo ricalcolato, perché nel 2014 il costo era di 100 euro al metro, quindi aveva un tipo di valore, mentre adesso ne ha un altro. Abbiamo quindi dovuto riadeguare anche la stima. Pertanto, quel terreno, che aveva in costo di vendita di 2,5 milioni, oggi l'abbiamo ridotto ad 1.690.000-1.700.000 euro, che è più veritiero, anche se, secondo me, sarà molto difficile prenderli tutti, perché una volta che partiranno anche gli altri lottizzanti il valore potrebbe ridursi. Insomma, il Comune in questo momento non ha fretta di vendere, tant'è vero che quella strada che noi dovremo realizzare in parte la potremo fare quando venderemo. Il soggetto che è con noi, cioè CDR può infatti partire anche con stralci funzionali. Se loro vogliono vendere il loro lotto e realizzare una strada che serva solo il loro lotto, sono nelle condizioni di farlo, per cui noi siamo liberi di partire in un secondo momento, realizzando la parte di strada mancante e vendendo direttamente il lotto.

Siamo quindi arrivati alla conclusione di una situazione che è lì da tanto tempo. L'altro soggetto che è rimasto, cioè il Comune di Coriano, l'ha lasciato così com'è. Noi, invece, pensano sia giusto dare una risposta a questi tre comparti, perché la gente lì ha comprato un po' di tempo fa, ha investito, non ha mai potuto costruire, ha anche progettato e adesso è giusto che noi le diamo risposta per partire.

Per noi le incombenze non sono molte, tranne la realizzazione di questa strada, quindi è giusto che, chi ha la volontà e la capacità di investire e chi ha qualche investitore, possa avere la possibilità di poterlo fare. Ce lo chiedono, quindi è giusto che la cosa venga portata avanti.

Pertanto, dell'intera area di Raibano se ne realizza una parte, quella sul Comune di Misano. La parte non più oggetto di realizzazione è invece quella di Coriano, che verrà realizzata quanto il Comune di Coriano lo riterrà opportuno. Chi ha pagato l'IMU in questi anni su terreno edificabile che ha comprato, ora quel terreno diventa davvero edificabile, per cui, se vogliono e se hanno degli investitori, adesso possono partire, lottizzare e finalmente vendere, che è ciò che ci chiedono.

Stasera, con questa Variante, portiamo a conclusione l'operazione, poi la manderemo in Provincia. Concludiamo l'iter e gli interessati potranno iniziare la loro attività di compravendita o di realizzazione dei progetti, che in parte hanno già fatto e che noi approveremo questa sera.

I Comparti sono il n.8, il n.10 e il n.11, ma noi siamo interessati solo ad uno, mentre gli altri sono tutti di carattere privato.



VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 5 DEL 28/07/2022

Ho finito. Se avete domande, sono a disposizione.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, signor Sindaco! Ci sono interventi? Poiché nessuno chiede di intervenire, passiamo alle dichiarazioni di voto. Prego, cons. Sensoli!

- CONS. SENSOLI

Solo per dire che su questo comparto sono state detti fiumi di parole. La maggior parte delle previsioni che avevamo fatto noi 13 anni fa si sono purtroppo avverate. Circa la sovrastima che era stata fatta e che denunciavamo, la storia ci ha dato ragione. Ad ogni modo, adesso non sto a dire le cose che sono state dette in questi anni.

Sicuramente il mio voto sarà contrario.

- PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Grazie, consigliere

Passiamo alla votazione, anche in questo caso con l'immediata eseguibilità della delibera.

Metto ai voti il punto n.7.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con un voto contrario.

Metto in votazione l'immediata eseguibilità della delibera.

Il Consiglio approva a maggioranza (11 voti a favore), con un voto contrario.

Sono le 21:09 e dichiaro chiuso il Consiglio Comunale. Grazie a tutti.

Alla proposta **APPROVATA** verrà assegnato il numero d'ordine del registro dell'anno 2022: **41**

Il Presidente del Consiglio Comunale
Ing. Emanuele Barogi



Il Segretario Generale
Dott. Davide Giacomo Praticò