

# COMUNE DI RICCIONE

ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'Art. 4, L.R. n. 24 /2017

## PROGETTO URBANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL VIALE TORINO, DEL SISTEMA AMBIENTALE E ARBOREO E DELL'OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA DEI VILLAGGI ROMAGNA E RICCIONE.



**E**  
COMUNE DI RICCIONE  
C. H274 - AOO Riccione Registro PG  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 003496/2021 del 22/02/2021  
Firmato da: vittoria.roncarati, DANIELE VALLI

ALLEGATO DI PROGETTO

SCALA -

RELAZIONE METODI DI  
DETERMINAZIONE CONFINI E SUPERFICI

ELABORATO

In 03.3

PROPRIETA':

**ROMAGNA CAMPING DUE SRL** Unipersonale  
**ROMAGNA CAMPING SRL**\_Unipersonale

Sede legale\_ Via Biondini 27, Forlì (FC)  
tel: +39 0543 371100  
pec: romagnacampingduesrl@legalmail.it  
romagnacampingsrl@legalmail.it

PROGETTISTA:

Arch. **Vittoria Roncarati**

via Degli Ulivi, 39 - 17011 Albisola Superiore (SV) tel: +39 339.3098189  
e-mail: roncarativittoria@libero.it | PEC: vittoria.roncarati@archiworldpec.it



DATA: Febbraio 2021

## RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. Mauro Cappellini dello Studio ESAGEO con sede in Rimini Via Boninsegni n. 42, incaricato dalle Società ROMAGNA GEST S.r.l. e RICCIONE GEST S.r.l. di calcolare la superficie territoriale dell'area coinvolta nell'accordo operativo ai sensi dell'Art. 4 L.R. n. 24/2017 inerente al *"Progetto urbano di riqualificazione del Viale Torino, del sistema ambientale e arboreo e dell'offerta turistico-ricettiva dei villaggi Romagna e Riccione"*, distinta al Catasto Terreni al Foglio 14 e 13 del Comune di Riccione, si pregia relazionare in merito alle operazioni topografiche-catastali in ottemperanza all'incarico ricevuto.

In primo luogo si fa presente che l'intera area è stata oggetto di un rilievo topografico di dettaglio di buona precisione, svolto dal nostro studio, propedeutico alle fasi di progettazione e pertanto si sono rilevati anche i confini perimetrali esistenti quali: recinzioni, sede stradale, cigli dei fossi, scarpate ferroviarie, ecc.

Prima di determinare la superficie territoriale dell'area oggetto d'interesse (circa 274.000 mq), si è provveduto ad eseguire una sovrapposizione "massiva" della mappa in visura allo stato di fatto, individuando quindi quali sono i confini perimetrali derivati dalla mappa d'impianto e quelli determinati dai vari tipi di frazionamento che si sono succeduti nel tempo.

L'attuale mappa in visura, detta in gergo "VAX", è stata aggiornata attraverso i vari tipi di frazionamento e/o tipi mappali e solo successivamente è stata informatizzata dal Catasto a partire dagli anni '90; detta informatizzazione ha prodotto comprensivi errori grafici, quindi non è assolutamente idonea per la verifica dei confini creando spesso incertezze e dubbi. Nel nostro caso la sovrapposizione della mappa VAX allo stato di fatto, anche se derivato dal rilievo topografico di buona precisione, è risultata difficoltosa vista l'estensione dell'area interessata (circa ml 900 x ml 400).

Quindi determinare la superficie territoriale bisogna verificare i confini perimetrali, che sono in parte desumibili graficamente dalle mappe d'impianto ed in parte dai vari tipi di frazionamento.

Per quanto riguarda i confini d'impianto si è utilizzata una copia dell'originale mappa (copione d'impianto in vigore sino al 1927) che risulta in ottimo stato di conservazione, disponibile anche in formato digitale di alta qualità, in quanto non reperibile l'originale probabilmente distrutto durante la seconda guerra mondiale. Tale mappa è stata opportunamente georiferita con specifici software sull'intero Foglio 14 ottenendo buoni risultati pari a cm 16 (Nord) e cm 20 (Est).

Per sovrapporre la mappa d'impianto allo stato di fatto si sono utilizzati tutti gli elementi presenti sul posto con particolare riferimento ai fabbricati individuati nell'Allegato "A", in pratica si è cercato di utilizzare i punti presenti oggi sul territorio (spigoli di fabbricati, vertice di recinzione, termini, limiti fossi e ferroviari ecc .... ) presumibilmente esistenti all'epoca della formazione delle mappe catastali e quindi rilevati ed introdotti in mappa contestualmente ai confini stessi, ciò conferisce locale coerenza alla relazione di posizione fra i punti d'appoggio ed il confine, piuttosto che ad una assoluta precisione rispetto alla rete geodetica.

**STUDIO TECNICO**

47923 rimini – via p. boninsegni, 42  
tel. 0541.770047 – fax 0541.770047  
e-mail: esageo@esageorimini.it  
cod. fisc. / part. I.V.A. 01716490402

È importante chiarire quali siano le tolleranze catastali da considerare per la determinazione di un confine secondo la mappe catastali d'impianto. Le tolleranze da rispettare sono quelle applicate all'epoca della formazione della mappa (1920) e non quelle che oggi possiamo ottenere con la moderna strumentazione topografica, per cui bisogna tener conto di diversi elementi che influiscono nella definizione della tolleranza. Senza addentrarci in articolate formule si vuole evidenziare che il solo errore di lettura di 1 mm, per una mappa in scala 1:2000, corrisponde a 2 ml sul posto per cui nel nostro caso il buon senso mi ha portato a considerare che 1,00 ml sia la tolleranza minima da applicare.

Per quanto riguarda i confini determinati dai vari tipi di frazionamento, reperiti in copia presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Rimini, in fase di verifica/confronto si è tenuto conto di tutte le misure, degli elementi usati e delle tolleranze nei vari frazionamenti in relazione all'epoca della loro redazione. È bene chiarire con precisione che cos'è un tipo di frazionamento e qual è l'importanza giuridica per la definizione dei confini tra le proprietà. I tipi di frazionamento sono la traduzione, in uno specifico linguaggio tecnico, della volontà dei committenti, di individuare geometricamente alcune porzioni di terreno che intendono concordemente negoziare; quindi il tipo ha valenza di prova documentale bilaterale in quanto la posizione di tale confine è stata stabilita ed accettata da entrambe le parti interessate.

Un data importante per la redazione dei frazionamenti è il 1 gennaio 1989, data in cui è entrata in vigore la Circolare n. 2 del 1988 (PREGEO) che stabilisce obbligatoriamente un metodologia rigorosa con la quale si devono riferire le misure topografiche ai punti fiduciali (prevalentemente spigoli di fabbricati) individuati nelle mappe dal catasto. Tale metodo ci permette finalmente di ricostruire detti frazionamenti, sulla base dei punti fiduciali ancora oggi presenti, con buone precisioni (40 cm-10 cm).

I tipi di frazionamento precedenti al 1989, che nel nostro caso sono tutti di natura metrica cioè con misure locali effettuate con cordella e riferiti a punti di riferimento spesso oggi non presenti (prevalentemente vertici di recinzione), per cui difficilmente verificabili, è bene usare il buon senso per le tolleranze. Per ogni tipo di frazionamento si è cercato di utilizzare al meglio le misure oggettive del lotto d'interessato o la larghezza stradale, attribuendo un peso importante alla situazione di fatto ormai consolidata.

Nel nostro caso si sono reperiti diversi tipi di frazionamento dal più storico del 1928 ai più recente del 2017, pertanto sono stati verificati i confini derivati dai frazionamenti con entrambe i metodi, per quelli redatti prima del 1 gennaio 1989 (metrico) e per quelli redatti successivamente a tale data (PREGEO).

Si fa presente che le azioni di riconfinamento (art. 950 del Codice Civile) andrebbero completate in comune accordo tra i confinanti, aprendo un confronto tecnico al fine di definire la posizione del confine sul posto (picchettamento) ed evitare eventuali contenziosi.

Tutto ciò premesso, si elencano qui di seguito i tratti di confine verificati, come rappresentati nell'Allegato "B":

### **TRATTI DI CONFINE DESUNTI DALLA MAPPA D'IMPIANTO**

Tratto 12-13-14 è stato considerato coincidente con il ciglio dello Scolò Consorziale Fontana Costa;

Tratto 11-12 è stato considerato coincidente con il piede del rilevato ferroviario;

Tratto 27-28 è stato considerato coincidente con il piede del rilevato ferroviario ed in parte con il ciglio del fosso rivestito in calcestruzzo lungo la ferrovia;

Tratto 26-27 è stato considerato a 25 cm dal ciglio del fosso rivestito in calcestruzzo;

Tratto 23-24 è stato considerato coincidente con la recinzione in prossimità dello Scolò Consorziale Alberello;

### **TRATTI DI CONFINE DETERMINATI DAI TIPI DI FRAZIONAMENTO (METRICI)**

Tratto 1-2 TF del 1928 n. 220 il confine è leggermente non coincidente con l'attuale recinzione;

Tratto 1-4 e tratto 2-3 TF del 1974 n. 48 il confine è coincidente in parte con l'attuale recinzione;

Tratto 3-4 TF del 1985 n. 9 il confine è coincidente con l'attuale muretto;

*vedi particolare 1 allegato*

Tratto 5-6-7-10-11 TF del 1985 n. 9 il confine è coincidente con l'attuale recinzione lungo Viale Torino e Viale San Gallo;

Tratto 29-30-33-16-17-20-21 TF del 1985 n. 14 il confine è coincidente con l'attuale recinzione lungo Viale Torino e Viale San Gallo.

### **TRATTI DI CONFINE DETERMINATI DAI TIPI DI FRAZIONAMENTO (PREGEO)**

Tratto 5-15-14 TF del 1995 n. 5097 il confine è coincidente solo in parte con l'attuale recinzione;

*vedi particolare 2 allegato*

Tratto 7-8-9-10 e tratto 30-31 non sono materializzati sul posto per cui il confine è stato definito dal TF del 2009 n. 137783, mentre per il tratto 32-33 il confine è coincidente con l'attuale recinzione;

Tratto 28-29 TF del 1995 n. 4717 il confine è coincidente con l'attuale recinzione/muretto;

Tratto 21-22-23 TF del 1997 n. 1429 il confine è ad 1ml dalla recinzione esistente come indicato nel tipo;

*vedi particolare 3 allegato*

Tratto 24-25-26 TF del 2017 n. 59329 il confine è coincidente in parte con l'attuale recinzione;

*vedi particolare 4 allegato*

Tratto 17-18-19-20 il confine è materializzato dalla recinzione esistente della colonia Mater Dei;

### **Viale Cellini Foglio 13**

Tratto 34-35 TF del 2009 n. 183987.2 il confine è coincidente per un piccolo tratto con l'attuale recinzione;

Tratto 36-37 il confine è materializzato dalle recinzioni esistenti;

*vedi particolare 5 allegato*

**STUDIO TECNICO**

47923 rimini – via p. boninsegni, 42  
tel. 0541.770047 – fax 0541.770047  
e-mail: esageo@esageorimini.it  
cod. fisc. / part. I.V.A. 01716490402

**CONCLUSIONI**

Per la determinazione della superficie territoriale dell'area interessata si è tenuto conto dello stato di fatto rilevato e della verifica dei confini di cui sopra, evidenziando che l'area indicata con la lettera A3-1 nell'Allegato "B" non rappresentata in mappa è destinata ad acqua pubblica; dette operazioni hanno prodotto la seguente tabella riepilogativa:

<b>DETERMINAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Zone</b>	<b>mq</b>	<b>Descrizione</b>
A1	2.311	Area attrezzata attività commerciali
A2	57.412	Area attrezzata Camping Romagna
A3	45.382	Area agricola
A3-1	889	Acqua pubblica (deviazione scolo consorziale Fontana Costa)
A4	125.686	Area agricola
A5	39.066	Area attrezzata Camping International
<b>sommano</b>	<b>270.746</b>	
A6	3.654	Area destinata a strada pubblica Viale Cellini
<b>totale</b>	<b>274.400</b>	

In fede di quanto sopra esposto, mi firmo.

Rimini, 5 febbraio 2020

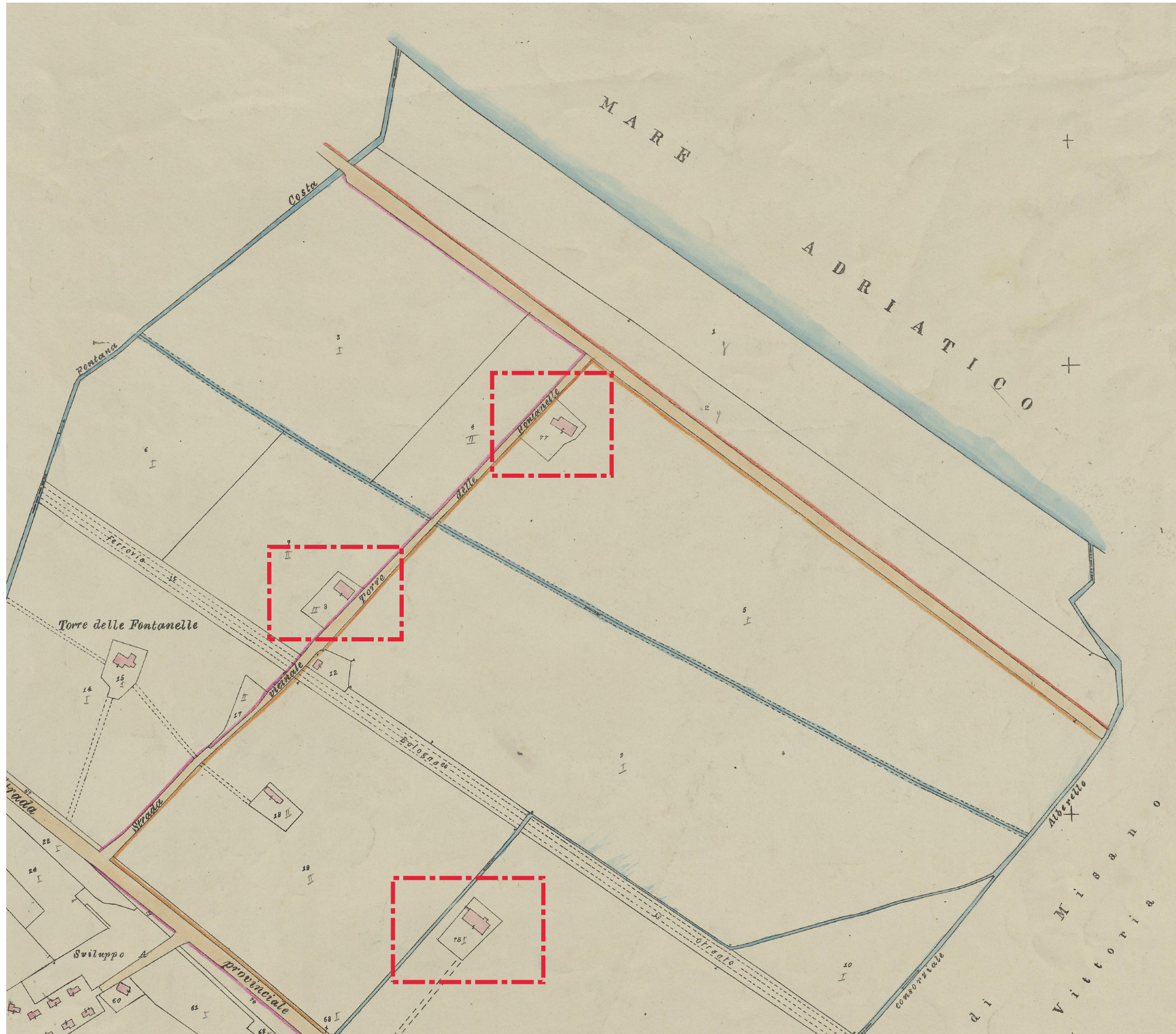
Geom. Mauro Cappellini

*Documento firmato digitalmente*

**Allegati:**

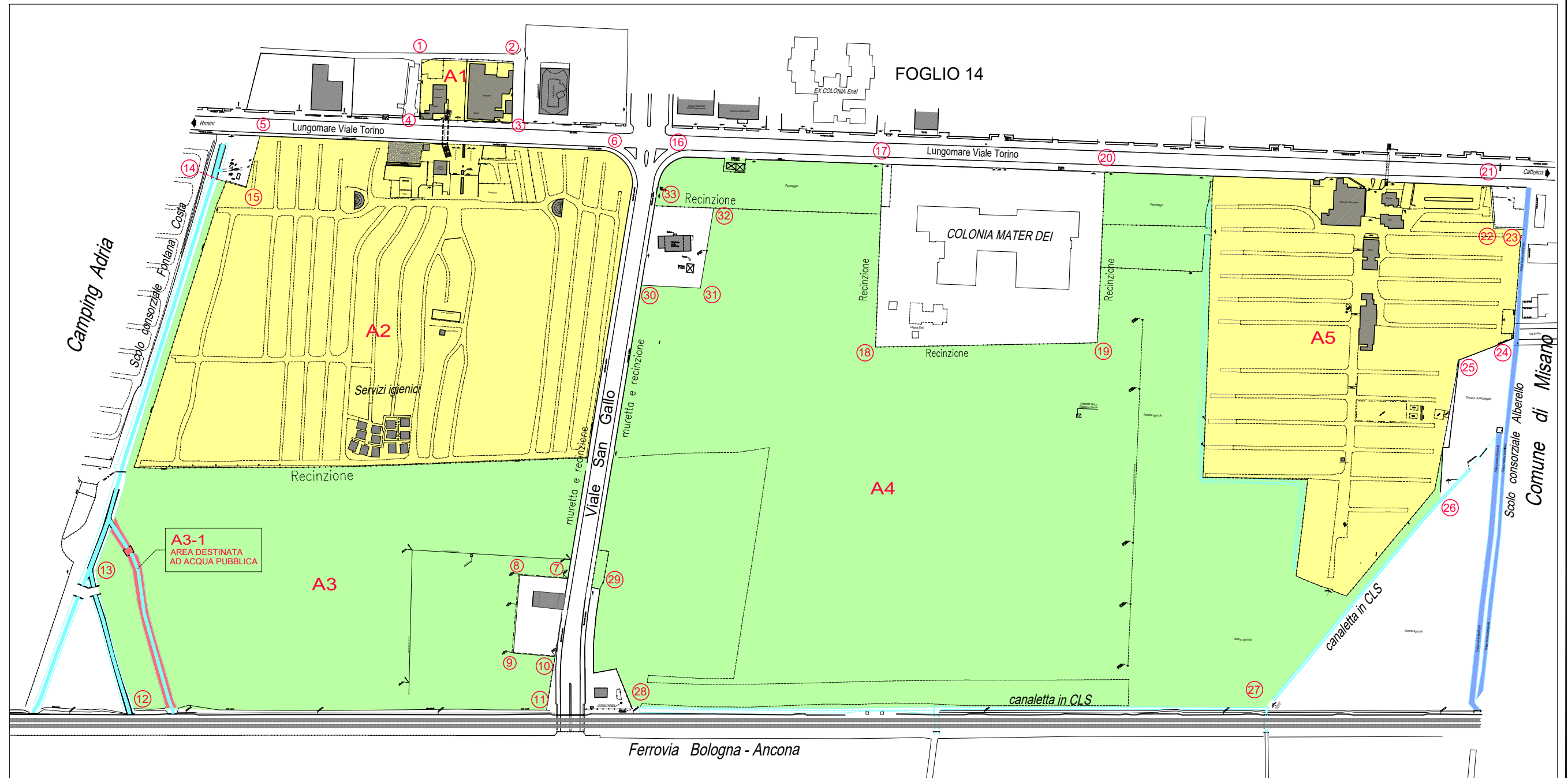
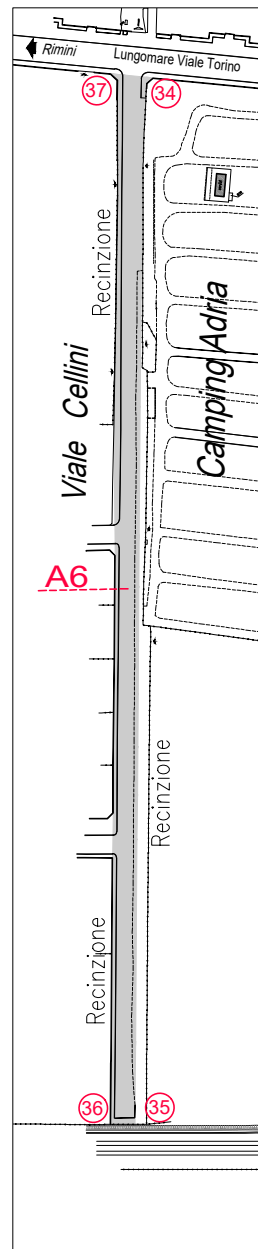
- Allegato "A" copione mappa d'impianto;
- Allegato "B" stato di fatto;
- Particolare 1;
- Particolare 2;
- Particolare 3;
- Particolare 4;
- Particolare 5.







FOGLIO 13  
Viale Cellini



FOGLIO 14

Ferrovia Bologna - Ancona

Comune di Misano

Scalo consorziale Alberello

canaletta in CLS

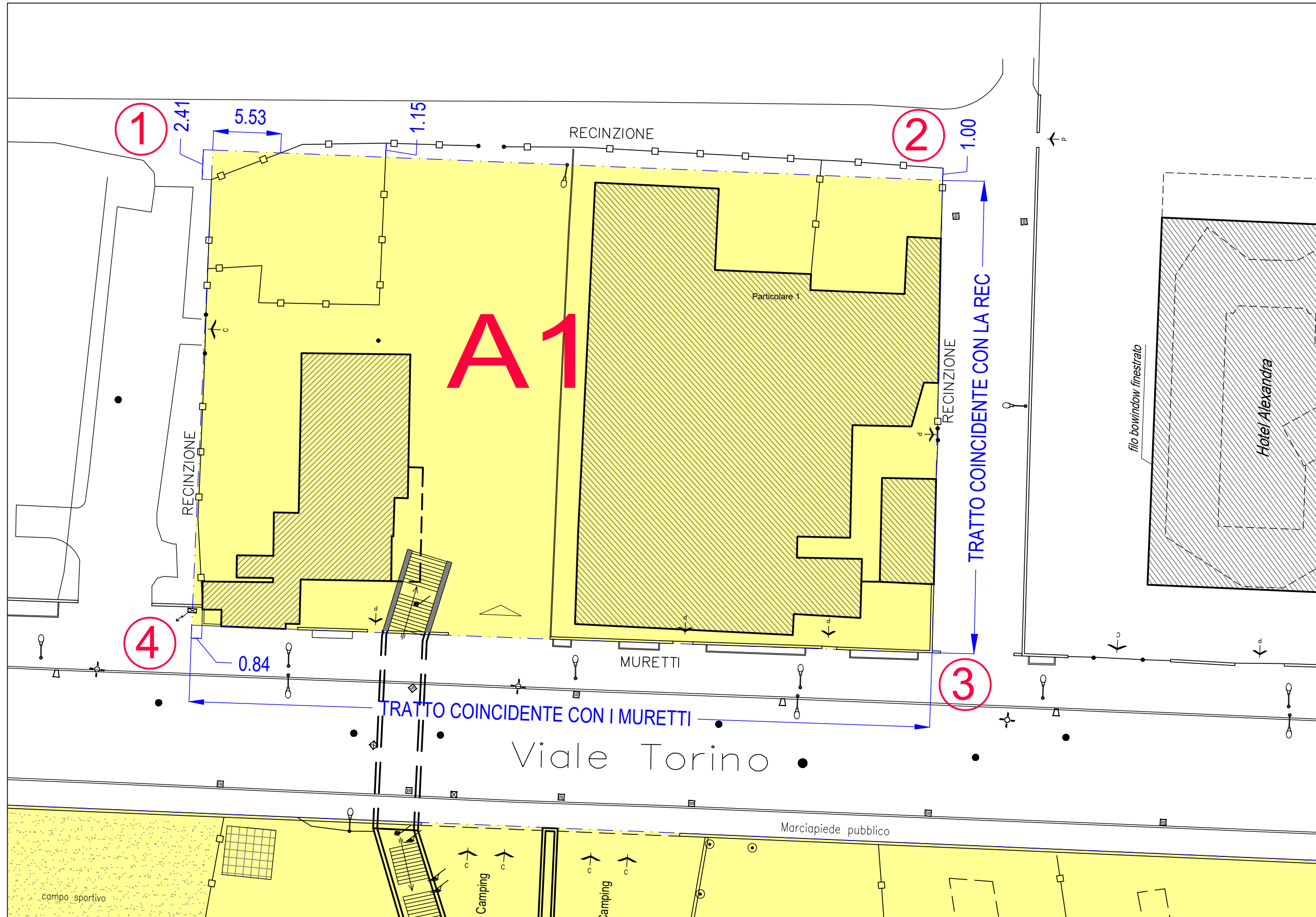
canaletta in CLS

COLONIA MATER DEI

Servizi igienici

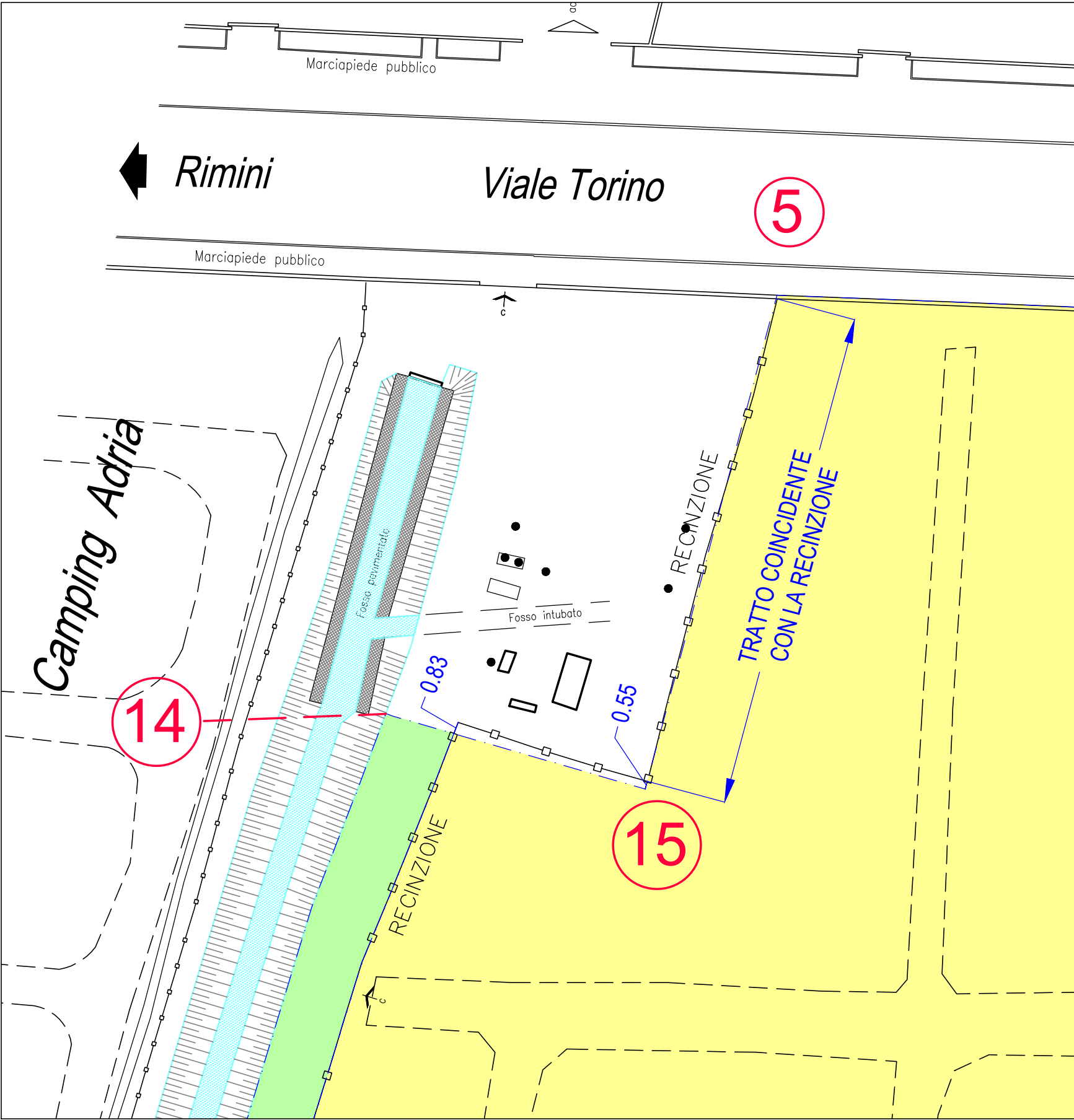
Camping Adria

A3-1  
AREA DESTINATA  
AD ACQUA PUBBLICA





Particolare 2



# Particolare 3

