



Comune di Rimini

Dipartimento territorio
Settore urbanistica – ufficio di piano

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541 704698 - fax 0541 704694
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Avviso pubblico di invito a presentare proposte costituenti "Manifestazione di interesse" ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017

Articolo 1 - Premesse

Il Comune di Rimini si è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio":

- Piano Strutturale Comunale – PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15/03/2016;
- Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15/03/2016;

In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

La nuova legge urbanistica, che obbliga i Comuni ad avviare entro il 01/01/2021 il processo di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), prevede altresì la possibilità di attuare e concludere i procedimenti in corso descritti all'art.4, comma 4. Pertanto oltre agli interventi edilizi diretti e all'attuazione dei piani approvati e convenzionati prima del 01/01/2018, potranno proseguire il loro iter:

- i piani attuativi conseguenti ad accordi ex artt. 18 e 40 della LR 20/2000 già conformi al PSC ai sensi dell'art. 1.7 comma 3 bis del PSC N, che potranno essere attuati nel rispetto degli accordi da cui derivano;
- i piani attuativi pubblicati in data antecedente la pubblicazione del presente avviso;

questi piani dovranno rispettare la norma dettata all'art. 4, quindi:

- l'iter di approvazione dei piani dovrà essere concluso entro il 01/01/2021;
- dovranno essere sottoscritte le relative convenzioni entro il termine perentorio del 01/01/2023 (art. 4, comma 7, lettera c) e comunque non oltre la data di efficacia del Piano.

Allo scopo di assicurare l'immediato avvio degli interventi previsti degli atti sopra descritti, le convenzioni ad essi correlate dovranno prevedere termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi.

I piani attuativi solo presentati, anche in data successiva al 1/1/2018 non dovranno rispondere alla presente avviso, in quanto viene assunta come manifestazione di interesse la presentazione stessa, i piani, pertanto, saranno sottoposti alla stessa procedura di selezione prevista nel presente avviso e

la loro attuazione potrà avvenire anche con accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017.

Articolo 2 – Oggetto dell'invito

La stessa legge prevede la possibilità di dare immediata attuazione ad una parte delle previsioni del vigente PSC secondo le modalità descritte dall'art. 4. In particolare il Comune può promuovere, attraverso l'approvazione di un atto di indirizzo, la presentazione di proposte di accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti dell'art. 38 della legge stessa.

A conferma della volontà di assicurare l'attuazione degli accordi operativi in tempi brevi e certi, la legge stabilisce i tempi per tutta la procedura che si concluderà con la sottoscrizione della convenzione entro il termine perentorio del 01/01/2023.

Il Comune di Rimini intende dare seguito all'opportunità offerta dalla Legge 24/2017, pertanto il procedimento di selezione, negoziazione e stipula degli accordi operativi in attuazione del PSC si articolerà come segue:

- Approvazione e pubblicazione del presente avviso di manifestazione di interesse;
- ricezione delle proposte preliminari nelle modalità ed entro i termini previsti dal presente avviso;
- esame delle proposte preliminari ed eventuale negoziazione;
- adozione dell'atto di indirizzo del Consiglio Comunale con indicazione delle proposte ritenute meritevoli, i contenuti della delibera saranno comunicati a tutti i soggetti che avranno risposto all'invito;
- ricezione e verifica delle proposte di accordo operativo;
- deposito, istruttoria e definizione degli accordi operativi;
- stipula e convenzionamento degli accordi operativi entro il 01/01/2023.

Articolo 3 - Obiettivi dell'invito

Il presente avviso è pubblicato ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della LR 24/2017, allo scopo di individuare una parte delle previsioni del vigente PSC da attuarsi con accordi operativi, mentre è opportuno evidenziare che le rimanenti previsioni non attuate potranno essere oggetto di completa revisione in sede di formazione del PUG.

L'Amministrazione si aspetta di valutare proposte che rispondono ai seguenti obiettivi:

- 1) incrementare il livello di occupazione favorendo l'impresa;
- 2) migliorare la qualità della città pubblica e accrescere la quantità di dotazioni specialmente in aree sotto dotate;
- 3) creare integrazione con i progetti strategici in corso di realizzazione o in fase di progetto;
- 4) 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;
- 5) migliorare l'attrattività turistica della città anche mediante interventi che favoriscono la destagionalizzazione.
- 6) migliorare le condizioni di sicurezza e di sostenibilità attraverso efficientamento energetico dell'edificato esistente;

Articolo 4 – Indirizzi dimensionali agli interventi di sviluppo residenziale

Considerati da un lato il dimensionamento del PSC e dall'altro l'orizzonte temporale per la definizione degli accordi operativi, che l'art. 4 della LR 24/2017 fissa al 01/01/2023, si ritiene che la richiesta di nuovi alloggi possa essere integralmente assolta dall'attuazione della strumentazione urbanistica vigente e da quella conseguente i provvedimenti descritti al precedente art. 1. L'Amministrazione si riserva di ritenere compatibili proposte che concorreranno all'attuazione di progetti strategici, in conformità ai criteri fissati dal successivo articolo 11, e che pertanto dovranno essere recepiti dal Consiglio Comunale nel conseguente Atto d'indirizzo.

Articolo 5 – Indirizzi dimensionali agli interventi di sviluppo non residenziale

Nei limiti dimensionali ed insediativi previsti dal PSC, il presente Avviso pubblico intende incoraggiare proposte finalizzate allo sviluppo dell'imprenditoria anche in ambiti insediativi di rilievo sovracomunale quindi anche finalizzati ad attuare l'area di rilievo provinciale "Valmarecchia". In conformità con l'art. 4 comma 2, nel caso di rilevanza sovracomunale, l'accordo operativo richiederà l'assenso esplicito del rappresentante della Provincia nell'ambito del Comitato urbanistico (CU) in merito alla conformità dell'intervento urbanistico alla pianificazione di area vasta con particolare riferimento al titolo 8 del Ptcp vigente. Alla proposta, oltre a quanto previsto dal successivo articolo 10, dovrà essere allegata:

- documentazione generale relativa all'accessibilità dell'area, allo studio di regimentazione idraulica e alla modalità di gestione complessiva del comparto;
- documentazione specifica riguardante le attività da insediare, i cicli produttivi, il numero degli addetti di ciascuna azienda insediata, le modalità di approvvigionamento delle risorse e lo smaltimento dei reflui.

Tutte le proposte relative ad insediamenti commerciali dovranno mantenersi a scala comunale nei limiti fissati all'art. 8.2 del PTCP e dal Titolo V di PSC.

Articolo 6 - Ambiti territoriali e normativi oggetto dell'invito e requisiti progettuali richiesti

Il presente avviso si rivolge agli ambiti, attuabili con POC secondo la strumentazione urbanistica vigente, che sono in grado di contribuire agli obiettivi indicati all'art. 2:

- 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";

Nelle manifestazioni di interesse gli interessati potranno altresì indicare la potenzialità edificatoria attenendosi alle indicazioni contenute nella tavola 4 del PSC e nell'art. 4.4 delle Norme del PSC, i diritti edificatori saranno comunque attribuiti in sede di accordo operativo e valutati, entro i limiti stabiliti all'art. 4.4, in relazione al raggiungimento del livello di qualità dell'intervento.

Al fine di agevolare la lettura delle norme di PSC si segnala che le previsioni in esse contenute e dirette al POC, dovranno essere integralmente rispettate nelle proposte di accordo operativo presentate in attuazione del presente avviso pubblico.

Le proposte di accordo operativo potranno riguardare gli ambiti indicati nella loro interezza spaziale, oppure riguardare parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle parti restanti; nonché soddisfi i requisiti infrastrutturali e di dotazioni richiesti dalle norme vigenti, e garantisca la sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento proposto. Nel caso specifico di comparti corrispondenti a parti delle schede di PRG, i proprietari delle aree residue saranno chiamati a presentare in un congruo tempo una proposta che sarà valutata con le medesime modalità a cui sono soggette le proposte relative alla presente manifestazione.

Eventuali proposte riguardanti aree non comprese nei suddetti ambiti o solo parzialmente comprese, potranno essere valutate ammissibili nel caso in cui esse siano funzionali all'attuazione o al completamento di un progetto strategico, con particolare riferimento agli interventi riguardanti il Parco del Mare", o di integrazione con le parti comprese negli ambiti territoriali oggetto del presente avviso.

Articolo 7 – Contributi economici

In applicazione delle disposizioni del Titolo IV del PSC.N gli interventi programmati dai POC sarebbero stati assoggettati al versamento del contributo:

- ERS, nei casi previsti dall'art. 4.5 comma 5,
- di sostenibilità, per il superamento delle criticità ambientali ed idrauliche ai sensi dell'art. 4.7.

Gli interventi che saranno selezionati in sede di Atto d'indirizzo dovranno essere assoggettati agli stessi contributi, i quali verranno definiti in sede di Accordo operativo.

Articolo 8 - Soggetti ammessi alla presentazione delle proposte

Possono presentare le proposte/manifestazioni di interesse di cui al presente avviso:

- i soggetti fisici e giuridici titolari della piena proprietà/disponibilità degli immobili e delle aree;
- operatori economici ed altri soggetti in rappresentanza formalmente costituita dei proprietari degli immobili;

Articolo 9 - Modalità e termini di presentazione delle proposte preliminari

Le proposte costituenti "manifestazione di interesse", unitamente alla documentazione prevista e richiesta, dovranno pervenire entro **90 giorni** continuativi dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio on-line del portale istituzionale del Comune di Rimini.

Le proposte che perverranno successivamente a detto termine non saranno valutate.

La documentazione richiesta dovrà essere prioritariamente redatta in forma digitale (PDF/A) e firmata digitalmente, ai sensi del D.Lgs. 82/2005 vigente, e trasmessa tramite PEC al seguente indirizzo:

dipartimento3@pec.comune.rimini.it

E' ammessa, esclusivamente in caso di soggetti privati privi di natura economica e imprenditoriale, la presentazione di proposte in forma cartacea, in tal caso occorrerà comunque corredare la richiesta con un DVD contenente gli elaborati in formato .pdf. La proposta dovrà essere presentata, entro il medesimo termine al Protocollo Generale del Comune di Rimini.

Tutte le proposte presentate dovranno contenere in oggetto la dicitura "Manifestazione di interesse ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n.24/2017".

Articolo 10- Documentazione costitutiva delle proposte preliminari

1. Domanda di partecipazione all'invito redatta sul modello pubblicato sul portale web dell'Ente nella sezione "Urbanistica ed edilizia". Qualora la proposta preliminare sia presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i proponenti e dovrà indicare il referente nominato dai restanti proprietari a rappresentarli;
2. copia del documento di identità;
3. documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del comune della comunicazione antimafia di cui all'art. 84, comma 2 del D.Lgs n. 159/2011;
4. stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della proposta e visure catastali aggiornate;
5. documentazione fotografica dell'area di intervento;
6. relazione tecnico-descrittiva dalla quale emergano:
 - la descrizione della proposta, con riferimento agli obiettivi e alle condizioni definite agli articoli precedenti, e del suo inserimento nel contesto territoriale e ambientale con indicazione delle criticità rilevate alle quali si intende dare soluzione con la proposta progettuale;
 - l'indicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli interventi proposti;
 - le destinazioni d'uso e le superfici complessive per ogni uso previsto;
 - le dotazioni e le infrastrutture pubbliche da realizzare e cedere, ed eventuali opere aggiuntive di interesse pubblico;
 - l'indicazione dei livelli prestazionali degli edifici riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico;
 - la realizzazione degli obiettivi di ERS ai sensi di legge;
 - la dimostrazione che gli interventi proposti siano conformi agli strumenti urbanistici.
7. schema di assetto urbanistico proposto in scala 1:1000 o 1:2000 che individui:
 - lo schema della viabilità e dei principali percorsi pedonali e ciclabili;
 - l'indicazione degli edifici esistenti interessati, la dislocazione di massima e le altezze dei nuovi edifici, con l'indicazione di tipologie e materiali. A corredo dovrà essere allegata la dichiarazione della legittimità degli stessi e qualora la verifica non fosse completata ma in corso, la stessa potrà essere attestata anche in fase successiva purché precedente alla delibera di CC;
 - la dislocazione degli spazi e delle attrezzature collettive e dei principali parcheggi e aree per il verde pubblico con particolare attenzione al loro inserimento nel contesto e

- al collegamento alle infrastrutture esistenti;
8. elaborato con rappresentazione tridimensionale della proposta dalla quale si evinca in particolare l'inserimento nel contesto;
 9. bozza di convenzione;
 10. cronoprogramma per l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti;
 11. relazione economico-finanziaria che stimi i valori economici (compresi i costi di gestione) degli interventi pubblici e privati proposti e ne attesti la fattibilità e sostenibilità;
 12. relazione di inquadramento ambientale indicante gli obiettivi che si intendono perseguire in relazione ai vincoli presenti e alle condizioni di criticità e vulnerabilità evidenziate nella scheda di Valsat.

Le proposte presentate da operatori economici in rappresentanza dei proprietari degli immobili, dovranno inoltre essere accompagnate dalla seguente documentazione:

- atto di formale autorizzazione a rappresentarli, sottoscritto dai proprietari degli immobili a favore dell'operatore economico proponente;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proponente;

Articolo 11 - Criteri per la valutazione delle proposte preliminari

Le proposte preliminari di Accordo Operativo presentate in risposta al presente avviso dovranno essere:

- coerenti con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale di cui all'articolo 3;
- conformi alla disciplina urbanistica vigente;

Fermo restando che i criteri di valutazione delle proposte saranno deliberati dal Consiglio Comunale con la delibera di indirizzo di cui all'art. 4 comma 2 della LR 24/2017, nella valutazione delle proposte particolare attenzione sarà rivolta agli interventi che:

- prevedono la localizzazione entro il perimetro del territorio urbanizzato o contigua ad esso;
- propongano, accanto alla nuova edificazione, il coinvolgimento di edifici esistenti di cui si prevede la demolizione;
- propongono il rispetto di requisiti tecnici delle opere edilizie più elevati rispetto ai livelli minimi richiesti dalla disciplina vigente;
- realizzano e gestiscono aree ecologicamente attrezzate;
- rispettano i criteri della bioarchitettura;
- prevedono in caso di insediamenti abitativi la realizzazione di cohousing o altri interventi residenziali innovativi per rispondere al disagio abitativo di categorie sociali deboli;
- propongono progetti in cui i nuovi spazi pubblici sono in grado di dare continuità, connettendoli tra loro, agli spazi pubblici e alle infrastrutture esistenti in coerenza con le strategie rappresentate nella tavola PSC.2 ;
- propongono un incremento cospicuo di dotazioni rispetto alle quantità minime prescritte dall'art. 6.6 del PSC;
- realizzano interventi privati di interesse pubblico quali ad esempio servizi per la collettività favorendo il recupero di aree degradate;
- migliorano i livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcheggio a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti,

- gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria.
- sono rivolte all'incremento dell'attrattività turistica della città;
 - migliorano l'uso del sistema infrastrutture esistenti attraverso l'inserimento di attrezzature funzionali alla gestione integrata della mobilità;

Articolo 12 – Esame delle proposte preliminari

Le proposte preliminari pervenute non costituiranno alcun titolo per l'attuazione automatica, tramite accordi operativi, delle previsioni del PSC.

I titolari delle proposte preliminari potranno essere invitati dall'Amministrazione Comunale, nella fase propedeutica all'assunzione da parte del Consiglio Comunale della Delibera di indirizzo di cui al comma 2 dell'art. 4 della LR 24/2017, ad approfondire e chiarire i termini della proposta.

Con la Delibera di indirizzo di cui al comma 2 dell'art. 4 della LR 24/2017 il Consiglio Comunale individuerà le proposte per le quali procedere con accordo operativo.

Le determinazioni del Consiglio Comunale saranno comunicate a tutti i proponenti.

Articolo 13 - Responsabile del procedimento e contatti

Ai fini e con gli effetti di cui agli articoli n.7 e n.8 della Legge n.241/1990 si comunica quanto segue:

- amministrazione competente: Comune di Rimini – Settore Urbanistica,
- oggetto del procedimento: “AVVISO PUBBLICO. INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI “MANIFESTAZIONE DI INTERESSE” AI SENSI DELL’ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24”;
- Responsabile del procedimento: ing. Chiara Dal Piazz,
- la procedura istruttoria si concluderà entro il termine ordinatorio di 90 gg a decorrere dal termine di presentazione delle proposte. Il predetto termine ordinatorio potrà essere prolungato nel caso di un elevato numero di istanze pervenute, o in caso di istruttorie di particolare complessità;
- le informazioni in merito al presente invito e sullo stato di avanzamento procedurale possono essere richieste al Settore Urbanistica- U.O. Pianificazione generale del Comune di Rimini ai numeri telefonici 0541/ 704698-4880, email: lorenzo.turchi@comune.rimini.it;
- gli atti conseguenti l'espletamento della presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi, ferma restando la disponibilità sul portale istituzionale dell'Ente degli atti e documenti oggetto di obblighi di pubblicazione.

Articolo 14 - Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del normativa vigente in materia, saranno perseguite ai sensi di legge, e determineranno la decadenza di qualsiasi beneficio conseguente il provvedimento emanato su tali basi.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

Articolo 15 – Trattamento dei dati personali

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e della legge 196/2003 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito e ai fini del presente procedimento.

Il Dirigente
Settore Urbanistica – Ufficio di piano
Ing. Chiara Dal Piaz
(firmato digitalmente)