

BIP

Belvedere Inzaghi &amp; Partners

Milano, 15 settembre 2023

Spettabile  
**Comune di Rimini**  
**Protocollo Generale**  
corso d'Augusto, 156  
47921 – RIMINI

**Settore Governo del Territorio**  
Via Rosaspina, 21  
47921 – RIMINI

e p.c. Spettabile  
**Ufficio Pianificazione attuativa**  
Via Rosaspina, 21  
47921 – RIMINI

e p.c. Spettabile  
**Ufficio Espropri**  
Via Rosaspina, 21  
47921 – RIMINI

e p.c. Spettabile  
**ACER RIMINI**  
Via Ermete Novelli, 13  
47923 - RIMINI

Alla c.a. del Dirigente del Settore Governo del Territorio Ing. Carlo Mario Piacquadio

via pec  
[dipartimento3@pec.comune.rimini.it](mailto:dipartimento3@pec.comune.rimini.it)

e p.c.  
via email  
[piani.attuativi@comune.rimini.it](mailto:piani.attuativi@comune.rimini.it)  
[ufficio.espropri@comune.rimini.it](mailto:ufficio.espropri@comune.rimini.it)  
[info@acerimini.it](mailto:info@acerimini.it)

**Belvedere Inzaghi & Partners**  
Studio Legale Associato



Piazza Duse, 3 - 20122 Milano  
Via Emilio de' Cavalieri, 11 - 00198 Roma  
T +39 02 7600 8581 – F +39 02 7600 8586  
[belvedere.inzaghi@bip-legal.com](mailto:belvedere.inzaghi@bip-legal.com) – c.f.10094120960  
L'elenco dei professionisti è a disposizione sul sito [www.bip-legal.com](http://www.bip-legal.com)

**OGGETTO: Fascicolo 2023-172-001 osservazioni in merito al progetto definitivo in attuazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS) Area ex Questura di Rimini per la nuova costruzione di 36 alloggi di proprietà comunale e delle relative opere di urbanizzazione, ubicati tra la via Lagomaggio e la via M. Damerini, e per la riqualificazione della via Arnaldo Da Brescia – CUP F91B21004840005 Avvio del Procedimento Unico art. 53 LR 24/2017**

Egregi Signori,

con riferimento all'Avvio del Procedimento Unico di localizzazione e approvazione del progetto definitivo in variante al R.U.E. (il "**Procedimento**") in oggetto (prot. comunale nn. 252599/2023; Fascicolo n. 2023-172-001) Vi scrivo su incarico della società Ariminum Sviluppo Immobiliare S.r.l. (nel prosieguo anche "**ASI**" o la "**Società**"), in qualità di soggetto proprietario dei terreni ricadenti dell'ambito AR\_2A (l' "**Area**" o il "**Compendio**") sito nel Comune di Rimini (il "**Comune**" o l' "**Amministrazione**") e acquistati dal Fallimento della Società DA.MA S.r.l. con atto di compravendita del 22 ottobre 2021 (rep. N. 109518/24019 a rogito del notaio Luigi Ortolani) per esporre quanto segue.

**PREMESSO CHE**

- con delibera DGC n. 46 del 17 febbraio 2020 il Comune di Rimini approvava il Programma integrato di Edilizia Residenziale Sociale ("**PIERS**"), redatto congiuntamente ad Acer Rimini ("**Acer**"), finalizzato alla partecipazione alla selezione regionale indetta al fine di attribuire fondi CIPE per la realizzazione di alloggi sociali;

- più precisamente, il PIERS prevedeva la realizzazione di 36 alloggi, di cui 24 ERP e 12 ERS come “Proposta di intervento”, collocandoli all’interno di un più ampio “Programma di Intervento” consistente nella riqualificazione dell’intero ambito “AR\_2A”;
- la DGR n. 2322 del 22 novembre 2019 – con cui la Regione Emilia Romagna aveva avviato la raccolta delle manifestazioni di interesse per partecipare al PIERS – indicava appunto come “Proposta di intervento” la componente rappresentata dagli alloggi ERS / ERP, ovvero l’intervento per cui veniva richiesto il contributo, ma i Comuni potevano definire un progetto più ampio, il “Programma di intervento”, in cui includere anche altri interventi (opere pubbliche e/o interventi privati) ed azioni (processi di partecipazione e/o di accompagnamento e gestione del programma, ecc.);
- l’ambito “AR\_2A” – oggetto del “Programma di intervento” – coincideva sostanzialmente con il Compendio di proprietà di ASI e, quindi, il medesimo Compendio includeva anche le aree interessate dalla “Proposta di intervento”;
- l’attuazione della Proposta di intervento e dunque della componente finanziata del PIERS rappresentata dagli alloggi sociali – come indicato nel medesimo PIERS – richiedeva l’espropriazione di circa 9.700 mq attualmente di proprietà di ASI;
- il PIERS non costituisce uno strumento urbanistico, ma un atto programmatico per la cui attuazione il PIERS stesso prevedeva l’approvazione di un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica;
- il quadro economico della Proposta di intervento prevedeva inizialmente un costo complessivo di circa € 6.600.000, di cui € 5.500.000 circa finanziato dalla Regione e € 1.100.000 – corrispondente al 20% circa

- dell'importo totale finanziato – rispettivamente a carico del Comune (€ 600.000) e Acer Rimini (€ 500.000);
- la Regione con DGR n. 478 dell'11/05/2020 deliberava l'approvazione della graduatoria delle manifestazioni di interesse pervenute, ammettendo la proposta del Comune e Acer al finanziamento per un importo di € 5.295.116,84 di cui all'Allegato D della medesima delibera;
  - poi, il Comune con delibera DGC n. 231 del 27/06/2022, a seguito della Convenzione con Acer per l'attuazione del PIERS e della nota del RUP dell'intervento prevedeva la necessità di stanziare risorse comunali aggiuntive, soggette ad approvazione del Consiglio, pari ad ulteriori 2.100.000 euro, ben 300.000 dei quali destinati ad incrementare la somma originariamente stimata per l'esproprio delle aree necessarie a realizzare gli alloggi ERS / ERP (arrivando sostanzialmente a raddoppiarla), così portando l'investimento complessivo a € 8.495.116,84 come si evince dal raffronto tra il Quadro Tecnico Economico iniziale e quello aggiornato;
  - in ogni caso l'approvazione del progetto richiede la contestuale variante alla strumentazione urbanistica in quanto, come meglio si vedrà nel seguito, l'area risulta sostanzialmente carente di disciplina urbanistica;

**PREMESSO, INFATTI, CHE**

- il Compendio rientra nell'sub-ambito di riqualificazione AR\_2A disciplinato dalle norme del Piano Strutturale Comunale ("PSC")<sup>1</sup>;
- con riferimento alle destinazioni d'uso, l'art. 5.5 del PSC prevede che nell'Ambito "AR\_2" le funzioni ammesse sono quelle degli Ambiti

---

<sup>1</sup> Approvato con DCC n. 15/2016 ai sensi della legge urbanistica regionale previgente (la LR n. 20/2000).

- urbani consolidati, con la precisazione che *“sono ammissibili medie strutture di vendita nei limiti di quanto consentito dal PTCP”*;
- quanto agli indici, essi non vengono definiti dalle norme del PSC, che si limitano a stimare il peso insediativo degli Ambiti di riqualificazione nel loro insieme, rinviando al Piano Operativo Comunale (“**POC**”) l’esatta quantificazione degli stessi in relazione a ciascun ambito;
  - in via generale, il PSC demandava al POC la definizione dei possibili interventi di trasformazione urbanistica nell’area di interesse, con la specificazione che gli stessi si sarebbero dovuti effettuare mediante pianificazione attuativa. Tuttavia, il POC non è mai stato approvato e, ai sensi della legge urbanistica regionale nel frattempo varata (la LR n. 24/2017), l’emanazione di un nuovo Piano Operativo Comunale oggi non è più possibile;
  - in assenza del POC l’art. 5.5 del PSC prevede che *“il RUE disciplina gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti e sulle eventuali aree che erano già edificabili ai sensi del PRG pre-vigente”*;
  - il Regolamento Urbanistico Edilizio (“**RUE**”) vigente<sup>2</sup> inserisce il Complesso quasi interamente nell’ambito “AR – Ambiti di riqualificazione” disciplinati dall’art. 66 delle Norme del RUE e, a mente del citato articolo, in attesa del POC, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione;
  - la legge urbanistica regionale introduttiva degli strumenti generali rappresentati da PSC – RUE – POC (ovvero la LR n. 20/2000) è stata

---

<sup>2</sup> Approvato con DCC n. 16/2016, come modificato dalla successiva variante approvata con DCC n. 9/2021.

- abrogata e sostituita dalla LR n. 24/2017, mediante la quale si è istituito un nuovo strumento, ovvero il Piano Urbanistico Generale (“**PUG**”);
- a oggi, non risulta che il Comune abbia avviato il processo di adeguamento della Pianificazione Urbanistica Generale di cui all’art. 3, comma 1 della LR n. 24/2017, come modificato dalla LR n. 3/2020 ed è pertanto scaduto il termine perentorio di quattro anni dalla data dell’entrata in vigore della disciplina (i.e. 31 dicembre 2021);
  - in sostanza, sulla base della strumentazione vigente sull’Area, il privato non poteva e non può (quantomeno dalla scadenza della pianificazione attuativa approvata nel lontano 1998 sino ad oggi) promuovere alcun intervento di riqualificazione integrato del Complesso;

#### CONSIDERATO CHE

- il Compendio acquistato da ASI a ottobre 2021 presenta importanti profili di criticità, dati principalmente:
  - o dal significativo stato di degrado in cui versano gli immobili esistenti edificati dalla Società DA.MA S.r.l. sulla base del piano approvato con DCC n. 44/1999, rimasto in parte inattuato e ormai decaduto; le preesistenze sono infatti oggetto di reiterate e persistenti occupazioni abusive, nonostante l’intervento costante di ASI e della forza pubblica;
  - o dall’assenza di una disciplina urbanistica che consenta alla proprietà di dare avvio alla riqualificazione e allo sviluppo dell’Area;
- alla luce delle condizioni in cui versava il Compendio, il 30 dicembre 2022 ASI, come anticipato, depositava in Comune un’istanza (l’“**Istanza**”) relativa alla riqualificazione dell’ambito “AR\_2A”,

contenente una proposta di sviluppo dell'area (la "**Proposta**") che recepiva pienamente i *desiderata* del PIERS;

- la Proposta costituiva il tentativo di creare una sinergia tra il settore pubblico e quello privato e, infatti, ASI presentava un progetto complessivo di rigenerazione urbana dell'intero ambito AR\_2A in linea con gli indirizzi programmatici e le indicazioni strategiche contenute nel Masterplan del PIERS presentato da Comune e Acer in occasione della partecipazione alla manifestazione di interesse regionale;
- segnatamente, ASI articolava la Proposta in due stralci:
  - o il primo prevedeva la realizzazione di una media struttura di vendita mediante demolizione e ricostruzione degli immobili degradati esistenti (i.e. il complesso costituente la c.d. ex Questura), questa fase è stata avviata il 12 gennaio 2023 con il protocollo della SCIA n. 67/2023, di cui si dirà *infra*;  
la struttura commerciale doveva essere il motore economico della Proposta, finalizzata a consentire all'operatore di sostenere l'impegno finanziario sottostante la fase successiva, ossia
  - o il secondo stralcio, consistente nella riqualificazione dell'intero ambito "AR\_2A", con l'insediamento di una varietà di funzioni urbane e di importanti dotazioni pubbliche, da attuarsi – secondo la proposta di ASI – mediante la definizione di un Accordo di Programma in Variante ai sensi dell'art. 60 della LR n. 24/2017 con il coinvolgimento oltre che del Comune, di ACER, della Provincia di Rimini e della Regione per le rispettive competenze, era invece destinato ad arrestarsi ancor prima di partire a causa della scelta del Comune di attuare il progetto senza la collaborazione del privato proprietario dell'Area;

- muovendo dal riconoscimento dell'attuale vuoto urbano e del contesto di degrado (diventato un'emergenza), ASI faceva propri gli obiettivi di "rigenerazione urbana ed ambientale" e di "qualificazione e potenziamento delle dotazioni territoriali" che rappresentano i presupposti del finanziamento regionale del PIERS così come valutati e apprezzati in sede di assegnazione del contributo regionale;
- ASI includeva nella Relazione illustrativa allegata all'Istanza un raffronto puntuale tra i parametri quantitativi fatti propri dal Masterplan del PIERS e quelli previsti dalla propria Proposta; dal confronto emergeva una riduzione del carico urbanistico, un incremento delle dotazioni pubbliche in rapporto all'edificazione privata e, in generale, una maggiore sostenibilità ambientale dell'intervento;
- la Società proponeva l'identificazione di sostanziali aree in cessione (ben 18.630 mq in più rispetto alle aree cedute in data 22 ottobre 2021 in base alla strumentazione decaduta) in cui potevano realizzarsi gli alloggi sociali;
- con particolare riferimento al primo stralcio, ASI rilevava come la MSV fosse già contemplata nel PIERS e la realizzazione anticipata (in termini temporali) della stessa fosse funzionale al perseguimento di obiettivi strategici anche per il futuro sviluppo della proposta nel suo complesso, quali:
  - o l'eliminazione in tempi brevi della situazione di degrado fisico e sociale in cui versa l'area;
  - o la creazione delle condizioni urbanistiche, ambientali e sociali per il corretto inserimento dell'intervento di ERS e ERP fortemente voluto dal Comune;



- il dare impulso all'intera operazione di rigenerazione, garantendo la solidità finanziaria necessaria alla realizzazione della componente infrastrutturale della Proposta di Sviluppo;
- inoltre, la Relazione Illustrativa forniva informazioni puntuali e circostanziate che consentivano di comprendere perché l'insediamento della MSV nella Proprietà fosse non solo opportuno (a fronte della domanda riscontrata), ma anche vantaggioso alla luce dei benefici pubblici attesi in termini di impatto socio-economico e occupazionale;
- la Proposta contemplava un intervento che si pone in perfetta continuità con il PIERS e gli obiettivi da quest'ultimo promossi, introducendo alcuni adeguamenti frutto di nuove valutazioni sulle esigenze di dotazioni pubbliche in linea con gli orientamenti espressi dal Comune;
- in sostanza, gli obiettivi ed i contenuti specifici della Proposta fanno integralmente propri quelli già a suo tempo definiti dal Comune con il PIERS, confermando il rilevante interesse pubblico di questo progetto di rigenerazione urbana;
- ASI offriva al Comune la possibilità di verificare la sostenibilità finanziaria della Proposta di Sviluppo, nonché le ricadute positive della stessa in termini economici, sociali e occupazionali;
- sotto altro profilo, con la presentazione dell'Istanza, la ASI proponeva al Comune la cessione gratuita di alcune aree di sua proprietà all'interno del comparto "AR\_ 2A" in un'ottica di leale collaborazione con il soggetto pubblico per consentire di realizzare l'intero l'intervento programmato senza dover ricorrere alla procedura di esproprio;
- all'opposto, il Comune, senza fornire spiegazioni procedeva ad effettuare molteplici analisi sulle aree, comportanti ulteriori costi che il Comune avrebbe potuto evitare, scaricandoli sulla ASI dal momento che le aree

sarebbero state cedute conformi alla qualità dei suoli richiesta per la destinazione d'uso di progetto;

**CONSIDERATO, INFINE, CHE**

- il 17 gennaio 2023 il Comune di Rimini convocava una Conferenza di Servizi (nota prot. 17158) in forma semplificata e in modalità asincrona per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti e per la determinazione in merito alla SCIA condizionata sull'intervento di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione;
- intanto il Comune ometteva di rendere nota alla Società la propria determinazione in merito alla suddetta Istanza nel termine di 30 giorni stabilito dalla legge;
- il 1° marzo 2023, la ASI trasmetteva al Comune una "diffida a provvedere" in merito al mancato riscontro sull'Istanza.
- lo stesso giorno, la Giunta Comunale di Rimini notificava allo scrivente legale la delibera G.C. n. 58 del 28 febbraio 2023, con cui, rigettava la richiesta di partecipazione al procedimento e contestualmente dichiarava l'insussistenza dell'interesse pubblico in relazione alla proposta dell'ASI senza alcuna motivazione a corredo;
- il 30 marzo 2023, il Comune notificava un ulteriore provvedimento con cui veniva confermata la conclusione negativa della Conferenza di Servizi (già precedentemente denegata in data 2 marzo e a cui erano seguite le osservazioni della ASI e la riapertura della Conferenza di Servizi) sul presupposto di un nuovo parere negativo reso dal Settore Governo del Territorio;
- l'8 maggio 2023 la ASI proponeva ricorso (RG 301/2023) avanti al Tar Emilia-Romagna per l'annullamento della suddetta delibera DGC 58/2023;

- il 9 giugno 2023 ASI impugnava anche il diniego relativo alla SCIA edilizia avanti al TAR per l'Emilia-Romagna (RG 398/2023);
- il 19 luglio 2023, il Comune notificava alla ASI, in qualità di proprietaria dei terreni da espropriare per la realizzazione del progetto di attuazione del PIERS, l'avvio del Procedimento invitando la Società a prendere visione della documentazione ed eventualmente presentare osservazioni;
- tale Procedimento, a mente dell'art. 53 comma 2 della LR 24/2017, determinerà:
  - o l'approvazione progetto definitivo tramite acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'opera;
  - o la localizzazione dell'opera pubblica;
  - o l'apposizione di vincolo espropriativo, nonché la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
  - o la contestuale variante alla strumentazione urbanistica vigente.

Tutto ciò premesso e considerato, la ASI, a seguito dall'analisi della documentazione depositata nel Procedimento in oggetto, osserva quanto segue.

#### **PRIMA OSSERVAZIONE**

**CONTRADDITTORIETÀ CON LE PRECEDENTI DETERMINAZIONI. LA SCELTA COMUNALE DI PROCEDERE MEDIANTE IL PROCEDIMENTO UNICO DETERMINA LA RINUNCIA A INTERVENIRE IN MANIERA COMPLESSIVA SULL'INTERO AMBITO CONTRAVVENENDO COSÌ AGLI OBIETTIVI DEL PIERS.**

Come noto, le risorse pubbliche stanziare con il PIERS non consentono di promuovere interamente il "Programma di Intervento" essendo sufficienti (forse, data l'attuale congiuntura economica) solamente a finanziare la "Proposta di Intervento", ossia la componente ERP /ERS.

Il Comune di Rimini, attraverso la scelta di procedere con l'espropriazione, sta sostanzialmente rinunciando ad attuare il "Programma di intervento" – per come presentato in sede di concorso regionale – così contravvenendo ad uno degli obiettivi coessenziali ai programmi dettati dalla delibera CIPE n. 127/2017 (mediante cui si erano definiti gli indirizzi programmatici e i criteri di ripartizione delle risorse per l'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica), ovvero *"l'essere ... in grado di innescare processi complessivi di qualità e di coesione sociale di ambiti particolarmente degradati o interessati da processi di trasformazione verso il degrado"* (cfr. punto 2.1 lettera a della delibera citata).

Infatti, la mancata realizzazione unitaria dell'intervento comporta una grave contraddizione rispetto all'obiettivo prioritario del PIERS, che prevede che gli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale siano collocati entro programmi di *"rigenerazione urbana ed ambientale e di coesione e integrazione sociale, prioritariamente attraverso interventi di recupero e ristrutturazione di immobili esistenti, di demolizione e successiva ricostruzione in contesti urbani urbanizzati"* (cfr. DGR n. 2322 del 22 novembre 2019).

Ad avviso di ASI, il comportamento dell'Amministrazione comunale integra gli estremi di un inadempimento degli obblighi assunti con la partecipazione alla manifestazione di interesse regionale, tanto più che il Masterplan del PIERS presentato alla Regione dava notevole rilievo alla prevista rigenerazione dell'area, valorizzando la *"Qualità complessiva del programma di intervento"*<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Nello specifico, la DGR 2322/2019 prevedeva tra i criteri di valutazione delle proposte, quello della qualità complessiva del Programma di intervento, ossia la capacità del programma di *"assicurare effetti estesi a scala più ampia rispetto al contesto di riferimento e le ricadute attese in termini di recupero e rigenerazione urbana e sociale"*. Il raggiungimento dell'obiettivo era giudicato sulla base di vari parametri tra cui la *"coerenza della proposta rispetto agli obiettivi generali della delibera CIPE, alle politiche regionali in materia di ... rigenerazione urbana e di consumo di suolo"*, e l'*"articolazione e complessità del programma di intervento, in relazione in particolare alle condizioni di degrado e di disagio abitativo rilevate nel contesto di partenza"*. Del resto, la FAQ n. 8, allegata alla raccolta delle manifestazioni di interesse regionale, chiariva il carattere vincolante di tutti i parametri sulla base dei quali venivano attribuiti i punteggi,

Al contrario, la Proposta della ASI era in perfetta continuità con il PIERS.

Infatti, come anticipato, la ASI aveva presentato, attraverso il canale dell'istanza di partecipazione, una Proposta articolata, in grado di dimostrare come fosse possibile ottenere la riqualificazione dell'intero ambito sfruttando il motore economico-finanziario della MSV e inserendo così gli alloggi ERP/ERS in un contesto riqualificato e sostenibile.

La Proposta, dettagliatamente descritta nella Relazione illustrativa, prevedeva la creazione di uno spazio di qualità all'interno del quale le parti residenziali di edilizia pubblica e sociale, pensate per rispondere ai bisogni abitativi delle fasce più fragili, dialogassero in maniera armonica con gli edifici con funzione pubblica a servizio della città (i.e. una biblioteca con spazi di co-working, uno studentato e un asilo), il tutto veniva collocato in un ampio parco attrezzato ed un sistema di piazze, spazi aperti e assi pedonali. Come detto, le componenti commerciali avevano lo scopo di promuovere le condizioni di attrattività e competitività del contesto urbano e avrebbero comportato significativi benefici sull'economia locale (con importanti ripercussioni positive sulla sussistenza del richiamato interesse pubblico).

A ulteriore riprova della stabilità e della serietà della propria Proposta la ASI forniva un Piano Economico Finanziario ("PEF") elaborato su base annuale con una previsione di durata di 5 anni, costituito dal conto economico e dal rendiconto finanziario diretto, che arrivava a stimare un utile netto di circa 10 milioni.

In sostanza, come si evince da un raffronto tra gli obiettivi e i parametri quantitativi della Proposta e quelli definiti dal Comune con il PIERS ASI aveva

---

precisando come il mancato rispetto degli elementi dichiarati in sede di partecipazione e rilevanti nell'attribuzione del punteggio per ciascun criterio di valutazione avrebbe comportato la perdita della posizione in graduatoria.

integralmente recepito, e in alcuni casi migliorato, tutti i parametri presenti nel Masterplan.

Alla luce di ciò, risulta evidente l'illogicità della scelta comunale che nel 2020 manifestava l'intenzione di riqualificare l'Area secondo un programma definito salvo poi tirarsi indietro - una volta presentatasi l'occasione di ottenere la collaborazione fattiva del privato proprietario (senza alcuna compromissione dell'interesse pubblico) - senza fornire spiegazioni e rinviando il tutto ad un imprecisato futuro, relegando gli alloggi sociali di prossima realizzazione ad un contesto urbanistico e ambientale gravemente degradato e andando così a compromettere il buon esito dell'intera riqualificazione.

#### **SECONDA OSSERVAZIONE**

#### **ILLOGICITÀ DELLA SCELTA COMUNALE DI LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO IN UN CONTESTO DEGRADATO.**

Il Comune perseguendo l'esproprio delle aree rinunciarebbe anche all'attuazione del secondo stralcio della Proposta di ASI mediante l'Accordo di Programma.

Alla mancata attuazione del secondo stralcio conseguirebbe un ritardo della rigenerazione dell'Area e avrebbe, come detto, l'effetto di insediare gli alloggi ERS/ERP nell'attuale situazione di degrado, almeno fino all'approvazione del PUG (come ha in animo l'Amministrazione).

Ora, attendere il PUG – che, per espressa dichiarazione dei vertici politici comunali, sarà approvato entro il mandato amministrativo, ossia entro il 2026 – significa procedere alla realizzazione degli alloggi ERS / ERP in un contesto che è e rimarrà degradato;

E infatti, allo stato la realizzazione degli alloggi ERS / ERP mediante l'approvazione di una variante ai sensi del Procedimento Unico – data l'assenza di una disciplina urbanistica di cornice – comporta che le nuove unità abitative sorgeranno (si badi che la fine lavori è prevista per il 2026) nell'attuale contesto,

mentre (nella migliore delle ipotesi) nel 2026 per la restante area si avrà solamente l'approvazione della nuova disciplina urbanistica, disciplina che – vista l'estensione dell'ambito – necessiterà anche della previa approvazione di un piano attuativo.

### TERZA OSSERVAZIONE

#### **PERDITA DEL BENEFICIO RAPPRESENTATO DALLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE INTERESSATE DAGLI ALLOGGI ERP / ERS**

La ASI aveva offerto al Comune una valida alternativa all'esproprio delle aree interessate dall'ERS / ERP del PIERS, proponendo l'identificazione di sostanziali aree in cessione (ben 18.630 mq in più rispetto alle aree cedute in data 22 ottobre 2021 in base alla strumentazione decaduta) in cui potevano realizzarsi gli alloggi sociali.

Il Comune non ha chiarito perché abbia deciso di rifiutare – o anche solo di non aprire un dialogo sulla Proposta benché questa consentisse di evitare i costi legati all'esproprio.

Ciò è ancora più inspiegabile se si considera che l'Amministrazione era già stata costretta, con la delibera DCG n. 231/2022, ad apportare una variazione al bilancio e integrare le risorse comunali che passavano da circa 1.100.000,00 a 3.200.000,00 euro a causa dell'aumento dei costi dei materiali.

Il Comune quindi doveva raddoppiare la somma prevista per l'esproprio delle aree destinate ad accogliere l'ERS e ERP rispetto a quanto inizialmente allocato per la realizzazione del PIERS, incrementandola da euro 300.000 a 600.000.

Insomma, l'accoglimento della Proposta della ASI avrebbe certamente significato un notevole risparmio per il bilancio pubblico. Risparmio, che a ben vedere, sarebbe stato ben maggiore rispetto ai citati euro 600.000, dal momento che tale importo non trova riscontro in alcun valore tabellare (come meglio

specificato nella Relazione Illustrativa, il valore dell'area oggetto di esproprio ammonterebbe – in realtà – a più del doppio del valore stimato).

In definitiva, perseguire nel Procedimento di cui all'oggetto, comporta per il Comune la corresponsione di denari pubblici per l'esproprio che altrimenti avrebbe potuto risparmiare senza compromettere gli obiettivi di interesse pubblico delineati nel Masterplan del PIERS dal momento che tali obiettivi sono stati interamente recepiti e fatti propri dalla proposta di ASI.

#### **QUARTA OSSERVAZIONE**

##### **ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA**

Invero, la Relazione Generale al Progetto definitivo non tiene conto, in alcun modo, degli approfondimenti svolti dal Comune e al bilanciamento degli interessi rispetto alla Proposta della ASI, sicché se ne deve dedurre che il Comune abbia omesso di svolgere la necessaria istruttoria e di approfondire i correlati profili di interesse pubblico.

L'amministrazione, prima di poter legittimamente procedere con il Procedimento di esproprio avrebbe dovuto svolgere un'istruttoria completa e darne atto nel Provvedimento, accertando la situazione, acquisendo tutti gli interessi rilevanti e valutandoli compiutamente.

In sostanza, la discrezionalità del Comune – per quanto ampia nella materia di interesse – è stata male esercitata in quanto priva di un reale contemperamento degli interessi, nonché degli elementi minimi necessari per arrivare ad una conclusione che possa dirsi logica e consapevole.

Alla luce delle osservazioni sopra esposte e, in particolare, della carenza delle necessarie condizioni pubblico interesse come pure della sussistenza di una valida alternativa all'esproprio, la Società ASI



## INVITA

il Comune di Rimini,

- **a sospendere il Procedimento** al fine di effettuare una nuova istruttoria che prenda in considerazione le ricadute in termini di tempi e di costi della mancata attuazione della Proposta della ASI, esprimendosi in particolare sulla mancata accettazione della Proposta di cessione delle Aree della ASI in luogo dell'esproprio;
- **a chiudere con determinazione negativa il Procedimento**, dando seguito all'Istanza di ASI.

Distinti saluti.

**Avvocato Guido Alberto Inzaghi**

*Co-founder*

Belvedere Inzaghi & Partners

Sottoscritto digitalmente