

## RELAZIONE

### IN MERITO ALLA RICHIESTA DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE DI PROPRIETÀ COMET S.P.A.

#### I. Premessa: sulla Società richiedente.

Si riporta di seguito la presentazione della Società contenuta nella Relazione trasmessa a mezzo PEC a questo Comune dalla medesima in data 15.5.2017 (prot. n. 115390):

"La Comet Spa viene fondata a Bologna nel 1967. Da allora nei cinquanta anni di attività la Società si è evoluta divenendo un importante Gruppo operante nella distribuzione di elettrodomestici, elettronica di consumo, materiale elettrico, automazione industriale e illuminazione.

Oggi il Gruppo Comet, nonostante la forte congiuntura negativa che ha caratterizzato gli anni a partire dal 2009, è un gruppo dinamico e in crescita sul mercato nazionale, con una presenza territoriale significativa nelle maggiori regioni del Centro – Nord Italia e un posizionamento leader nel mondo della distribuzione. Il Gruppo conta oltre 100 punti vendita di cui circa 40 nella distribuzione di elettrodomestici ed elettronica di consumo e circa 2.000 collaboratori.

Sin dalla sua fondazione i Soci Comet hanno sempre creduto nelle potenzialità di crescita e consolidamento della società nel proprio territorio di origine, l'Emilia Romagna, e così, immediatamente dopo l'apertura delle prime sedi di Bologna e provincia, hanno concentrato la propria attenzione sulle potenzialità commerciali offerte dalla Romagna; di qui l'apertura già alla fine degli anni '60 della filiale di Rimini e di lì a pochi anni delle filiali di Riccione, Forlì, Imola, Faenza, Ravenna e Cesena.

A partire dalla fine degli anni '90 la società inizia ad avere consapevolezza del fatto che le dimensioni, la logistica ed il format dei punti vendita di Rimini non rispondono più alle capacità di sviluppo dell'azienda nel territorio e alle esigenze di innovazione del mercato. Così, vengono avviate una serie di iniziative per reperire l'area necessaria all'edificazione di un nuovo e più performante punto vendita, dedicato congiuntamente sia alla vendita al dettaglio di elettrodomestici ed elettronica di consumo che di materiale elettrico. La necessità scaturisce anche dal fatto che nello stesso periodo iniziano a "scendere in campo" in modo consistente anche diverse multinazionali del settore, e pertanto si rende assolutamente necessario investire per mantenere il proprio posizionamento sul mercato e al contempo la forza occupazionale.

Con questi obiettivi di sviluppo e di potenziamento, a partire dal 2001-2002 e a seguire negli anni successivi Comet ha acquistato diversi appezzamenti di terreno ubicati in località Colonnella, tra la Statale 16 e via Palmiri, distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Rimini al Foglio 109, Particelle n.20,26,60,170,378,379,383,347, per una superficie catastale complessiva di mq 16.268. Sui terreni acquisiti vigono attualmente due Piani Particolareggiati.

L'acquisizione delle aree sopra citate ha richiesto un notevole esborso finanziario per l'azienda, che ha dovuto fare ricorso al finanziamento dell'operazione mediante leasing immobiliare con primario Istituto di Credito.

Nella speranza di poter dare presto corso alla costruzione della nuova filiale, Comet ha dato incarico ai progettisti e avviato una serie di procedimenti, tra i quali il Piano Particolareggiato denominato "COMET SS. 16", che avrebbero dovuto condurre all'inizio lavori per la realizzazione della nuova sede. Nell'ambito di tali procedure l'azienda ha presentato al Comune di Rimini un piano di sviluppo aziendale, che comprendeva anche l'assunzione di nuovo personale, che è stato di lì a poco effettivamente assunto."

\*

## **II. Inquadramento urbanistico dei terreni di proprietà COMET.**

PSC e RUE hanno individuato tutta l'area di proprietà COMET oggetto della richiesta di permesso di costruire convenzionato come Ambiti specializzati per attività produttive, e specificamente come ASP2 "Ambiti specializzati per attività prevalentemente terziarie e commerciali" (art. 69 R.U.E.).

Alcune porzioni sono soggette a due diversi Piani particolareggiati, ovvero:

- I) il P.P. di iniziativa privata "Comet SS 16", approvato con delibera C.C. n. 91/2010, e oggetto di convenzione sottoscritta in data 17.12.2010 rep. n. 30141 raccolta n. 12768. Esso concerne la porzione di terreno comprendente la Particella n.26 completamente, e la Particella n.170 in parte;
- II) il P.P. di iniziativa privata "per la realizzazione di edificio localizzato in via Palmiri", approvato con delibera C.C. n. 117/2007, e oggetto di convenzione sottoscritta in data 8.10.2008 rep. n. 73492 raccolta n. 18162. Esso riguarda la particella n. 347, già ricompresa in Zona G3.2 del PRG

I mappali residui (= 20, 60, la residua porzione del 170, 378, 379, 383) sono invece soggetti alla disciplina dettata dai nuovi strumenti urbanistici per gli ASP.2.

\*

Ancora più nel dettaglio:

I) quanto al P.P. "*Comet SS. 16'*": in base a detto Piano Particolareggiato la COMET può quindi realizzare un fabbricato di mq 2553.

Oggetto della convenzione urbanistica sono le opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Rimini, che riguardano la realizzazione di un'area adibita a Parcheggio e Verde pubblico con i relativi marciapiedi e vialetti pedonali, la realizzazione delle reti di sottoservizi, gli impianti pubblici e il rifacimento del tombinamento di un tratto del fosso Consorziale presente nell'area.

SUP.AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO (Esclusa sup. fosso demaniale) = mq 5871,37

SUP. FABBRICATO IN PROGETTO = mq 2553,00

SUP. VENDITA AL DETTAGLIO IN PROGETTO = mq 2000,00

SUP. PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO = mq 1022,62

SUP. VERDE PUBBLICO IN PROGETTO = mq 510,66

MONETIZZAZIONE DIFFERENZA SUP. VERDE PUBBLICO = mq 1021,14

SUP. PARCHEGGI PRIVATI TOGNOLI IN PROGETTO = mq 838,99

SUP. PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO = mq 3216,29

Stante l'impossibilità di reperire lo standard a verde all'interno del comparto, è stata prevista la realizzazione di mq 510,66 di verde pubblico e la monetizzazione di mq 1021,14 (preventivamente approvata con delibera di C.C. n.91 del 04/04/2006) per un totale di mq 1531,80.

L'importo complessivo della monetizzazione è di € 513.347,50, da corrispondere in tre rate di €171.115,83 cadauna, una delle quali già versata alla data di stipula della convenzione urbanistica del P.P.;

II) quanto al P.P. "*per la realizzazione di edificio localizzato in via Palmiri*": il soggetto attuatore originario aveva richiesto di poter realizzare un edificio privato per attrezzature sportive e spettacoli. Tale Piano Particolareggiato è stato "ereditato" dalla COMET in seguito alla compravendita dell'area avvenuta in data 30/08/2012.

SUP.AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO = mq 2904,00

SUP. FABBRICATO IN PROGETTO = mq 580,68

SUP. PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO = mq 757,92

SUP. VERDE PRIVATO IN PROGETTO = mq 1014,46

Riconosciuto al Comune di Rimini, l'esercizio di prelazione relativo all'intero immobile, sia in caso di alienazione sia in caso di locazione per una durata di anni 10.

\*

### **III. Ragioni della richiesta di revoca dei due precedenti Piani particolareggiati.**

In base al PP "COMET SS. 16" la Società può realizzare un fabbricato di mq 2553; non ha invece alcun interesse a realizzare l'edificio privato per attrezzature sportive e spettacoli di cui all'altro PP.

Essa ha quindi evidenziato che le caratteristiche tecniche e dimensionali del suddetto fabbricato sono inadeguate rispetto alle esigenze della Società, che abbisogna di più ampi spazi per concentrare l'attività all'ingrosso e al dettaglio, ora distribuita in città in diversi locali, e per offrire un format del punto vendita più innovativo, oltre ad un incremento dei servizi al cliente, di modo tale da rendersi più competitiva in un settore in continua evoluzione e in particolare in un momento di così forte crisi congiunturale.

A decorrere dal 2008, anno in cui si è abbattuta sull'economia globale una forte crisi congiunturale, le aziende hanno visto progressivamente ridursi le vendite e la realizzazione di valore, con forti ripercussioni sull'occupazione. Anche Comet è stata interessata da questa contrazione del mercato, ed ha cercato di reagire al contesto di crisi mettendo in atto nuove strategie, sia per cercare di preservare l'occupazione che la redditività dell'azienda. Una delle strategie messe in atto è stata quella di studiare un nuovo **concept store dimensionato, 6.200 mq di superficie lorda, ed aggiornato in base alle nuove esigenze del mercato, capace di creare la giusta sinergia tra i settori dell'elettronica di consumo e la vendita all'ingrosso di materiale elettrico civile ed industriale.**

Grazie a questo nuovo *format* di punto vendita, inaugurato nel 2008 con la edificazione degli store di San Giovanni in Persiceto e Lugo (RA), e a seguire altre filiali tra le quali Mirandola, Comet ha aggiornato il proprio punto vendita per cercare di dare il massimo in termini di risposta alla soddisfazione dei propri clienti, mantenendo e consolidando il valore aziendale e l'occupazione. **La realizzazione di punti vendita sinergici tra i due settori di attività dell'azienda, così dimensionati, ha di fatto consentito di mantenere i livelli di occupazione e di creare nuovi posti di lavoro nei centri ove è stato possibile realizzarli.**

La Società ha altresì rappresentato che, pur essendo un'azienda finanziariamente solida, gravano ormai da circa 15 anni sul suo bilancio costi per oltre 6 milioni di euro per immobilizzazioni rimaste inattive, di talché ha necessità di procedere alla realizzazione della nuova sede in tempi ragionevolmente rapidi.

Per attuare ciò è necessario procedere al superamento dei due Piani Particolareggiati presenti nelle aree di proprietà e presentare una richiesta di Permesso di costruire convenzionato esteso alla totalità delle aree, assoggettato alle previsioni, indici e standards del PSC-RUE.

\*

#### **IV. Progetto e contenuti della nuova convenzione.**

Il progetto elaborato da COMET prevede, per le ragioni evidenziate al punto III), la realizzazione di un fabbricato di superficie complessiva massima pari a mq 6.005,00 di cui mq 3.205,00 destinati a "Commercio al dettaglio" (con una superficie di vendita pari a mq 2499,50) e la restante parte destinata all'ingrosso.

I dati sono i seguenti:

Sup. Territoriale catastale = mq 16.268,00

Sup. Lorda Fabbricato in progetto = mq 6.200,00

Sup. Complessiva = mq 6.005,00

Sup. Parcheggi pubblici = mq 1.565,00

Sup. Strada pubblica = mq 155,00+mq 84,00 (pari a 239,00 mq)

Sup. Verde Pubblico in cessione = mq 903,00

Monetizzazione Verde Pubblico = mq 1.021,14

Le superfici degli standards da cedere, rispetto al P.P., subiranno pertanto - com'è ovvio - un incremento dovuto alle diverse dimensioni del fabbricato in progetto.

Infatti i parcheggi pubblici passeranno dai mq 1022,62 previsti nel P.P. a mq 1.565,00 ( posti auto mq 442,50 + strade e spazi di manovra mq 1.122,50) previsti nel nuovo progetto.

Per quanto riguarda lo standard del verde pubblico, la superficie totale sarà di mq 1.924,14 , da soddisfare in parte mediante monetizzazione nella misura di mq 1.021,14, in parte mediante cessione nella misura di mq 903,00.

Infine, per esigenze di sicurezza (evitare la presenza di malintenzionati, specie in orario notturno) la Società ha richiesto di poter recintare l'intera area di proprietà,

compresi quindi il verde e i parcheggi pubblici, che resteranno fruibili durante gli orari di apertura della sede. A fronte del riconoscimento di tale possibilità da parte del Comune, COMET ha assunto l'impegno di provvedere a proprie spese alla manutenzione del verde e degli stessi parcheggi pubblici per 99 anni.

\*

## V. Contenuti di pubblico interesse

Come già evidenziato, la Società non procederà ad attuare i due Piani particolareggiati già convenzionati, i quali, in difetto di revoca, sono dunque destinati a scadere al termine naturale della loro efficacia (2018-2020, più ulteriori tre anni per effetto della proroga introdotta dal Decreto del Fare, D.L. n. 69/2013).

A tale data, la Società potrebbe quindi presentare il medesimo progetto attualmente in esame, in coerenza con la disciplina dell'ambito in cui ricade (ASP 2) e nel rispetto delle previsioni, indici e standards dettati a riguardo da PSC-RUE.

Si tratta, quindi, unicamente di anticipare l'attuazione dell'intervento.

Non pare peraltro che il Comune abbia particolare interesse a mantenere l'efficacia delle convenzioni urbanistiche, in quanto non prevedono interventi o opere pubbliche/di interesse pubblico, se si esclude le opere di urbanizzazione.

Sotto tale profilo, il permesso di costruire convenzionato non si configura peraltro peggiorativo rispetto agli standard già previsti dalle precedenti convenzioni urbanistiche.

Pare dunque che la richiesta di COMET presenti profili di interesse pubblico, in quanto si procederà all'attuazione delle previsioni urbanistiche dettate da PSC-RUE, consentendo al contempo alla Società di proseguire la propria attività in condizioni migliori, così garantendo il mantenimento/sviluppo di un'attività economica (e dei correlati livelli occupazionali), il quale è allo stato uno degli obiettivi più intensamente perseguiti dal Legislatore statale e regionale, nonché dallo stesso Comune di Rimini: si vedano infatti le *"Linee programmatiche di mandato per gli anni 2016-2021"*, approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 44 del 11/08/2016, e l'*"Atto di indirizzo finalizzato alla definizione del "Pacchetto impresa"* in attuazione di dette Linee, in cui si è affermato che *"E' oggi indispensabile attivare tutte le azioni per far "esplodere" e sviluppare la creazione di valore, anche in termini occupazionali, dalla gestione di impresa. E' oramai pacifico il superamento della dicotomia lavoro/impresa in quanto è universalmente riconosciuto che il la-*

*voro lo crea l'impresa. Così come è chiaro e pacifico che alle **amministrazioni pubbliche** non compete "fare impresa" ma **hanno invece l'obbligo di generare** con i propri atti amministrativi ed investimenti le **condizioni favorevoli** perché l'impresa si insedi, si potenzi, si innovi, si internazionalizzi", essendo riconosciuto "il valore dello sviluppo d'impresa come condizione per difendere e avere più occupazione sia affiancando lo sviluppo d'impresa sapendo interpretare le precise peculiarità della nostra città, sia dal punto di vista sociale economico finanziario e territoriale", e a tal fine "attuare gli strumenti di pianificazione approvati da pochi mesi riorganizzando gli uffici competenti in modo da agevolare e accompagnare con rapidità i progetti e le iniziative avanzate da professionisti e cittadini".*

per COMET S.p.a.  
(sig. Sante Cervellati)

  
Via Michelina, 405  
40127 BOLOGNA  
Tel. 051/6079201 Fax 051/6330462  
P. IVA 02108991204