



Al Presidente della Provincia di Rimini
SEDE

**Oggetto: COMUNE DI RIMINI. PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 59 E ART. 60 L.R. 24/2017 PER L'ATTUAZIONE DI PORZIONE DEL COMPARTO "AR_2A" IN VARIANTE AL RUE.
CONTRIBUTO ISTRUTTORIO AI FINI DELL'ESPRESSIONE DELL'ASSENSO PRELIMINARE E LA CONDIVISIONE DELLA PROPOSTA.**

Vista la proposta di Accordo di Programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. e degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., per l'attuazione del comparto "AR_2A" del PSC, tra il Comune di Rimini e la Provincia, con l'adesione del soggetto privato proprietario di una parte delle aree (Soc. Ariminum Sviluppo Immobiliare srl), si formulano le seguenti considerazioni.

A. Verifica delle finalità e dei presupposti di interesse pubblico

Premesso che ogni valutazione in ordine all'individuazione di un interesse pubblico è di competenza degli organi di governo delle amministrazioni interessate, si ritiene utile fornire i seguenti elementi di valutazione.

Con riferimento all'accertamento sulla sussistenza di un interesse pubblico sul complesso delle aree oggetto di accordo di programma in variante, si richiama la formulazione dell'art. 60, comma 1, della L.R. n. 24/2017 e le relative note interpretative regionali, che, in linea di principio, tendono a far coincidere la variazione degli strumenti di pianificazione in relazione alle aree destinate alla realizzazione delle opere di rilevante interesse pubblico.

La proposta individua la sussistenza dell'interesse pubblico nei seguenti aspetti:

- un intervento di rigenerazione urbana, con la realizzazione di opere viabilistiche, di verde pubblico, di parcheggi e di una rete di percorsi per favorire la connessione con le piste ciclabili esistenti, anche in correlazione con ulteriori procedimenti edilizi ed urbanistici intrapresi dal Comune di Rimini in aree contermini;
- la cessione di un'area finalizzata alla realizzazione di una residenza per studenti universitari fuori sede.

In aggiunta alle competenze sul procedimento, che comporterà la variazione dello strumento urbanistico comunale (RUE), la partecipazione della Provincia di Rimini alla sottoscrizione dell'accordo è da rintracciare in un accrescimento patrimoniale dell'Ente. Infatti, la realizzazione di uno studentato è prevista su un lotto edificabile di 1.177 mq da cedere gratuitamente alla Provincia nelle forme, con i modi e secondo le tempistiche stabiliti nell'ambito dell'art. 4 dello strumento negoziale.

Nello specifico, trattasi di aree in parte di proprietà della Società "Ariminum Sviluppo Immobiliare srl" (ASI) e, per la restante parte, del Comune di Rimini. Porzione di tali aree sono attualmente occupate dal tratto terminale di una strada (Via Damerini) che verrà ceduta dalla Soc. ASI direttamente alla Provincia, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

L'area stradale potrà essere utilizzata a scopo edificatorio, previa dismissione dell'attuale funzione viaria, a seguito della realizzazione delle nuove opere di viabilità previste a carico della Società lottizzante.

Quanto allo studentato, la bozza di Accordo di Programma prevede che le modalità di finanziamento, realizzazione e gestione saranno disciplinate in successivo accordo ai sensi dell'art. 15 L. n. 241/90 tra i due enti locali interessati.

In merito all'individuazione dei caratteri dell'interesse pubblico dell'accordo in esame, resta salva ogni facoltà e prerogativa degli organi di governo di Comune e Provincia coinvolti nell'esercizio della propria discrezionalità amministrativa.

B. Aspetti procedurali e aderenza ai principi della L.R. 24/2017

La proposta all'esame è da ritenersi proceduralmente ammissibile ai sensi dell'atto di coordinamento tecnico in ordine alla conclusione della prima fase del periodo transitorio, approvato con Delibera di Giunta Regionale n.1956 del 22/11/2021, a mente del quale la preclusione dettata dall'art. 4, comma 4, della L.R. 24/201 – inizialmente confermata anche dalla successiva circolare regionale PG/2018/0179478 del 14/03/2018 – deve considerarsi superata, cosicché è acclarata la possibilità di sottoscrivere accordi di programma in variante (art. 60 della L.U.R.) anche successivamente alla conclusione del suddetto periodo transitorio.

In ordine ai principi contenuti nella vigente legge urbanistica regionale, si ricorda come, in virtù dell'art. 60 comma 4 della L.R. n. 24/2017, l'Amministrazione procedente debba provvedere alla programmazione *"delle modalità e dei tempi per lo svolgimento di incontri e dibattiti pubblici"* nell'ambito dei lavori della conferenza preliminare. Tali incontri devono essere incentrati sulla proposta progettuale oggetto di Accordo di Programma al fine di *"fornire un'informazione approfondita sui contenuti dell'accordo e stimolare la partecipazione dei cittadini alla sua definizione"*. L'Accordo dovrebbe, quindi, dare evidenza degli esiti di tali consultazioni pubbliche nonché del contributo da essi apportato.

C. Aree ed opere oggetto di accordo

Riguardo alla puntuale definizione dell'ambito oggetto di Accordo di programma, si rappresenta come abbia avuto una sua evoluzione dalla proposta iniziale a quella contenuta nell'ultima seduta della conferenza preliminare. In prima istanza il perimetro oggetto di accordo ricomprendeva l'intero compendio già oggetto di accordo ex art. 11 L. 241/90 tra ASI e Comune di Rimini. Successivamente si è convenuto di ricondurre lo stesso ad una porzione più ristretta del compendio (cd. Stralcio 2), posto che il Comune di Rimini, per ragioni di celerità, aveva già attivato procedimenti edilizi (permesso di costruire convenzionato in deroga per la realizzazione di un supermercato – MSV alimentare) ed urbanistici (procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017 per intervento ERS) su altre porzioni del compendio (cd. Stralcio 1) e sulle quali non era stato chiesto l'intervento negoziale della Provincia.

Relativamente allo Stralcio 2, la Conferenza preliminare ha consentito di perfezionare le ipotesi iniziali di opera pubblica concentrandosi sulla previsione realizzativa di una residenza per studenti universitari con capienza di circa 80÷100 posti letto, al fine di rispondere, almeno in parte, alle esigenze palesate sul territorio, di interesse sia della Provincia che del Comune capoluogo.

Inoltre nel corso del procedimento si è deciso di ampliare l'offerta dei parcheggi disponibili per lo Stralcio 2 coinvolgendo anche una limitrofa area AUC2, da acquisire mediante esproprio.

Anche l'area di sedime individuata per lo studentato ha subito modifiche di assetto e di proprietà, poiché inizialmente ipotizzata su area di proprietà comunale e solo in seguito provinciale. Le ultime interlocuzioni si sono concentrate sul tema delle dotazioni, anche pertinenziali, dello studentato e la consistenza fondiaria dell'area, da cui è emersa la necessità di collocare i parcheggi pertinenziali (P3) in prossimità dell'edificio servito.

D. Parametri edilizi e usi

I principali parametri edilizi, sono contenuti nel prospetto seguente, relativo all'insieme delle previsioni degli Stralci 1 e 2, sebbene quelle del primo non siano propriamente oggetto dell'Accordo di Programma e della presente relazione istruttoria.

CAPACITA' EDIFICATORIE	PROGETTO			SDF
	SU	SA	SC	SC
COMMERCIO (M.S.V.)	4.965 mq	5.398 mq	8.204 mq	0 mq
PIERS	2.699 mq	1.590 mq	3.653 mq	0 mq
STUDENTATO	¹ 2.010 mq	² 1.650 mq	3.000 mq	0 mq
RESIDENZA + PUBBL. ESER.	³ 8.610 mq	⁴ 4.704 mq	11.432 mq	0 mq
EX QUESTURA	0 mq	0 mq	0 mq	19.259 mq
totale	18.284 mq	13.342 mq	26.289 mq	19.259 mq

L'incremento di SC è pari a **7.030 mq** (+36,5%) di cui 3.000 mq per studentato, 3.653 mq per PIERS e 377 mq per bonus edilizi vari (parcheggi pertinenziali e prestazione energetica).

¹ Dato stimato, non essendo disponibile un progetto architettonico definitivo.

² Dato stimato, non essendo disponibile un progetto architettonico definitivo.

³ Dato comprensivo della SU di base (8.200 mq) e del bonus (+5%) per maggiore prestazione energetica (410 mq).

⁴ Comprensivo della SA di base (2.800 mq), del bonus per parcheggi P3 aggiuntivi (1.680 mq) e del bonus (+5%) x prestazione energetica (224 mq).

DOTAZIONI DI NORMA	SC	aliquota	dotazione	Note
COMMERCIO (M.S.V.)	8.204 mq	100%	8.204 mq	v. art. 6.6 PSC
PIERS	3.653 mq	80%	2.922 mq	v. art. 6.6 PSC
STUDENTATO	3.000 mq	80%	2.400 mq	v. art. 6.6 PSC
RESIDENZA + PUBBL. ESER.	11.432 mq	80%	9.146 mq	v. art. 6.6 PSC
totale	26.289 mq		22.672 mq	

DOTAZIONI COMUNALI SDF	STRALCIO 1	STRALCIO 2	TOTALE
VERDE PUBBLICO	1.072 mq	4.976 mq	6.048 mq
PARCHEGGI PUBBLICI	0 mq	3.975 mq	3.975 mq
subtotale	1.072 mq	8.951 mq	10.023 mq
VIABILITA'	728 mq	3.356 mq	4.084 mq
ALTRO (ingr. pedonali e carr.)	129 mq	0 mq	129 mq
subtotale	857 mq	3.356 mq	4.213 mq
totale	1.929 mq	12.307 mq	14.236 mq

DOTAZIONI DI PROGETTO	STRALCIO 1	STRALCIO 2	TOTALE
VERDE PUBBLICO	⁵ 8.362 mq	10.912 mq	19.274 mq
PARCHEGGI PUBBLICI	⁶ 2.633 mq	⁷ 4.633 mq	7.266 mq
subtotale	10.995 mq	15.545 mq	26.540 mq
VIABILITA'	⁸ 1.174 mq	7.483 mq	8.657 mq
RSU	30 mq	70 mq	100 mq
CABINE ELETTRICHE E GAS	28 mq	⁹ 80 mq	108 mq
subtotale	1.232 mq	7.633 mq	8.865 mq
STUDENTATO	0 mq	1.177 mq	1.177 mq
PIERS (al netto altri standards)	¹⁰ 3.786 mq	0 mq	3.786 mq
totale	16.013 mq	24.355 mq	40.368 mq

Da quanto sopra emerge che le dotazioni di progetto 35.405 mq¹¹, comprensive di quelle extra (8.865 mq), sono superiori a 32.695 mq quale somma delle dotazioni obbligatorie di PSC per il carico urbanistico indotto (22.672 mq) e quelle preesistenti (10.023 mq).

Per ulteriori dettagli si rimanda agli elaborati trasmessi e conservati agli atti provinciali.

E. Aspetti documentali

La proposta all'esame avrebbe necessità di essere perfezionata, nella sua versione definitiva, con l'aggiornamento di taluni documenti, con particolare riguardo a:

- planimetria delle aree di cessione;
- elaborati cartografici, normativi e illustrativi della variante urbanistica;
- analisi tecnico-economica comparata dei benefici pubblici e privati sottesi alla variante urbanistica;
- cronoprogramma dettagliato degli interventi pubblici e di quelli privati;

Una valutazione complessiva della proposta potrà quindi essere effettuata successivamente all'aggiornamento di tali elaborati.

F. Ulteriori aspetti procedurali e progettuali

Si ritiene che la consistenza fondiaria dello lotto "H", su cui è prevista la realizzazione dello studentato universitario, non consenta l'agevole od economica realizzazione dei parcheggi di cui all'art. 41-sexies L. 1150/42, anche tenuto conto che su una parte del lotto è prevista una vasca di laminazione.

⁵ Somma di 4.624 mq (MSV) + 3.738 mq (PIERS)

⁶ Somma di 338 mq (MSV) + 1.985 mq (MSV) + 310 (PIERS)

⁷ Somma di 2.278 mq (P1 Lagomaggio) + 692 mq (P1 Bassi) + 1.663 mq (P2).

⁸ Somma di 192 mq (MSV) + 982 (PIERS)

⁹ Somma di 59 (cabina enel lotto L) e 21 mq (cabina Adrigas vicino lotto M)

¹⁰ Somma di 2.356 mq (fondiaria PIERS) + 1.430 mq (percorsi PIERS)

¹¹ Dalla verifica delle dotazioni territoriali sono state escluse le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. A-23 L.R. 20/2000) ed in particolare la viabilità, che dalla situazione di fatto a quella di progetto raddoppia la sua superficie, passando da 4.213 mq a 8.865 mq.

Le ipotesi discusse in conferenza preliminare hanno visto, in primo luogo, la previsione di trasformare il parcheggio pubblico (ex AUC2) adiacente il supermercato in parcheggio pertinenziale e, successivamente, quella tesa a rinviare il problema delle dotazioni pertinentziali al successivo accordo ex art. 15 L. 241/90 tra le due pubbliche amministrazioni.

Tuttavia, entrambe tali soluzioni non possono reputarsi soddisfacenti.

Infatti, mentre la prima ipotesi risulta non idonea perché posta ad eccessiva distanza dall'edificio servito (residenza universitaria, la seconda (da ultimo abbozzata all'art. 4 comma 4) presuppone una rivisitazione dei contenuti urbanistici e degli elaborati propri dell'Accordo di Programma che non può essere demandata ad un accordo privo di carattere pianificatorio.

Viceversa, pare praticabile l'individuazione di un parcheggio pertinenziale P3 nell'area attigua allo studentato, in luogo del parcheggio pubblico P1 (lotto "L"), purché riorganizzato per ottimizzare la quantità di stalli (come già evidenziato nelle note provinciali prot. 5072 del 26/03/2025 e prot. 5559 del 02/04/2025), ovvero evitando l'ingresso diretto da via Ugo Bassi e delocalizzando la cabina di trasformazione Enel.

La versione di Accordo condivisa nella seduta integrativa della Conferenza Preliminare prevede (v. art. 4 comma 4) che: *«Con riferimento ai parcheggi pertinentziali dello studentato, la cui esatta quantità e collocazione potrà essere stabilita solo dopo l'approvazione del relativo PFTE, Provincia e Comune concordano che, nel caso in cui il reperimento al piano interrato della residenza universitaria non risulti sufficiente al soddisfacimento della quota ex art. 41-sexies L. 1150/42, si potrà procedere mediante la trasformazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria previsti nell'area "L". La modalità di annessione del parcheggio alla superficie fondiaria dello studentato verrà disciplinata nell'ambito dell'accordo di cui al comma 1.»*.

Indipendentemente da tali verifiche, demandate ad un successivo approfondimento progettuale ed al correlato accordo art. 15 L. 241/90, sarebbe auspicabile acquisire già in questa fase la disponibilità alla cessione alla Provincia di aree integrative ove dislocare tali parcheggi privati.

La trasformazione dell'area L (751 mq) in superficie fondiaria per la realizzazione delle dotazioni pertinentziali (P3) della residenza universitaria, non inficia il minimo obbligatorio di aree pubbliche reperibili, come risulta dai parametri riportati al precedente paragrafo D.

* * *

In considerazione degli aspetti sopra segnalati, l'iter della conferenza di servizi preliminare può ritenersi concluso con una **valutazione positiva condizionata al recepimento dei seguenti aspetti:**

- **la delocalizzazione in adiacente area verde della cabina elettrica proposta sul lotto "L", al fine di massimizzare la quantità di stalli per auto realizzabili in loco;**
- **l'estensione della superficie fondiaria dello studentato al lotto "L" – da cedere alla Provincia con le stesse modalità previste per il lotto "H" – al fine di soddisfarvi la quota di parcheggio pertinenziale ex art. 41-sexies L. 1150/42 senza ricorrere necessariamente a soluzioni progettuali a più livelli interrati;**
- **la delocalizzazione (per le stesse motivazioni di cui sopra) della vasca di laminazione prevista sul lotto in promessa di cessione alla Provincia, consigliando di integrare le depressioni già previste sulle aree verdi con la quota parte derivante dall'apporto delle superfici impermeabilizzate nel lotto "H".**

Si richiamano e fanno propri gli elementi di attenzione ed i condizionamenti espressi dall'Ufficio Geologico provinciale espressi con nota prot. 5111 del 27/03/2025 anche ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008.

Ciò non toglie che nella fase successiva della conferenza di servizi definitiva potranno definirsi ulteriori approfondimenti ed azioni correttive volte al miglior perseguimento dell'interesse pubblico.

Il Segretario generale
Dirigente pro-tempore del Servizio Pianificazione, Urbanistica
Dott.ssa Maria Lamari
(documento firmato digitalmente)