

**Comune di Rimini**Direttore Generale  
U.O. Pianificazione Generale47923 Rimini – Via F. Rosaspina, n. 21  
Tel. 0541/704693  
Pec: dipartimento3@pec.comune.rimini.it  
www.comune.rimini.it

**Oggetto:** Conclusione del procedimento amministrativo relativo alle proposte costituenti "Manifestazione di interesse" ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24.

### **Relazione Tecnica**

La Legge Urbanistica Regionale 21 dicembre 2017 n. 24, relativa alla "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", obbliga i Comuni ad avviare entro il 01/01/2022 il processo di formazione del (PUG) Piano Urbanistico Generale (assunzione del provvedimento) e a concluderlo entro il 01/01/2024 (approvazione del provvedimento), definendo all'articolo 4 il periodo intercorrente tra l'entrata in vigore della legge 01/01/2018 e il 1° gennaio 2024 come transitorio. Tale periodo, articolato in due fasi, descrive le modalità per garantire nel periodo transitorio l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, per i quali sono dettati nuovi procedimenti che possono essere avviati e completati entro tale termine.

Tale legge regionale prevede inoltre, all'articolo 4 comma 2, che dalla data della sua entrata in vigore e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, il Comune possa promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC.

La precedente Amministrazione, al fine di selezionare e dare attuazione a una parte delle previsioni del vigente PSC, con deliberazione di Giunta comunale n. 47 del 26/02/2019 ha approvato "*l'avviso pubblico di invito a presentare proposte costituenti "Manifestazione di interesse" ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24*". In particolare, nell'allegato 1 a tale deliberazione concernente l'Avviso Pubblico di invito a presentare proposte, erano definiti, tra l'altro, gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione quali:

- Incrementare il livello di occupazione favorendo l'impresa;
- Migliorare la qualità della città pubblica e accrescere la quantità di dotazioni specialmente in aree sottodotate;
- Creare integrazione con i progetti strategici in corso di realizzazione o in fase di progetto;
- Incrementare la capacità di resilienza urbana e migliorare l'inclusione sociale, rigenerare le aree caratterizzate da degrado edilizio - ambientale e contribuire a ridurre la marginalità economica;
- Migliorare l'attrattività turistica della città anche mediante interventi che favoriscono la destagionalizzazione.
- Migliorare le condizioni di sicurezza e di sostenibilità attraverso efficientamento energetico dell'edificato esistente.

Inoltre, in tale allegato erano definiti gli ambiti territoriali e normativi oggetto dell'invito, e in particolare:

- Ambito Città Storica (ACS) limitatamente alle aree di cui al comma 5 dell'art. 5.1 del PSC secondo gli obiettivi già indicati al comma 13 dello stesso articolo;
- Colonie marine;
- Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive (ASP\_N), per le attività commerciali sono ammesse proposte riguardanti le attività di rilievo comunale, limitate alle medie e piccole strutture di vendita;
- Sub-ambiti ASP.T – Parchi tematici.
- Poli funzionali (APF);
- Ambiti urbani da riqualificare (AR);
- Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente (AUC.6) dove è richiesta la realizzazione di un mix funzionale tra le diverse funzioni previste;
- Ambiti consolidati (AUC.U, AUC.T e ASP) subordinati ad attuazione indiretta, qualora lo strumento attuativo sia scaduto senza dare attuazione o dando attuazione parziale alle previsioni in esso contenute;
- Ambiti consolidati costituiti da aree libere (AUC.T6) superiori a 8000 mq come individuate dalla tav. 3 del PSC la cui attuazione sia funzionale al "Parco del Mare".

Tale procedura ammetteva che potessero essere selezionate unicamente le proposte coerenti con la strumentazione urbanistica e territoriale vigente e con i principi generali della richiamata legge regionale (riuso e riqualificazione dell'esistente salvaguardando il consumo di suolo), tanto che le proposte avviate in tale fase dovevano essere recepite nella nuova strumentazione urbanistica, infatti, il comma 6 dell'articolo 4 prevede che i PUG facciano salva la definizione e attuazione degli accordi operativi derivati dalle manifestazioni di interesse selezionate.

Con la L.R. 24/2017 le Amministrazioni comunali, non potendo più dotarsi di Piani Operativi Comunali (POC) nella fase transitoria, quale strumento di coordinamento tra le politiche pubbliche e gli interventi privati funzionali al raggiungimento degli obiettivi strategici, hanno a disposizione una nuova metodologia per attuare le previsioni di PSC. L'iter previsto si articola in: bando di selezione per la presentazione delle istanze (delibera di G.C.), selezione delle proposte (delibera di C.C. per atto di indirizzo), conferimento dei diritti edificatori mediante approvazione di accordo operativo (delibera di C.C.).

Alle aree oggetto delle proposte progettuali, essendo appartenenti ad ambiti territoriali la cui attuazione era demandata dal PSC al POC, non erano attribuiti diritti edificatori, così come specificato dal comma 1 dell'articolo 28 della previgente L.R. 20/2000; infatti, il PSC esclude in modo radicale la possibilità che l'appartenenza a tali ambiti territoriali possa creare aspettative edificatorie giuridicamente tutelate. Tali proposte, inoltre, avanzate a seguito della richiamata manifestazione di interesse non determinavano alcun legittimo affidamento nei proponenti così come richiamato nell'articolo 12 dell'avviso pubblico: *"Le proposte preliminari pervenute non costituiscono alcun titolo per l'attuazione automatica, tramite accordi operativi, delle previsioni del PSC"*.

A seguito della suddetta deliberazione di Giunta, in data 05/03/2019 è stato pubblicato l'Avviso pubblico per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse, concedendo 90 giorni, poi prorogati sino al 28/06/2019 per la presentazione delle stesse.

Entro il termine prescritto sono pervenute n. 62 proposte di Manifestazioni di Interesse che gli Uffici hanno provveduto a raccogliere, catalogare e analizzare al fine della successiva valutazione da parte del Consiglio Comunale. Da tale analisi è emerso che soltanto 33 proposte rientrano negli ambiti indicati e sono così suddivise:

- N. 1 proposta in Ambito Città Storica (ACS),
- N. 2 proposte riguardano le Colonie marine,
- N. 10 proposte in ASP N,

- N. 1 proposta in Sub - ambito ASP T
- N. 3 proposte riguardano i Poli funzionali (APF),
- N. 1 proposta riguarda Ambiti urbani da riqualificare (AR),
- N. 6 proposte in Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente (AUC.6),
- N. 4 proposte in Ambiti consolidati (AUC.U, AUC.T e ASP),
- N. 5 proposte in Ambiti consolidati costituiti da aree libere (AUC.T6).

Le rimanenti 29 sono così suddivise:

- N. 20 proposte in ANS,
- N. 8 proposte in ambito rurale,
- N. 1 proposta nell'ambito del piano dell'arenile.

Le proposte complessivamente prevedono la trasformazione di 146 ettari di territorio di cui:

- 50 ettari in territorio urbanizzato,
- 56 ettari in territorio urbanizzabile,
- 40 ettari in ambito rurale.

Per quanto riguarda le destinazioni si propone la realizzazione di 238.000 mq di nuove superfici secondo la seguente ripartizione:

- 68.000 mq di sc residenziali ai quali si sommano 3000 mq per ERS,
- 70.000 mq di sc commerciali,
- 55.000 mq di sc direzionali,
- 9.000 mq di sc ricettive,
- 33.000 mq di sc produttive.

Dalla data di pervenimento delle manifestazioni d'interesse, l'Amministrazione comunale è stata impegnata su una serie di fronti che le hanno impedito, di fatto, di pronunciarsi attraverso il proprio organo di governo competente, il Consiglio Comunale, sulla praticabilità delle medesime.

Dal settembre 2019, infatti, l'Amministrazione Comunale si è trovata impegnata, in finale di mandato, nel perseguire una rilevante pluralità di obiettivi strategici per lo sviluppo della città, per i quali erano stati ottenuti cospicui finanziamenti pubblici. Si pensi all'attuazione del Parco del Mare e all'attività di pianificazione generale del territorio attraverso lo strumento del Regolamento Urbanistico Edilizio. Il primo richiedeva il presidio continuo dell'Ufficio di Piano nel coordinamento delle potenziali idoneità insediative nell'ambito della proprietà pubblica che avevano manifestato la propria disponibilità a presentare proposte insediative nell'ambito della nuova configurazione del waterfront comunale.

L'adeguamento del Regolamento Urbanistico Edilizio ha impegnato tutti gli uffici della pianificazione nell'attività di definizione di più snelle prescrizioni per l'esecuzione degli interventi insediativi nel territorio che ha avuto un iter molto lungo ed è stata approvata con delibera di CC n° 9 del 25/3/2021.

L'Ufficio di Piano è stato, poi, impegnato seriamente dalla necessità di sottoporre a revisione e di aggiornare una serie di convenzioni urbanistiche che richiedevano un adeguamento temporale rispetto agli originari tempi di sottoscrizione, si pensi, ad esempio, alla colonia Novarese, sul cui sviluppo è ancora vigente un Accordo di Programma le cui destinazioni sono state rilette ai sensi del RUE mediante aggiornamento del succitato accordo.

Una serie di attività urgenti che è stata, di fatto, resa di difficile svolgimento a causa della diffusione mondiale della pandemia del virus SARS Covid-19 che ha imposto una drastica riduzione delle attività amministrative, limitandole ai su indicati obiettivi. In tale fase gli Uffici sono stati inoltre impegnati per garantire supporto alle imprese per offrire nuove opportunità nell'avvio della fase emergenziale.

Recentemente la Regione Emilia-Romagna con Delibera di Giunta Provinciale n. 1956 del 22/01/2021 ha approvato un "Atto di coordinamento tecnico" in merito agli effetti della

conclusione della prima fase (che si conclude il 01/01/2022) del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della citata legge urbanistica regionale. In tale atto di coordinamento tecnico, sono descritte le azioni che le amministrazioni comunali possono avviare nel periodo transitorio e quindi fino al completamento della transizione verso il nuovo strumento urbanistico.

Nel caso specifico, considerato che le condizioni temporali relative alla conclusione della prima fase del periodo transitorio sono estremamente esigue, la nuova Amministrazione comunale potrà semplicemente prendere atto che non sussistono più le condizioni temporali per concludere la procedura avviata dalla precedente Amministrazione. Pertanto, non potendo procedere alla selezione delle proposte progettuali pervenute, sarebbe opportuno concludere il procedimento amministrativo avviato con la manifestazione d'interesse dalla precedente Amministrazione.

A tal proposito è significativo sottolineare che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 18/11/2021, sono state approvate le linee programmatiche di mandato per gli anni 2021-2026. In particolare, l'Amministrazione in merito alla tutela del territorio ha individuato tra gli obiettivi strategici la redazione del PUG e l'attuazione dei processi strategici anticipatori di tale strumentazione (esempio: parco del mare) con gli "strumenti" forniti dalla legge regionale nella seconda fase (procedimenti unici, accordi di programma, ecc) del periodo transitorio.

Tutto ciò premesso, considerato quanto sopra esposto, si ritiene inevitabile dare conclusione alla procedura avviata ai sensi della Legge regionale 24/2017 ed utilizzare i contenuti delle proposte presentate nell'ambito di tale procedimento amministrativo quale contributo per la formazione del PUG, ovvero per avviare atti autonomi e preliminari alla formazione del PUG (art. 53, accordi di programma ecc...), qualora compatibili e coerenti con gli obiettivi fondamentali della Legge regionale 24/2017 e del suddetto atto di coordinamento.

Il Responsabile U.O. Pianificazione Generale  
Arch. Lorenzo Turchi  
(firmato digitalmente)

Il Segretario Generale  
Dott. Luca Uguccioni  
(firmato digitalmente)