

# **COMUNE DI RIMINI**

- Segreteria Generale -

## **DELIBERAZIONE ORIGINALE DI GIUNTA COMUNALE**

**N. : 198 del 28/07/2020**

Oggetto : APPROVAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24/03/2000 N. 20, DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI RIMINI E I RICHIEDENTI LA "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" INERENTE IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TRATTI 1 E 8 PARCO DEL MARE DI RIMINI SUD.

L'anno duemilaventi, il giorno ventotto del mese di Luglio, alle ore 14:45, 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.
Gnassi Andrea	Sindaco	Assente
Lisi Gloria	Vice Sindaco	Assente
Brasini Gian Luca	Assessore	Presente
Frisoni Roberta	Assessore	Presente
Montini Anna	Assessore	Presente
Morolli Mattia Mario	Assessore	Presente
Piscaglia Giampiero	Assessore	Assente
Rossi Di Schio Eugenia	Assessore	Presente
Sadegholvaad Jamil	Assessore	Presente

**Totale presenti n. 6 - Totale assenti n. 3**

Presiede Anna Montini nella sua qualità di Assessore Anziano.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Luca Uguccioni.

*A séguito dell'emergenza Covid-19, in deroga alle Linee Guida approvate con Delibera di Giunta Comunale n. 7 del 14/01/2020 e in conformità a quanto previsto dal D.L. 17 Marzo 2020, n. 18 (convertito con Legge 24 Aprile 2020, n. 27) all'art. 73 "Semplificazioni in materia di organi collegiali", la seduta si è svolta tramite la partecipazione degli Assessori presenti con sistema di videoconferenza in Lifesize, che consente il riconoscimento di tutti i partecipanti, ad eccezione degli Assessori Brasini, Frisoni, Montini, Morolli e Sadegholvaad e del Segretario Generale, collegati, in presenza in sala Giunta.*

OGGETTO: Approvazione delle proposte di accordo con i privati ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, da stipularsi tra il Comune di Rimini e i richiedenti la "manifestazione di interesse" inerente il progetto di riqualificazione dei tratti 1 e 8 Parco del Mare di Rimini sud.

### LA GIUNTA COMUNALE

#### **PREMESSO** che:

- il Comune di Rimini è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15/03/2016 e di Regolamento Urbanistico edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15/03/2016 e che non è dotato di Piano Operativo Comunale;
- il Comune di Rimini, per il raggiungimento degli obiettivi contenuti nelle Linee programmatiche di mandato del Sindaco per gli anni 2011/2016 – nelle quali particolare rilevanza è stata attribuita alla Pianificazione Strategica, quale strumento per la *governance* di società complesse fondato sulla metodologia dell'approccio integrato ai temi della città, strategia politica pienamente confermata dalle Linee di mandato 2016/2021 – ha ritenuto opportuno attuare il progetto di riqualificazione del Lungomare (il cosiddetto "Parco del Mare") e, attraverso la Delibera di Giunta Comunale n. 296/2015, avente ad oggetto "*Avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazione di interesse per la riqualificazione del lungomare sud; interventi per il progetto di attuazione del Parco del Mare. Approvazione delle linee guida*", ha avviato un processo di confronto pubblico-privato;
- a séguito della pubblicazione di tale Avviso pubblico, avvenuta il 21/09/2015 con scadenza al 20/11/2015, poi prorogata al 20/12/2015, sono pervenute n. 155 proposte da parte degli operatori economici privati disponibili ad intervenire nelle fasi di progettazione e di realizzazione del Parco del Mare;
- oggetto di presentazione di "proposte di intervento" sono le aree comprese tra lo stabilimento balneare del Grand Hotel e la spiaggia libera a confine con il Comune di Riccione, i relativi Lungomare e le prospicienti "aree in fregio", individuate nella planimetria generale che individua le aree oggetto di manifestazione di interesse, suddivise in 9 (nove) tratti;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 42 del 09/02/2016 è stato costituito un "*gruppo di lavoro*" per la valutazione delle suddette proposte, valutazione che si è attenuta ai criteri per la progettazione urbana ed architettonica individuati nelle "Linee Guida" approvate con il sopra richiamato avviso pubblico;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 24/03/2017 è stato dato mandato al "*Gruppo di lavoro*" di proseguire l'iter amministrativo indicato nelle linee guida e di iniziare la fase di negoziazione con i soggetti privati che hanno presentato la manifestazione d'interesse, la cui attuazione sarà regolata da un accordo pubblico-privato di cui all'articolo 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000;

- per ciascuna delle 155 manifestazioni di interesse pervenute, è stata compilata la “scheda di valutazione e classificazione”, redatta secondo i criteri sopra descritti, che ha portato complessivamente al seguente risultato: n. 50 proposte strategiche per una superficie complessiva, fuori terra, pari a 23.978 mq; n. 78 proposte attinenti-adattabili per una superficie complessiva, fuori terra, pari a 13.591 mq; n. 27 proposte non pertinenti;
- il procedimento negoziale è stato avviato prima dell’entrata in vigore della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, della quale si richiama l’art. 4 comma 4) lettera e) per cui nel periodo transitorio possono essere completati i procedimenti già avviati in data antecedente il 1 gennaio 2018, come peraltro descritto al punto V della Circolare Regionale “*Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n 24/2017)*” del 14/3/2018;
- l’articolo 18 della L.R. 20/2000 conferisce ai Comuni, la possibilità di concludere accordi preliminari con soggetti privati da assumere, nella pianificazione, previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- l’accordo presentato ai sensi dell’articolo 18 della L.R. n. 20/2000 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione;
- per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui all’articolo 11, commi 2 e seguenti, della Legge 07/08/1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;

**RILEVATO** che con l’attuazione del cosiddetto “Parco del Mare” si realizzano rilevanti obiettivi di interesse pubblico di primaria importanza in quanto tale iniziativa:

- si propone di perseguire una complessiva riqualificazione urbana di tutto il tratto urbano compreso tra l’arenile e l’edificato esistente, che avvii processi di riorganizzazione delle attività già esistenti e favorisca la nascita di nuove funzioni, al fine di incrementare l’attrattività turistico-ricettiva di tutta la fascia costiera. La partecipazione di operatori economici privati offre all’Amministrazione Comunale il vantaggio di completare il processo di rigenerazione non solo a livello urbanistico ma anche economico-sociale, garantendo una maggiore vitalità e sicurezza del parco urbano e offrendo fonti di finanziamento per la realizzazione delle opere pubbliche;
- prevede lo sviluppo di attività private per ampliare ed elevare i livelli qualitativi dell’offerta dei servizi alla collettività per soddisfare le esigenze della popolazione gravitante sulla città di Rimini sia per i residenti che per city-user, nell’ottica di migliorare il comfort urbano;

**CONSIDERATO** che, la procedura urbanistica ha avuto l’avvio con l’approvazione dell’accordo territoriale ai sensi dell’art. 58 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., denominato “Accordo territoriale per la valorizzazione ambientale della fascia di territorio compresa tra l’arenile e il margine della città costruita, finalizzata alla realizzazione del Parco del mare” tra Regione Emilia-Romagna, Provincia di Rimini e Comune di Rimini, con il quale sono stati definiti l’ambito dell’accordo, gli obiettivi, le strategie e le modalità di attuazione;

**CONSIDERATO** inoltre che con le seguenti deliberazioni di Giunta Comunale n. 295 del 08.09.2015, n. 466 del 16/12/2015, n. 276 del 17/10/2017, n. 49 del 20/02/2018, sono stati determinati dalla Direzione Patrimonio ed Espropri i valori unitari di riferimento per la concessione dei diritti di superficie sulle aree pubbliche coinvolte nell’ambito del progetto di attuazione del “Parco del Mare”;

**DATO ATTO** che con delibera di Giunta Comunale n. 146 del 28/04/2016 è stato approvato il progetto preliminare per l'infrastruttura verde urbana per il Parco del Mare limitato all'area estesa tra il Parco Fellini e Piazzale Kennedy (*tratto 1*) e al Lungomare Spadazzi (*tratto 8*), e che pertanto si è ritenuto di procedere prioritariamente con le negoziazioni dei proponenti di tali tratti;

**DATO ATTO** che le proposte ritenute meritevoli di accoglimento, in quanto coerenti con gli obiettivi strategici individuati dall'Amministrazione, e per le quali si è giunti ad una condivisione degli aspetti contrattuali previsti dall'accordo ai sensi dell'articolo 18 dalla L.R. n. 20/2000 sono:

- Tratto n. 1 le manifestazione di interesse n. 48; n. 53; n. 60; n. 61 (suddivisa in 61a e 61b); n. 136; n. 154;
- Tratto n. 8 le manifestazione di interesse n. 22; n. 106;

**ATTESO** che la valutazione in concreto e diretta dell'impatto delle manifestazioni di interesse in discorso richiede una particolare attenzione e riflessione con riferimento specifico allo sviluppo in fieri della progettazione del Parco del Mare che è oggetto di interlocuzione anche con Enti esterni, che hanno competenze specifiche in merito;

**RITENUTO** pertanto di procedere ad approvare in prima istanza le manifestazioni di interesse n. 48, n. 53, n. 60 e n. 136 che non presentano alcuna problematicità e interferenza di alcun rilievo con il contesto del Parco del Mare mentre per ragioni di prudenza e di ragionevolezza è da ritenersi opportuno riservarsi di approfondire le valutazioni sulle altre proposte presentate in relazione all'evoluzione progettuale del Parco del Mare;

**RILEVATO** che i proponenti delle suddette manifestazioni di interesse, a seguito degli incontri e alla corrispondenza intercorsa, hanno condiviso il testo di accordo di pianificazione predisposto dall'Amministrazione Comunale e si sono, pertanto, dichiarati disponibili alla sua sottoscrizione;

**VISTI** gli schemi di accordo da stipulare, ed i relativi allegati grafici, redatti in conformità alla L.R. n. 20/2000, parti integranti del presente atto;

**DATO ATTO** che l'allegato C dei predetti schemi di accordo, relativo alla costituzione del diritto di superficie, è stato modificato dal Settore Internal Audit e Patrimonio per gli aspetti di sua competenza, al fine di adeguare le modalità di corresponsione, senza peraltro determinare maggiori aggravii ai soggetti interessati, rispetto a quanto già firmato;

**VALUTATO** inoltre che, nel caso in cui gli schemi di accordo contengano degli allegati non firmati dai soggetti privati, tali allegati sono considerati comunque condivisi dai soggetti interessati al pari degli schemi d'accordo stessi, essendo stati loro regolarmente inviati per accettazione;

**RICHIAMATA** la Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24 del 21 dicembre 2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare gli articoli 4 e 79 rispettivamente: "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" e "Abrogazioni", che mantengono in vigore per i tre anni successivi all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, la L.R. 20/2000 al fine di adottare atti e completare i procedimenti urbanistici avviati antecedentemente al 21/12/2017, tra cui gli atti negoziali che comportano variante agli strumenti di pianificazione;

**DATO ATTO** che per dare attuazione al Parco del mare è necessario promuovere un Accordo di Programma ai sensi degli articoli 59 e 60 della L.R. n. 24/2017, relativamente al tratto 1 (p.le Fellini-

p.le Kennedy) e 8 (Lungomare Spadazzi) del lungomare sud, che diverrà strumentazione operativa in sostituzione del POC;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Direttore Generale dott. Luca Uguccioni Responsabile del Settore Ufficio di Piano, ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Economico Finanziario ai sensi dell'articolo 4 del vigente Regolamento di contabilità, allegato al presente atto;

**VISTA** la dichiarazione resa per il Responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria Generale) dal Capo Dipartimento Servizi di Staff, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di Contabilità e ai sensi dell'art. 49 comma 1 e art. 147 bis comma 1 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i., sull'irrilevanza contabile della proposta di cui trattasi, allegata al presente atto;

**VISTO** il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

**VISTO** l'articolo 12, secondo comma, Legge 15/5/1997 n. 127;

**VISTA** la Legge Regionale 21 dicembre 2000 n. 20;

**VISTA** la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24;

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

**A VOTI** unanimi espressi per alzata di mano;

**DELIBERA**

- 1) **DI APPROVARE** l'accordo pubblico-privato relativo alla manifestazione di interesse n. 48 con la Sig.ra Porrozzì Giovanna, legale rappresentante della società Bagio srl, ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 20/2000 (allegato n. 1), secondo lo schema condiviso dal proponente in data 04/03/2020, protocollo n. 66579, unitamente ai rispettivi allegati;

**DELIBERA**

- 2) **DI APPROVARE** l'accordo pubblico-privato relativo alla manifestazione di interesse n. 53 con il Sig. Maggioli Manlio, legale rappresentante della Società REMA srl, il Sig. Ghirardelli Andrea, e la Sig.ra Genovese Rita, ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 20/2000 (allegato n. 2), secondo lo schema condiviso dal proponente in data 16/04/2020, protocollo n. 97746, unitamente ai rispettivi allegati;

**DELIBERA**

- 3) **DI APPROVARE** l'accordo pubblico-privato relativo alla manifestazione di interesse n. 60 con il Sig. Omerod Steven, ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 20/2000 (allegato n. 3), secondo

lo schema condiviso dal proponente in data 09/03/2020, protocollo n. 70624, unitamente ai rispettivi allegati;

DELIBERA

- 4) **DI APPROVARE** l'accordo pubblico-privato relativo alla manifestazione di interesse n. 136 con il Sig. Pollarini Stefano, legale rappresentante della Società Hotel Lungomare srl, ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 20/2000 (allegato n. 6), secondo lo schema condiviso dal proponente in data 17/02/2020, protocollo n. 46882, unitamente ai rispettivi allegati;

DELIBERA

- 5) **DI RISERVARSI** la successiva valutazione delle restanti proposte ritenute meritevoli di accoglimento indicate in premessa e in particolare, nel tratto 1: n. 61 (suddivisa in 61a e 61b) e n. 154; e nel tratto 8: n. 22 e n. 106, al fine di analizzare puntualmente e al meglio le proposte presentate dai soggetti privati con riferimento al contesto delimitato dall'opera pubblica circostante;

DELIBERA

- 6) **DI PRECISARE** che l'efficacia degli Accordi, sottoscritti con i privati attuatori ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 20/2000, è subordinata alla condizione sospensiva del recepimento dei loro contenuti nell'Accordo di Programma ai quali i presenti accordi accedono;
- 7) **DI DEMANDARE** al Direttore Generale che svolge la funzione di Dirigente del Settore Ufficio di Piano dott. Luca Uguccioni, la sottoscrizione dei predetti accordi in nome e per conto del Comune di Rimini;
- 8) **DI DARE ATTO** che la stipula dei sopraccitati accordi di pianificazione avverrà a cura e a spese delle società proponenti, avanti al notaio dalle stesse nominato;
- 9) **DI AUTORIZZARE** il Direttore Generale dott. Luca Uguccioni ad apportare eventuali correzioni e/o modifiche non sostanziali allo schema ed ai relativi elaborati grafici, di cui ai precedenti punti dal n. 1 al n. 4, che si rendessero necessarie per una loro migliore definizione ed armonizzazione con il progetto di opera pubblica di riqualificazione e rigenerazione urbana denominato "Parco del Mare sud";
- 10) **DI PRECISARE** che le suddette proposte rappresentano una opportunità favorevole per l'Amministrazione e di interesse per la comunità locale in quanto si consente di migliorare il comfort urbano del Parco del Mare con lo sviluppo di attività private, che dovranno rispondere a requisiti di fruibilità collettiva e che concorreranno, in tal modo, ad ampliare e articolare l'offerta dei servizi alla collettività ovvero ad elevare i livelli qualitativi dei servizi stessi, così da poter rendere fruibile il parco del mare tutto l'anno;
- 11) **DI PRECISARE** che gli accordi si perfezioneranno nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- 12) **DI DARE ATTO** che in base al comma 3 dell'articolo 18 della citata L.R. n. 20/2000, gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento urbanistico cui accedono, sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- 13) **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è il Direttore Generale che svolge la funzione di Dirigente del Settore Ufficio di Piano dott. Luca Uguccioni;

LA GIUNTA COMUNALE

**STANTE** l'urgenza di procedere in tempi brevi all'avvio delle procedure di approvazione dell'Accordo di programma quale strumento sovraordinato al quale i presenti accordi accedono, al fine di rispettare le tempistiche prefissate;

**A VOTI** unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

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

**ASSESSORE ANZIANO**

Anna Montini

**SEGRETARIO GENERALE**

Dott. Luca Uguccioni