



**GESTIONE DEL TERRITORIO
URBANISTICA**

Pratica: 2026 / CC_31
Tipologia: Proposta di Consiglio
Proposta n. 31
del **05/06/2026**

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO

Oggetto: MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 31/94 DEL 27/05/1994 (RESIDENZA "PARADISO"): RIDEFINIZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE CON COMPENSAZIONE PATRIMONIALE ED AUTORIZZAZIONE ALLA PARZIALE MONETIZZAZIONE CON LE MODALITÀ DI CUI ALLA D.G. N. 73/2022 - APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati:

- ☐ l'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL), che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza ad adottare atti relativi alla gestione del patrimonio immobiliare;
- ☐ la L.R. Emilia Romagna n. 24/2017 e le previgenti L.R. n. 20/2000 e L.R. n. 47/1978 in materia di disciplina degli standard urbanistici e degli obblighi di cessione derivanti da convenzioni urbanistiche e titoli abilitativi edilizi;
- ☐ il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia), con particolare riferimento alla disciplina delle convenzioni urbanistiche e degli obblighi di urbanizzazione;
- ☐ il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo Unico Espropriazioni), con particolare riferimento all'art. 42-bis in materia di acquisizione sanante di beni occupati sine titolo;
- ☐ l'art. 2946 c.c. in materia di prescrizione ordinaria decennale, nonché l'art. 1 della L. n. 241/1990 sui principi di economicità, efficacia e proporzionalità dell'azione amministrativa;

Vista la convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40/1993 e stipulata in data 10/02/1994 a rogito notaio Sante Bernardi Fabbrani e la successiva Concessione Edilizia n. 31/94 del 27/05/1994, le quali prevedevano la sistemazione e cessione gratuita al Comune di aree di standard ad arredo e parcheggio pubblico per una superficie complessiva pari a mq 562,78, nell'ambito dell'intervento di demolizione e ricostruzione dell'ex Hotel Paradiso sito in Bellaria, via Panzini angolo via Ronco;

Considerato che, nel corso degli oltre trent'anni intercorsi dalla stipula della convenzione sopra richiamata, non è stato formalmente dato seguito all'acquisizione delle predette aree al patrimonio comunale, né sono stati adottati atti interruttivi certi della prescrizione ai sensi dell'art. 2943 c.c.;

Preso atto che le aree interessate dalla previsione di cessione convenzionale si trovano in situazioni di fatto così differenziate:

- ☐ quanto ad una porzione di mq 269,17, individuata nell'allegato grafico alla presente deliberazione, prospiciente le vie pubbliche Panzini e Ronco, risulta di fatto accessibile e fruibile dal pubblico sin dall'epoca di completamento dei lavori, ed è stata sostanzialmente gestita e mantenuta dall'Ente nel corso degli anni, pur in assenza di formale acquisizione al patrimonio comunale. Non risultano pertanto sussistere profili di danno cagionato all'ente per aver sottratto la fruibilità pubblica dell'area di prevista acquisizione;
- ☐ quanto alla restante porzione di mq 293,61, parimenti individuata nel medesimo allegato ed interna all'area cortilizia del complesso residenziale, risulta priva di autonomo accesso pubblico, non idonea alla fruizione collettiva e di fatto utilizzata come parcheggio privato dai condomini del fabbricato;

Preso atto altresì che le società istanti risultano proprietarie di ulteriori aree ubicate in via Conca, catastalmente distinte al foglio 6, mappali 2104, 2105 e 2117 per complessivi mq. 217,00 che da tempo vengono utilizzate dal Comune a parcheggio pubblico ed allargamento della sede stradale della medesima via, in assenza di valido titolo giuridico di acquisizione;

Rilevato che la situazione di occupazione sine titolo delle aree di via Conca, protraendosi nel tempo, espone il Comune al rischio concreto di dover attivare il procedimento di acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42-bis D.P.R. 327/2001, con i conseguenti oneri certi, oltre al possibile incremento in sede giudiziale;

Richiamate:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 13/11/2019, che prevede, nei casi di monetizzazione "in sanatoria" – ossia riferita a dotazioni territoriali non cedute in relazione a interventi già eseguiti – l'applicazione di una maggiorazione del 100% rispetto alla tariffa ordinaria;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73/2022, che ha aggiornato le tariffe di monetizzazione degli standard urbanistici, prevedendo un meccanismo di individuazione del valore ottenuto mediante applicazione di maggiorazioni o riduzioni al valore base unitario fissato in euro 215/mq, e ciò in funzione di tre valori: pregio di fascia, pregio della singola area entro la fascia, natura urbanistica;

Vista quindi l'istanza, presentata in data 16/01/2026 dai Sigg. Giorgini Alberto, legale rappresentante della "Giorgini Alberto & C." S.a.s., e Berardi Domenico, legale rappresentante della "Berardi Domenico & C." S.a.s., con la quale si propone di:

- ☐ ridefinire le aree da cedere al Comune limitandole alla porzione prospiciente le vie pubbliche Panzini e Ronco (per una superficie pari a mq 269,17);
- ☐ riconoscere in compensazione le aree di via Conca (mq 217,00) già utilizzate a fini pubblici;
- ☐ procedere a monetizzazione per la superficie residua (mq 76,61) all'uopo determinata sottraendo dalle aree interne all'edificio (mq 293,61) la superficie compensata di via Conca (mq 217,00);

Acquisita al prot. n. 19361 la relazione di istruttoria tecnica redatta in data 18/04/2026 dal funzionario

dell'Ufficio Patrimonio, Arch. Gianluca Botteghi, agli atti del procedimento, non materialmente allegata alla presente ma accessibile nelle forme di legge, che conclude favorevolmente sull'accoglimento dell'istanza, attestando la convenienza economico-patrimoniale dell'operazione per l'Ente e la sua conformità ai principi di sana gestione finanziaria e di buon andamento dell'azione amministrativa;

Verificato che la soluzione prospettata garantisce all'Ente un risultato economico-patrimoniale più favorevole rispetto all'alternativa dell'acquisizione coattiva, evitando al contempo potenziali passività future e il rischio di soccombenza in eventuale contenzioso;

Riconosciuto che gli Uffici hanno comunque ritenuto di subordinare l'accoglimento dell'istanza alla previa accettazione da parte del proponente delle seguenti condizioni:

- tutti gli oneri di frazionamento e notarili relativi al presente accordo transattivo sono da intendersi a carico dei privati;
- l'importo definitivo della monetizzazione sarà determinato in applicazione dei criteri stabiliti con Del. Giunta Comunale n. 189/2019, ossia mediante l'applicazione di una maggiorazione pari al 100% dell'importo tabellare di monetizzazione ordinario;
- il valore tabellare applicato all'area da monetizzare è individuato nel valore massimo per la fascia in esame, secondo l'allegato B alla Del. C.C. n. 72/2022;
- prima dell'acquisizione delle aree l'Ufficio Patrimonio di questo Comune provvederà ad effettuare un sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi, onde accertarne il buono stato manutentivo;

Acquisita, con nota prot. 21162 del 06/05/2026, la formale accettazione delle condizioni sopra rappresentate a firma dei legali rappresentanti delle ditte interessate;

Acquisito altresì al prot. 26671 del 05/06/2026 il parere dell'Ufficio Urbanistica sulla corretta applicazione dei criteri economici riguardante la monetizzazione degli standard urbanistici, non materialmente allegato alla presente ma accessibile nelle forme di legge;

Tenuto conto dell'orientamento giurisprudenziale sull'esigibilità degli obblighi convenzionali decorso il termine di prescrizione ordinaria decennale (*ex multis* Cons. Stato n. 8327/2024, Cons. Stato, Sez. IV, n. 8006/2021; TAR Bologna n. 73/2023; TAR Milano n. 2710/2019), nonché della natura di obbligazione propter rem di tali impegni e delle incertezze connesse all'individuazione del dies a quo del termine prescrizionale, che rendono l'eventuale pretesa di adempimento integrale dell'obbligo originario esposta a significative incertezze processuali (cfr. Cons. Stato, Ad. Plen. n. 28/2012; Cons. Stato n. 1341/2019 e n. 6717/2021);

Preso atto dell'oggettiva incertezza giuridica circa la persistente esigibilità dell'obbligo convenzionale a suo tempo assunto con la stipula della convenzione urbanistica in esame;

Ritenuto pertanto alla luce di tutto quanto sopra rappresentato che l'operazione complessiva, articolata nei termini di seguito descritti, sia coerente con i principi di economicità, efficacia e proporzionalità dell'azione amministrativa (art. 1 L. 241/1990) e con il principio di buon andamento di cui all'art. 97 Cost., e non configuri rinuncia a entrate bensì sostituzione di obbligazioni convenzionali con equivalenti utilità patrimoniali, in quanto determina per l'ente un saldo patrimoniale complessivamente migliorativo rispetto allo scenario alternativo costituito dalla integrale rivendicazione delle obbligazioni convenzionali e contestuale attivazione del procedimento ex art. 42-bis, tenuto conto delle incertezze giuridiche, dei costi procedurali e delle potenziali passività conseguenti;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** la modifica della convenzione urbanistica allegata alla Concessione Edilizia n. 31/94 del 27/05/1994, alle condizioni e secondo le modalità di seguito specificate, in accoglimento dell'istanza presentata in data 16/01/2026 dalle società "Giorgini Alberto & C." S.a.s. e "Berardi Domenico & C." S.a.s.

2. **DI STABILIRE** che le aree da cedere a titolo gratuito al Comune, in parziale adempimento degli obblighi convenzionali, sono rideterminate nella porzione prospiciente le vie pubbliche Panzini e Ronco, per una superficie complessiva di mq 269,17, come individuata nella Tav. 11 allegata all'istanza (area evidenziata in verde). Tale cessione costituisce adempimento parziale degli obblighi originari di cui alla Concessione Edilizia n. 31/94.

3. **DI RICONOSCERE** in compensazione patrimoniale, nell'ambito della definizione complessiva dei rapporti tra il Comune e le società istanti, le aree di proprietà di queste ultime ubicate in via Conca, attualmente destinate a uso pubblico senza titolo formale di acquisizione, per una superficie complessiva di mq 217,00 così identificate:

- ☐ foglio 6, mappale 2104: mq 191 (parcheggio pubblico);
- ☐ foglio 6, mappale 2105: mq 12 (allargamento sede stradale);
- ☐ foglio 6, mappale 2117: mq 14 (allargamento sede stradale).

4. **DI PROCEDERE** alla monetizzazione in sanatoria della superficie residua di mq 76,61 (determinata sottraendo dalla porzione interna all'edificio, non idonea alla fruizione pubblica, di mq 293,61, la superficie compensata di via Conca di mq 217,00), con applicazione della tariffa di Zona A1 pari a €/mq 309,60, maggiorata del 100% ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 13/11/2019 (monetizzazione in sanatoria), per un importo complessivo determinato come segue:

Voce	Valore	Importo
Superficie da monetizzare	mq 76,61	
Tariffa Zona A1 (Del. CC n. 73/2022)	€/mq 309,60	
Importo base (76,61 × 309,60)		€ 23.718,46
Maggiorazione 100% (Del. GC n. 189/2019)		€ 23.718,46
TOTALE MONETIZZAZIONE DOVUTA		€ 47.436,91

L'importo definitivo della monetizzazione verrà confermato o rideterminato a seguito del frazionamento catastale necessario a precisare con esattezza le superfici, fermi restando i criteri e la tariffa sopra indicati.

5. **DI STABILIRE** che le aree interne all'edificio di mq 293,61, una volta perfezionata l'operazione di compensazione e monetizzazione nei termini di cui ai punti 3 e 4, non vengono acquisite al patrimonio comunale in quanto prive di accesso autonomo pubblico, non idonee a finalità collettive e suscettibili di

generare costi manutentivi senza corrispondente utilità per la collettività.

6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Urbanistica/Patrimonio l'adozione di tutti gli atti consequenziali necessari all'esecuzione della presente deliberazione, e in particolare:

- ☐ la predisposizione e stipulazione, nelle forme di legge, dell'atto notarile di modifica della convenzione urbanistica originaria, comprensivo del trasferimento delle aree di via Panzini/via Ronco (mq 269,17) e di via Conca (mq 217,00) al patrimonio pubblico, previa esecuzione del frazionamento catastale;
- ☐ la determinazione dell'importo definitivo di monetizzazione a seguito del frazionamento catastale, con emissione del relativo titolo di entrata;
- ☐ la trascrizione nei registri immobiliari degli atti di trasferimento e della modifica convenzionale;
- ☐ ogni altro adempimento tecnico, amministrativo e contabile necessario alla completa definizione dell'operazione.

7. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza connessa alla necessità di regolarizzare la situazione di occupazione sine titolo delle aree di via Conca e di prevenire l'insorgenza di ulteriori passività a carico dell'Ente.



**Comune di
Bellaria Igea Marina**
Provincia di Rimini

**GESTIONE DEL TERRITORIO
URBANISTICA**

Pratica: 2026 / CC_31

Proposta n. 31
del **05/06/2026**

**PARERE TECNICO ALLEGATO ALLA
PROPOSTA DI CONSIGLIO**

Oggetto: MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 31/94 DEL 27/05/1994 (RESIDENZA "PARADISO"): RIDEFINIZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE CON COMPENSAZIONE PATRIMONIALE ED AUTORIZZAZIONE ALLA PARZIALE MONETIZZAZIONE CON LE MODALITÀ DI CUI ALLA D.G. N. 73/2022 - APPROVAZIONE

PARERE DEL RESPONSABILE, AI SENSI DELL' ART. 49 e art. 147 bis D.lgs. 18.08.2000 N. 267

Parere Favorevole

Annotazioni:

Bellaria Igea Marina, 05/06/2026

Il Dirigente
ADELE MANCINI
Firma Digitale



**Comune di
Bellaria Igea Marina**
Provincia di Rimini

**GESTIONE DEL TERRITORIO
URBANISTICA**

Pratica: 2026 / CC_31

Proposta n. 31
del **05/06/2026**

PARERE CONTABILE ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI CONSIGLIO

Oggetto: MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 31/94 DEL 27/05/1994 (RESIDENZA "PARADISO"): RIDEFINIZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE CON COMPENSAZIONE PATRIMONIALE ED AUTORIZZAZIONE ALLA PARZIALE MONETIZZAZIONE CON LE MODALITÀ DI CUI ALLA D.G. N. 73/2022 - APPROVAZIONE

PARERE DEL RESPONSABILE DELL' UFFICIO RAGIONERIA, AI SENSI DELL' ART. 49 e art. 147 bis D.lgs. 18.08.2000 N. 267.

Parere Favorevole

Annotazioni:

Bellaria Igea Marina, 08/06/2026

Il Dirigente

Ivan Cecchini

Firma Digitale

PROPOSTA DI MONETIZZAZIONE
DELLO STANDARD A PARCHEGGIO
PROGETTO ESECUTIVO DEL PIANO PARTIC.
DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON
CONCESSIONE N°0031/94 DEL 27-05-94



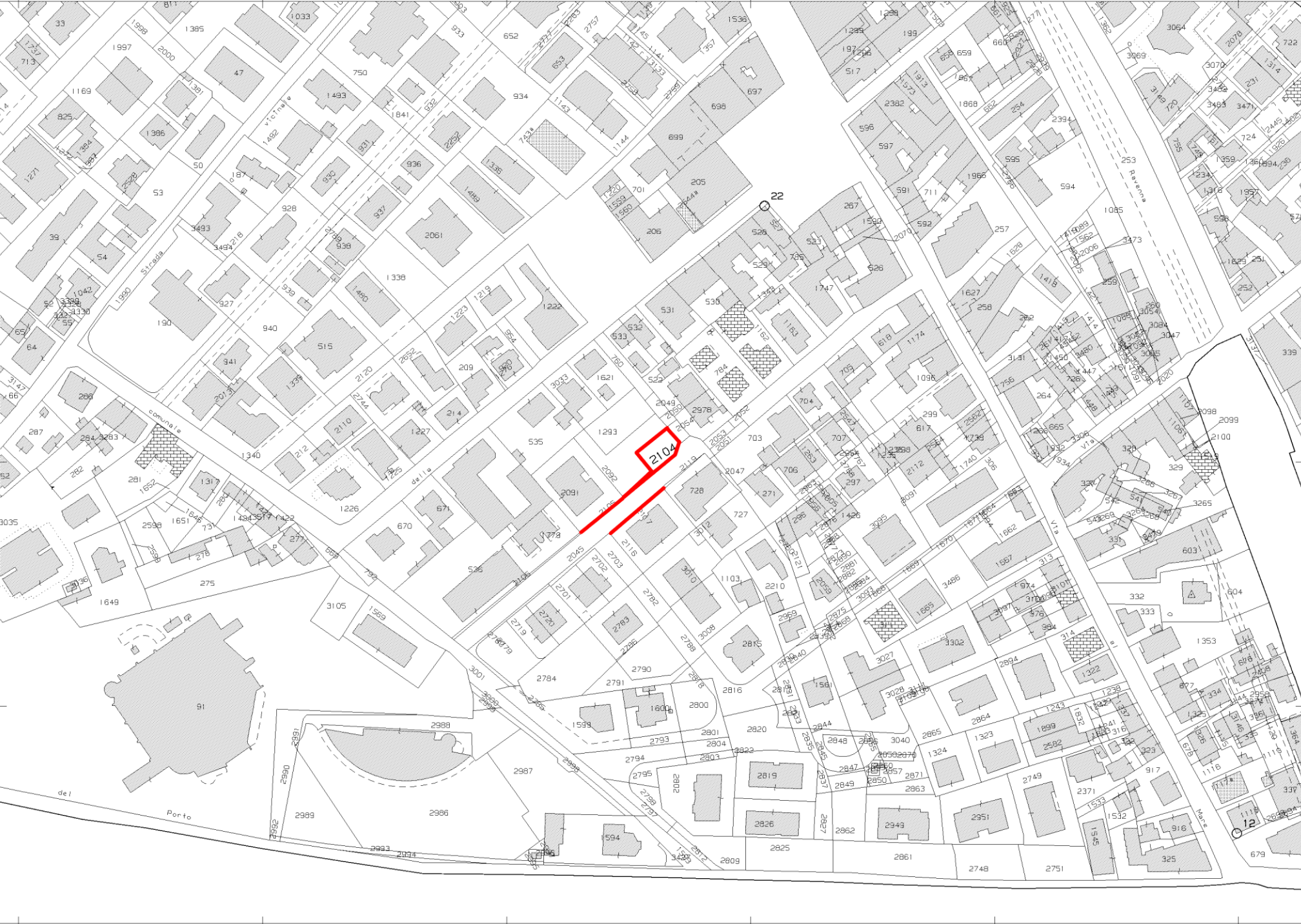
	CORTE PRIVATA	522.62 mq
	AREA PUBBLICA DA CEDERE	269.17 mq
	SEDIME FABBRICATO	394.01 mq
	SUP. DEL COMPARTO	1185.80 mq

AREA PORZIONE PARCH. VIA CONCA	191.00 mq (F. n° 6 - P. n° 2104)
ALLARGAM. VIA CONCA LATO NORD	12.00 mq (F. n° 6 - P. n° 2105)
ALLARGAM. VIA CONCA LATO SUD	14.00 mq (F. n° 6 - P. n° 2117)
AREA COMPARTO "COND. PARADISO"	<u>269.17 mq</u> (da cedere)
SOMMANO.....	486.17 mq (aree da cedere)
AREA COMPARTO "COND. PARADISO"	562.78 mq (prevista da cedere in C.E. n. 0031/94)
A DETRARRE.....	<u>486.17 mq</u> (aree da cedere)
RESTA AREA DA MONETIZZARE.....	76.61 mq

DATA 30/12/2024

Ing. Roberto Dellamotta
Arch. Laura Dellamotta
Arch. Sergio Dellamotta
Via Caduti per la Libertà n. 9
47814 Bellaria
tel.541-349868 / cel: 3356052198
e-mail: ing@studiodellamotta.it
p.IVA 00487920407

studio



N=-42900

E=56500

1 Particella: 2104