



# COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERAZIONE N. : 36 del 30/07/2026

**Oggetto :** ASSENSO ALLA CONCLUSIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA, IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 59 E 60 DELLA L.R. N. 24/2017, PER IL COMPLETAMENTO DELL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA E LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO, TRA CUI UNO STUDENTATO, ALL'INTERNO DEL SUB-AMBITO DENOMINATO "AR\_2A" E SULLA LIMITROFA AREA CLASSIFICATA IN "AUC\_U" CON APPOSIZIONE DI VINCOLO ESPROPRIATIVO EX ARTICOLO 10 L.R. N. 37/2002 E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ AI SENSI DEL D.P.R. 327/2001 E DELLA L.R. 37/2002, COME INDIVIDUATI DAL PIANO STRUTTURALE COMUNALE DEL COMUNE DI RIMINI, CON CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA DEL PARCHEGGIO DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA SULLA LIMITROFA AREA CLASSIFICATA IN "AUC\_U".

L'anno duemilaventisei, il giorno trenta del mese di Luglio, alle ore 19:00, con la continuazione nella sala consiliare del Comune di Rimini, previo avviso scritto notificato ai sensi e nei termini di legge a ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta di 1^ convocazione.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

|    | Consiglieri Comunali | Pres./Ass, |    | Consiglieri Comunali   | Pres./Ass, |
|----|----------------------|------------|----|------------------------|------------|
| 1  | Sadegholvaad Jamil   | Assente    | 18 | Marchei Loreno         | Assente    |
| 2  | Angelini Matteo      | Presente   | 19 | Marchioni Elisa        | Assente    |
| 3  | Barilari Annamaria   | Presente   | 20 | Messori Ilaria         | Presente   |
| 4  | Bellucci Andrea      | Assente    | 21 | Murano Brunori Stefano | Presente   |
| 5  | Cancellieri Luca     | Presente   | 22 | Neri Giuseppe          | Presente   |
| 6  | Carminucci Edoardo   | Presente   | 23 | Pari Andrea            | Presente   |
| 7  | Casadei Giovanni     | Assente    | 24 | Pasini Luca            | Assente    |
| 8  | Ceccarelli Enzo      | Presente   | 25 | Petrucci Matteo        | Presente   |
| 9  | Corazzi Giulia       | Presente   | 26 | Ramberti Samuele       | Presente   |
| 10 | De Leonardis Daniela | Presente   | 27 | Renzi Gioenzo          | Presente   |
| 11 | De Sio Luca          | Assente    | 28 | Soldati Serena         | Presente   |
| 12 | Di Campi Addolorata  | Presente   | 29 | Spina Carlo Rufo       | Presente   |
| 13 | Di Natale Barbara    | Presente   | 30 | Tonti Marco            | Presente   |
| 14 | Guaitoli Manuela     | Presente   | 31 | Zamagni Giuliano       | Presente   |
| 15 | Lamarra Lucia        | Presente   | 32 | Zamagni Marco          | Presente   |
| 16 | Lisi Gloria          | Assente    | 33 | Zoccarato Matteo       | Presente   |
| 17 | Marcello Nicola      | Assente    |    |                        |            |

**Totale presenti n. 24 - Totale assenti n. 9**

Presiede Giulia Corazzi nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO.

Partecipa Dott.ssa Diodorina Valerino in qualità di Segretario Generale.



*In conformità a quanto previsto dall'art. 53, commi 1/bis e 1/ter del Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale e dall'Appendice al Regolamento avente ad oggetto la disciplina dello svolgimento delle sedute del Consiglio in videoconferenza approvati da ultimo con Deliberazione di C.C. in data 5/10/2023 n. 70, la seduta si è svolta con sistema di videoconferenza "Webex", che consente il riconoscimento di tutti i partecipanti, tramite la partecipazione della Presidente del Consiglio, di tutti i Consiglieri presenti, del Segretario Generale, collegati in presenza dalla sala del Consiglio, esclusi i Consiglieri: Angelini, Bellucci, Cancellieri, Ceccarelli, De Leonardis, Di Campi, Di Natale, Lamarra, Pasini e Tonti collegati da remoto.*

OGGETTO: Assenso alla conclusione dell'Accordo di Programma, in variante agli strumenti urbanistici, ai sensi degli articoli 59 e 60 della L.R. n. 24/2017, per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, tra cui uno Studentato, all'interno del sub-ambito denominato "AR\_2A" e sulla limitrofa area classificata in "AUC\_U" con apposizione di vincolo espropriativo ex articolo 10 L.R. n. 37/2002 e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 327/2001 e della L.R. 37/2002, come individuati dal Piano Strutturale Comunale del Comune di Rimini, con contestuale approvazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria e del Progetto di fattibilità Tecnico Economica del parcheggio di urbanizzazione secondaria sulla limitrofa area classificata in "AUC\_U".

*La Presidente del Consiglio Corazzi, vista la proposta di delibera consiliare n. 46 del 15/07/2026, presentata dalla Giunta al Consiglio, la pone in trattazione.*

*Dichiarata aperta la discussione intervengono per l'illustrazione dell'argomento l'Assessora Ridolfi. (Urbanistica e Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata, Politiche Europee, Demanio, PNRR) e l'Arch. Turchi Dirigente Settore Urbanistica.*

*Prosegue la discussione ed interviene il Consigliere: Renzi.*

*Per le conclusioni interviene l'Assessora Ridolfi.*

*Presenti n. 26: Angelini, Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Ceccarelli, Corazzi, De Leonardis, Di Campi, Di Natale, Guaitoli, Lamarra, Messori, Murano Brunori, Neri, Pari, Pasini, Petrucci, Ramberti, Renzi, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco e Zoccarato.*

***Si omette la discussione, che risulta dalla registrazione della seduta.***

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- la società Ariminum Sviluppo Immobiliare Srl (ASI) in forza dell'Accordo ex articolo 11 L. 241/1990 sottoscritto in data 03/04/2025 con nota protocollo n. 265138 del 24/07/2024 ha chiesto all'Amministrazione comunale di promuovere un Accordo di Programma (AdP) in variante ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017, per la riqualificazione e rigenerazione del sub-ambito "AR-2A";
- il Comune di Rimini è dotato di strumentazione urbanistica generale approvata dal Consiglio

Comunale con proprie Delibere n. 15 e n. 16 del 15/03/2016, rispettivamente: Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrati in vigore il 06/04/2016 in attuazione della L.R. 20/2000;

- il Comune di Rimini non è dotato di POC, quale strumento urbanistico previsto dalla previgente L.R. 20/2000 per regolare le trasformazioni urbanistiche complesse da attuarsi attraverso PUA;
- il Comune di Rimini ha avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 220 del 05/06/2026 variante al PSC e RUE finalizzata ad adeguare la disciplina degli usi e che tale strumento è attualmente in fase di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017;
- la L.R. 24/2017 e l'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 1956 del 22/11/2021, in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima L.R., hanno condizionato l'attività urbanistica limitando le varianti alla strumentazione vigente per operazioni strategiche attuabili mediante i soli procedimenti straordinari tra i quali gli Accordi di Programma ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017;

**PREMESSO** inoltre che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 17/06/2025, l'organo di controllo ha espresso l'assenso preliminare allo Schema di Accordo di Programma *“in variante agli strumenti urbanistici ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, tra cui uno studentato, all'interno del Sub-Ambito denominato “AR\_2A” e sul limitrofo Ambito denominato “AUC\_U”, come individuati dal PSC del Comune di Rimini”*;
- la citata delibera di Consiglio Comunale n. 38/2025, i cui contenuti si richiamano integralmente, è stata predisposta a conclusione della consultazione preliminare, con la finalità di accertare il rilevante interesse pubblico, necessario per il ricorso a tale procedura straordinaria, e di verificare il consenso unanime dei soggetti partecipanti all'AdP;
- con la suddetta Delibera di Consiglio Comunale, inoltre:
  - è stato dichiarato il rilevante interesse pubblico della complessa operazione *“....di rigenerazione urbana e la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, tra cui uno studentato, all'interno del Sub-Ambito denominato “AR\_2A” e sul limitrofo Ambito denominato “AUC\_U”,* che richiede per la sua completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata del Comune di Rimini e della Provincia di Rimini con la partecipazione del Soggetto Attuatore;
  - si è valutato che l'AdP è attuativo delle disposizioni di PSC e avrebbe determinato variante esclusivamente al RUE (tavola 1.8), necessaria per l'individuazione dell'area di intervento;
  - è stato dato atto che l'approvazione definitiva dell'AdP, avrebbe comportato inoltre attuazione della strumentazione vigente, come rappresentato negli elaborati: Bozza di Convenzione Urbanistica (All. 4) e Scheda Norma degli interventi (All. 3), nonché variante agli strumenti urbanistici, come rappresentato negli elaborati: Tavola di Variante Urbanistica RUE e Relazione Urbanistica (All. 6, All. 2) e Tavola e Relazione di Variante ZAC (All. 8, All. 7);
  - è stata rinviata a successiva Delibera di Consiglio Comunale, ai sensi del comma 7 dell'articolo 60 L.R. 24/2017, l'approvazione definitiva dell'AdP, dando atto che a seguito della stessa le relative opere di urbanizzazione primaria non sarebbero state subordinate a titolo abilitativo edilizio, previo rilascio da parte dello sportello unico dell'edilizia dell'atto di accertamento di conformità previsto dall'articolo 10, comma 1, lettera c), della L.R. n. 15/2013;
  - è stato dato atto che le aree oggetto di AdP in parte in proprietà del Soggetto attuatore e in parte del Comune di Rimini sarebbero state oggetto di ricomposizione fondiaria sulla base

- del progetto di riqualificazione urbana;
- è stato esplicitato, relativamente al parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria sull'area ubicata in via Giacosa in ambito AUC\_2 del RUE, che l'AdP, con la sua definitiva approvazione, avrebbe comportato apposizione di vincolo espropriativo, nonché, mediante l'approvazione del relativo PFTE, dichiarazione di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 327/2001 e della L.R. 37/2002;
  - il Soggetto Attuatore si è reso disponibile a rimborsare i costi per un importo massimo di € 500.000,00, finalizzati all'acquisizione dell'area (indennità di esproprio). Al soggetto attuatore è inoltre stata richiesta la realizzazione dell'attrezzatura a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - sono stati istituiti i capitoli di entrata e di spesa, in riferimento all'esproprio sull'area ubicata in via Giacosa, in ambito AUC\_2, per il quale il soggetto privato sottoscrittore dell'Accordo (d'ora in poi denominato Soggetto Attuatore), si è reso disponibile a rimborsare i relativi costi per un importo massimo di € 500.000,00 (capitolo entrata 24205 denominato "Rimborso esproprio AdP ex Questura", P.F. 4.05.03.05.000, annualità 2026, per un importo di € 500.000,00; capitolo spesa 63440/3008 denominato "Spese esproprio AdP ex Questura", missione/programma 08.01, P.F. 2.02.02.01.000, annualità 2026, per un importo di € 500.000,00). Sempre relativamente allo stesso parcheggio si è precisato inoltre che il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE), il quale rappresenta adempimento di un obbligo urbanistico derivante dall'AdP, sarebbe stato oggetto di cessione da parte del Soggetto Attuatore al Comune di Rimini, con le modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica e regolarizzata nei capitoli di entrata e spesa a tal fine istituiti;
  - nella bozza di AdP allegata alla stessa, veniva stabilito l'impegno da parte del Soggetto Attuatore di cedere alla Provincia, senza alcun corrispettivo, a titolo di adempimento degli obblighi assunti nell'AdP, le aree necessarie per la realizzazione dello studentato così come individuato nella "Scheda Norma";
  - il Soggetto Attuatore si è impegnato a corrispondere il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 al momento del rilascio dei titoli edilizi e in proporzione alla volumetria dagli stessi licenziata; (entrata: capitolo 18705, denominato "Introiti rilascio concessioni edilizie e sanzioni pecuniarie per infrazioni edilizie L. 10/1977 e successive modificazioni ed integrazioni (dest. Corr.)"); si precisa che la suddivisione temporale delle entrate è condizionata alla richiesta dei singoli atti legittimativi che, essendo di iniziativa privata, potranno essere presentati durante tutto il periodo di validità della Convenzione Urbanistica. In ogni caso gli introiti presunti sono dettagliati nella "Scheda per il parere contabile", allegato a corredo alla presente deliberazione;
  - in riferimento al parcheggio previsto in via Giacosa, in ambito AUC\_2, il PFTE viene ceduto al Comune di Rimini dal Soggetto Attuatore, con le modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica; a tal fine sono stati istituiti un capitolo di entrata e di uno di spesa, sui quali verrà regolarizzata la cessione del PFTE stesso (entrata: capitolo 24160 denominato "PFTE AdP ex Questura, P.F. 4.02.03.03.999, annualità 2026, per un importo di € 31.720,00; spesa: capitolo 62230 denominato "PFTE AdP ex Questura, P.F. 2.02.01.09.012, annualità 2026, per un importo di € 31.720,00);
  - si specifica che la progettazione del PFTE per il Comune di Rimini rappresenta adempimento di un obbligo urbanistico derivante dall'AdP e dalla Convenzione Urbanistica;

**RILEVATO** che:

- l'elaborato "*RML-AdP-SZ 4-URB-TAV-I-SDP-I3\_Mappa catastale - Piano Particellare di Esproprio - Elenco Ditte.pdf*", contenuto nel PFTE "Parcheggio via Giacosa" (All. 9), esplicita i

dati catastali completi e le quote di proprietà ed è comprensivo del Piano Particellare ed Elenco Ditte in esproprio;

- a seguito dell'assenso preliminare allo schema di AdP, avendo quest'ultimo avviato procedimento espropriativo, ai sensi dell'art. 25 comma 5 della LR 24/2017, sull'area ubicata in via Giacosa in ambito AUC\_2 del RUE, dove è prevista la realizzazione del parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria, individuata nell'elaborato specifico redatto ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 37/2002 (All. 5), è stato comunicato alle proprietà l'avvio della procedura ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. 37/2002, con note prot. n. 240439, 240444 e 240456 del 10/07/2025;
- successivamente alle già menzionate comunicazioni di avvio della procedura ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. 37/2002 non è giunta alcuna osservazione da parte dei proprietari delle aree interessate dal vincolo espropriativo (art. 10 c. 3 della L.R. 37/2002);

**DATO ATTO** che con il Decreto n. 63 del 03/07/2025 (All. 17) la Provincia di Rimini ha dato formale assenso all'AdP, dando mandato all'Ente promotore di avviare la Conferenza dei servizi decisoria ai sensi dell'art. 60 della L.R. 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", subordinando il prosieguo dell'iter al recepimento delle condizioni formulate con i pareri degli uffici provinciali allegati allo stesso, riservandosi di esprimere in sede di Conferenza dei Servizi conclusiva ogni ulteriore valutazione di competenza;

**DATO ATTO** inoltre che, a seguito dell'avvenuto assenso preliminare alla conclusione dell'AdP:

- sono stati assolti gli obblighi di pubblicazione ed avviso statuiti dall'art. 60 L.R. 24/2017, in quanto è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (B.U.R.E.R.T.) n. 183 in data 16/07/2025, l'Avviso di avvenuto assenso preliminare allo schema di AdP, il quale ha costituito anche avviso di deposito per la procedura di Valutazione Sostenibilità Ambientale Territoriale (VALSAT) di cui all'art. 18 L.R. 24/2017;
- contestualmente, copia completa della proposta preliminare di AdP, comprensiva del documento di VALSAT, degli elaborati di Variante agli strumenti urbanistici vigenti e degli elaborati di progetto, per la libera consultazione è stata depositata, digitalmente, sul sito istituzionale del Comune di Rimini per 60 giorni consecutivi a decorrere dal 16/07/2025;
- nel medesimo periodo, dal 16/07/2025 al 15/09/2025 copia completa della proposta preliminare di AdP è stata altresì depositata presso la sede del Settore Urbanistica del Comune di Rimini;
- entro il termine perentorio del periodo di deposito, conclusosi il 15/09/2025, sono pervenute n. 2 osservazioni da parte del Soggetto Attuatore (entrambe trasmesse con unica nota prot. n. 316013 del 10/09/2025): la prima osservazione propone di includere tra le destinazioni complementari alla residenza i tipi d'uso b3.1 e c7 (All. 13); nella seconda osservazione si richiede invece la possibilità di deroga alle distanze dai confini di proprietà (D1) e da strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico (D2), di cui agli articoli 29 e 30 del RUE.N, per consentire la realizzazione di terrazzi in oggetto, fino alla linea di confine della proprietà (All. 14);

**PRESO ATTO** delle predette prescrizioni, si è proceduto a modificare gli elaborati di variante urbanistica e progettuali e ad aggiornare il testo dell'AdP. In particolare:

- sono state recepite ed inserite nella "Scheda Norma" della Variante urbanistica le prescrizioni indicate nel parere favorevole espresso dall'Ufficio Geologico della Provincia di Rimini,

contenute nell'allegato A del suddetto Decreto Provinciale;

- a seguito del “Contributo istruttorio ai fini dell'espressione dell'assenso preliminare e la condivisione della proposta”, allegato B del Decreto sopra citato, nel quale si è espressa una valutazione positiva condizionata al recepimento di alcuni aspetti progettuali, è stata apportata una revisione del progetto, e ove necessario anche della “Scheda Norma”, così come dettagliato nella Relazione Urbanistica cui si rimanda (All. 2);

**CONSIDERATO** che in data 03/12/2025 si è tenuta la prima seduta della Conferenza Conclusiva ai sensi dell'art. 60, comma 3 della L.R. 24/2017, durante la quale:

- sono state illustrate le modifiche progettuali derivanti dalle prescrizioni sopracitate indicate nel Decreto Provinciale;
- sono state esaminate le due osservazioni pervenute dai privati e la conseguente condivisione delle proposte di controdeduzione predisposte dagli uffici, al fine di acquisire eventuali ulteriori contributi da parte dei partecipanti alla conferenza;
- è stato convenuto che l'attuale via Damerini rimarrà aperta al pubblico transito fino alla chiusura disposta dal Comune di Rimini, e che la gestione della circolazione e la responsabilità civile della strada rimarranno in capo all'Amministrazione comunale;
- in relazione alla gestione temporanea dell'area destinata allo studentato in cessione alla Provincia di Rimini, si è condivisa un'integrazione del testo dell'AdP, in accordo con la Provincia ed il Soggetto Attuatore, che prevede la concessione dell'area in Comodato al Comune di Rimini per la sistemazione temporanea dell'area a verde, nelle more della realizzazione dello studentato e con accollo da parte del Soggetto Attuatore di tutte le spese per l'allestimento dell'area all'edificazione dell'opera pubblica e della relativa rimessione in pristino;
- il verbale della seduta della conferenza conclusiva, congiuntamente ai pareri pervenuti, e alle proposte di controdeduzioni alle osservazioni, è stato trasmesso a tutti i soggetti coinvolti nel procedimento con nota protocollo n. 444747 del 16/12/2025;

**PRESO ATTO** di quanto emerso nel corso della prima seduta della Conferenza Conclusiva si è ritenuto necessario adeguare alcuni elaborati progettuali e predisporre la bozza di Comodato d'uso gratuito per la gestione temporanea dell'area dello studentato e con accollo da parte del Soggetto Attuatore di tutte le spese per l'allestimento dell'area all'edificazione dell'opera pubblica e della relativa rimessione in pristino, per il quale pertanto non sono prevedibili riflessi finanziari per il Comune;

**DATO ATTO** inoltre che:

- la società Amarcord Srl con nota prot. n. 138230 del 17/04/2026, ha comunicato che la società Ariminum Sviluppo Immobiliare Srl si è fusa per incorporazione con la propria Società;
- a seguito di tale comunicazione, ai sensi del comma 2 dell'art. 59 della L.R. 24/2017, si è provveduto a richiedere l'informazione antimafia relativa al nuovo Soggetto Attuatore, di cui all'articolo 84, comma 3, del D.Lgs. 159/2011;
- la sottoscrizione dell'AdP è condizionata all'esito positivo delle verifiche indicate al punto precedente;

**CONSIDERATO** inoltre che in data 30/04/2026 si è tenuta la seconda e ultima seduta della Conferenza Conclusiva ai sensi dell'art. 60, comma 3 della L.R. 24/2017, durante la quale:

- sono state illustrati gli aggiustamenti progettuali derivanti dai pareri espressi durante la prima seduta;
- sono state acquisiti i pareri degli enti partecipanti all'AdP e di coloro che avevano obbligo di esprimere parere;

- non sono emerse posizioni contrastanti alle proposte di controdeduzione alle osservazioni ricevute per le motivazioni espresse nei Documenti di Controdeduzione (All. 15, All. 16) parti integranti e sostanziali del presente atto deliberativo quivi integralmente richiamate;
- la Provincia ha dichiarato che avrebbe espresso parere motivato in conseguenza del parere ARPAE rilasciato in sede di conferenza ed acquisito con protocollo n. 152221 del 29/04/2026 nel quale: *“l’Accordo risulta sostenibile per le matrici ambientali valutate per competenza, nel rispetto delle prescrizioni e raccomandazioni in merito ai seguenti temi: 1.acustica, 2.campi elettromagnetici, 3.acque/suolo/verde e 4.aria”*;

**DATO ATTO** che con Decreto Presidenziale n. 64 del 29/06/2026 (All. 18), la Provincia di Rimini ha espresso le proprie valutazioni di competenza in merito alla proposta di AdP in variante urbanistica (ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della L.R. 24/2017) per il sub-ambito “AR\_2A” e l’ambito “AUC\_2”, comprensiva di VALSAT, richiamando integralmente il parere reso da ARPAE in sede di conferenza conclusiva (All. 19). In sintesi, il Decreto ha disposto:

- Parere motivato positivo (VAS): ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 19, c. 3 della L.R. 24/2017, in merito agli effetti di variante urbanistica per il Comune di Rimini, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni del contributo istruttorio (Allegato A al Decreto Presidenziale n. 64/2026), che dovranno essere riportate nella “scheda norma” prima della sottoscrizione dell’AdP;
- Parere favorevole (Compatibilità sismica/geologica): ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, circa la compatibilità del Piano con la pericolosità locale, dando atto del già avvenuto recepimento delle condizioni dell'Ufficio Difesa del Suolo nella documentazione per la Conferenza conclusiva;
- Impegno alla sottoscrizione: l'impegno del Presidente della Provincia (o suo delegato) alla firma dell'Accordo ex art. 60 della L.R. 24/2017, con facoltà di apportare modifiche formali o di dettaglio non sostanziali;

**RILEVATO** che con l’approvazione definitiva dell’AdP si procederà anche all’approvazione dello schema di Convenzione Urbanistica, ricomprendente in particolare:

- la procedura patrimoniale di ricomposizione fondiaria che interessa lo scambio di aree private con aree comunali, di competenza del Settore Patrimonio;
- la cessione gratuita al Comune di aree a titolo di standard urbanistici (verde, parcheggi);
- le garanzie, i tempi e le modalità di versamento del contributo straordinario;

**PRECISATO** che, in relazione alla procedura di ricomposizione fondiaria:

- le aree saranno oggetto di procedura di frazionamento per la corretta individuazione catastale;
- il reciproco passaggio di proprietà delle aree avverrà in conseguenza al perfezionamento della procedura di Accordo di Programma/Variante Urbanistica con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica che definirà i modi, termini e clausole di garanzia;
- gli atti pubblici di cui al punto precedente saranno stipulati presso Studio Notarile prescelto dal soggetto proponente a propria cura e spese (per imposte e onorari, nessuna spesa a carico dell’Ente);
- in esecuzione degli accordi sottoscritti con il soggetto proponente per la realizzazione del complessivo intervento urbanistico non è previsto alcun pagamento per la differenza di valore in esecuzione della ricomposizione fondiaria descritta (€ 93.825 di valore immobiliare a vantaggio del Comune di Rimini);

**DATO ATTO** che in merito alle aree di proprietà comunale oggetto di ricomposizione fondiaria,

verificate dall'Amministrazione Comunale a seguito di adeguata istruttoria:

- le stesse sono in parte adibite a viabilità (via Damerini), parcheggi e verde;
- le stesse sono attualmente prive di indice edificatorio;
- le attuali funzioni di interesse pubblico delle aree comunali saranno ricollocate nell'ambito del complessivo intervento di rigenerazione urbana, in attuazione dell'Accordo di Programma in approvazione con il presente atto;
- il valore delle aree oggetto delle suddette procedure patrimoniali è stato determinato dall'Amministrazione ed è allineato ai valori di mercato (nota prot. 144946 del 24/04/2025);
- la procedura di ricomposizione fondiaria avviene a trattativa diretta con il soggetto proponente, in esecuzione dell'Accordo ex art 11 L. 241/1990 sottoscritto in data 09/07/2024 con nota prot. 246418 ed integrato con atto prot. 365557 del 17/10/2024 nonché della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 03/04/2025, ai rogiti notaio Luigi Ortolani, come sopra già riportato e nell'ambito del complessivo intervento di rigenerazione urbana in attuazione dell'Accordo di Programma in approvazione con il presente atto;

**VALUTATA** favorevolmente la proposta di ricomposizione fondiaria e di cessione di aree per standard urbanistici proposta dal Soggetto Attuatore nell'ambito dell'AdP in oggetto, condivisa con gli uffici del Settore Urbanistica e Settore Patrimonio e con gli enti in sede di conferenza conclusiva;

**RITENUTO** opportuno accogliere:

- la proposta di ricomposizione fondiaria che interessa le aree comunali per un totale di mq. 3.616 in corso di procedura di frazionamento catastale (per un valore pari ad Euro 162.720,00) e aree private pari a mq. 5.701 in corso di procedura di frazionamento catastale (per un valore pari ad Euro 256.545,00), come indicato nell'Allegato F all'AdP (All. 1);
- la cessione gratuita al Comune di aree a titolo di standard urbanistici (verde, parcheggi) pari a mq. 7.443 in corso di procedura di frazionamento catastale (per un valore pari ad Euro 334.935,00) come indicato nell'Allegato F all'AdP (All. 1);

**DATO ATTO** che con riferimento agli stanziamenti occorrenti al finanziamento dell'operazione di ricomposizione fondiaria, a seguito di richiesta del Settore Patrimonio (nota prot. 122637/2025), il Consiglio Comunale con propria Delibera n. 35 del 15/5/2025 ha approvato specifica variazione di bilancio;

**PRESO ATTO** che con nota prot. 251513 del 10/07/2026 è pervenuto, da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia, il parere di compatibilità edilizio urbanistica, quale atto di accertamento di conformità previsto dall'articolo 10, comma 1, lettera c), della L.R. n. 15/2013, relativo alle opere di urbanizzazione primaria (All. 20), che pertanto a seguito dell'assenso definitivo dell'Adp non saranno subordinate al conseguente titolo abilitativo edilizio;

**CONSTATATO** il rilevante interesse pubblico dell'operazione, l'AdP assume quindi valore di programma di intervento di riqualificazione urbana, che richiede, per la sua completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di Comune di Rimini e Provincia di Rimini che, nel caso specifico, con il decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Rimini comporterà:

- approvazione della disciplina urbanistica operativa del programma di riqualificazione urbana dello stralcio 2 (Scheda Norma degli interventi, All. 3);
- variante urbanistica conformativa al RUE consistente nella modifica della tavola 1.8 (All. 6);
- variante alla ZAC, consistente nella modifica della tavola 2.8 necessaria per l'adeguamento della classe acustica (All. 8);



- approvazione del progetto delle opere pubbliche di urbanizzazione, che pertanto non saranno subordinate a titolo abilitativo edilizio come previsto dall'art. 60 L.R. 24/2017, e relativo schema di Convenzione Urbanistica (All. 4), in cui è disciplinata la cessione delle dotazioni territoriali connesse agli interventi, nonché delle aree utili alla ricomposizione fondiaria, così come indicato nella Relazione Urbanistica (All. 2);
- approvazione del PFTE del parcheggio di urbanizzazione secondaria di via Giacosa comportante apposizione di vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità su un'area di proprietà privata censita al catasto con foglio 87 particella 2028, classificata come "ambiti urbani da consolidare" (AUC\_U), disciplinati all'art. 5.2 del PSC e in "ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste" (AUC2) con specifica destinazione "Lotti già destinati nel PRG pre-vigente ad attrezzature e spazi collettivi", disciplinati all'art. 53 comma 1 lett. c) delle norme di RUE;

**PRESO ATTO** che in fase di definizione dell'AdP sono stati tenuti incontri pubblici con associazioni, cittadini, nonché Enti istituzionalmente competenti;

**DATO ATTO** che:

- il Responsabile per gli aspetti urbanistici del presente procedimento è l'Arch. Lorenzo Turchi, Dirigente Settore Urbanistica;
- il Responsabile con esclusivo riferimento agli aspetti patrimoniali della procedura è la Dott.ssa Catia Caprili, Dirigente del Settore Patrimonio;

**PRESO ATTO** che l'Accordo di Programma è costituito dai seguenti elaborati parte integrante, i cui aggiornamenti e integrazioni sono stati descritti nell'allegata dichiarazione di sintesi ripercorrendo le diverse fasi del procedimento:

- Schema di Accordo di Programma (All. 1);
- Relazione Urbanistica (All. 2);
- Scheda Norma degli interventi (All. 3);
- Bozza di Convenzione Urbanistica (All. 4);
- Elaborato ex art. 10 L.R. 37/2022 (All. 5);
- Tavola di Variante Urbanistica RUE (All. 6);
- Relazione illustrativa Variante ZAC (All. 7);
- Tavola di Variante ZAC (All. 8);
- Elaborati di progetto (All. 9);
- Elenco elaborati (All. 10);
- Bozza Comodato d'uso gratuito (All. 11);
- Dichiarazione di Sintesi (All. 12);

**RITENUTO** di esprimere l'assenso alla conclusione dell'Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 60, della L.R. n. 24/2017, costituito dagli elaborati sopra elencati, conservati presso il Dipartimento di Pianificazione e Gestione Territoriale nella sede dell'Ufficio di Piano del Comune di Rimini, via Rosaspina n. 21, e pubblicati sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio;

**VISTA** la Legge 7 agosto del 1990 n. 241;

**VISTO** il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327;

**VISTA** la L.R. 19 dicembre 2002 n. 37;

**VISTO** il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

**VISTA** la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e la previgente L.R. 24 marzo 2000 n. 20;

**VISTO** lo Statuto del Comune di Rimini;

**VISTO** il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

**VISTI:**

- il Bilancio approvato con la Delibera di C.C. n. 95 del 23/12/2025;
- la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2026-2028 (NADUP) approvata con Delibera di C.C. n. 94 del 23/12/2025;
- la Delibera di G.C. n. 1 del 08/01/2026 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 - Assegnazione Obiettivi e Risorse Finanziarie;
- la Delibera di G.C. n. 25 del 29/01/2026 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028 per quanto riguarda gli obiettivi assegnati a ciascun dirigente (sottosezione 2.2. Performance) e le misure di prevenzione della corruzione (sottosezione 2.3 Rischi corruttivi e trasparenza);

**DATO ATTO** che con Determinazione Dirigenziale n. 2513 del 11/10/2024 è stato nominato Garante della comunicazione e della partecipazione del presente procedimento il Dott. Teodoro Ferrara, facente parte del personale assegnato all'Ufficio di Piano;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Urbanistica, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto e del Dirigente del Settore Patrimonio, con esclusivo riferimento agli aspetti patrimoniali della procedura, precisamente alla ricomposizione fondiaria e all'acquisizione gratuita di aree per standard urbanistici e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria Generale) ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento di Contabilità, allegati al presente atto;

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla Dott.ssa Manduchi per il Responsabile del Servizio Economico Finanziario (Settore Ragioneria Generale) in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, allegato al presente atto;

**VISTO** il parere favorevole della III Commissione Consiliare Permanente espresso in data 22/07/26, conservato a corredo del presente atto;

**ACQUISITO** il parere di legittimità del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del "Regolamento sui controlli interni", adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24/01/2013;

**ATTESA** la propria competenza sulla base di quanto disposto dall'art. 28 bis, comma 2 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

**RITENUTO** di procedere all'esame delle Osservazioni (All. 13, All. 14) e dei Documenti di

Controdeduzione (All. 15 e All. 16) e alla votazione delle stesse, la Presidente del Consiglio Corazzi pone quindi in votazione le osservazioni così come controdedotte;

**OSSERVAZIONE n. 1** (All. 13) acquisita agli atti con prot. n. 316013 del 10/09/2025 controdedotta come nell'All. 15, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

|                       |    |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Presenti Nr.</b>   | 26 |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Votanti Nr.</b>    | 26 |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Favorevoli Nr.</b> | 20 | Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lamarra, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Renzi, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco |
| <b>Contrari Nr.</b>   | 0  |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Astenuti Nr.</b>   | 6  | Angelini, Ceccarelli, Di Campi, Murano Brunori, Pari e Zoccarato                                                                                                                                             |

### DELIBERA

**DI ACCOGLIERE** l'osservazione n. 1 per le motivazioni espresse nel Documento di Controdeduzione n. 1 (All. 15) alla presente;

**OSSERVAZIONE n. 2** (All. 14) acquisita agli atti con prot. n. 316013 del 10/09/2025 controdedotta come nell'All. 16, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

|                       |    |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Presenti Nr.</b>   | 26 |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Votanti Nr.</b>    | 26 |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Favorevoli Nr.</b> | 20 | Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lamarra, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Renzi, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco |
| <b>Contrari Nr.</b>   | 0  |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Astenuti Nr.</b>   | 6  | Angelini, Ceccarelli, Di Campi, Murano Brunori, Pari e Zoccarato                                                                                                                                             |

### DELIBERA

**DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione n. 2 per le motivazioni espresse nel Documento di Controdeduzione n. 2 (All. 16) alla presente;

*Esce il Consigliere Murano Brunori. Presenti n. 25 Consiglieri.*

*La Presidente del Consiglio Corazzi esaurita la trattazione dell'argomento lo pone in votazione;*

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

|                       |    |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Presenti Nr.</b>   | 25 |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Votanti Nr.</b>    | 25 |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Favorevoli Nr.</b> | 20 | Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lamarra, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Renzi, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco |
| <b>Contrari Nr.</b>   | 0  |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Astenuti Nr.</b>   | 5  | Angelini, Ceccarelli, Di Campi, Pari e Zoccarato                                                                                                                                                             |

## DELIBERA

1. **DI ESPRIMERE**, ai sensi dell'art. 60 comma 3 ultimo periodo della L.R. 24/2017, l'assenso definitivo allo Schema di Accordo di Programma *“in variante agli strumenti urbanistici ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n. 24/2017 per il completamento dell'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico, tra cui uno studentato, all'interno del Sub-Ambito denominato “AR\_2A” e sul limitrofo Ambito denominato “AUC\_U”, come individuati dal PSC del Comune di Rimini”*, allegato parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo costituito dai seguenti elaborati tecnico-grafici ed amministrativi di seguito elencati:
  - Schema di Accordo di Programma (All. 1);
  - Relazione Urbanistica (All. 2);
  - Scheda Norma degli interventi (All. 3);
  - Bozza di Convenzione Urbanistica (All. 4);
  - Elaborato ex art. 10 L.R. 37/2002 (All. 5);
  - Tavola di Variante Urbanistica RUE (All. 6);
  - Relazione illustrativa Variante ZAC (All. 7);
  - Tavola di Variante ZAC (All. 8);
  - Elaborati di progetto (All. 9) contenuti anche il Rapporto Ambientale VAS-VALSAT e la Relazione Geologica;
  - Elenco elaborati (All. 10);
  - Bozza Comodato d'uso gratuito (All. 11);
  - Dichiarazione di Sintesi (All. 12);
2. **DI RECEPIRE** le prescrizioni impartite con il Decreto Presidenziale n. 64 del 29/06/2026 della Provincia di Rimini nell'elaborato denominato *“Scheda Norma degli interventi”* (All. 3), che verrà allegato all'elaborato RUE.N;
3. **DI DARE ATTO** che, a seguito dell'assenso definitivo all'AdP e del rilascio da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia del parere di compatibilità edilizio urbanistica, quale atto di accertamento di conformità previsto dall'articolo 10, comma 1, lettera c), della L.R. n. 15/2013) (All. 20), le opere di urbanizzazione primaria non saranno subordinate a titolo abilitativo edilizio;
4. **DI ASSUMERE** che l'AdP, con la sua definitiva approvazione, che avverrà con l'emissione del Decreto di approvazione da parte del Presidente della Provincia di Rimini, e conseguente pubblicazione sul BURERT, comporterà apposizione di vincolo espropriativo, nonché, mediante l'approvazione del relativo PFTE, dichiarazione di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 327/2001 e della L.R. 37/2002, del parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria sull'area ubicata in

via Giacosa in ambito AUC\_2 del RUE, individuata nell'elaborato specifico redatto ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 37/2002 (All. 5);

5. **DI DARE ATTO** che l'approvazione definitiva dell'AdP, così come descritto nella Relazione Urbanistica (All. 2), comporta:
  - attuazione della strumentazione vigente, come rappresentato negli elaborati che si allegano quale parte integrante del presente atto deliberativo:
    - Bozza di Convenzione Urbanistica (All. 4);
    - Scheda Norma degli interventi (All. 3);
    - Variante agli strumenti urbanistici, come rappresentato negli elaborati che si allegano quale parte integrante del presente atto deliberativo:
      - Tavola di Variante Urbanistica RUE e Relazione Urbanistica (All. 6, All. 2);
      - Tavola e Relazione di Variante ZAC (All. 8, All. 7);
6. **DI DARE ATTO** che la sottoscrizione dell'AdP avverrà successivamente al Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Rimini e precedentemente alla pubblicazione sul BURERT, a cura della Provincia di Rimini, che produrrà gli effetti di cui all'art. 60 comma 9 della L.R. 24/2017;
7. **DI DARE ATTO** che saranno perfezionate, con la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, le seguenti procedure patrimoniali:
  - ricomposizione fondiaria che interessa aree comunali per un totale di mq. 3.703 circa – in corso di procedura di frazionamento catastale (per un valore -a corpo- pari ad Euro 162.720,00) e le aree private pari a mq. 5.701 – in corso di procedura di frazionamento catastale (per un valore a corpo - pari ad Euro 256.545,00), come indicato nell'Allegato F all'AdP (All. 1);
  - cessione gratuita al Comune di aree a titolo di standard urbanistici (verde, parcheggi) pari a mq. 6.813 – in corso di procedura di frazionamento catastale (per un valore -a corpo- pari ad Euro 334.935,00), come indicato nell'Allegato F all'AdP (All. 1);
8. **DI PRENDERE ATTO** che in riferimento all'esproprio sull'area ubicata in via Giacosa, in ambito AUC\_2, per il quale la società ASI si è resa disponibile a rimborsare i relativi costi per un importo massimo di € 500.000,00, sono stati istituiti i seguenti capitoli:
  - entrata: capitolo 24205 denominato "Rimborso esproprio AdP ex Questura", P.F. 4.05.03.05.000, annualità 2026, per un importo di € 500.000,00;
  - spesa: capitolo 63440/3008 denominato "Spese esproprio AdP ex Questura", missione/programma 08.01, P.F. 2.02.02.01.000, annualità 2026, per un importo di € 500.000,00;
9. **DI PRENDERE ATTO** che, in riferimento al parcheggio previsto in via Giacosa, in ambito AUC\_2:
  - il PFTE è stato ceduto al Comune di Rimini dal Soggetto Attuatore, con le modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica;
  - sono stati istituiti un capitolo di entrata e di uno di spesa, sui quali verrà regolarizzata la cessione del PFTE stesso (entrata: capitolo 24160 denominato PFTE AdP ex Questura, P.F. 4.02.03.03.999, annualità 2026, per un importo di € 31.720,00; spesa: capitolo 62230 denominato PFTE AdP ex Questura, P.F. 2.02.01.09.012, annualità 2026, per un importo di € 31.720,00), precisando che la progettazione del PFTE per il Comune di Rimini rappresenta

adempimento di un obbligo urbanistico derivante dall'AdP e dalla Convenzione Urbanistica;

10. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Patrimonio l'adozione dei provvedimenti amministrativi per addivenire alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica, limitatamente ai profili di competenza patrimoniale, al fine di meglio identificare gli immobili con i loro esatti dati catastali (all'esito delle procedure di frazionamento in corso di espletamento), di pattuire tutte le condizioni contrattuali e rendere le dichiarazioni di legge e fiscali previste dalla normativa vigente, in esecuzione del piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, della Delibera di C.C. n. 38 del 17/06/2025 e del presente atto;
11. **DI DEMANDARE** al Dirigente del Settore Infrastrutture e Protezione Civile l'adozione dei provvedimenti, connessi alla procedura espropriativa, di cui al D.P.R. 327/2001 e L.R. 37/2002, per l'ablazione dei beni in proprietà privata, necessari alla realizzazione dell'opera pubblica "Parcheggio via Giacosa" individuati nell'elenco ditte e piano particellare di cui all'elaborato *RML-AdP-SZ 4-URB-TAV-1-SDP-13\_Mappa catastale - Piano Particellare di Esproprio - Elenco Ditte.pdf* (All. 9), allegato parte integrante del PFTE in approvazione con il presente atto;
12. **DI STABILIRE** che la formalizzazione della Convenzione Urbanistica avverrà nei modi, termini ed alle clausole contenute nell'AdP nella forma dell'atto pubblico presso Studio Notarile prescelto dal Soggetto Attuatore a propria cura e spese;
13. **DI PRENDERE ATTO** che a garanzia degli obblighi previsti nella Convenzione Urbanistica saranno presentate le dovute garanzie fidejussorie ("art. 13 Garanzie" della Convenzione Urbanistica);
14. **DI DARE ATTO** che trattandosi di opere realizzate da privati per assicurare il rispetto di standards urbanistici di legge senza alcuna assunzione d'impegno e costo per l'Amministrazione comunale, non è richiesta la generazione di CUP;
15. **DI DEPOSITARE** copia dello schema di AdP, completa di tutti gli elaborati costitutivi, presso il Dipartimento di Pianificazione e Gestione Territoriale nella sede dell'Ufficio di Piano del Comune di Rimini, via Rosaspina n. 21;
16. **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'articolo 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione, completa di tutti gli elaborati, sarà pubblicata sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio;
17. **DI DARE ATTO** inoltre che ai sensi dell'articolo 60 comma 9 della L.R. 24/2017, il decreto di approvazione della Provincia di Rimini, corredato dalla copia integrale dell'Accordo di Programma, sarà pubblicato sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio e sul sito web della Provincia di Rimini;
18. **DI DARE ATTO** che con l'approvazione dell'AdP, si autorizza l'Arch. Lorenzo Turchi, Dirigente del Settore Urbanistica, a sottoscrivere, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la Convenzione Urbanistica relativa alla realizzazione delle opere di pubblico interesse individuate nell'Accordo di Programma in argomento, congiuntamente alla Dott.ssa Catia Caprili Dirigente del Settore Patrimonio per gli effetti patrimoniali della ricomposizione fondiaria e dell'acquisizione gratuita di aree per standard urbanistici, con facoltà di apportare

modifiche ed integrazioni, comunque non sostanziali, che si rendessero necessarie alla migliore definizione dello schema di convenzione approvato;

19. **DI DARE ATTO** che, a seguito di stipula notarile dell'atto di Convenzione Urbanistica, la regolarizzazione contabile dell'operazione di ricomposizione fondiaria con il Soggetto proponente del valore - a corpo - pari ad € 256.545,00 (fuori campo applicazione Iva), ricomprese nella Convenzione, e dell'acquisizione gratuita dal Soggetto proponente di aree per standard urbanistici del valore - a corpo - pari ad € 334.935,00 (fuori campo applicazione Iva), sarà comunicata alla Ragioneria Generale con successivo atto gestionale di competenza del Responsabile del Settore Patrimonio in cui si provvederà alla registrazione degli impegni e contestuale registrazione delle entrate;
20. **DI DARE ATTO** che la regolarizzazione contabile dell'operazione di ricomposizione fondiaria con il Soggetto Attuatore di aree per standard urbanistici del valore - a corpo - pari ad € 256.545,00 (fuori campo applicazione Iva) trova copertura ai seguenti capitoli:
  - € 162.720,00 al Capitolo di entrata n. 24105 del Bilancio 2026 denominato "Cessione terreni da ricomposizione fondiaria Comune/ASI – secondo stralcio" al centro di responsabilità 55 e centro di costo 86, piano finanziario 4.04.02.01.000;
  - € 93.825,00 al Capitolo di entrata n. 24115 del Bilancio 2026 denominato "Contributi da ricomposizione fondiaria Comune/ASI – secondo stralcio" al centro di responsabilità 55 e centro di costo 86, piano finanziario 4.02.03.03.000;
  - € 162.720,00 al Capitolo di spesa n. 63500/3008 del Bilancio 2026 denominato "Acquisizione terreni da ricomposizione fondiaria Comune/ASI – secondo stralcio" al centro di responsabilità 55 e centro di costo 86, missione/programma 08.01, piano finanziario 2.02.02.01.000;
  - € 93.825,00 al Capitolo di spesa n. 63510/3008 del Bilancio 2026 denominato "Acquisizione terreni da ricomposizione fondiaria Comune/ASI – secondo stralcio" al centro di responsabilità 55 e centro di costo 86, missione/programma 08.01, piano finanziario 2.02.02.01.000;
21. **DI DARE ATTO** che l'acquisizione gratuita dal Soggetto Attuatore di aree per standard urbanistici del valore - a corpo - pari ad € 334.935,00 (fuori campo applicazione Iva) trova copertura ai seguenti capitoli:
  - € 334.935,00 al Capitolo di entrata n. 20580 del Bilancio 2026 denominato "Trasferimenti di capitale di terreni da terzi" al centro di responsabilità 55 e centro di costo 86, piano finanziario 4.03.12.99.000;
  - € 334.935,00 al Capitolo di spesa n. 78500/3008 del Bilancio 2026 denominato "Acquisizione terreni da terzi" al centro di responsabilità 55 e centro di costo 86, missione/programma 01.06, piano finanziario 2.02.02.01.000;
22. **DI PRECISARE** che:
  - tra le aree oggetto di ricomposizione fondiaria figurano i terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 87 coi mappali 3939/a, 3845/a, 3941 e 3959/d, per complessivi mq. 328, destinati alla realizzazione dello Studentato, quale dotazione di aree pubbliche, che il Soggetto Attuatore cederà gratuitamente alla Provincia subito dopo la stipulazione della Convenzione urbanistica;
  - le medesime aree saranno, contestualmente, concesse dalla Provincia di Rimini in Comodato d'uso gratuito, per finalità istituzionali, al Comune con espressa facoltà di consegna e messa

nella disponibilità del Soggetto Attuatore a titolo di detenzione qualificata, strumentale alla realizzazione, con accollo da parte del Soggetto Attuatore di tutte le spese per l'allestimento dell'area all'edificazione dell'opera pubblica e della relativa rimessione in pristino, delle opere temporanee funzionali ad anticipare l'uso dell'area da parte della collettività, per il tempo necessario alla realizzazione delle opere temporanee stesse; per tale operazione pertanto non sono prevedibili riflessi finanziari per il Comune;

- il Soggetto Attuatore assume ogni responsabilità, anche verso terzi, sino alla riconsegna delle aree al Comune, da finalizzarsi con apposito verbale di riconsegna, con obbligo di mantenere dette opere in buono stato di conservazione, a non mutarne la destinazione e a restituirle libere da persone e cose, salvo diverso accordo tra le Parti, al termine del periodo di disponibilità, nello stato concordato nel verbale di consegna;

23. **DI RICORDARE** che:

- l'operazione patrimoniale di ricomposizione fondiaria di cui al punto 5) della presente delibera è già stata oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale con la richiamata deliberazione n. 38/2025 e del relativo DUP 2025 – 2027, con risorse finanziate sul corrente esercizio;
- il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni introdotto dall'art. 58 del D.L. 25/6/2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6/8/2008, n. 133 e s.m.i., consiste in uno strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del patrimonio immobiliare disponibile degli EE.LL., l'inserimento dei beni nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;
- rispondono conseguentemente ed attualmente alla condizione giuridica di 'patrimonio disponibile' le aree comunali oggetto di ricomposizione fondiaria, meglio individuate nell'elaborato *RML-AdP - SZ 2-URB-TAV-1-SDP-13 Mappa catastale e ricomposizione fondiaria - Stralcio 2*, ferma restando la disciplina transitoria di cui all'art. 9-bis della Convenzione Urbanistica con riferimento al sedime dell'attuale via Damerini, che continuerà ad essere destinato al pubblico transito sino al rilascio dei titoli abilitativi delle opere private;
- con proprio atto il Dirigente del Settore Patrimonio provvederà, a seguito del perfezionamento degli atti notarili ed acquisizione al patrimonio comunale delle aree per ricomposizione fondiaria e standard urbanistici ad attribuire alle stesse la legittima condizione giuridica (beni demaniali e beni patrimonio indisponibile);

24. **DI DARE ATTO** che l'operazione di ricomposizione fondiaria ricompresa nella Convenzione Urbanistica di cui al presente atto sarà regolata mediante pagamento dell'imposta di registro - operazione non soggetta ad imposta sul valore aggiunto (IVA), ai sensi dell'art. 2 comma 3 lett. C del D.P.R. 633/1972 - in quanto i beni oggetto del contratto non sono suscettibili di utilizzazione edificatoria, inoltre le spese per la stipula dell'atto pubblico presso il notaio incaricato (oneri notarili, bolli e imposte) saranno interamente a carico della società privata;

25. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento al Settore Patrimonio – Uff. Inventario, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 62 e seguenti del Regolamento di Contabilità (nota Ragioneria prot. 2846/2022) ed all'Ufficio Espropri per i relativi adempimenti di competenza;

26. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento, completo di tutti i suoi allegati, alla Provincia di Rimini, ai fini dell'emissione del Decreto di Approvazione e dei restanti obblighi definiti dall'art. 60 della L.R. 24/2017;

27. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Urbanistica di provvedere all'adeguamento delle



destinazioni e dei relativi tipi d'uso indicati nella "Scheda Norma degli interventi" (All. 3), a seguito dell'approvazione definitiva della "Variante al PSC e RUE finalizzata ad adeguare la disciplina degli usi", dando atto che tale strumento è attualmente in fase di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 24/2017, ed è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 220 del 05/06/2026;

28. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Urbanistica e, limitatamente agli aspetti patrimoniali della presente procedura, la dirigente ad interim del Settore Patrimonio D.ssa Catia Caprili;
29. **DI DARE ATTO** che il Garante della Comunicazione e della Partecipazione è il Dott. Teodoro Ferrara.

*La Presidente del Consiglio Corazzi pone in votazione la richiesta di conferire l'immediata eseguibilità.*

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**RITENUTA** l'urgenza del presente provvedimento;

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

|                       |    |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Presenti Nr.</b>   | 25 |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Votanti Nr.</b>    | 25 |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Favorevoli Nr.</b> | 20 | Barilari, Bellucci, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lamarra, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Renzi, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco |
| <b>Contrari Nr.</b>   | 0  |                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Astenuti Nr.</b>   | 5  | Angelini, Ceccarelli, Di Campi, Pari e Zoccarato                                                                                                                                                             |

### DELIBERA

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

*Le Consigliere De Leonardis, Di Campi, Lamarra e i Consiglieri Bellucci e Pasini hanno espresso il loro voto nella chat della piattaforma per tutte le votazioni effettuate, non essendo riusciti a votare dalla piattaforma stessa.*

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Giulia Corazzi

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott.ssa Diodorina Valerino