

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI GIUNTA COMUNALE

N. : 342 del 24/11/2020

Oggetto : INTEGRAZIONE DELLE PROPOSTE COSTITUENTI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE INERENTI IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO DEL MARE DI RIMINI SUD, AL FINE DI INCREMENTARE LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI A SERVIZIO DELLE STRUTTURE ESISTENTI E AGGIORNAMENTO DELLA TABELLA APPROVATA CON D.G. N. 276/2017, RELATIVA AI CORRISPETTIVI UNITARI DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

L'anno duemilaventi, il giorno ventiquattro del mese di Novembre, alle ore 15:00, 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	Assente
Morolli Mattia Mario	Assessore	Presente
Piscaglia Giampiero	Assessore	Presente
Rossi Di Schio Eugenia	Assessore	Assente
Sadegholvaad Jamil	Assessore	Presente

Totale presenti n. 5 - Totale assenti n. 4

Presiede Piscaglia Giampiero 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, Morolli e Piscaglia e del Segretario Generale, collegati, in presenza in sala Giunta.

OGGETTO: Integrazione delle proposte costituenti manifestazioni di interesse inerenti il progetto di riqualificazione del Parco del Mare di Rimini sud, al fine di incrementare la dotazione di parcheggi privati a servizio delle strutture esistenti e aggiornamento della tabella approvata con D.G. n. 276/2017, relativa ai corrispettivi unitari delle aree concesse in diritto di superficie.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- 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 allegata all'avviso pubblico 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.

DATO ATTO che con deliberazione n. 79/2017 la Giunta ha preso atto dell'attività svolta dal gruppo di lavoro ed in riferimento ai parcheggi interrati sulle aree pubbliche risultano richiesti circa 1.880 posti auto (pari a 55.810 mq); di questi, circa 1.700 posti auto erano previsti nelle 50 manifestazioni di interesse ritenute strategiche, valutando positivamente la volontà espressa dai privati di realizzare autonomi parcheggi privati a servizio delle singole strutture alberghiere esistenti, apportando in tal modo un elemento di importante riqualificazione;

CONSIDERATO che sono obiettivi primari d'interesse pubblico il miglioramento dell'immagine turistica e della qualità ambientale del territorio urbano nonché il consolidamento dell'impresa operante nel settore turistico, resi cogenti dalla strumentazione urbanistica e dalla progettazione attuativa che hanno declinato tali strategie in azioni virtuose, finalizzate al riuso sostenibile degli spazi pubblici e privati, con conseguente incentivazione dei sistemi di mobilità attiva, alla rinaturalizzazione di porzioni di territorio paesisticamente rilevanti, alla riqualificazione energetica e simica degli immobili esistenti, all'incremento qualitativo dei servizi per i turisti e per i cittadini;

VALUTATO che tale ambizioso progetto di riqualificazione coinvolge tutta la zona turistica, dal lungomare fino alla linea ferroviaria, attraverso una serie di azioni incentrate sulla riqualificazione dell'edificato esistente, sull'implementazione del verde urbano e su un nuovo assetto della mobilità che prevede la riorganizzazione del trasporto pubblico, della viabilità privata e della sosta, così come meglio richiamato nell'accordo territoriale sottoscritto, a gennaio del 2020, dalla Regione Emilia Romagna, dalla Provincia di Rimini e dal Comune di Rimini;

VALUTATO inoltre che il PSC, evidenzia all'art. 5.3 la necessità di un "sostanziale ammodernamento e rilancio dell'offerta all'utenza turistica, sia in termini di funzionalità ed efficienza, sia in termini di qualità dell'immagine, sia in termini di innovazione e diversificazione dei servizi offerti";

CONSIDERATO che gran parte degli operatori del settore evidenziano che:

- a distanza di cinque anni dalla presentazione delle proposte costituenti manifestazioni di interesse, le condizioni del mercato turistico sono in continua evoluzione e tale evoluzione potrebbe subire ulteriori accelerazioni per l'effetto determinato dalla pandemia che ha portato a rivedere la distribuzione degli spazi comuni delle strutture esistenti e le modalità di spostamento delle persone;
- per innalzare la qualità delle strutture esistenti e mantenere concorrenzialità sul mercato, è necessario elevare i servizi rivolti alla clientela e quindi inevitabilmente garantire anche la dotazione di parcheggi privati in prossimità delle strutture stesse;

RITENUTO pertanto necessario favorire la riqualificazione delle strutture esistenti prospicienti la nuova infrastruttura del Parco del mare e incentivare in particolar modo la realizzazione di parcheggi privati interrati, mettendo a disposizione anche le aree pubbliche del lungomare qualora non sia possibile la realizzazione sull'area privata;

CONSIDERATO che, per garantire principi di imparzialità, trasparenza ed equità, tale opportunità deve essere offerta -nei limiti delle disposizioni urbanistiche e territoriali vigenti- a tutti i proponenti le manifestazioni d'interesse valutate strategiche e adattabili che non abbiano già previsto la realizzazione

di parcheggi privati nelle loro proposte originarie, ad esclusione di quelle che ricadono in aree in cui la progettazione dell'opera pubblica è già in corso di realizzazione e che ne possano compromettere la sua attuazione;

RITENUTO inoltre opportuno, anche alla luce delle attività di negoziazione, e di una lettura più funzionale alla strategicità degli interventi posti in essere dai privati per la realizzazione dei parcheggi, prevedere:

- la durata del diritto di superficie di 50 anni anche per parcheggi interrati a servizio degli alberghi, analogamente a quanto già previsto per i pubblici esercizi;
- l'attribuzione del valore del diritto di superficie, già previsto per i terrazzi sui pubblici esercizi, anche per le aree scoperte sovrastanti i parcheggi interrati assegnati ai medesimi,
- l'introduzione del valore del diritto di superficie, per la durata di 50 anni, per terrazzi o aree scoperte per servizi alberghieri e suoi accessori, sovrastanti i parcheggi interrati assegnati ai medesimi;

RITENUTO opportuno confermare i medesimi valori unitari approvati con delibere di G.C. n. 295/2015 e n. 276/2017 e applicare gli stessi anche alle aree pubbliche da concedere in diritto di superficie per la realizzazione dei parcheggi interrati privati richiesti in fase di negoziazione;

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 e dal Dirigente del Settore Internal Audit e Patrimonio dott. Luigi Botteghi, 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 (Settore Ragioneria Generale) ai sensi dell'articolo 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;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

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 INCENTIVARE** la realizzazione di parcheggi privati, anche su suolo pubblico concesso in diritto di superficie, nei limiti previsti dalle norme e dalla pianificazione urbanistica e territoriale;
- 2) **DI DARE ATTO:**

- a) che le previsioni del punto 1 sono volte a favorire in fase negoziale l'integrazione delle proposte già presentate per la riqualificazione del lungomare sud e valutate strategiche o adattabili;
- b) che sono escluse da tale opportunità le proposte che interferiscono in modo rilevante, pregiudicano o costituiscono interferenze importanti con la realizzazione dei tratti di Parco del mare in corso di realizzazione (tratti 1 e 8);
- 3) **DI PREVEDERE** la durata del diritto di superficie di 50 anni per parcheggi interrati a servizio degli alberghi e l'attribuzione del valore dei diritti di superficie già previsti per i terrazzi sui pubblici esercizi anche per le aree scoperte sovrastanti i parcheggi interrati indipendentemente dalla funzione svolta e di attribuire un nuovo valore per servizi alberghieri sovrastanti i parcheggi interrati per la durata di 50 anni, da attribuire in analogia alle casistiche riportate nella tabella allegata alla delibera di G.C. n. 276/2017;
- 4) **DI APPROVARE**, conseguentemente a quanto deliberato al punto precedente, l'integrazione della tabella (Allegato A) approvata con D.G. n. 276/2017, relativa ai corrispettivi unitari delle aree concesse in diritto di superficie;

LA GIUNTA COMUNALE

STANTE L'URGENZA di procedere in tempi brevi alla conclusione delle negoziazioni relative al Parco del mare;

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

Piscaglia Giampiero

SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luca Uguccioni