

Provincia di Rimini

DECRETO

Reg. Gen. n. 63 Del 03-07-2025

OGGETTO: COMUNE DI RIMINI. PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE, AI SENSI DEGLI ARTT. 59 E 60 DELLA L.R. N. 24/2017, PER IL COMPLETAMENTO DELL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA E PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO, IN PARTICOLARE DI UNO STUDENTATO, ALL'INTERNO DEL SUB-AMBITO DENOMINATO "AR_2A" E SUL LIMITROFO AMBITO DENOMINATO AUC_2.ESPRESSIONE DELL'ASSENSO PRELIMINARE E DELLA CONDIVISIONE DELLA PROPOSTA.

IL PRESIDENTE

RICHIAMATI:

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii.;
- la D.G.R. 22 novembre 2021, n. 1956, recante "Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii., in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio, previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima L.R. n.24 del 2017";
- la L.R. 24 marzo 2000, n. 20, recante "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii., applicabile in virtù di quanto disposto dall'art. 79 L.R. n.24/2017;
- la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- la L.R. 30 luglio 2015, n. 13, recante "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, province, comuni e loro unioni", modificata dalla L.R. 21 ottobre 2015, n. 17 e dalla L.R. 29 dicembre 2015, n. 22;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152, recante "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;
- la L.R. 13 giugno 2008, n. 9, recante "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152";

Provincia di Rimini

- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante "Norme per la riduzione del rischio sismico";
- la D.G.R. n. 2053 del 09.10.2001 recante "Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante "Disposizione in materia di inquinamento acustico";

DATO ATTO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 2/7/2024, il Comune di Rimini ha approvato lo schema di accordo ex art. 11 L. 241/1990 per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana del Sub-Ambito denominato "AR_2A";
- con nota comunale prot. 285457 del 09/08/2024, acquisita al prot. provinciale 17358 in pari data, il Sindaco di Rimini ha indetto, ai sensi dell'art. 60 comma 3 della L.R. Emilia Romagna n. 24/2017, la conferenza dei servizi preliminare per l'esame della proposta di Accordo di Programma;
- in data 5 settembre 2024, 19 dicembre 2024, 24 febbraio 2025 e 24 marzo 2025 si sono tenute le quattro sedute della Conferenza di servizi preliminare, come risulta dai verbali, acquisiti rispettivamente ai protocolli provinciali n. 19591 del 19/09/2024, n. 1250 del 24/01/2025, n. 4078 del 12/03/2025 e n. 7797 del 07/05/2025, i cui contenuti sono da intendersi qui integralmente richiamati pur se non materialmente allegati;
- in data 19/05/2025 si è tenuta una seduta integrativa alla Conferenza Preliminare per la verifica e la definizione congiunta dei contenuti dell'accordo di programma e dei suoi allegati sui temi rimasti in sospeso dalla seduta del 24/03/2025, al fine di giungere alla condivisione del testo per la trasmissione ai rispettivi organi di competenza;
- in data 28/05/2025, con nota comunale prot. 185315, acquisita agli atti provinciali con prot. n. 9340, è stato trasmesso il verbale della seduta di Conferenza preliminare tenutasi in data 19/05/2025 e gli allegati costitutivi della bozza di Accordo di Programma in variante;

PRECISATO che nel corso dei lavori della conferenza preliminare l'oggetto ed il contenuto della proposta hanno subito un'evoluzione, tanto da poter individuare il rilevante interesse pubblico provinciale sulla previsione realizzativa di una residenza per studenti universitari con capienza di 80÷100 posti letto – al fine di rispondere, almeno in parte, alle esigenze palesate sul territorio – e nel trasferimento al patrimonio provinciale dell'area sulla quale verrà realizzato il predetto studentato;

VISTI i contenuti della proposta di Accordo di Programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale, ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e per la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, in particolare di uno studentato, all'interno del Sub-Ambito denominato "AR_2A" e sul limitrofo Ambito denominato "AUC_2" tra il Comune di Rimini, la Provincia di Rimini ed il soggetto privato promotore (Soc. Ariminum Sviluppo Immobiliare srl);

Provincia di Rimini

CONSIDERATO che oltre alle competenze in materia correlate alla procedura di cui all'art. 60 della L.R. 24/2017 (approvazione della variante allo strumento urbanistico comunale), la partecipazione della Provincia di Rimini alla sottoscrizione dell'accordo trova anche interesse nel proprio accrescimento patrimoniale, posto che la realizzazione dello studentato è prevista su un lotto edificabile da cedere gratuitamente a questo Ente;

CONSIDERATO altresì che, relativamente a tale opera pubblica, Comune e Provincia ne disciplineranno modalità di finanziamento, di progettazione e di realizzazione in un successivo accordo, come indicato all'art. 4 dello schema di strumento negoziale sin qui elaborato;

RICHIAMATI integralmente:

- il parere espresso dall'Ufficio Difesa del Suolo nella nota provinciale prot. 5111 del 27/03/2025 (All. A al presente atto);
- il parere espresso dall'Ufficio Urbanistica con nota prot. n. 11.631 del 30/06/2025 (All. B al presente atto);

DATO ATTO che il documento prot. 11.631 di cui sopra si conclude con una valutazione positiva con alcune condizioni tese a garantire il miglior perseguimento dell'interesse pubblico ovvero l'effettiva idoneità della superficie fondiaria dello studentato a soddisfare gli standard qualitativi e quantitativi di riferimento, compreso le dotazioni pertinenziali richieste per legge;

VISTO il P.T.C.P. 2007 - Variante 2012 della Provincia di Rimini;

VISTO il Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV) di cui all'art. 42 della L.R. 24/2017, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16 del 08/07/2024;

VISTA la Legge 7 Aprile 2014, n. 56 e s.m. e i.;

RICHIAMATO lo Statuto dell'Ente in vigore dal 17 giugno 2016, approvato con deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci n. 1 del 03/05/2016, che individua le competenze degli organi istituzionali;

ATTESA pertanto la propria competenza all'assunzione del presente atto;

SENTITO il Consigliere delegato all'Urbanistica - Piano Territoriale di Area Vasta - Transizione ecologica ed energetica, Fabrizio Piccioni, nominato con Decreto presidenziale n. 69 del 29/11/2024;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Segretario Generale, Responsabile pro-tempore del Servizio Pianificazione, Urbanistica, Dott.ssa Maria Lamari, ai

Provincia di Rimini

sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del TUEL introdotto dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.L. 10/10/2012 n. 174, convertito, con modificazioni, in legge 7/12/2012 n. 213;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che, pertanto, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del TUEL introdotto dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.L. 10/10/2012 N. 174, convertito, con modificazioni, in legge 7/12/2012 n. 213 non necessita il parere di regolarità contabile del Dirigente del Servizio Economico Finanziario;

Tutto ciò premesso e qui integralmente richiamato;

DECRETA

1. di dare formale assenso all'avvio della Conferenza dei servizi decisoria, ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017, relativa alla "proposta di Accordo di Programma in variante alla pianificazione urbanistica comunale, ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii., per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e per la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, in particolare uno studentato, all'interno del Sub-Ambito denominato "AR_2A" e sul limitrofo Ambito denominato "AUC_2";
2. di subordinare il prosieguo dell'iter al recepimento delle condizioni formulate con i pareri degli uffici provinciali richiamati in premessa, e qui allegati sotto le lettere "A" e "B" per farne parte integrante e sostanziale, riservandosi di esprimere in sede di Conferenza dei Servizi conclusiva ogni ulteriore valutazione di competenza;
3. di dare atto che le valutazioni ambientali previste sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) della variante al RUE del Comune di Rimini, verranno espresse in via definitiva in sede della successiva Conferenza dei Servizi conclusiva, dovendo necessariamente tenere in considerazione gli esiti del deposito degli atti;
4. di demandare al Servizio Pianificazione, Urbanistica, gli adempimenti conseguenti e relativi al presente atto;
5. di pubblicare il presente decreto all'albo pretorio dell'ente ai sensi del regolamento per la disciplina dell'albo pretorio informatico approvato con delibera G.P. n. 344 del 29/12/2010.

Rimini 03-07-2025

il Presidente

COMUNE DI RIMINI	A
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"	
Protocollo N.023331/2025 del 04/07/2025 'Class. ' 010.009001 Firmatario: JAMIL SADEGHOLVAAD Documento Principale	

Provincia di Rimini

Jamil Sadegholvaad

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate



**Governo del territorio provinciale
Ufficio geologico**

COMUNE DI RIMINI

Accordo di Programma, in Variante agli strumenti urbanistici, ex artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017, per il completamento dell'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico all'interno del Sub-Ambito denominato "AR-2A".

Istruttoria connessa ai rischi geologico-ambientali in base agli strumenti di pianificazione territoriale vigenti.

Parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08.

VISTA la precedente istruttoria formalizzata in data 14.09.2023 per il progetto definitivo in attuazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) Area ex Questura per la nuova costruzione di 36 alloggi di proprietà comunale e per la riqualificazione della Via Arnaldo da Brescia;

VISTA la documentazione prodotta per la Variante in oggetto;

PRESO ATTO che la Variante consiste nella modifica della Tavola 1.8 del RUE vigente;

VISTA la relazione sismica ambientale RML-ADP-SZ1-AMB-REL-11-SDP-01 datata 04.10.2024 a firma del Dott. Leopoldo Amedeo Cafaro, del Dott. Paolo Francesco Mauri e del Dott. Leonardo Cavalli;

VISTA la relazione geologico-geotecnica RML-ADP-SZ2-AMB-REL-4-SDP-01 datata 04.10.2024 a firma del Dott. Paolo Francesco Mauri e del Dott. Leonardo Cavalli;

VISTA la relazione geologica integrativa prodotta a supporto della variante urbanistica a firma del Dott. Geol. Luca Bellani datata 08/09/2023 contenente stralci della MS prodotta dal Comune di Rimini relativi all'area di interesse urbanistico;



VISTA la Variante al Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del bacino dei fiumi Marecchia e Conca (denominata Variante al PAI 2016) approvata con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri in data 25 febbraio 2020 pubblicato nella G.U. n. 261 del 21 ottobre 2020;

VISTE le deliberazioni dell'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po n. 7/2019 e 8/2019, relative all'aggiornamento delle mappe del Piano Gestione Rischio Alluvioni;

VISTO il P.G.R.A. 2019 definitivamente approvato con Decreto del Segretario dell'Autorità di Bacino del Po n. 43 dell'11.04.2022;

VERIFICATO che una piccola porzione dell'area interessata dalla variante urbanistica ricade all'interno delle aree interessate da alluvioni frequenti (elevata probabilità – P3) relative all'ambito territoriale del reticolo secondario di pianura (RSP) come delimitate nella Variante al PGRA 2019 per le quali trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 21, comma 2, delle NTA della Variante al PAI 2016;

VISTO il Piano Speciale preliminare redatto ed approvato in conformità dell'art. 2 comma 3 dell'ordinanza del Commissario Straordinario alla ricostruzione nei territori colpiti dall'alluvione verificatasi in Emilia-Romagna, Toscana e Marche n. 22 del 13 febbraio 2024;

VISTO il PTCP 2007 – Variante 2012 della Provincia di Rimini;

VISTO il PTAV adottato con delibera di C.P. n. 16 del 08.07.2024;

VISTO il PSC ed il RUE vigenti del Comune di Rimini;

VISTA la Tavola RML-AdP-SZ2-URB-TAV 4-SDP-05 "Planimetria coperta e drenante" per la dimostrazione del raggiungimento della percentuale di superficie da mantenersi permeabile in accordo all'art. 2.5 comma 3 delle NTA del PTCP e del primo punto delle Prescrizioni per lo stralcio 1 e 2 contenute nella "scheda norma degli interventi";

VISTA la relazione idraulica e di invarianza idraulica (RML-AdP-SZ1-IDR-REL-10-SDP-05) datata 14.01.2025 per il calcolo del dimensionamento delle opere di presidio idraulico in accordo con l'art. 11 delle NTA del PAI e dell'art. 2.5, comma 2, delle NTA del PTCP;



VISTA la deliberazione di G.R. 476/2021: Aggiornamento dell'“Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49 L.R. 24/2017)” di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 29 aprile 2019 n. 630 come integrata dalla deliberazione di G.R. 564/2021;

Si ritiene la Variante specifica alla tavola 1.8 del RUE **per l'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico all'interno del Sub-Ambito denominato “AR-2A”** compatibile, relativamente ai rischi geologico-ambientali, con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e che non pregiudichi gli assetti geomorfologici ed idrogeologici presenti. Si ricorda il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21, comma 2, delle NTA della Variante al PAI 2016 relativamente alla porzione dell'area che ricade all'interno delle aree interessate da alluvioni frequenti (elevata probabilità – P3) relative all'ambito territoriale del reticolo secondario di pianura come delimitate nella Variante al PGRA 2019.

Si ricorda infine, la necessità del raggiungimento degli obiettivi relativi alla bonifica del sito contaminato contenuti nel documento “Piano operativo di bonifica” come da determina ARPAE DET-AMB_2024-6920.

Si esprime **parere favorevole** ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni della Variante con le condizioni di pericolosità del territorio, fermo restando il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- in considerazione della previsione di realizzare piani interrati, dovranno essere attuati accorgimenti tecnici atti a prevenire i problemi connessi alla superficialità della falda (aggettamento nello scavo di fondazione, impermeabilizzazione dei vani cantinato, sottospinta idrostatica, ecc...). Durante le operazioni di scavo andrà monitorato costantemente il livello della falda al fine di verificare la correttezza del dimensionamento delle opere di isolamento della medesima. Inoltre, dovranno essere valutati gli effetti della costruzione delle opere su manufatti attigui e sull'ambiente circostante come indicato al paragrafo 6.4.1 delle N.T.C. 2018;
- Relativamente ai previsti bacini di laminazione a cielo aperto, si devono porre in atto tutti gli accorgimenti per garantire la sicurezza per la pubblica incolumità e per prevenire problematicità di tipo igienico sanitario.



- Preliminarmente al rilascio dell'abitabilità dei fabbricati in previsione deve essere ottenuta l'autorizzazione per lo scarico delle acque provenienti dai previsti sistemi di presidio idraulico da parte dell'Autorità Idraulica competente.

Rimini, 27.03.2025

Il Responsabile di E.Q.
Profilo professionale: geologo
(Dott. Geol. Massimo Filippini)

Firmato digitalmente



Provincia di Rimini

Governo del Territorio Provinciale
Servizio Pianificazione, Urbanistica

COMUNE DI RIMINI

"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 DL 82/2005"

Protocollo N.0233314/2025 del 04/07/2025

'Class.' 010.009001

Firmatario: MARIA LAMARI

Protocollo N.2 : DECRETO_NUM_63__ALLEGATO2_ALL%20B

Via Dario Campana, 64

47922 Rimini

tel. 0541 716.204

maria.lamari@provincia.rimini.it

pec@pec.provincia.rimini.it

A

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 cedersi 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)