



# COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERAZIONE N. : 63 del 21/09/2023

Oggetto : VARIANTE AL PROGRAMMA DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO AZIENDALE (PQSA) AI SENSI DELL'ART. 5.4, COMMA 6, DEL PTCP, PRESENTATO DALLA SOC. PESARESI GIUSEPPE S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE IN RIMINI, VIA EMILIA N. 190 - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010

L'anno duemilaventitre, il giorno ventuno del mese di Settembre, alle ore 18:59, 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	Presente
2	Angelini Matteo	Presente	19	Marchioni Elisa	Presente
3	Barilari Annamaria	Presente	20	Messori Ilaria	Assente
4	Bellucci Andrea	Presente	21	Murano Brunori Stefano	Presente
5	Cancellieri Luca	Assente	22	Neri Giuseppe	Presente
6	Carminucci Edoardo	Presente	23	Pari Andrea	Presente
7	Casadei Giovanni	Presente	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	Presente	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	Lari Michele	Assente	32	Zamagni Marco	Presente
16	Lisi Gloria	Presente	33	Zoccarato Matteo	Presente
17	Marcello Nicola	Presente			

**Totale presenti n. 28 - Totale assenti n. 5**

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, la seduta si è svolta con sistema di videoconferenza "Collaborate Space", 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: Di Natale, Bellucci e Marchioni collegati da remoto.*

**OGGETTO:** Variante al Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale (PQSA) ai sensi dell'art. 5.4, comma 6, del PTCP, presentato dalla Soc. Pesaresi Giuseppe S.p.A. per la realizzazione di opere edilizie in Rimini, via Emilia n. 190 - Approvazione ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

*La Presidente del Consiglio Corazzi, vista la proposta di delibera consiliare n. 70 del 29/08/2023, presentata dalla Giunta comunale al Consiglio, la pone in trattazione nel testo di seguito trascritto;*

**“OGGETTO:** Variante al Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale (PQSA) ai sensi dell'art. 5.4, comma 6, del PTCP, presentato dalla Soc. Pesaresi Giuseppe S.p.A. per la realizzazione di opere edilizie in Rimini, via Emilia n. 190 - Approvazione ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO:**

- che la Soc. Pesaresi Giuseppe SpA, avente sede in Rimini, via Emilia n. 190, ha presentato un'istanza -acquisita al protocollo del Comune di Rimini in data 10/11/2020 (prot. 313144-313454 del 10/11/2020), e successivamente perfezionata con prot. 66007 del 03/03/2021 e prot. 176671 del 10/06/2021 (pratica n. 2020-462-2572) - per la realizzazione di un Progetto di variante al PQSA (Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale ai sensi dell'art. 5.4, comma 6, del PTCP) già approvato con Del. C.C. n. 63 del 15/12/2016 in variante alla pianificazione territoriale allora vigente, per opere di recupero e riqualificazione di edificio ex fornace, da realizzarsi sul complesso produttivo della società sito in Rimini, via Emilia n. 190, in area distinta al Catasto Fg. 62 Mapp.<sup>li</sup> 41-517-518-521-523-524 ed al Foglio 63 Mapp.<sup>li</sup> 1-2-3-97-98-99-2012-2019-2021-2032;

### **DATO ATTO** che:

- con nota prot. 240355 del 02/08/2021 è stata indetta e convocata una “Conferenza di Servizi” in forma simultanea ed in modalità sincrona (art. 14-ter della L. 241/90) per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici e la definizione della suddetta istanza, da valutarsi con il procedimento di cui all'art. 8 del DPR 160/2010, cui hanno partecipato i seguenti Enti:
  - Provincia di Rimini
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
  - AUSL
  - ARPAE

- Romagna Acque
  - Autorità di Bacino del Po
  - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile di Rimini
  - ANAS
  - Comando Provinciale Vigili del Fuoco
  - ENEL
  - Ufficio Permessi di Costruire e Valutazioni Preventive
  - U.O. Pianificazione generale
  - U.O. Qualità Urbana e Verde Pubblico;
  - U.O. Qualità Ambientale
  - Ufficio per il Paesaggio;
- l'istanza in esame, essendo riferita allo sviluppo di un'attività produttiva privata, di eccellenza, si configura di <pubblico interesse> per le complessive ricadute positive che comporta per la Comunità locale così come chiarito anche dalla Regione Emilia – Romagna, nella Circolare PG 308657 del 13.05.2015, in cui si evidenzia che “*Si rilevano dunque numerose disposizioni regionali in materia urbanistica che riconoscono espressamente **di interesse pubblico** l'insediamento, l'ampliamento, la ristrutturazione, il frazionamento, ecc. di insediamenti produttivi, e in particolar modo di quelli che presentano un elevato grado di innovazione e di specializzazione intelligente dei prodotti e dei processi produttivi, che valorizzano i progetti di ricerca, la responsabilità sociale d'impresa, la sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti, .....*”;
  - la Corte Costituzionale (sentenza n. 85/2013) ha evidenziato, con riferimento al vigente periodo storico: “*l'interesse costituzionalmente rilevante al mantenimento dei livelli occupazionali ed il dovere delle istituzioni pubbliche di spiegare ogni sforzo in tal senso*”;
  - nelle date 23/09/2021, 07/12/2022 e 23/02/2023 si sono tenute le sedute della Conferenza di Servizi di cui sopra e che la stessa si è conclusa favorevolmente approvando, con prescrizioni, la variante al Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale di cui trattasi;
  - si è proceduto a dare opportuna informazione del suddetto procedimento in corso attraverso la pubblicazione di un avviso sull'albo pretorio, sul sito web del Comune di Rimini, e sul BURERT depositando il progetto presso i competenti uffici del Settore Governo del Territorio, al fine di consentirne la pubblica visione per 30 giorni consecutivi a partire dal 18/08/2021;
  - sul progetto presentato non sono pervenute osservazioni;

**VISTO** il verbale conclusivo della Conferenza di Servizi redatto in data 23/02/2023, allegato quale parte integrante della presente deliberazione (**allegato D**), dal quale emerge che i lavori si sono conclusi con una Determinazione di conclusione favorevole approvando, con prescrizioni, la variante al Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale di cui trattasi;

**PRESO ATTO** che:

- le variazioni edilizie consistono in lievi modifiche circa l'entità delle superfici previste; nella modifica della conformazione planivolumetrica del fabbricato produttivo "F", che passa da un'altezza di ml 6,90 approvati a mt 8,45 previsti in

variante; nell'inserimento, all'interno del fabbricato produttivo "F", di un impianto per la lavorazione degli inerti con altezza pari a ml 35,00, tramite delocalizzazione di quello esistente attualmente collocato in area demaniale fuori dal PQSA;

- il trasferimento del suddetto impianto di lavorazione all'interno del fabbricato produttivo "F" (e quindi all'interno del perimetro del PQSA) comportando lo sfioramento dei parametri edilizi (altezza) impone di qualificare l'intervento come essenziale sotto il profilo edilizio;
- il trasferimento dell'impianto comporterà il miglioramento dell'ambito di intervento sia in termini di qualità ambientale, in quanto l'inserimento dello stesso all'interno del nuovo capannone di progetto consentirà di apportare migliorie e innovazioni tecnologiche ecologicamente più performanti, sia in termini di qualità paesaggistica in quanto lo smantellamento di quello esistente libererà così l'area demaniale più prossima al fiume Marecchia da una struttura decisamente impattante;
- tutte le opere ed i manufatti previsti nel PQSA saranno attuati con specifici titoli abilitativi, secondo gli stralci di attuazione e le tempistiche di intervento individuate nel cronoprogramma assunto con prot. 291517 del 22/08/2023. Nello specifico il PQSA contempla il rilascio di n. 5 distinti titoli abilitativi, che si riferiranno alle seguenti n. 5 unità di intervento, già individuate nei vari elaborati di progetto, e denominate:
  1. Intervento **“Nuova Costruzione di impianto di produzione conglomerato bituminoso” (EDIFICIO F) e “Realizzazione oasi naturalistica”;**
  2. Intervento **“Adeguamento esistenti strutture per la fornitura energetica mediante demolizione parziale strutture fatiscenti” (EDIFICIO B);**
  3. Intervento **“Adeguamento funzionale edifici esistenti (direzione e deposito) mediante riattribuzione degli spazi e realizzazione di un collegamento pedonale coperto” (EDIFICI C e D);**
  4. Intervento **“Nuova costruzione Uffici direzionali impianto” (EDIFICIO G);**
  5. Intervento **“Riqualificazione di edificio ex fornace” (EDIFICIO A);**
- oggetto del presente procedimento è anche l'approvazione della proposta di una nuova Convenzione (da sottoscrivere ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 - Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento) che consenta alla Soc. Pesaresi Giuseppe SpA di attuare per stralci, e con tempistiche certe, gli interventi previsti nel PQSA;

#### **CONSIDERATO** che:

- Rispetto al Progetto approvato con Del. C.C. n. 63 del 15/12/2016, preso atto della modifica normativa sopraggiunta con DCC 16 del 15/03/2016 e DCC 9 del 25/03/2021 di approvazione RUE e sue successive varianti, e nello specifico l'art. 37 del RUE, vi è l'obbligo del reperimento di standard pubblici ovvero monetizzazione ai sensi degli artt. 38 e 39 in caso di interventi di RE, AM e DR in rapporto alla Su incrementata. Valutata l'area di intervento e sentito l'Ufficio Mobilità (nota prot. n. 3056936 del 04/09/2023), vista la non idoneità dell'intera area oggetto d'intervento ai sensi dell'art. 38 comma 2, si richiederà la monetizzazione dello standard a parcheggio pubblico;

- il PQSA della Soc. Pesaresi Giuseppe SPA, a suo tempo approvato con Del. C.C. n. 63 del 15/12/2016 in variante alla pianificazione territoriale vigente ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, era subordinato al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i., pari a € 670.840,12, che il Soggetto Attuatore ha provveduto a versare per intero mediante Bonifico Bancario in data 30/11/2016, e che lo stesso è stato introitato al capitolo 18770 denominato *“CONTRIBUTO STRAORDINARIO VERSATO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4' LETT. D TER DEL DPR 380/2001 del bilancio di previsione 2016 (Rev.le 2016/11328 del 05/12/2016)”*;
- le ulteriori entrate a favore del Bilancio comunale, equivalenti al contributo di costruzione e alla monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico afferenti agli interventi edilizi previsti nel PQSA di cui trattasi, saranno notificate dal Comune proporzionalmente per ogni singolo titolo abilitativo, prima del rilascio/efficacia di ciascun titolo;

**VISTO** lo schema di convenzione, come modificato dagli Uffici Comunali e formalmente accettato dal soggetto attuatore, (**allegato “A”**) parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, che definisce gli obblighi, le garanzie cui il Soggetto attuatore dell'intervento dovrà attenersi per la realizzazione degli interventi edilizi diretti previsti nel PQSA, in conformità agli elaborati grafici che lo rappresentano, nonché le modalità di corresponsione in favore dell'Amministrazione Comunale delle somme equivalenti al contributo di costruzione e alla monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico, la cui liquidazione avverrà in esito all'istruttoria dei titoli edilizi, ed i tempi e le modalità per l'esecuzione degli interventi edilizi individuati nell'elaborato *“Cronoprogramma”* (prot. 291517 del 22/08/2023);

**VISTI** gli elaborati grafici e dattiloscritti che costituiscono il PQSA, (**allegato “B”**), parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo qui di seguito elencati:

#### ELABORATI GRAFICI

- Tav. A01 var prot. n° 225902 del 28/06/2023
- Tav. A02.1 var prot. n° 140703 del 21/04/2023
- Tav. A03 prot. n° 225930 del 28/06/2023
- Tav. A04 prot. n° 225902 del 28/06/2023
- Tav. A05.2 var prot. n° 225902 del 28/06/2023
- Tav. A06.3 var prot. n° 140682 del 21/04/2023
- Tav. A07a1 var prot. n° 225930 del 28/06/2023
- Tav. A07.3 var prot. n° 140682 del 21/04/2023
- Tav. A08 prot. n° 45708 del 08/02/2023
- Tav. A08-H prot. n. 140682 del 21/04/2023
- Tav. A09 prot. n° 225902 del 28/06/2023
- Tav. A10.2 var prot. n° 225902 del 28/06/2023
- Tav. A10-H prot. n° 140682 del 21/04/2023
- Tav. A11.2 var prot. n° 225930 del 28/06/2023
- Tav. A11-H prot. n°. 225902 del 28/06/2023
- Tav. A12.1 var prot. n°.45708 del 08/02/2023
- Tav. A12 -H prot. n° 225902 del 28/06/2023
- Tav. A13 prot. n° 45708 del 08/02/2023

- Tav. A14 prot. n° 225902 del 28/06/2023
- Tav. A15.3 var. prot. n° 225930 del 28/06/2023
- Tav. A16 prot. n. 225930 del 28/06/2023
- Tav. A17 prot. n° 318666 del 20/09/2022
- Tav. A18 prot. n° 318660 del 20/09/2022
- Tav. A19.1 var prot. n° 225930 del 28/06/2023
- Tav. A20 prot. n° 318656 del 20/09/2022
- Tav. A21.2 var prot. n° 225902 del 28/06/2023
- Tav. A22.1 var prot. n° 45708 del 08/02/2023
- Tav. A23.1 prot. n° 140703 del 21/04/2023
- Tav. A24.1 prot. n° 140703 del 21/04/2023
- Tav. A25 prot. n° 45718 del 08/02/2023
- Tav. A26 var prot. n° 45708 del 08/02/2023
- Tav. A27 var prot. n° 140682 del 21/04/2023
- Tav. V1 prot. n° 318682 del 20/09/2022
- Tav. V2 prot. n° 318682 del 20/09/2022
- Tav. V3 var prot. n° 318692 del 20/09/2022
- Tav. V4 var prot. n° 318697 del 20/09/2022
- Tav. V5 var prot. n° 318700 del 20/09/2022
- Tav. V6 var prot. n° 225902 del 28/06/2023;

#### ELABORATI DATTILOSCRITTI

ALL\_1-VAR Relazione programmatica ed economica finanziaria del PQSA - prot n. 306063 del 04/09/2023;

ALL\_2-VAR Relazione Tecnica - prot n°306063 del 04/09/2023;

“Cronoprogramma” - prot. n. 291517 del 22/08/2023;

**VISTA** la relazione tecnica redatta dal Dirigente del Settore Governo del Territorio, allegata quale parte integrante della presente deliberazione (**allegato “C”**), nella quale viene illustrata ogni fase del procedimento di valutazione a cui è stata sottoposta l'istanza edilizia e indicati i motivi e le modalità per una sua legittima conclusione in conformità alla normativa urbanistico-edilizia che disciplina ogni trasformazione del territorio comunale;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Governo del Territorio – Ing. Carlo Mario Piacquadio, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Economico e 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 Economico 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 parere favorevole espresso dalla III<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente in data 13.09.2023 con nota n. 317135, conservata 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;

### DELIBERA

1. **DI APPROVARE** il Progetto di variante al PQSA (Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale ai sensi dell'art. 5.4, comma 6, del PTCP), assunto con con Del. C.C. n. 63 del 15/12/2016 in variante alla pianificazione territoriale allora vigente;
2. **DI APPROVARE** lo schema di convenzione di cui all'**allegato "A"** in quanto atto volto a disciplinare gli adempimenti posti in capo al Soggetto attuatore degli interventi edilizi previsti, dando mandato al Dirigente del Settore Governo del Territorio di sottoscriverlo ed autorizzandolo ad introdurre le eventuali modifiche non essenziali indispensabili a consentirne la stipula nel rispetto dei contenuti e delle finalità che lo caratterizzano;
3. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 5.4 del PTCP, ed in coerenza alla favorevole valutazione espressa dalla Conferenza di Servizi con il proprio verbale conclusivo del 23/02/2023, la realizzazione degli interventi edilizi diretti previsti nel PQSA, oggetto del procedimento richiamato in premessa, così come rappresentato nei documenti e negli elaborati tecnici a seguito allegati quale parte integrante della presente deliberazione (**allegato "B"**);
4. **DI STABILIRE** che, per effetto dell'approvazione e dell'attribuzione di cui ai precedenti punti, l'attuazione del progetto potrà avvenire mediante interventi edilizi diretti previo ottenimento dei dovuti titoli edilizi;
5. **DI DARE MANDATO** agli uffici di adeguare la strumentazione urbanistica di RUE inserendo il perimetro del progetto come "Progetti speciali e strategici", sulla base degli elaborati progettuali già autorizzati con deliberazione consiliare n. 63 del 15/12/2016, rimasto invariato;
6. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l'Ing. Carlo Mario Piacquadio, Dirigente del Settore Governo del Territorio;

### IL CONSIGLIO COMUNALE

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

### DELIBERA

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

-----\*\*\*\*\*-----

*Dichiarata aperta la discussione intervengono l'Assessora Frisoni (Assessorato al Urbanistica e Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata, Rigenerazione Urbana, Politiche per la mobilità, Trasporto Pubblico Locale, Demanio, PNR), l'Ing. Piacquadio (Dirigente del Settore Governo del Territorio) e l'Architetta Morri (Funzionaria Edilizia Residenziale Produttiva) per l'illustrazione dell'argomento.*

*Presenti n. 25 Consiglieri: Angelini, Barilari, Bellucci, Carminucci, Casadei, Ceccarelli, Corazzi, De Leonardis, De Sio, Di Natale, Guaitoli, Marcello, Marchei, Marchioni, Neri, Pari, Petrucci, Ramberti, Renzi, Soldati, Spina, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco e Zoccarato.*

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

*Indi, la Presidente del Consiglio Corazzi, vista la proposta deliberativa sopra riportata, esaurita la trattazione dell'argomento, lo pone in votazione;*

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva il testo nella formulazione proposta con il seguente risultato:

Presenti Nr.	25	
Votanti Nr.	25	
Favorevoli Nr.	16	Consiglieri: Barilari, Bellucci, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Marchioni, Neri, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	0	-
Astenuti Nr.	9	Consiglieri: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Marcello, Marchei, Pari, Renzi, Spina e Zoccarato

*Quindi la Presidente del Consiglio Corazzi pone in votazione la richiesta, di conferire l'immediata eseguibilità alla proposta;*

Esperita la votazione con modalità elettronica, il Consiglio Comunale approva l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti Nr.	25	
Votanti Nr.	25	
Favorevoli Nr.	21	Consiglieri: Barilari, Bellucci, Carminucci, Casadei, Ceccarelli, Corazzi, De Leonardis, De Sio, Di Natale, Guaitoli, Marchei, Marchioni, Neri, Pari, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco e Zoccarato
Contrari Nr.	0	-
Astenuti Nr.	4	Consiglieri: Angelini, Marcello, Renzi e Spina



*Il Cons. Marcello dichiara in aula prima della chiusura della votazione di voler rettificare il proprio voto da contrario a astenuto, per mero errore di scelta del pulsante.*

*Entra la Consiglieria Di Campi. Presenti n. 26 Consiglieri.*

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Giulia Corazzi

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott.ssa Diodorina Valerino