Comune di Rimini

Dipartimento Pianificazione e Gestione Territoriale
Settore Urbanistica

Via Rosaspina, n. 21- 47923 Rimini
tel. 0541 704698
www.comune.rimini.it
e-mail:lorenzo .turchi@comune.rimini.it
pec: dipartimento3@pec.comune.rimini.it

RELAZIONE TECNICA

ACCORDO TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 58, DELLA LR 24/2017 PER L'AMPLIAMENTO DEL POLO FUNZIONALE DENOMINATO <<CITTA' DELLA FIERA – RIMINI>>

Il Comune e la Provincia di Rimini in data 08/08/2020 hanno sottoscritto un Accordo Territoriale, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, per l'ampliamento del polo fieristico, al fine di perseguire le esigenze di pubblico interesse sottese alle scelte strategiche di sviluppo sostenibile del territorio, ed in linea con quanto statuito dalla LR 12/2000, che imputa al sistema fieristico un ruolo fondamentale nella politica regionale di sviluppo economico e di internazionalizzazione delle attività produttive.
Viene conseguentemente promosso lo sviluppo e la valorizzazione dell'attività fieristica e di quelle ad essa strumentali, nonché la costruzione, la manutenzione e il miglioramento delle strutture espositive e delle infrastrutture a ciò destinate.

L'Accordo a suo tempo sottoscritto individuava gli obiettivi e le scelte strategiche relative al polo funzionale fieristico, in considerazione della necessità di rafforzare e potenziare lo sviluppo di alcune manifestazioni di livello internazionale, soddisfacendo le esigenze logistiche e distributive (come evidenziato anche dalla Società IEG Italian Exhibition Group S.p.A., proprietaria del compendio immobiliare, di cui il Comune di Rimini e la Provincia di Rimini detengono quote di partecipazione societaria) anche attraverso l'incremento della capacità espositiva esistente. A tal fine la Società IEG Italian Exhibition Group S.p.A. (in seguito IEG), aveva avanzato una proposta specifica, trasmessa via PEC in data 03/11/2017 prot. 275970, a cui sono seguite successive integrazioni del 31/07/2018 prot. 2152945, del 22/11/2018 prot. 319346 e prot. 301557 del 31/10/2019, nella quale era richiesta l'applicazione dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 (procedimento unico). La proposta era stata quindi declinata dal Comune e dalla Provincia nel suddetto Accordo Territoriale, in attuazione della strumentazione urbanistica e territoriale che classificano l'area dell'Hub fieristico come Polo funzionale, in cui sono esplicitati congiuntamente obiettivi e strategie di realizzazione. Nell'Accordo territoriale sottoscritto in data 08/08/2020 veniva previsto un incremento della superficie complessiva (SC) di 30.000 mq (in incremento della superficie esistente) da svilupparsi sul lato est dei padiglioni esistenti.
A seguito dell'emergenza Covid e nell'incertezza sulle prospettive future, IEG ha comunicato "*la rinuncia alla prosecuzione del procedimento relativo alla proposta progettuale di ampliamento"* (nota protocollo n. 321221 del 17/11/2020) a seguito della quale, con nota protocollo n. 337743 del 27/11/2020, il Direttore Generale del Comune di Rimini ha proceduto all'archiviazione delle proposte progettuali.

Con la fine della fase emergenziale il sistema fieristico ha ripreso la sua funzione di volano economico, riacutizzando le problematiche non risolte che avevano reso necessaria la sottoscrizione del summenzionato Accordo Territoriale. Pertanto IEG, in data 26/02/2024 acquisita al protocollo n. 69276, ha presentato una nuova richiesta di sviluppo insediativo, contenente sostanziali modifiche ed integrazioni rispetto ai contenuti del precedente Accordo Territoriale. La nuova proposta, in particolare, si prefigge l'obbiettivo di valutare i possibili ambiti di ampliamento, non limitandoli solamente ad uno sviluppo insediativo sul lato est, come indicato nel precedente Accordo, ma ampliando le ipotesi di espansione, al fine di individuare l'ambito più idoneo in cui sviluppare l'ampliamento e migliorare le connessioni tra il comparto fieristico e l'edificato confinante.

Con nota protocollo n. 135822 dell'11/04/2024 il Sindaco del Comune di Rimini in qualità anche di Presidente della Provincia, ha delegato a rappresentarlo al tavolo di monitoraggio previsto dall'art. 9 dell'Accordo Territoriale sottoscritto, i tecnici dei due Enti coinvolti, rispettivamente l'Arch. Lorenzo Turchi e la D.ssa Roberta Carlini.

I suddetti incaricati, valutate le esigenze di ampliamento proposte da IEG, che differiscono in modo sostanziale per modalità e contenuti da quanto previsto nell'Accordo Territoriale vigente, nelle conclusioni dell'attività del tavolo di monitoraggio hanno comunicato (Con nota protocollo del Comune di Rimini n. 176543 del 16/05/2024) che, le modifiche richieste, esulando dai compiti delineati dall'art. 9 , rendono opportuna una nuova concertazione tra gli Enti e le varie parti istituzionalmente competenti, al fine di giungere alla formulazione di un nuovo accordo.

Tutto ciò premesso, la nuova proposta di Accordo Territoriale redatta ai sensi dell'art. 58 della L.R. 24/2017, sostituisce integralmente il precedente Accordo sottoscritto il 08/08/2020 e definisce gli obbiettivi che dovranno supportare la definizione dell'ambito di ampliamento urbanistico ed architettonico che si svilupperà nella fase conseguente, tra cui :

- Il potenziamento del polo fieristico esistente, in relazione al crescente sviluppo delle manifestazioni (fieristiche, ludico-ricreative, culturali, ecc) con effetti positivi sul tessuto economico della città;
- la definizione della superficie espositiva di 26.000 mq di Superficie Complessiva (SC) in ampliamento a quella esistente (166.000[1] mq circa) nel medio periodo, di cui una parte approssimativamente di 1/3, potrà essere realizzata nel breve periodo;
- la conferma degli usi esistenti e oggi ammissibili, ampliando la varietà funzionale ad altre attività di tipo terziario, sia legate al Polo Fieristico che a funzioni ricreative e di spettacolo da svolgersi anche all'aperto, per garantire la continuità dell'utilizzo della struttura nel corso dell'anno;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, anche con finalità di scambio intermodale (non necessariamente legato solo ad eventi organizzati in loco) creando una sorta di "Porta Urbana" con la città, formulata in modo compatto (valutando l'eventuale ipotesi di realizzare un parcheggio multipiano) tale da limitare il consumo del suolo;
- la qualificazione ambientale dell'ambito territoriale in cui è collocato il polo fieristico, con una particolare attenzione alle dotazioni ecologiche ed alla minimizzazione o mitigazione degli impatti connessi alla sua presenza.

[1] *Superficie definita ai sensi della DGR 922/2017 dal titolo abilitativo Pratica: 2024-462-0743.*

Considerata inoltre la necessità di garantire tempestivamente l'avvio del processo di riqualificazione dell'impianto fieristico, parallelamente alla predisposizione dell'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale e provinciale per lo sviluppo del Polo fieristico a breve periodo, sarà possibile realizzare un ampliamento di massimo un 1/3 della superficie complessiva (SC) di medio termine prevista in mq. 26.000. Tale ampliamento potrà essere attuato attraverso l'installazione di padiglioni temporanei da realizzarsi mediante titolo abilitativo convenzionato in deroga.

Per la definizione e l'attuazione della proposta di ampliamento del polo fieristico, successivamente alla sottoscrizione del nuovo Accordo Territoriale, l'Amministrazione Comunale potrà avviare il procedimento urbanistico relativo all'Accordo di Programma, disciplinato dagli articoli 59 e 60 della stessa L.R. 24/2017 e s.m.i, non escludendo la possibilità di ricorrere ad una procedura alternativa qualora ritenuto necessario.

Qualora per dare attuazione alla proposta progettuale dovesse risultare opportuno acquisire aree di proprietà privata, Il Comune di Rimini potrà favorire l'avvio di procedure espropriative in favore di IEG proprietaria del polo fieristico.

Nella fase successiva, nell'ambito della predisposizione della procedura ritenuta più idonea per la realizzazione dell'ampliamento del Polo fieristico, le scelte attuative a scala urbanistica e architettonica saranno supportate dalle valutazioni ambientali specifiche, come esplicitato nella bozza di Accordo Territoriale (allegato B).

Rimini, 17/05/2024

Il Dirigente
Settore Urbanistica
Arch Lorenzo Turchi
(Documento firmato digitalmente)