



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

OGGETTO: Richiesta rilascio Permesso di Costruire per la realizzazione di un parcheggio a raso con installazione di pensiline fotovoltaiche, il tutto da realizzare in Comune di Riccione (RN), 47838, in Viale Portofino/Viale Sestri, per conto della

-Società AMBIO srl -

Tecnico

Arch. Stefano Malaguti



Concordia s/S, li 09/07/2025

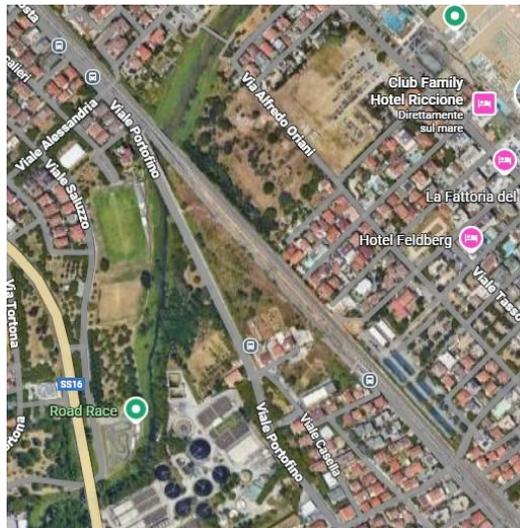




Il sottoscritto Arch. Stefano Malaguti, nato a Mirandola (MO) il 19/06/1979, C.F.:MLGSFN79H19F240M, in qualità di Legale Rappresentante della società Skyline Studio e di tecnico incaricato dalla società Ambio S.r.l., redige la presente relazione tecnica descrittiva a corredo della richiesta di Permesso di Costruire relativa alla realizzazione di un parcheggio a raso con installazione di pensiline fotovoltaiche, il tutto da realizzare in Comune di Riccione (RN), 47838, in Viale Portofino/Viale Sestri.

La società Ambio S.r.l., in qualità di proprietaria di un terreno sito nel Comune di Riccione, intende procedere alla valorizzazione dell'area in oggetto, ubicata in zona residenziale nelle immediate vicinanze del litorale marittimo.

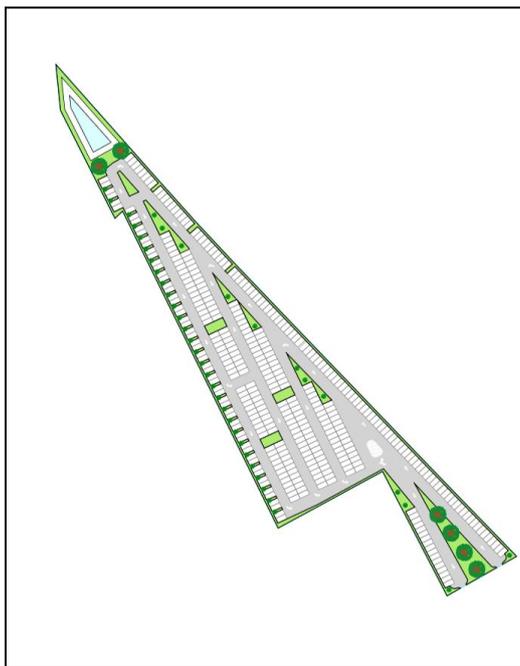
L'intervento previsto consiste nella realizzazione di un parcheggio a raso, destinato alla sosta di veicoli privati, con l'installazione di pensiline fotovoltaiche. Tali pensiline avranno una doppia funzione: da un lato contribuiranno alla produzione di energia da fonte rinnovabile, dall'altro offriranno copertura e protezione alle autovetture in sosta dagli agenti atmosferici.



PREMESSA

Il presente progetto riguarda la realizzazione di un nuovo parcheggio privato, di interesse pubblico, a raso, con l'installazione di pensiline dotate di impianto fotovoltaico integrato. L'intervento si inserisce all'interno di una più ampia strategia di miglioramento della mobilità urbana e dell'accoglienza turistica della città di Riccione, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e all'ottimizzazione dei servizi di sosta.

Il progetto è promosso con forte interesse dall'Amministrazione comunale, in quanto rappresenta una risposta concreta a una delle principali criticità urbane della zona: la cronica carenza di parcheggi a servizio delle strutture alberghiere, del centro cittadino e dell'area balneare.



DESCRIZIONE

L'intervento consiste nella realizzazione di un parcheggio a raso, ovvero a livello del terreno, destinato alla sosta di veicoli. Una buona parte del parcheggio sarà coperta da pensiline fotovoltaiche, strutture che fungono da copertura e contemporaneamente ospitano pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.





Il nuovo parcheggio intende migliorare l'accessibilità e la vivibilità urbana, sostenendo l'economia turistica della città, che attualmente trova difficoltà nel dare stallo alle numerose automobili che congestionano il traffico sia nel centro che nella zona litorale di Riccione.

L'area oggetto dell'intervento è situata in zona urbanizzata, facilmente accessibile dalla viabilità principale e in prossimità del litorale; si tratta di un lotto pianeggiante, attualmente ineditato, inutilizzato e in stato di abbandono, con caratteristiche idonee alla destinazione di parcheggio.

Il progetto di realizzazione del parcheggio a raso con pensiline fotovoltaiche si configura come un'opera strategica per la città di Riccione, per la quale si ritiene opportuno procedere all'acquisizione preventiva di tutti i pareri necessari, a partire da quello della Soprintendenza, al fine di garantire la compatibilità paesaggistica e ambientale dell'intervento.

L'area oggetto di intervento ricade all'interno della fascia di rispetto del Torrente Marano, e pertanto è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 ("aree comprese entro una distanza di 150 metri dalla linea di battigia dei corsi d'acqua").

In considerazione di tale vincolo, l'intervento sarà oggetto di valutazione preventiva da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, da acquisirsi obbligatoriamente prima della presentazione del Permesso di Costruire.

Il progetto sarà accompagnato da documentazione tecnica e paesaggistica esplicitiva, volta a dimostrare la compatibilità ambientale e visiva dell'opera.

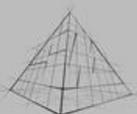
L'intervento prevede l'utilizzo di materiali coerenti con i principi di sostenibilità e rispetto paesaggistico, che abbiano una funzione drenante e filtrante per le aree carrabili, con attenzione alle percentuali di superficie permeabile.

L'area di sosta per veicoli, prevista in progetto, sarà realizzata con pavimentazione adeguata (autobloccanti con una percentuale drenante di almeno il 65%) e segnaletica orizzontale e verticale per la corretta organizzazione dei posti auto.

Per la viabilità interna si prevede l'utilizzo di asfalto drenante, che permette all'acqua piovana di filtrare attraverso la superficie, riducendo il ristagno e migliorando la sicurezza in caso di pioggia.

Le aree non asfaltate saranno trattate con materiali drenanti certificati, che consentono il filtraggio dell'acqua piovana riducendo il ristagno e migliorando la sicurezza.

L'intervento prevede la realizzazione di circa n.390 posti auto, di cui alcuni riservati a persone con disabilità e alcuni dotati di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.





La viabilità interna sarà corredata da idonei percorsi carrabili e pedonali per garantire sicurezza e accessibilità, sia in entrata sia in uscita dal parcheggio. Aree pedonali e di sosta saranno previste in conglomerato bituminoso o pavimentazione naturale.

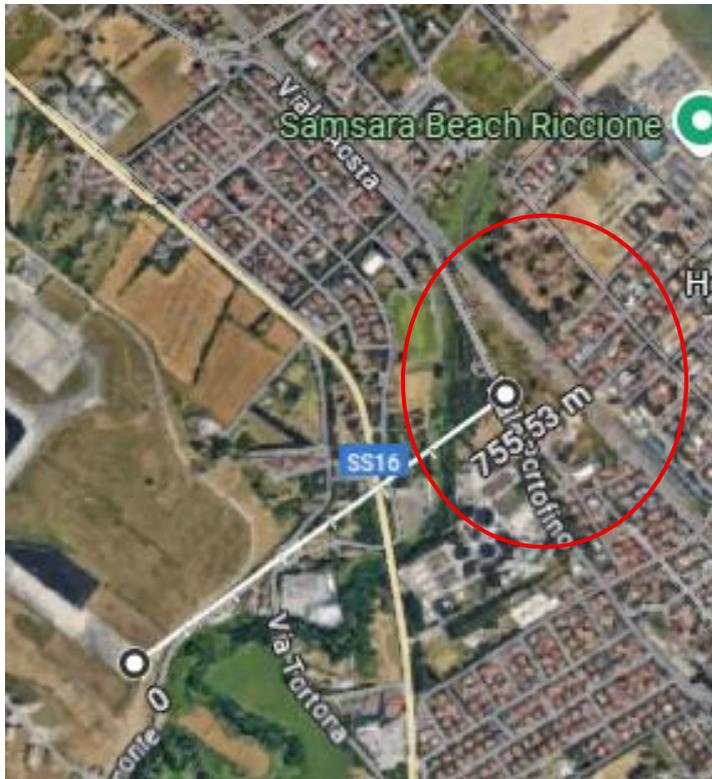
Le pensiline in progetto, con la funzione di offrire riparo alle autovetture, saranno realizzate con struttura di supporto ai pannelli solari, progettata per resistere alle intemperie e garantire la massima esposizione solare; potranno essere realizzate con diversi materiali (es. acciaio, alluminio) e forme, adattandosi alle esigenze specifiche del contesto. Esse non necessitano di canali di gronda, poiché la struttura permetterà la totale caduta a terra delle acque meteoriche. Verranno previste diverse aiuole a prato per alloggiare siepi e alberature di mitigazione previste per legge, al fine di attenuare l'impatto visivo delle pensiline fotovoltaiche verso il canale, utilizzando essenze autoctone a bassa manutenzione.

La parte a punta del lotto (mappale 3009 del Foglio 3) sarà riservata a una fascia verde, sia per rispettare la vicinanza del canale, sia per rendere la viabilità interna più fluida.

In quest'area troverà collocazione la vasca di laminazione, a supporto della rete fognaria delle acque piovane in caso di eventi meteorici intensi.

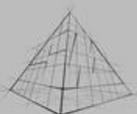
Sarà comunque garantita un'adeguata quota di superficie permeabile, in ottemperanza alle normative regionali e comunali, al fine di favorire il drenaggio delle acque meteoriche e ridurre l'impatto idraulico dell'intervento (vedi relazione di invariabilità idraulica allegata al PdC).

Per quanto riguarda la sostenibilità ambientale, raggiungibile grazie all'installazione dei pannelli fotovoltaici sulle pensiline, il progetto prevede anche la realizzazione di stazioni di ricarica per autoveicoli elettrici, monopattini e e-bike.



L'area oggetto di intervento si trova in prossimità dell'Aeroporto Internazionale di Rimini "Federico Fellini".

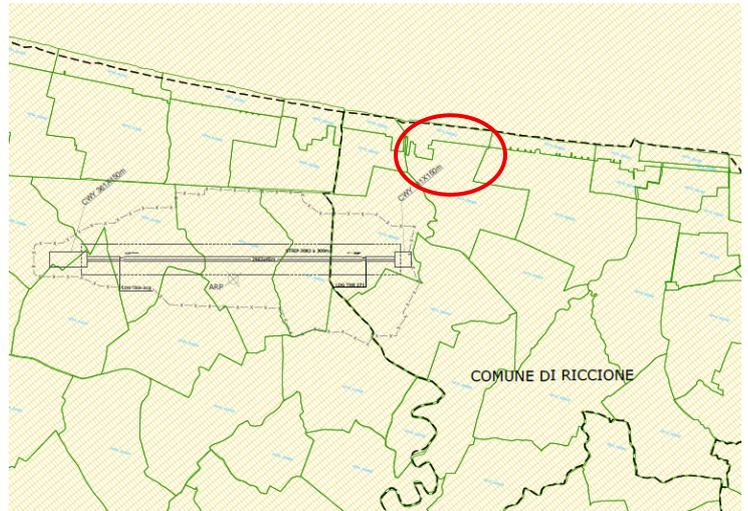
In considerazione di tale vicinanza, il progetto è stato sviluppato tenendo conto delle specifiche esigenze e delle normative vigenti in ambito aeroportuale, al fine di garantire la piena compatibilità con le attività aeroportuali e la sicurezza dello spazio aereo; a tal fine, si prevede l'utilizzo di pannelli fotovoltaici dotati di rivestimento antiriflesso (AR), come dettagliato nella relazione tecnica di progetto dell'impianto fotovoltaico allegata.





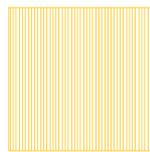
Un'altra caratteristica importante dei moduli da installare è la limitata componente di luce riflessa; infatti, così come documentato nella scheda tecnica, i moduli sono trattati dal produttore con uno specifico rivestimento AR (antiriflesso), studiato per ridurre al minimo i fenomeni di riflessione luminosa.

Inoltre, nelle mappe di vincolo predisposte da ENAC sono indicate le limitazioni relative alla presenza di ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea, in conformità con quanto stabilito dall'art. 707, commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione. Tali vincoli definiscono la tipologia di attività o costruzioni da sottoporre a limitazione (vedi stralcio mappa allegato), e saranno debitamente considerati nella progettazione e nella realizzazione dell'intervento.



2. Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione

- manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici;
- luci pericolose e fuorvianti;
- ciminiere con emissione di fumi;
- antenne ed apparati radioelettrici irradianti che prevedendo l'emissione di onde elettromagnetiche possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea.



Area interessata

L'impianto fotovoltaico previsto sarà costituito da pannelli la cui efficienza e dimensione saranno definite in funzione dei costi.

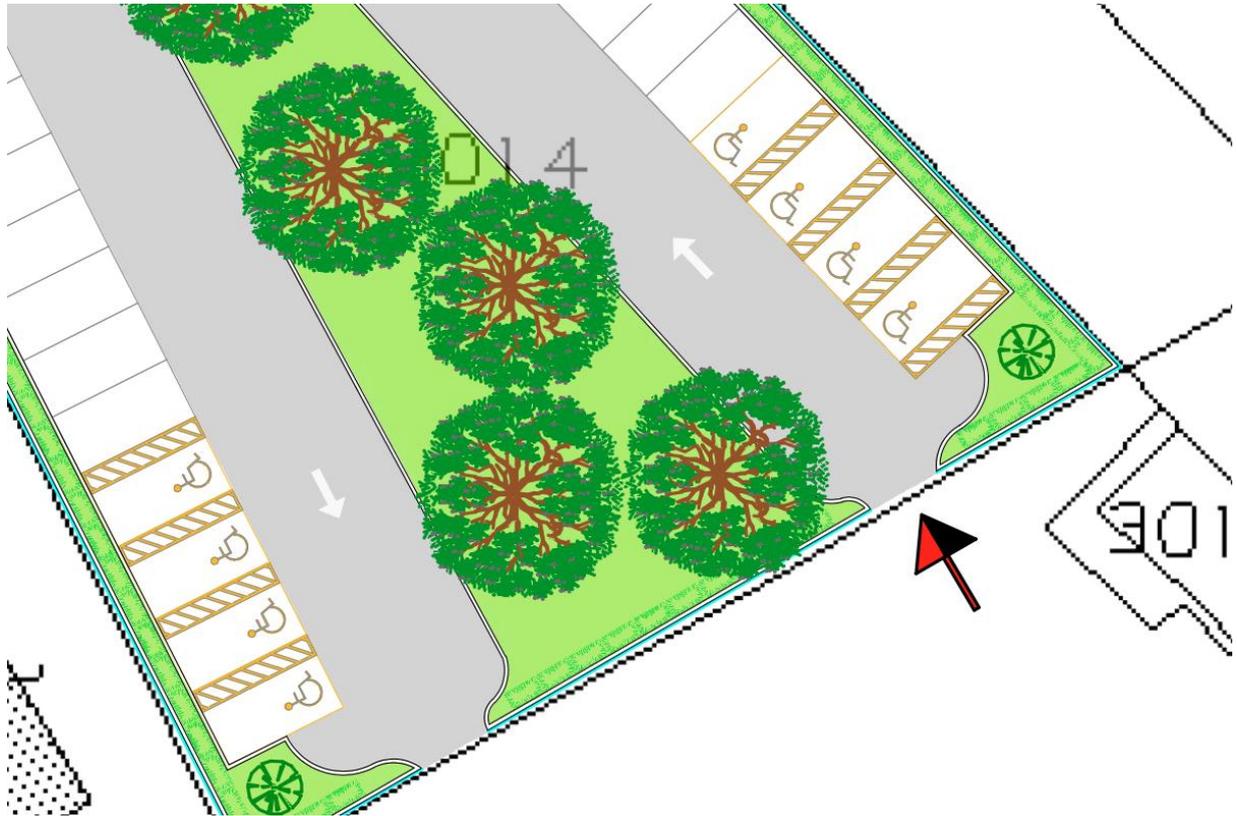


Esempio: tipo di pensilina Fotovoltaica





L'intervento in oggetto è soggetto alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del D.P.R. 380/2001 nonché alle disposizioni del D.M. 236/1989 in materia di accessibilità, visitabilità e adattabilità degli spazi esterni. Si attesta che il progetto è conforme ai requisiti normativi vigenti in particolare, è stato verificato il rispetto del numero minimo di parcheggi dedicati alle persone con disabilità, calcolato in base al totale dei posti auto previsti. Si allega alla presente uno screenshot dimostrativo indicante il posizionamento dei suddetti stalli riservati.



L'area oggetto di intervento prevede l'ingresso e l'uscita dal parcheggio mediante l'accesso carrabile esistente su Viale Sestri, mantenendo l'attuale viabilità di accesso.

La società Ambio Srl esprime formalmente la propria intenzione di avviare il processo di costituzione di una Comunità Energetica Rinnovabile (CER) autonoma, con l'obiettivo di valorizzare la produzione e l'autoconsumo di energia da fonti rinnovabili all'interno del proprio perimetro operativo.

Tale iniziativa si inserisce nel quadro normativo delineato dal nuovo decreto CER 2025, che offre nuove opportunità per la condivisione dell'energia e per la promozione della sostenibilità ambientale, in linea con gli obiettivi di transizione energetica e di responsabilità sociale dell'impresa.





Con riferimento alla realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato in pensiline di copertura del nuovo parcheggio privato, ma di interesse pubblico, sito nel Comune di Riccione (RN), si evidenzia la recente entrata in vigore del Decreto MASE n. 127 del 16 maggio 2025, pubblicato il 25 giugno 2025 ed efficace dal 26 giugno 2025, che modifica il DM 414/2023 in materia di incentivi per Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e autoconsumo collettivo (CACER).

Tale aggiornamento normativo risulta di particolare rilevanza per il presente intervento, in quanto amplia le possibilità di accesso agli incentivi PNRR per impianti fotovoltaici destinati all'autoconsumo condiviso, anche tramite configurazioni di CER promosse da enti locali.

Il nuovo decreto estende il limite demografico per i Comuni beneficiari da 5.000 a 50.000 abitanti, includendo quindi anche il Comune di Riccione, che rientra pienamente nella nuova soglia.

Questo consente all'amministrazione comunale o a soggetti terzi (es. società patrimoniali, soggetti aggregatori) di costituire o partecipare a una CER, anche in forma semplificata.

L'impianto fotovoltaico integrato nelle pensiline potrà accedere a un contributo a fondo perduto fino al 40% dei costi ammissibili (per impianti fino a 1 MWp), con possibilità di ottenere un anticipo fino al 30% del contributo concesso.

Tali fondi sono erogati dal GSE secondo le regole operative aggiornate e nel rispetto delle scadenze previste dal PNRR.

Il decreto stabilisce che:

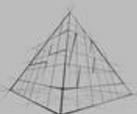
- la realizzazione e il collaudo degli impianti devono avvenire entro il 30 giugno 2026;
- l'entrata in esercizio della configurazione CER dovrà avvenire entro 24 mesi dalla fine lavori, comunque non oltre il 31 dicembre 2027.

Queste tempistiche sono compatibili con il cronoprogramma dell'opera, attualmente previsto per completamento entro il primo semestre 2026.

Il nuovo assetto normativo potenzia significativamente la sostenibilità economica dell'intervento, migliorando la capacità di autofinanziamento iniziale e ampliando le prospettive di condivisione energetica a livello comunale o intercomunale.

La copertura del parcheggio con pensiline fotovoltaiche, oltre a contribuire alla mitigazione climatica e al miglioramento urbano, potrà costituire un nodo attivo all'interno di una Comunità Energetica Locale, con benefici ambientali, sociali e finanziari.

Alla luce delle disposizioni del Decreto MASE 127/2025, si ritiene strategico orientare il presente progetto verso una configurazione compatibile con le CER, anche valutando l'opportunità di costituire una comunità promossa dal Comune o da soggetti aggregatori territoriali.





Il rispetto delle scadenze e la corretta definizione delle modalità di gestione energetica consentiranno l'accesso agli incentivi previsti, con un impatto positivo sull'equilibrio economico e ambientale dell'opera.

Codice	Area di Vantaggio	Descrizione sintetica	Conformità del progetto
✓ A1	Accesso incentivo PNRR	Contributo a fondo perduto fino al 40% dei costi per impianti fino a 1 MWp	✓ Rispettato
✓ A2	Anticipo contributo	Anticipo fino al 30% dell'incentivo erogabile dal GSE	✓ Rispettato
✓ B1	Inclusione Comune	Comune di Riccione < 50.000 abitanti → eleggibile per gli incentivi	✓ Rispettato
✓ C1	Tempistiche compatibili	Fine lavori prevista entro 30/06/2026 e messa in esercizio entro 31/12/2027	✓ Rispettato
✓ C2	Configurabilità in CER	Progetto adatto a essere incluso in una configurazione di autoconsumo collettivo o comunità energetica	✓ Rispettato
✓ D1	Cumulo incentivi senza penalità	Possibilità di cumulare con Superbonus o altre agevolazioni senza riduzione del contributo	✓ Rispettato
✓ E1	Valore ambientale	Impianto fotovoltaico su pensiline → energia rinnovabile, abbattimento emissioni	✓ Rispettato
✓ E2	Impatto sociale e territoriale	Opportunità di coinvolgimento della cittadinanza e PMI nella futura configurazione CER	✓ Potenziale conforme
✓ F1	Funzione infrastrutturale	Pensiline con doppia funzione: copertura parcheggio + produzione energetica	✓ Rispettato
✓ F2	Valore istituzionale	Il progetto è replicabile e valorizzabile nella comunicazione pubblica e ambientale dell'Amministrazione	✓ Rispettato
✓ G1	Allineamento normativo-temporale	Il cronoprogramma si allinea perfettamente con le scadenze tecniche e normative	✓ Rispettato
✓ G2	Gestione semplificata	Possibile gestione dell'impianto tramite soggetto aggregatore o configurazione tramite GSE	✓ Rispettato

Tecnico
Arch. Stefano Malaguti



Concordia s/S, li 15/07/2025

