



COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI GIUNTA COMUNALE

N. : 327 del 11/08/2026

Oggetto : REVOCA DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 220 DEL 05/06/2026 E ADOZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA AL PSC E AL RUE, FINALIZZATA ALLA DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI USI, AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA L.R. N. 15/2013 CON ITER DEFINITO DALL'ART 9 DELLA L.R. N. 3/2019 (CONDHOTEL E LOCAZIONI BREVI).

L'anno duemilaventisei, il giorno undici del mese di Agosto, alle ore 13:15, con la continuazione in Rimini, in una sala della Residenza Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

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

		Pres./Ass.
Sadegholvaad Jamil	Sindaco	Assente
Bellini Chiara	Vice Sindaco	Presente
Bragagni Francesco	Assessore	Presente
Gianfreda Kristian	Assessore	Presente
Lari Michele	Assessore	Presente
Magrini Juri	Assessore	Presente
Mattei Francesca	Assessore	Presente
Montini Anna	Assessore	Presente
Morolli Mattia Mario	Assessore	Assente
Ridolfi Valentina	Assessore	Presente

Totale presenti n. 8 - Totale assenti n. 2

Presiede Chiara Bellini nella sua qualità di Vice Sindaco.

Partecipa il Vice Segretario Generale Bellini Alessandro.



L'Assessora Ridolfi e l'Assessori Gianfreda partecipano in videoconferenza in conformità a quanto previsto dalle Linee Guida approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 321 del 06/09/2022.

Presiede Chiara

ESCE L'ASSESSORE MOROLLI.

OGGETTO: Revoca della deliberazione di Giunta Comunale n. 220 del 05/06/2026 e adozione della variante urbanistica al PSC e al RUE, finalizzata alla definizione della disciplina degli usi, ai sensi dell'art. 28 della L.R. N. 15/2013 con iter definito dall'art 9 della L.R. N. 3/2019 (condhotel e locazioni brevi).

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Il D.L. 69/2024 (Decreto "Salva Casa"), convertito con Legge 105/2024, che ha modificato l'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, introduce innovazioni che semplificano il mutamento di destinazione d'uso, stabilendo in sintesi che:
 - il cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, fatte salve le specifiche condizioni degli strumenti urbanistici comunali;
 - è ammesso il cambio d'uso tra diverse categorie funzionali (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale) nei centri storici e nelle zone consolidate/espansione, nel rispetto del principio di indifferenza funzionale rispetto al contesto, fatte salve le specifiche condizioni degli strumenti urbanistici comunali e la normativa di settore;
- l'articolo 28 della L.R. 15/2013, come modificato dalla L.R. 5/2025, recepisce tali principi, affidando ai Comuni il compito di adeguare i propri piani. Le due modalità di adeguamento sono descritte nell'allegato alla circolare regionale del 05/08/2025, esplicativa della sopracitata L.R. 5/2025, come di seguito riportati:
 - *“i Comuni dotati di piani già conformi alla normativa statale, entro sei mesi dell'entrata in vigore della stessa L.R. n. 2/2025 (ossia entro il 1° ottobre 2025), possono approvare un atto ricognitivo del Consiglio comunale, per accertare quali previsioni dei piani urbanistici vigenti, relative al mutamento di destinazione d'uso, continuano a trovare applicazione anche a seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 69/2024, presentando quel requisito di “specificità” richiesto dal medesimo decreto-legge (modifica del comma 2 dell'art. 28);*
 - *i Comuni aventi la necessità di adeguare la disciplina dei cambi d'uso vigente alle prescrizioni del D.L. 69/2024 vi possono provvedere, oltre che attraverso l'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) o di una variante ordinaria allo stesso, anche attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, approvata con il procedimento semplificato e accelerato previsto dall'art. 9 della L.R. n. 3/2019 (“Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità”) in materia di “condhotel” (nuovo comma 2-bis dell'art. 28)”;*
- il Comune di Rimini, con Delibere di C.C. n. 15 e n. 16 del 15/03/2016, ha approvato gli strumenti urbanistici P.S.C. e R.U.E., entrati in vigore il 06/04/2016 in attuazione della L.R. 20/2000;
- l'Amministrazione Comunale non è ancora dotata di PUG, seppure abbia già avviato il suo processo di formazione;
- in applicazione dell'art. 28 della L.R. 15/2013 e della sopracitata circolare illustrativa, viene avviata la variante specifica alla strumentazione urbanistica vigente, con il procedimento semplificato previsto al comma 2bis. Tale procedura può condurre anche a stabilire nuove funzioni, pur nel rispetto dell'assetto urbanistico definito dalla cartografia dei piani vigenti;

PREMESSO inoltre che:

- l'iter di approvazione della presente variante prevista dall'art. 28 comma 2bis della L.R. 15/2013 è quello del procedimento semplificato previsto all'art. 9 della L.R. 3/2019 in materia di "Condhotel";
- con la medesima procedura è pertanto possibile introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei Condhotel e individuare ambiti territoriali dove è ammessa la locazione breve ai sensi della L.R. 10/2025;
- la L.R. 10/2025 ha recentemente introdotto la disciplina dei cosiddetti "affitti brevi", classificando tale destinazione nell'ambito della destinazione ricettiva. In materia, la Regione Emilia-Romagna ha poi emesso la circolare illustrativa del 22/04/2026 finalizzata a chiarire l'applicazione della richiamata L.R. 10;

PRESO ATTO che:

- il PSC individua gli Ambiti Urbani Consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC_T) in coerenza con la pianificazione sovraordinata e quindi coincidente con le "zone urbanizzate in ambito costiero" definite dal PTPR;
- il PSC individua l'ambito, ovvero la porzione di territorio considerata in maniera unitaria sulla base di caratteristiche omogenee, mentre il RUE lo ripartisce in sub-ambiti, finalizzati a disciplinare le trasformazioni attuabili a seconda delle differenti caratteristiche individuate all'interno dell'ambito stesso;

PRESO ATTO inoltre che:

- la norma vigente di RUE, in ambito urbano consolidato a prevalente destinazione turistica (AUC_T), prevede la conservazione dell'uso alberghiero in atto o la sua conversione verso la sola destinazione ad ostello;
- recenti sentenze del Giudice amministrativo, relative a procedimenti riguardanti strutture alberghiere non più redditizie, hanno ritenuto illegittima la norma sopra descritta; la variante rappresenta quindi l'opportunità di rivedere tale disciplina urbanistica, descritta all'art. 58 comma 3 lett.a) del RUE;

CONSIDERATO che:

- L'Amministrazione comunale con delibera di Giunta Comunale n. 220 del 05/06/2026 ha adottato la *"Variante urbanistica al PSC e al RUE finalizzata alla definizione della disciplina degli usi, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013; all'istituzione di aree per Condhotel, ai sensi della L.R. n. 3/2019; e all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali è ammessa la locazione breve, ai sensi della L.R. n. 10/2025"*;
- l'avviso di adozione della suddetta variante è stato pubblicato sul BURERT n. 157 del 17/06/2026 e da tale data, per 30 giorni (fino al 17/07/2026), è stato possibile formulare osservazioni sui contenuti della proposta di variante. Entro i termini di deposito sono pervenute n. 39 osservazioni;

PRESO ATTO che:

- la variante ha un'importante incidenza sulla Città turistica in quanto in tale ambito vengono definiti nuovi usi, stabilite le condizioni per l'insediamento dei Condhotel e delle locazioni brevi, e definite le modalità per il cosiddetto "svincolo" delle strutture ricettive non più redditizie;
- il Condhotel costituisce un'opportunità per promuovere la riqualificazione delle strutture

alberghiere esistenti, innalzare il loro livello qualitativo e implementare i servizi complementari anche a discapito della riduzione dei posti letto esistenti; si tratta inoltre di un'operazione finanziaria che intende mettere in relazione la vendita degli appartamenti e la riqualificazione della struttura ricettiva;

RILEVATO che:

- l'Amministrazione Comunale ritenendo il contenuto delle sopra citate modifiche significativamente strategico, anche a seguito ed in accoglimento delle molteplici richieste e contributi pervenuti agli uffici nella fase di deposito del provvedimento da parte degli Ordini professionali e dei tecnici del settore, nonché da parte dei cittadini, ha ritenuto opportuno avviare un processo di approfondimento sui temi oggetto di variante;
- si rende pertanto necessario intervenire sui temi della variante, con particolare riferimento alla disciplina dei Condhotel, estendendo il «contesto territoriale ad alta qualità ricettiva» fino a comprendere interamente le prime file del comparto turistico e implementando così il numero delle strutture coinvolte;
- la variante precedentemente adottata presentava inoltre talune scelte strategiche che necessitano di essere meglio specificate e imprecisioni formali e meri errori materiali che necessitano di essere rettificati per garantire la corretta interpretazione e la piena linearità e comprensibilità delle disposizioni, tra i quali si indicano, in via esemplificativa:
- estensione dei Condhotel alle prime file turistiche (Parco del Mare e Vie delle Regine) per favorire la riqualificazione alberghiera, con particolare attenzione a Rimini nord e San Giuliano a mare, ipotizzando tre distinte tipologie, con la definizione dei relativi servizi minimi e indirizzando ed incentivando il Condhotel diffuso al recupero di strutture dismesse, con la previsione di un incremento volumetrico del 20% in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- migliore definizione dei criteri di calcolo delle altezze e delle destinazioni applicabili anche ai Piani attuativi a destinazione produttiva e previsione della eliminazione della destinazione a residenza collettiva nel contesto ad elevata qualità ricettiva;
- previsione dell'obbligo dell'alloggio del gestore per RTA e ostelli, migliore definizione dell'uso ERS (Edilizia Residenziale Sociale), subordinato a specifiche caratteristiche e precisazione delle modalità attuative, oltre alla distinzione della funzione logistica in commerciale e produttiva;
- introduzione della modalità “ricostruttiva” per la trasformazione di tutte le strutture alberghiere in residenza, riservando le modalità “conservative” alle sole strutture sottosoglia, e cioè che presentino un numero ridotto di posti letto;
- introduzione della necessità di richiedere il parere dell'Ente provinciale sul rapporto ambientale per i procedimenti edilizi cd. potenziati (e cioè attuabili con PdC convenzionato);
- correzioni di imprecisioni materiali della precedente variante, anche cogliendo i suggerimenti delle osservazioni pervenute, e garantendo quindi coerenza delle disposizioni, pur nel doveroso perseguimento dell'interesse pubblico;

VALUTATO che:

- le modifiche di cui sopra sono sostanziali e richiedono la revoca della precedente delibera di adozione di Giunta Comunale n. 220 del 05/06/2026, anche al fine di poter consentire il necessario contraddittorio procedimentale, con la conseguente necessità di una nuova adozione della variante urbanistica al PSC e al RUE, finalizzata alla definizione della disciplina degli usi;
- infatti, le modifiche ipotizzate comportano una nuova e rinnovata valutazione dell'interesse pubblico, che ai sensi dell'art. 21 quinquies della Legge 241/1990 determina a sua volta

l'inidoneità del provvedimento quivi revocato a produrre ulteriori effetti; nel caso specifico tale revoca si riflette sulle disposizioni di salvaguardia e sulle osservazioni presentate;

- il presente provvedimento di revoca risponde a un concreto e attuale interesse pubblico, volto ad assicurare il corretto riavvio del procedimento e una più efficace partecipazione della cittadinanza e degli operatori economici;
- la precedente adozione viene pertanto integralmente revocata e sostituita dalla presente deliberazione; la fase di pubblicazione e presentazione delle osservazioni viene riattivata ex novo, con conseguente decorrenza di nuovi termini di legge in sostituzione di quelli precedentemente fissati;
- i soggetti interessati saranno tenuti a presentare le eventuali osservazioni con esclusivo riferimento al nuovo atto adottato, fermo restando che l'Amministrazione terrà conto, in sede istruttoria, delle osservazioni precedentemente presentate, ove ancora pertinenti e compatibili con il nuovo impianto normativo della variante;
- l'Amministrazione comunale intende notiziare personalmente i 39 osservanti della revoca e della nuova adozione del provvedimento;

RILEVATO che:

- attraverso la variante specifica il Comune intende introdurre usi coerenti con la destinazione prevalente di zona escludendo quelli non compatibili, attraverso scelte opportunamente e puntualmente giustificate come stabilito dall'art. 28 comma 2bis della L.R. 15/2013;
- la variante, mantenendo invariato l'assetto insediativo del piano vigente, si prefigge la riorganizzazione delle destinazioni d'uso definite dall'attuale strumentazione urbanistica vigente dando avvio ad un processo di rigenerazione della città, ed in particolare della zona turistica, anche in coerenza con gli obiettivi strategici del PUG in corso di formazione;
- la variante mira ad ampliare le destinazioni ammissibili con particolare attenzione alla zona turistica, offrendo una maggiore possibilità di riqualificazione delle strutture ricettive degradate, marginali o dismesse, non più competitive e favorendo nello stesso tempo un maggior mix funzionale, individuando aree dove sarà ammessa la trasformazione di strutture ricettive esistenti (hotel e colonie) in Condhotel;
- la variante inoltre individua gli ambiti territoriali e le condizioni di ammissibilità della destinazione d'uso per l'esercizio delle "locazioni brevi", in attuazione della recente L.R. 10/2025;

CONSIDERATO che la variante prevede di:

- riordinare le funzioni previste all'art. 27 del RUE, in adeguamento all'art. 28 comma 1 della L.R. 15/2013 e s.m.i.;
- introdurre nuovi tipi d'uso, all'interno delle singole categorie funzionali, come meglio descritto al punto 2.1 della Relazione Tecnica Illustrativa (**Allegato A**);

CONSIDERATO inoltre che la variante:

- ha previsto una complessiva analisi dei tipi d'uso ammissibili nei differenti ambiti e sub ambiti, a partire dalla ridefinizione della norma di PSC fino ad arrivare a considerare nel dettaglio la norma dei sub ambiti di RUE, in coerenza con la disciplina degli usi definita dal Decreto "Salvacasa" e recepita dalla L.R. 15/2013;
- riscrive la norma di PSC, individuando la funzione caratterizzante e le funzioni complementari, ed amplia i tipi d'uso ammissibili nei differenti sub ambiti di RUE, in coerenza con la norma sovraordinata;

- prendendo atto che il cambio d'uso non sempre incide sul carico urbanistico (fabbisogno di servizi e infrastrutture), subordina l'ammissibilità di nuovi usi a tre criteri:
 - funzionale: per evitare usi che alterino la vocazione principale del contesto;
 - morfologica: per preservare le caratteristiche tipologiche del tessuto urbano;
 - ambientale e della salute: per escludere usi che generino impatti negativi su salubrità e sicurezza;

DATO ATTO che:

- per ogni ambito territoriale l'effetto della variante è sintetizzato in tabelle esplicative allegate alla relazione di VALSAT (**Allegato D** - elaborato D4) alla quale si rimanda, dove sono evidenziati gli usi presenti nel piano vigente, quelli introdotti con la presente variante e le specifiche condizioni di esclusione dei differenti usi;

PRESO ATTO che:

- nella città turistica, la mancata attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ha prodotto una condizione di sostanziale “stasi” trasformativa. Inoltre, la perequazione urbanistica prevista dal PSC, che doveva attuarsi tramite POC, per ridurre le densità insediative e delocalizzare nelle aree retro-costiere i volumi demoliti, non ha trovato effettiva applicazione ed il RUE per i limiti normativi connessi a detto strumento, non è riuscito a compensare adeguatamente tale inefficacia pianificatoria;
- dalle suddette condizioni è derivata una progressiva obsolescenza del patrimonio turistico-ricettivo, accompagnato dall'aumento delle strutture dismesse;
- l'attivazione di processi di rigenerazione urbana, coerenti con i principi della L.R. 24/2017, richiedendo un approccio strategico basato sulle trasformazioni sociali contemporanee, orientando la pianificazione verso modelli urbani basati su mix funzionale, flessibilità d'uso e diversificazione delle modalità di fruizione degli spazi, potranno essere meglio sviluppati ed implementati dal PUG in corso di redazione;
- risulta necessario, pertanto, favorire la riqualificazione del comparto ricettivo riminese, iniziando dall'adeguamento alla domanda turistica contemporanea ed alla crescita del turismo del cosiddetto *business*, legato al settore fieristico-congressuale;
- la variante urbanistica costituisce anche un'opportunità per superare anche le criticità connesse al permanere del vincolo alberghiero su strutture non più sostenibili economicamente;

RITENUTO che la strategia della variante:

- soddisfa tre principali esigenze:
 - avviare processi di riqualificazione del patrimonio edilizio ricettivo;
 - accompagnare l'adeguamento dell'offerta turistica, nel segno della qualità e della diversificazione, in funzione delle mutate e varieghe aspirazioni della domanda contemporanea e in vista delle sue probabili evoluzioni nel tempo (trend di mercato);
 - avviare un processo socio-economico capace di risanare la città turistica balneare riminese attraverso una risignificazione/riconfigurazione dei suoi quartieri, nel necessario rapporto tra identità storica e innovazione prospettica;
- si prefigura, seppur limitandosi alla definizione della disciplina dei cambi d'uso, quale parte costituente del redigendo PUG, congiuntamente alle altre azioni dell'Amministrazione comunale relative al Parco del Mare ed al Piano dell'Arenile;

RILEVATO che:

- il fenomeno della dismissione o obsolescenza di numerose strutture ricettive è uno dei temi più dibattuti dalle categorie economiche che rappresentano il settore turistico e pertanto è risultato urgente delineare una strategia di riqualificazione delle strutture turistiche della città anche in cooperazione con la Camera di Commercio della Romagna, che rappresenta il tessuto imprenditoriale e riunisce in sé gli stakeholders economici del nostro territorio. A tal fine, in forza della Delibera di G.C. n. 26 del 29/01/2026 sono stati sottoscritti:
 - un Accordo, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990, fra Comune di Rimini e Camera di Commercio della Romagna, per lo sviluppo di un progetto avente l'obiettivo finale di promuovere la rigenerazione urbana della città turistica di Rimini e la riqualificazione e rifunzionalizzazione delle strutture ricettive soggette a vincolo turistico ai sensi della L.R. 28/1990, firmato in data 9/2/2026 e perfezionato in data 20/03/2026 (nostra nota prot. 102681);
 - un conseguente Accordo Operativo fra Comune di Rimini, Camera di Commercio della Romagna e Ordine dei Dottori Commercialisti e Esperti Contabili di Rimini per la definizione di un modello e dei relativi parametri di non economicità delle strutture alberghiere, perfezionato firmato in data 30/03/2026 (nostra nota prot. 113964);
 - gli esiti dei lavori che hanno condotto gli uffici comunali a predisporre "la definizione delle modalità per la dimostrazione della non convenienza economica delle aziende ricettive e per la rimozione del vincolo turistico" sono state sintetizzate in una "relazione di sintesi finale" (Allegato 1 a corredo);

CONSIDERATO che:

- tutte le strutture ricettive esistenti nel territorio comunale sono soggette al vincolo di destinazione previsto dall'art. 3 della L.R. 28/1990, il quale può essere rimosso, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, qualora sia dimostrata la non convenienza economica di gestione dell'azienda ricettiva, secondo i criteri e le modalità definiti nello specifico "*Allegato 1 alle Norme di RUE*" (**Allegato D** – elaborato D2);
- la mancata economicità dell'utilizzo della struttura turistica può dipendere da ragioni oggettive o soggettive; la responsabilità dell'ente locale è quella di assicurare il bilanciamento tra l'interesse pubblico, collettivo, con quello privato, soggettivo. A tal fine, la variante offre la possibilità di ampliare le destinazioni ricettive ammissibili e di riqualificare le relative strutture, pur rimanendo nell'ambito della destinazione turistica, strategica e qualificante per una realtà come quella del Comune di Rimini;
- la variante consente la trasformazione in residenze turistico alberghiere, Condhotel, ostelli e, solo ove tali destinazioni non offrano alternative di trasformazione economicamente vantaggiose, sono consentite ulteriori destinazioni secondo i criteri e le modalità stabilite dall'*Allegato 1 alle Norme di RUE* (**Allegato D** – elaborato D2);

CONSIDERATO inoltre che:

- la variante, al fine di garantire una maggiore qualità delle strutture esistenti, individua un'area di alta qualità ricettiva dove saranno ammessi i Condhotel, estendendo tale opportunità anche alle colonie dismesse;

DATO ATTO che:

- la variante, oltre alla ridefinizione della disciplina degli usi, intende adeguare il concetto di ristrutturazione alla definizione del D.P.R. 380/01; alla luce delle recenti interpretazioni

giurisprudenziali risulta infatti necessario modificare i contenuti del comma 3 dell'art. 8 delle norme del RUE, al fine di conformarlo alla disciplina nazionale, ridefinendo il concetto di "ristrutturazione" e quello di edificio "esistente", come meglio dettagliato nella Relazione Tecnica Illustrativa (**Allegato A**);

- la modifica dell'art. 8 delle norme del RUE riguarda dunque la ridefinizione del concetto di edificio "esistente", considerando tale, e ricostruibile con un intervento di ristrutturazione edilizia, anche un edificio completamente demolito, purché sia possibile dimostrarne la consistenza e purché la demolizione sia avvenuta successivamente al 21/08/2023, data di entrata in vigore della specifica modifica all'art. 3 lett. d) del D.P.R. 380/2001;

PRESO ATTO che:

- il percorso partecipativo si lega all'attività programmata dalla Fondazione del Piano Strategico, "Rimini Tourism Revolution";
- in fase di elaborazione della variante sono stati tenuti incontri con associazioni, stakeholders, ordini professionali nonché Enti istituzionalmente competenti (Provincia e Regione);
- in riferimento al coinvolgimento più allargato di cittadini e di imprenditori, al fine di integrare il percorso di consultazione, è prevista la prosecuzione del processo partecipativo, anche in seguito all'adozione del presente provvedimento in Giunta;

DATO ATTO che:

- il Responsabile del presente procedimento è l'Arch. Lorenzo Turchi, Dirigente Settore Urbanistica;
- il Garante della comunicazione e della partecipazione è l'Ing. Carlo Mario Piacquadio;

VISTI i seguenti documenti di variante urbanistica che costituiscono gli allegati parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- **Allegato A:** Relazione Tecnica Illustrativa;
- **Allegato B:** elaborati di QC del PSC:
 - elaborato B1: A.REL Relazione – Allegato 1 - "Integrazione di analisi sulle strutture ricettive in fascia turistica";
 - elaborato B2: Tavola A.1.1 bis "Integrazione di analisi sulle strutture ricettive in fascia turistica" in scala 1:10.000;
 - elaborato B3: Tavola B.21.1 bis "Carta della pericolosità idraulica e aggiornamento delle mappe di pericolosità" (progetto di variante al PAI Po - reticolo principale PGR) in scala 1:25.000;
 - elaborato B4: Tavola B.21.2 bis "Carta della pericolosità idraulica e aggiornamento delle mappe di pericolosità" (reticolo secondario di pianura PGR) in scala 1:25.000;
 - elaborato B5: Tavola B.21.2 bis "Carta della pericolosità idraulica e aggiornamento delle mappe di pericolosità" (aree costiere marine PGR) in scala 1:25.000;
- **Allegato C:** PSC.N Norme (stralcio);
- **Allegato D:** elaborati di RUE:
 - elaborato D1: RUE.N Norme (stralcio);
 - elaborato D2: Allegato 1 alle norme di RUE: "Definizione delle modalità per la dimostrazione della non convenienza economica delle aziende ricettive e per la rimozione del vincolo turistico" e relativa tavola "Aree di isovalore";
 - elaborato D3: Tavola relativa alla fascia turistica (nord/sud) in scala 1:5000;
 - elaborato D4: RUE.VAL Rapporto ambientale;

- elaborato D5: RUE.VAL.ST Sintesi non tecnica;

RITENUTO di adottare la proposta di variante urbanistica, costituita dagli elaborati sopra elencati, ai sensi e per gli effetti del procedimento semplificato previsto dall'art. 9 della L.R. n. 3/2019, che prevede sinteticamente le seguenti fasi:

- ☐ adozione della proposta di variante da parte della Giunta comunale;
- ☐ pubblicazione e deposito della Delibera di Giunta Comunale adottata, con possibilità per gli interessati di presentare osservazioni attinenti ai contenuti della variante stessa entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT;
- ☐ espressione del parere del Comitato Urbanistico entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni;
- ☐ decisione in merito alle osservazioni pervenute, recepimento di eventuali adeguamenti normativi sopraggiunti formulati con apposita osservazione d'Ufficio e successiva approvazione definitiva della variante da parte del Consiglio Comunale;

PRECISATO che:

- ☐ le osservazioni, quali apporti collaborativi volti a migliorare il provvedimento, potranno essere presentate dai cittadini, tramite il modello predisposto dagli uffici, solo sui temi attinenti alla variante e potranno contenere, ciascuna, una sola richiesta, al fine di facilitare il necessario esame e rendere più trasparente e comprensibile la relativa controdeduzione;
- ☐ le osservazioni potranno essere presentate dall'Amministrazione proponente anche in conseguenza di aggiornamenti normativi;
- ☐ le osservazioni pervenute saranno controdedotte dall'ufficio e la proposta sarà valutata in via preventiva dalla Giunta Comunale;

VISTE:

- ☐ la Determina dirigenziale n. 1199 del 19/05/2026 con la quale è stato nominato il garante della comunicazione e della partecipazione ex art. 56 L.R. 24/2017;
- ☐ 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);

VISTI:

- L.R. 9 aprile 1990, n. 28;
- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;
- L.R. 30 luglio 2013, n. 15;
- L.R. 21 dicembre 2017, n. 24;

- L.R. 23 aprile 2019, n. 3;
- L. 24 luglio 2024, n. 105;
- L.R. 19 dicembre 2025, n. 10;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147 bis, 1° comma D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione di cui trattasi e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Economico Finanziario (Settore Ragioneria Generale) ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento di contabilità, allegato al presente atto;

VISTA la dichiarazione del Responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria Generale), ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di Contabilità sull'irrelevanza contabile della proposta di cui trattasi, allegata al presente atto;

ACQUISITO il parere di legittimità del Vice Segretario Generale ai sensi art. 5, comma 3 del Regolamento sui Controlli Interni adottato con delibera di C.C. n. 4 del 24.01.2013;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. **DI REVOCARE** per le motivazioni espresse in narrativa la deliberazione di Giunta Comunale, finalizzata alla definizione della disciplina degli usi, n. 220 del 05/06/2026;
2. **DI ADOTTARE** la variante urbanistica al PSC e al RUE, finalizzata alla definizione della disciplina degli usi, ai sensi dell'art. 28 della L.R. N. 15/2013 con iter definito dall'art 9 della L.R. N. 3/2019 comportante anche l'individuazione di aree per condhotel e locazioni brevi, completa degli elaborati costitutivi come di seguito elencati e descritti:
 - **Allegato A:** Relazione Tecnica Illustrativa;
 - **Allegato B:** elaborati di QC del PSC:
 - elaborato B1: A.REL Relazione – Allegato 1 - “Integrazione di analisi sulle strutture ricettive in fascia turistica”;
 - elaborato B2: Tavola A.1.1 bis “Integrazione di analisi sulle strutture ricettive in fascia turistica” in scala 1:10.000;
 - elaborato B3: Tavola B.21.1 bis “Carta della pericolosità idraulica e aggiornamento delle mappe di pericolosità” (progetto di variante al PAI Po - reticolo principale PGRA) in scala 1:25.000;
 - elaborato B4: Tavola B.21.2 bis “Carta della pericolosità idraulica e aggiornamento delle mappe di pericolosità” (reticolo secondario di pianura PGRA) in scala 1:25.000;
 - elaborato B5: Tavola B.21.2 bis “Carta della pericolosità idraulica e aggiornamento delle mappe di pericolosità” (aree costiere marine PGRA) in scala 1:25.000;
 - **Allegato C:** PSC.N Norme (stralcio);
 - **Allegato D:** elaborati di RUE:
 - ☐ elaborato D1: RUE.N Norme (stralcio);
 - ☐ elaborato D3: Tavola relativa alla fascia turistica (nord/sud) in scala 1:5000;

- ☐ elaborato D4: RUE.VAL Rapporto ambientale;
- ☐ elaborato D5: RUE.VAL.ST Sintesi non tecnica;

3. **DI ADOTTARE** l'elaborato D2: Allegato 1 alle Norme di RUE: "Definizione delle modalità per la dimostrazione della non convenienza economica delle aziende ricettive e per la rimozione del vincolo turistico" e relativa tavola "Aree di isovalore";
4. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione della variante sul BURERT, ai sensi dell'art. 9 comma 4 L.R. 3/2019;
5. **DI DEPOSITARE** copia della variante urbanistica completa di tutti gli elaborati presso il Settore Urbanistica nella sede dell'Ufficio di Piano del Comune di Rimini per la libera consultazione per un periodo di trenta giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT. Entro il termine di scadenza del deposito chiunque può prenderne visione e formulare osservazioni nelle modalità precisate in premessa;
6. **DI COMUNICARE** altresì l'adozione della variante all'autorità competente per la valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 13, comma 5, del D.Lgs. 152/2006;
7. **DI STABILIRE** che sul presente atto le misure di salvaguardia opereranno unicamente dalla data di adozione della variante;
8. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Urbanistica, d'intesa con gli altri dirigenti interessati, agli adempimenti previsti dalla legge e di indicare, nell'avviso di deposito della proposta di variante, il Responsabile del Procedimento e il Garante della Comunicazione e della Partecipazione, così come stabilito all'articolo 45, comma 3, lettera c) della Regionale 21/12/2017, n. 24;
9. **DI DARE MANDATO** agli uffici di predisporre il modello per la presentazione delle osservazioni;
10. **DI TRASMETTERE**, tramite comunicazione telematica, il presente atto agli uffici dell'Ente;
11. **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio;
12. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del presente procedimento è l'Arch. Lorenzo Turchi, Dirigente Settore Urbanistica;
13. **DI DARE ATTO** che il Garante della comunicazione e della partecipazione è l'Ing. Carlo Mario Piacquadio.

LA GIUNTA COMUNALE

ATTESA l'urgenza di dare esecuzione al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267,

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile.

VICE SINDACO

Chiara Bellini

VICE SEGRETARIO GENERALE

Bellini Alessandro