

## **Allegato A**

### **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

#### **Variante specifica al R.U.E. ai sensi dell'articolo 4 comma 4 della L.R. 24/2017 avente ad oggetto la correzione di errori materiali agli artt. 35 e 50**

Nell'ambito delle istruttorie a cui questo Settore è deputato sono emerse alcune problematiche di raccordo tra la strumentazione urbanistica esistente ed il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari (in seguito PAV) con particolare riguardo alla disciplina dedicata agli immobili pubblici che, cessando di avere funzione servente rispetto ai servizi forniti dall'Amministrazione Comunale, vengono inseriti nel precitato PAV.

In diversi casi è stato richiesto se edifici di proprietà comunale, dopo il passaggio a patrimonio disponibile, potessero essere trasformati mediante un cambio di destinazione verso una funzione non ammessa dall'art. 35, ma ammessa dalla disciplina dell'ambito di PSC e del sub-ambito di R.U.E. a cui gli edifici appartengono.

E' risultato quindi necessario analizzare quanto prevede la norma del R.U.E. (art. 35) che disciplina le aree per Attrezzature e Spazi Collettivi, inserite nel Titolo I "Disposizioni generali e definizioni", le quali non sono classificate come "ambito" dall'allegato alla L.R. 20/2000, la cui disciplina è invece contenuta nel Titolo II del R.U.E. "Classificazione Ambiti e disciplina degli interventi edilizi".

Tanto l'articolo 35 che il successivo Titolo II del R.U.E. regolamentano le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso di immobili con specifica caratterizzazione.

Dalla lettura dell'art 35 si deduce che si tratta di una disposizione che muove dalla ricognizione, effettuata e finalizzata a disciplinare gli immobili esistenti destinati ad attrezzature e spazi collettivi.

Tale conclusione deriva dal comma 3 dello stesso articolo, in cui è esplicitato infatti che il R.U.E. individua graficamente le aree per attrezzature e spazi collettivi "esistenti" e dagli ulteriori articoli relativi agli ambiti specializzati - di cui al Titolo II - in cui viene sempre precisato che sono disciplinate dall'art. 35 le destinazioni per attrezzature e spazi collettivi "in atto" (Si vedano i commi 1 degli artt. 51, 57, 66, 67, 75).

Si dovrebbe pertanto concludere che qualora la destinazione pubblica non sia più esistente ed in atto, trovano applicazione le disposizioni specifiche degli ambiti in cui gli immobili ricadono, in quanto è lo stesso R.U.E. a sovrapporre i livelli cartografici, facendo successive specifiche dall'ambito (zonizzazione) fino all'edificio (art. 35).

Tuttavia con la variante normativa al R.U.E., approvata con delibera di C.C. n° 9 del 25/03/2021, l'art. 35 è stato modificato, introducendo al comma 6 un secondo periodo che regola la specifica fattispecie della cessazione della funzione pubblica e gli usi successivamente insediabili, ma con esclusivo riferimento ai soli edifici posti nella "Città storica", cosicché si potrebbe ritenere che tale possibilità sia prevista e consentita unicamente nel caso particolare indicato, lasciando irrisolta la questione su quale normativa applicare nelle restanti parti del territorio, qualora si modificasse analogamente il PAV.

Come già evidenziato, seppur non direttamente esplicitato dall'art. 35, si riscontra che la classificazione delle dotazioni territoriali del R.U.E. ha valore prettamente ricognitorio e può



trovare ragione quindi unicamente al permanere delle condizioni rilevate (uso pubblico e proprietà pubblica).

L'introduzione dell'ultimo periodo del comma 6 costituisce pertanto un errore materiale che pone le problematiche interpretative indicate e che pertanto deve essere corretto mediante variante urbanistica al R.U.E. così come previsto dalla LR 24/2017.

La correzione dell'errore materiale generato non impone peraltro alcuna nuova previsione e/o disciplina urbanistica, in quanto ci si limita a riaffermare l'ovvia applicabilità della disciplina del sub-ambito contenuta nel Titolo II delle norme di R.U.E..

La variante pertanto non ha alcun valore e/o contenuto discrezionale, ma solo la funzione di correggere una evidente antinomia e si ritiene quindi ammissibile anche nella seconda fase del periodo transitorio previsto dall'art. 4 della L.R. 24/2017, così come chiarito anche dal parere della Regione Emilia-Romagna in seguito ad una richiesta specifica avente ad oggetto: "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAV) – Quesito in merito al recepimento della programmazione patrimoniale comunale del PAV negli strumenti urbanistici - Riscontro".

Infatti, nonostante la procedura di variante sia analoga ad una variante ordinaria (artt. 33 e 34 della previgente LR 20/2000), le varianti ammesse in questa seconda fase del periodo transitorio della L.R. 24/2017, in ordine ai mutamenti di destinazione urbanistica di edifici, alla loro valorizzazione e dismissione dal patrimonio pubblico, sono ammissibili, secondo il parere regionale, solo se risultano prive di margini di discrezionalità politica e amministrativa, in analogia alle varianti specifiche riconducibili alle discipline settoriali.

Anche con l'eliminazione dell'ultimo periodo del comma 6, persiste però la problematica della mancanza dell'espressa indicazione del carattere ricognitorio dell'art. 35. E' quindi necessario, al fine di agevolare una corretta lettura della norma in oggetto, che il Consiglio Comunale si esprima, attraverso l'introduzione di una disciplina chiarificatrice, inserendo al comma 3 dell'art. 35 il seguente periodo: "Alle aree per attrezzature e spazi collettivi oggetto di procedure di sdemanializzazione o che prevedano il passaggio da patrimonio indisponibile a patrimonio disponibile dell'Ente, si applicano esclusivamente le disposizioni d'ambito e subambito (nei casi in cui l'ambito sia stato suddiviso) contenute al successivo Titolo II." Ad abundantiam, si sottolinea che la procedura di sdemanializzazione o di passaggio a patrimonio disponibile sarà comunque sempre sottoposta anche alle valutazioni di compatibilità al PSC dettate per lo sviluppo della città pubblica.

Per ulteriore coerenza con quanto sopra esposto va rilevato che la modifica del PAV potrebbe inoltre interessare anche edifici classificati come edifici tutelati esterni alla città storica; in tal caso l'art 35 risulterebbe sovrapposto alle discipline relative alle tutele storiche regolamentate dagli artt. 48, 49 e 50 di R.U.E. e a quelle di ambito o sub-ambito.

La disciplina di tutela storica prevale sempre su quella di ambito/sub-ambito in cui l'edificio è inserito, pertanto, se è chiaro che per quanto riguarda le modalità di intervento ci si riferisce agli artt. 48 e 49, in merito alla destinazione d'uso è invece necessario che la variante corregga un ulteriore errore materiale contenuto nell'art. 50.

Il R.U.E. infatti, facendo un passaggio di scala (territoriale/urbanistica) ha operato suddividendo taluni ambiti in subambiti (AUC, AUC\_T, ASP, ecc), per i quali è stata creata una disciplina specifica, più coerente alle caratteristiche territoriali.



**Comune di  
Rimini**

Sportello per l'Edilizia Residenziale e Produttiva  
Ufficio del Dirigente

Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini  
Tel. 0541 704885  
URL: <http://www.comune.rimini.it>  
c.f.-p.iva 00304260409

Nonostante ciò, al comma 4 dell'art 50 viene specificato che: *"Negli edifici tutelati esterni alla Città Storica, le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo II."* Si ritiene quindi utile puntualizzare, data la conformazione del R.U.E., che le destinazioni ammissibili, saranno dedotte dalle disposizioni di ambito o di sub-ambito (quando l'ambito risulta suddiviso in più sub-ambiti) a seconda di quanto previsto cartograficamente e normativamente dal R.U.E..

Anche in questo caso si tratta unicamente della correzione di un errore materiale che, come tale, può essere posto in essere da una variante priva di contenuti discrezionali, in quanto esentata dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, così come emerge anche dal parere della Regione Emilia-Romagna prot. n. 1190211 del 29/12/2021. Per l'oggetto di tale variante, si precisa infine che la L.R. 20/2000, al 5 comma dell'art. 5 (oggi LR 24/2017, al comma 6 dell'art. 19), relativo alla Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani, statuisce che *"[...]Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:a) rettifiche degli errori materiali;"*, così come previsto anche dall'attuale L. 24/2017 all'art. 19 comma 6.

Il Responsabile  
UO Pianificazione generale  
*Arch. Lorenzo Turchi*  
(documento firmato digitalmente)

Il Dirigente del Settore  
Governare del territorio  
*Ing. Carlo Mario Piacquadio*  
(documento firmato digitalmente)