



# COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERAZIONE N. : 99 del 14/12/2023

Oggetto : VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "REGINA PACIS" - SCHEDE 9.3B DEL P.R.G. PRE-VIGENTE, IN VARIANTE ALLO STESSO, PRESENTATO IN ADEMPIMENTO AI DISPOSTI DI CUI ALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 18 L.R. 20/2000, COSÌ COME EMENDATO E SOTTOSCRITTO IN DATA 28/09/2021. APPROVAZIONE

L'anno duemilaventitre, il giorno quattordici del mese di Dicembre, alle ore 18:42, 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<sup>a</sup> 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	Presente
4	Bellucci Andrea	Presente	21	Murano Brunori Stefano	Presente
5	Cancellieri Luca	Presente	22	Neri Giuseppe	Presente
6	Carminucci Edoardo	Presente	23	Pari Andrea	Presente
7	Casadei Giovanni	Presente	24	Pasini Luca	Presente
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	Presente	32	Zamagni Marco	Presente
16	Lisi Gloria	Assente	33	Zoccarato Matteo	Presente
17	Marcello Nicola	Presente			

**Totale presenti n. 31 - Totale assenti n. 2**

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 e dall'Appendice al Regolamento avente ad oggetto la disciplina dello svolgimento delle sedute del Consiglio in videoconferenza approvati da ultimo con Deliberazione di C.C. in data 5/10/2023 n. 70, 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: Bellucci, Di Campi, Di Natale, Murano Brunori, Renzi, Soldati, Spina e Tonti collegati da remoto.*

OGGETTO: Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Regina Pacis" - Scheda 9.3b del P.R.G. pre-vigente, in variante allo stesso, presentato in adempimento ai disposti di cui all'Accordo di Pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, così come emendato e sottoscritto in data 28/09/2021. Approvazione

*La Presidente del Consiglio Corazzi, vista la proposta di delibera consiliare n. 104 del 29/11/2023, presentata dalla Giunta comunale al Consiglio, la pone in trattazione.*

*Dichiarata aperta la discussione intervengono l'Assessora Frisoni (Assessorato Urbanistica e Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata, Rigenerazione Urbana, Politiche per la mobilità, Trasporto Pubblico Locale, Demanio, PNRR) e l'Architetta Batarra (Responsabile U.O. Pianificazione attuativa) per l'illustrazione dell'argomento.*

*Prosegue la discussione ed intervengono il Cons. Pari, quindi l'Assessora Frisoni per le conclusioni.*

*Infine interviene per dichiarazione di voto il Cons. Pari.*

*Presenti n. 30 Consiglieri: Angelini, Barilari, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Ceccarelli, Corazzi, De Leonardis, De Sio, Di Campi, Di Natale, Guaitoli, Lari, Marcello, Marchei, Marchioni, Messori, Murano Brunori, Neri, Pari, Pasini, Petrucci, Ramberti, Renzi, Soldati, Spina, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco e Zoccarato.*

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che:

- con deliberazioni di Giunta Provinciale n. 351 del 03/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999 è stato approvato il P.R.G.;
- nell'ambito del procedimento di accordo di programma in variante al PRG promosso dall'Amministrazione Comunale con la Provincia di Rimini ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. per il risarcimento/indennizzo dei danni causati dall'elettrodotto denominato "San Martino" è stata interessata anche la scheda di progetto 9.3/B classificata come zona omogenea C2;

- detta area è stata ricompresa nel procedimento di accordo di pianificazione ex articolo 18 L.R. 20/2000 sottoscritto dai proprietari del compendio in data 26/02/2008 repertorio 72522, raccolta 17409, registrato a Rimini il 11/03/2008 nell'ambito del complessivo procedimento per il risarcimento/indennizzo dei danni causati dall'elettrodotto denominato "San Martino" come previsto dall'accordo di programma in variante al PRG con la Provincia di Rimini promosso dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- la Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 302 del 18/11/2009 avente ad oggetto: "Comune di Rimini. Accordo di programma in variante al PRG vigente per la costruzione dell'elettrodotto denominato "San Martino". Valutazione Urbanistica e Ambientale" ha approvato l'istruttoria tecnica riguardante le valutazioni relative alle proposte di variante urbanistica;
- stante il rilevante interesse pubblico del procedimento, il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 57 del 28/03/2011, ha assunto quale atto di indirizzo politico-amministrativo uno schema di Accordo avente ad oggetto: "*Accordo di Programma a tutela della salute per il risarcimento dei danni causati, ai proprietari di beni immobili, dalla costruzione dell'elettrodotto denominato "San Martino" in variante al PRG, e per la definizione di intese con la Diocesi di Rimini – Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero e con alcuni privati – Atto di indirizzo politico - amministrativo ai sensi dell'articolo 40, comma 5 ultimo periodo, della L.R. 20/2000, come modificato dall'articolo 39 della L.R. n. 6/2009*";
- in data 05/05/2011 è stato sottoscritto l'accordo di programma in variante al PRG tra Comune di Rimini e Provincia di Rimini per la tutela della salute ed il risarcimento/ristoro dei danni causati dalla costruzione dell'elettrodotto denominato "San Martino", approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 9 del 10/05/2011, che ha prodotto variante al P.R.G. vigente all'epoca, con la pubblicazione sul BUR n. 77 del 25/05/2011, con la quale sono stati definiti i parametri edilizi e prescrizioni della scheda di progetto 9. 3B da attuarsi tramite piano particolareggiato di iniziativa privata (P.P.i.p.);
- in data 9/08/2012 prot. n. 118472 è stato presentato dai soggetti attuatori riuniti in "Consorzio Regina Pacis" il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla nominata scheda di progetto n. 9.3/b del P.R.G. '99 denominato "Regina Pacis" e successivamente modificato in data 13/10/2016 con nota prot. n. 217433, e in data 17/08/2017 con nota prot n. 205476;
- con propria deliberazione n. 15 del 15/03/2016 il C.C. ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- con propria deliberazione n. 16 del 15/03/2016 il C.C. ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 12/03/2019 è stato definitivamente approvato il Piano Particolareggiato di cui si tratta;
- In ragione delle mutate esigenze dell'A.C. con particolare riferimento alla previsione di un parcheggio pluriplano resasi, medio tempore, obsoleta, con successivo atto n. 400 del 10/12/2019 è stato approvato uno schema di accordo emendativo dell'accordo di pianificazione ex art.18 L.R. 20/2000, poi sottoscritto tra le parti aventi causa in data 28/09/2021 e, contestualmente, è stato approvato uno schema di convenzione urbanistica in sostituzione di quello già approvato con delibera di G.C. n. 64/2019 in recepimento degli emendamenti apportati all'accordo; la convenzione, come emendata,

è stata stipulata tra le parti in data 28/09/2021 a rogito notaio Pietro Bernardi Fabbrani (rep.43921 Racc. 22185);

**VISTO** il comma 3bis articolo 1.7 delle norme tecniche di attuazione del P.S.C. vigente recante: “Continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti” dispone che: “*sono considerati conformi al PSC, i procedimenti negoziali riferiti ad accordi di programma (articolo 40 L.R. 20/2000), accordi con i privati (articolo 18 L.R. 20/2000) “.... (omissis).... definitivamente approvati e sottoscritti prima della data di approvazione della presente strumentazione. Gli atti conseguenti alla loro sottoscrizione saranno quindi attuabili entro la validità del PSC. I perimetri e le norme che regolano la loro attuazione sono recepiti nel RUE”* come quello di cui si tratta;

**RICHIAMATO** il comma 2 articolo 7 delle norme tecniche di attuazione del R.U.E “*Disposizioni di raccordo “ che recita: “Le tavole di RUE individuano con apposita grafia i perimetri degli Accordi negoziali (Accordi di Programma, Accordi con i privati, Programmi integrati di Intervento) ai sensi dell’articolo 1.7 del PSC, nonché i perimetri dei P.P. definitivamente approvati e/o con convenzione sottoscritta alla data di approvazione delle presenti norme. ....(omissis), .... Le disposizioni normative e cartografiche previste in tali Accordi negoziali e P.P. prevalgono sulle prescrizioni del R.U.E. per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione stipulata; pertanto fino a tale data, gli interventi edilizi andranno ricondotti alle tavole e alle N.T.A. degli atti attuativi”;*

**VISTA** la L.R. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” con particolare riferimento all’art. 4 “*Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti”;*

**VISTA** l’istanza di parte presentata dagli attuatori aventi causa e finalizzata all’approvazione del P.P.i.p. denominato “scheda 9.3/b Regina Pacis” in variante, acquisita agli atti di questa A.C. in data 09/12/2021 con note prot. n. 390394, 390397, 390404, 390409 (pertanto nei termini previsti dalla L.R. 24/2017);

**DATO ATTO** che i terreni interessati dal P.P.i.p. sono distinti al N.C.T. al Foglio 88 mappali: 94, 825, 902, 903, 904, 909, 910, 911, 912, 913, 1340, 1343, 1345, 1346, 1348, 1360, 1382, e al Foglio 99 mappali: 64, 596, 598, 954 con la precisazione che le particelle 1340 e 954, rispettivamente del fg 88 e 99, risultano esterne al comparto;

**VISTA** la relazione di compatibilità dello strumento attuativo redatta dalla U.O. Piani Attuativi congiuntamente alla U.O. Pianificazione generale in data 06/07/2023 prot. n. 237388, dalla quale si evince che l’approvazione della variante al PPip risulta ammissibile ai sensi del combinato disposto della L.R. 24/2017 della delibera di G.R. n. 1956 del 22/11/2021, purché venga verificato in sede istruttoria il rispetto delle condizioni indicate dall’art. 1.7 comma 1 del PSC.N;

**PRESO ATTO** che gli elaborati di progetto, sottoscritti da tutti i proprietari, sono stati integrati in data 02/05/2023 con prot. nn. 149702, 149706, 149710, in data 11/7/2023 con prot. n. 244412, 244416, 244420, 244424, in data 12/7/2023 con prot. 245621, in data 23/07/2023 prot. n. 257961, in data 20/09/2023 prot. 325669 e in data 23/11/2023 prot. 403501;

**CONSIDERATO** che l'intervento proposto riguarda la citata scheda di P.R.G. previgente n. 9.3/b, suddivisa in tre aree principali collocate lungo la Via Buonamici (nelle vicinanze della Chiesa "Regina Pacis"), lungo la Via Gravina e ad angolo tra la via Gravina e la Via Chiabrera per una Superficie territoriale complessiva di circa 12.868 mq. ed una superficie utile complessiva massima ammissibile pari a 4.300 mq. (suddivisa in 4 edifici);

**ATTESO** che il progetto di variante al Piano Particolareggiato prevede, nella sostanza, che il soggetto attuatore realizzi (oltre agli standard ex lege ed alle sistemazioni viarie già evidenziate con il P.P. originario), la realizzazione di opere alternative alla previgente previsione di "Fast Park" divenuta obsoleta medio tempore, per un importo massimo concordato pari ad € 957.500; che le opere alternative suddette sono riassumibili in:

- attrezzatura a parcheggio delle aree previste in cessione gratuita come Superstandard G4.1 per 2.378,00 mq.;
- Realizzazione di una sala polifunzionale a servizio del quartiere per 100 mq. di S.U. comprensiva dell'attrezzatura a verde dell'area di pertinenza;
- realizzazione tratto di pista ciclopedonale, su aree di proprietà comunale interne al perimetro della Scuola primaria "Boschetti Alberti" con demolizione e ricostruzione recinzione perimetrale, in continuità con la mobilità ciclabile e pedonale di Piano;
- rifacimento tratto fossa consortile Colonnella 1° da Via Chiabrera a Via Pascarella;
- eventuale conguaglio economico, esclusivamente a favore di questa A.C. se le opere alternative comportassero una spesa inferiore all'importo massimo concordato;

**DATO ATTO** che il dimensionamento dello standard urbanistico è stato calcolato su una superficie utile pari a 4.300,00 mq., proposta dal soggetto attuatore, inferiore ai 4.500,00 mq. previsti dalla scheda di progetto del PRG;

**DATO ATTO** che le Opere di urbanizzazione previste dal citato Piano Particolareggiato consistono in:

- Aree attrezzate a verde pubblico mq 1.435;
- Aree attrezzate a parcheggio pubblico mq 1.435;
- aree attrezzate per urbanizzazione secondaria mq. 1.537,52;
- viabilità di progetto mq. 81,40;

e che, inoltre, verranno cedute gratuitamente le seguenti aree:

- mq. 143 circa su cui insistono parti di viabilità esistente relative a Via Buonamici e Via Pascarella a tutt'oggi di proprietà privata;
- mq. 2.378 circa area a superstandard a Zona G4.1;
- mq. 658 circa a superstandard Zona G1, non attrezzata, destinata ad aree per l'istruzione, a confine con la scuola primaria Lagomaggio;
- mq. 118 circa a superstandard (ex rotatoria tra via Gravina e via Chiabrera);

**ATTESO** che il progetto di variante propone il reperimento di una piccola parte dello standard previsto in cessione gratuita all'A.C. come urbanizzazione secondaria all'esterno del perimetro di comparto, in area prospiciente la Via Chiabrera, avente destinazione congrua, distinta al N.C.E.U. Foglio 99 mappale 954, per una superficie di circa mq. 190 catastali e mq. 147 (da rilievo); l'area risulta necessaria per ottimizzare il collegamento tra la pista ciclabile di progetto e la rete comunale della mobilità ciclabile e pedonale; si ritiene compatibile urbanisticamente la scelta progettuale, essendo l'area in questione destinata dallo strumento urbanistico vigente (RUE) ad attrezzature e spazi collettivi;

**PRESO ATTO** che l'area sopraccitata:

- è classificata dal P.R.G. pre-vigente come: “scheda di progetto 9.3/b, (Area disciplinata dall'articolo 35.2.1 delle N.T.A. di P.R.G). Zonizzazione: Zona C2 (articolo 23.2.2), mentre le aree esterne al P.P.i.p, e precisamente foglio 88 mappale 1340 come “Viabilità esistente” e foglio 99 mappale 954 in gran parte come “Viabilità di progetto” ed in parte minore come “zona B1: zona residenziale edificata”;
- nel P.S.C. approvato con delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016 la scheda 9.3/b è classificata con perimetro di accordo di programma e pertanto ai sensi dell'art. 1.7 comma 3 bis del relative NTA: “*Sono considerati conformi al PSC i procedimenti negoziali riferiti ad accordi di programma (articolo 40 L.R. 20/2000), accordi con i privati (articolo 18 L.R. 20/2000), programmi integrati d'intervento (L. 179/1992) e loro varianti, definitivamente approvati e sottoscritti prima della data di approvazione della presente strumentazione. Gli atti conseguenti alla loro sottoscrizione saranno quindi attuabili entro la validità del PSC.*”;

**DATO ATTO** che il presente piano particolareggiato di iniziativa privata in variante è:

- conforme alla variante PTCP approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 12 del 23 aprile 2013;
- conforme al P.S.C. approvato, per le motivazioni suddette;
- subordinato alle condizioni riportate nel “Referto Urbanistico” All. B, parte integrante del presente atto;

**DATO ATTO** altresì che, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i., il presente Piano Particolareggiato è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità come attestato dal decreto del Presidente della Provincia di Rimini n. 62 del 24/8/2023 dalla quale emerge che non risulta da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

**PRESO ATTO** dell'iter procedimentale e dell'avvenuta partecipazione popolare, prevista ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 47/78 e s.m.i., tramite pubblicazione all'Albo pretorio del Comune e sul B.U.R.E.R.T. n. 220 del 02/08/2023, dell'avviso di avvenuto deposito degli elaborati presso gli uffici comunali preposti dal 02/08/2023 al 02/10/2023, di cui al protocollo speciale (fascicolo n. 2023-251-009 istituito il 02/08/2023) e che durante la pubblicazione e il deposito in segreteria comunale è pervenuta n. 1 osservazione al Piano Particolareggiato;

**VALUTATA** la proposta di controdeduzione all'osservazione ricevuta per le motivazioni espresse nell'All. C parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo quivi integralmente richiamato;

**ACQUISITI e VALUTATI** i pareri necessari alla formazione dell'iter istruttorio del Piano in oggetto, che sono divenuti parte integrante del corpo normativo del P.P. stesso;

**PRESO ATTO:**

- dello schema di convenzione, come modificato dagli Uffici comunali sostitutivo/emendativo di quello attualmente vigente e formalmente accettato dal Soggetto Attuatore, che definisce le pattuizioni contrattuali tra le parti con particolare riferimento agli obblighi assunti dal soggetto attuatore in sede di sottoscrizione della

modifica all'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. n. 20/2000 (sottoscritto in data 21/09/2021);

- delle NTA del piano particolareggiato, come modificate dall'Ufficio, formalmente accettate dal Soggetto attuatore;
- che tali documenti fanno parte degli elaborati di piano particolareggiato All. A parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo di seguito elencati:

<b>N.</b>	<b>Elaborati</b>	<b>Oggetto</b>
1	Tav. 1 - var	Corografia e PRG – perimetrazione comparto
2	Tav. 2 - var	Individuazione catastale e delle proprietà;
3	Tav. 3 - var	Stato di fatto – Planimetria
5	Tav. 4 - var	Planimetria generale d'insieme
6	Tav. 5 - var	Progetto
7	Tav. 6 -var	Planivolumetrico
8	Tav. 7 - var	Zonizzazione – Standards
9	Tav. 8 - var	Vincoli e prescrizioni normative
10	Tav. 10 - var	Segnaletica stradale
11	Tav. 11 – var	Mobilità carrabile e pedonale – Barriere architettoniche
12	Tav. 12 - var	Impianto di distribuzione gas metano
13	Tav. 13 - var	Fognatura rete acque bianche e nere
14	Tav. 14 - var	Impianto di distribuzione rete idrica
15	Tav. 15 - var	Impianto di distribuzione energia elettrica
16	Tav. 16 - var	Impianto di distribuzione rete telefonica
17	Tav. 17 - var	Impianto di distribuzione pubblica illuminazione
18	Tav. 18 - var	Verde pubblico: planimetria e particolari costruttivi
19	Tav. 19 - var	Richiesta autorizzazione passi carrai Deve essere modificata
20	Tav. 20 - var	Tipologie edilizie
22	Tav. 22 - var	Rendering
23	Tav. 23 - var	Individuazione piste ciclabili di progetto / esistenti
24	Tav. 24a	Fossa Colonnella: stato di fatto
25	Tav. 24b	Fossa Colonnella: stato di progetto
26	Tav. 25	HUB
27	Tav. 26	Comparativa permeabilità
28	Allegato C - var	Relazione illustrativa e delle OO.UU. del P.P
29	Allegato D - var	Estratti di mappa, visure catastali
30	Allegato E - var	Preventivo sommario di spesa e quadro economico
32	Allegato G - var	Schema di Convenzione
33	Allegato H - var	Norme tecniche di attuazione
34	Allegato I - var	Relazione tecnica delle fognature
35c	Allegato L - int	Relazione geologica e microzonazione sismica
35d	Allegato L - int	Valutazioni Microzonazione Sismica
36d	Allegato M - agg	Valutazione previsionale di clima acustico
38	Allegato O	Relazione preliminare PAI
39	Allegato P	Relazione Illuminotecnica
40	VAS	Valutazione ambientale strategica
41	Relazione	Relazione antenne telefonia mobile

che integrano gli elaborati di piano particolareggiato, invariati, come approvati con delibera di C.C. n. 64/2019 e di seguito elencati:

N.	Elaborati	Oggetto
4	Tav. 3b	Stato di fatto – Profili
21	Tav. 21	Sezione tipo per la posa degli impianti tecnologici
31	Allegato F	Documentazione fotografica
35a	Allegato L	Relazione geologica e microzonazione sismica parte 1
35b	Allegato L	Relazione geologica e microzonazione sismica parte 2
36a	Allegato M	Valutazione previsionale di clima acustico
36b	Allegato M	Integrazione acustica 1
36c	Allegato M	Integrazione acustica 2
37	Allegato N	Relazione botanico-vegetazionale

**PRESO ATTO** del Referto Urbanistico, (All. B) parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, che esprime le valutazioni dell'ufficio funzionali all'approvazione della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG pre-vigente, la conformità urbanistica e tecnica dell'intervento e ricomprende la scheda di parere contabile;

**PRESO ATTO** che le Opere di urbanizzazione primaria a scomputo previste dal Piano in oggetto hanno un importo stimato in € 582.532,58 (Quadro A + Quadro B al netto di IVA) così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;

**VALUTATO** che:

- il costo di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, calcolato a preventivo, risulta superiore agli oneri di U1 dovuti all'Amministrazione comunale ai sensi del tabellare regionale attualmente in uso e stimato in € 170.882,00;
- l'eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri dovuti rimarrà a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione stessa in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione; l'eventuale conguaglio verrà accertato sulla base del costo "a consuntivo" delle opere di urbanizzazione, risultante dal conto finale;

**VALUTATO** inoltre che:

- ai sensi dell'art. 226, c. 2, lett. c), del D.Lgs. n. 36/2023 (Nuovo Codice Appalti) entrato in vigore il 1/07/2023, ai "procedimenti in corso" (quale quello del presente P.P.) continua ad applicarsi la disciplina di cui all'art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016 previgente;
- l'importo totale delle opere a scomputo e delle opere aggiuntive ammonta ad € 1.191.120,00 (Quadro A) risulta inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016;

**CONSIDERATO** che a garanzia degli obblighi previsti nella Convenzione Urbanistica l'attuatore in sede di stipula della convenzione urbanistica Rep. n. 43921/22185 del 28/09/2021, ha depositato le seguenti fideiussioni bancarie:

- € 957.500,00 a garanzia della "corretta" e "puntuale" realizzazione delle OO.UU. n. 153 del 13/09/2021 di Riviera Banca;
- € 100.000,00, quale penale, a garanzia del rispetto di tutti i tempi previsti in convenzione urbanistica in ordine alla realizzazione e cessione delle aree ed Opere sopra citate 154 del 13/09/2021 di Riviera Banca;

e che in sede di rilascio permesso di costruire pratica n. 2021-462-3622 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stata integrata la suddetta fideiussione n. 153 del 13/09/2021 con Polizza Assicurativa Unipolsai n. 193512202 del 30/05/2023, di importo € 363.683,55 sulla base dell'aggiornamento del Quadro Economico;

**PRESO ATTO** che, le suddette garanzie sono state prestate per la corretta realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, il collaudo favorevole delle stesse e la cessione di aree ed attrezzature, e che le stesse dovranno essere puntualmente aggiornate prima del rilascio del progetto definitivo/esecutivo delle opere in variante al permesso di costruire pratica n. 2021-462-3622, sulla scorta dei computi metrici estimativi allegati;

**DATO ATTO** altresì che gli importi saranno opportunamente verificati ed eventualmente aggiornati in fase esecutiva, in seguito alla valutazione di congruità economica di competenza del Settore Infrastrutture mobilità e qualità ambientale;

**PRESO ATTO** che la proposta di cui trattasi comporta riflessi indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente, costituiti dalla gestione delle opere pubbliche (energia, acqua, gas ecc) e dai costi di manutenzione (pulizia, sfalcio, verniciatura, sostituzione elementi ecc.), quantificabili in circa 14.300,00 € annui, a partire, presumibilmente, dall'anno 2029/2030, come meglio evidenziato nella "Scheda di parere contabile" ricompresa nel fascicolo All. B – Referto urbanistico, parte integrante e sostanziale del presente atto;

**DATO ATTO** altresì che, ai sensi dell'articolo 39 del D.Lgs. 14/03/2013 n. 33, la presente proposta deliberativa, corredata degli allegati parte integrante, è posta in pubblicazione sul sito del Comune di Rimini a partire dal giorno 20/12/2023;

**RITENUTO** di rinviare a successivi atti da adottare a cura del responsabile del procedimento la definizione del periodo di esigibilità degli importi indicati per OO.UU. fermo restando la necessità di provvedere a inserire negli strumenti di programmazione la valorizzazione delle opere a scomputo;

**VISTO** il parere favorevole del Dirigente del Settore Governo del Territorio, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 e dell'articolo 147 bis comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi, contenente la dichiarazione di assenza di condizioni di incompatibilità previste dagli artt. 2 e 7 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Rimini, e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria Generale) ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento di Contabilità, allegato al presente atto;

**VISTO** il parere favorevole del Responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria Generale) ai sensi del suddetto articolo 49 in ordine alla regolarità contabile, allegato al presente atto;

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente in data 05.12.2023;

**ACQUISITO** il parere di legittimità del Segretario Generale, ai sensi dell'articolo 5, comma 3 del “Regolamento sui controlli interni”, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24/01/2013;

**VISTI** i riferimenti al quadro normativo in atto, e cioè:

- la Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i.;
- l'articolo 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e s.m.i.;
- la Legge 28/01/1977 n. 10 e s.m.i.;
- il T.U. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.
- la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 07/12/1978 n. 47 e s.m.i.;
- la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 29/03/1980 n. 23 e s.m.i.;
- la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 08/11/1988 n. 46 e s.m.i.;
- la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 30/01/1995 n. 6 e s.m.i.;
- la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 24/03/2000 n. 20 e s.m.i.;
- la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 30/07/2013 n. 15 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 ora D.Lgs. n. 50/2016;
- il Piano Regolatore Generale pre-vigente, come approvato con delibere di Giunta Provinciale n. 351 del 03/08/1999 e n. 379 del 12/08/1999;
- il P.T.C.P. variante approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 12 del 23 aprile 2013;
- il Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016;
- la Legge Regionale dell'Emilia-Romagna 21/12/2017 n. 24 e s.m.i.;
- la delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021;

**SU PROPOSTA** dell'Assessora all'Urbanistica e Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata, Rigenerazione Urbana, Politiche per la Mobilità, Trasporto Pubblico Locale, Demanio, PNRR;

**Il Consiglio Comunale** procede all'esame della osservazione e della proposta di controdeduzione e alla votazione della stessa:

OSSERVAZIONE n. 1 acquisita agli atti con prot. n. 339730 del 02/10/2023 controdedotta come nell'All. C, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

Presenti Nr.	30	
Votanti Nr.	30	
Favorevoli Nr.	19	Conss.: Barilari, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri,

		Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	11	Conss.: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Di Campi, Marcello, Marchei, Murano Brunori, Pari, Renzi, Spina e Zoccarato
Astenuti Nr.	0	

*Il Cons.: Renzi ha comunicato il proprio voto nella chat della piattaforma della videoconferenza, non essendo riuscito a votare dalla stessa per problemi di collegamento.*

#### DELIBERA

- 1) di non accogliere l'osservazione n.1, così come risulta nell'All. C;

*La Presidente del Consiglio Corazzi esaurita la trattazione dell'argomento lo pone in votazione.*

Esperita la votazione per appello nominale con il seguente risultato:

Presenti Nr.	30	
Votanti Nr.	30	
Favorevoli Nr.	19	Conss.: Barilari, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	1	Cons. Murano Brunori
Astenuti Nr.	10	Conss.: Angelini, Ceccarelli, De Sio, Di Campi, Marcello, Marchei, Pari, Renzi, Spina e Zoccarato

#### DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato: "Regina Pacis" - Scheda di progetto 9.3/b del PRG pre-vigente, in variante allo stesso, presentato in adempimento ai disposti di cui all'Accordo di Pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, così come emendato e sottoscritto in data 28/09/2021, costituito dagli elaborati tecnico-grafici ed amministrativi di cui all'All. A, parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo di seguito elencati:

N.	Elaborati	Oggetto
1	Tav. 1 - var	Corografia e PRG – perimetrazione comparto
2	Tav. 2 - var	Individuazione catastale e delle proprietà;
3	Tav. 3 - var	Stato di fatto – Planimetria
5	Tav. 4 - var	Planimetria generale d'insieme
6	Tav. 5 - var	Progetto
7	Tav. 6 -var	Planivolumetrico
8	Tav. 7 - var	Zonizzazione – Standards

9	Tav. 8 - var	Vincoli e prescrizioni normative
10	Tav. 10 - var	Segnaletica stradale
11	Tav. 11 - var	Mobilità carrabile e pedonale – Barriere architettoniche
12	Tav. 12 - var	Impianto di distribuzione gas metano
13	Tav. 13 - var	Fognatura rete acque bianche e nere
14	Tav. 14 - var	Impianto di distribuzione rete idrica
15	Tav. 15 - var	Impianto di distribuzione energia elettrica
16	Tav. 16 - var	Impianto di distribuzione rete telefonica
17	Tav. 17 - var	Impianto di distribuzione pubblica illuminazione
18	Tav. 18 - var	Verde pubblico: planimetria e particolari costruttivi
19	Tav. 19 - var	Richiesta autorizzazione passi carrai Deve essere modificata
20	Tav. 20 - var	Tipologie edilizie
22	Tav. 22 - var	Rendering
23	Tav. 23 - var	Individuazione piste ciclabili di progetto / esistenti
24	Tav. 24a	Fossa Colonnella: stato di fatto
25	Tav. 24b	Fossa Colonnella: stato di progetto
26	Tav. 25	HUB
27	Tav. 26	Comparativa permeabilità
28	Allegato C - var	Relazione illustrativa e delle OO.UU. del P.P
29	Allegato D - var	Estratti di mappa, visure catastali
30	Allegato E - var	Preventivo sommario di spesa e quadro economico
32	Allegato G - var	Schema di Convenzione
33	Allegato H - var	Norme tecniche di attuazione
34	Allegato I - var	Relazione tecnica delle fognature
35c	Allegato L - int	Relazione geologica e micro zonizzazione sismica
35d	Allegato L - int	Valutazioni Microzonazione Sismica
36d	Allegato M - int	Valutazione previsionale di clima acustico
38	Allegato O	Relazione preliminare PAI
39	Allegato P	Relazione Illuminotecnica
40	VAS	Valutazione ambientale strategica
41	Relazione	Relazione antenne telefonia mobile
42	Richiesta	Arpae su emissioni rumorose

che integrano gli elaborati di piano particolareggiato, invariati, come approvati con delibera di C.C. n. 64/2019 e di seguito elencati:

N.	Elaborati	Oggetto
4	Tav. 3b	Stato di fatto – Profili
21	Tav. 21	Sezione tipo per la posa degli impianti tecnologici
31	Allegato F	Documentazione fotografica
35a	Allegato L	Relazione geologica e microzonazione sismica parte 1
35b	Allegato L	Relazione geologica e microzonazione sismica parte 2
36a	Allegato M	Valutazione previsionale di clima acustico
36b	Allegato M	Integrazione acustica 1
36c	Allegato M	Integrazione acustica 2
37	Allegato N	Relazione botanico-vegetazionale

di cui si richiamano:

- lo Schema di convenzione, sostitutiva/emendativa della precedente convenzione sottoscritta in data 28/09/2021, come modificato dagli Uffici comunali;
- le Norme Tecniche d'Attuazione, come modificate dagli Uffici comunali;

Il Referto Urbanistico (All. B parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo) che esprime le valutazioni dell'ufficio funzionali all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, la conformità urbanistica dell'intervento e ricomprende la scheda di parere contabile;

- 2) **DI APPROVARE** il reperimento di una parte dello standard di U2 fuori dal perimetro di piano particolareggiato (area distinta al N.C.T. al foglio 99 mappale 954), e l'acquisizione gratuita dell'area distinta al N.C.T. al foglio 88 mappale 1340 parte di viabilità esistente relativa a Via Rovetta e a tutt'oggi di proprietà del soggetto attuatore;
- 3) **DI APPROVARE** ed autorizzare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i cui costi di realizzazione sono pari a € 582.532,58 circa (IVA esclusa), da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
- 4) **DI APPROVARE** ed autorizzare la realizzazione delle opere alternative al cosiddetto Fast Park per un importo massimo stimato in € 957.500,00 come meglio disposto nello schema di convenzione allegato;
- 5) **DI PRENDERE ATTO** che gli oneri di urbanizzazione primaria da scomputare, sono stimati preventivamente in € 170.882,00 (importo tabellare), fermo restando che, l'eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto agli oneri dovuti, rimarrà a totale carico del Soggetto Attuatore che nulla potrà pretendere dall'Amministrazione Comunale, salvo conguaglio esclusivamente a favore dell'Amministrazione stessa in sede di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione; l'eventuale conguaglio verrà accertato sulla base del costo "a consuntivo" delle opere di urbanizzazione, risultante dal conto finale;
- 6) **DI DARE ATTO** che le opere di urbanizzazione da realizzare in attuazione del presente Piano Particolareggiato saranno cedute, unitamente alle aree sottese, all'Amministrazione Comunale, e dalla stessa, prese in carico nei tempi e con le modalità previste in Convenzione Urbanistica;
- 7) **DI RINVIARE** a successivi atti da adottare a cura del responsabile del procedimento la definizione del periodo di esigibilità degli importi indicati per OO.UU. fermo restando la preliminare necessità di provvedere, in occasione delle prossime variazioni al bilancio, a inserire negli strumenti di programmazione la valorizzazione delle opere a scomputo;
- 8) **DI DARE ATTO** che la fideiussione bancaria di Riviera Banca n. 153 del 13/09/2021 di importo € 957.500,00, a garanzia della corretta realizzazione delle Opere di

urbanizzazione, del collaudo favorevole delle stesse e della cessione di aree ed attrezzature, integrata con la Polizza Assicurativa Unipolsai n. 193512202 del 30/05/2023 di importo € 363.683,55 in sede di rilascio permesso di costruire pratica n. 2021-462-3622, dovranno essere puntualmente aggiornate prima del rilascio del progetto definitivo/esecutivo delle opere in variante al permesso di costruire pratica n. 2021-462-3622, sulla scorta dei computi metrici estimativi allegati;

- 9) **DI AUTORIZZARE** il Dirigente responsabile del Settore Governo del Territorio – U.O. Pianificazione Attuativa ed Edilizia Residenziale Pubblica a sottoscrivere, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la convenzione sostitutiva/emendativa della precedente convenzione stipulata in data 28/09/2021, attuativa della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato: “Regina Pacis” - Scheda di progetto 9.3B del PRG pre-vigente, secondo lo schema di cui al precedente punto 2), con facoltà dello stesso di apportarvi modifiche ed integrazioni, comunque non sostanziali, che si rendessero necessarie per una sua migliore definizione;
- 10) **DI DARE ATTO** che la proposta di cui trattasi comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, costituiti dalla gestione delle opere pubbliche (energia, acqua, gas ecc) e costi di manutenzione (pulizia, sfalcio, verniciatura, sostituzione elementi ecc.), quantificabili in circa 14.300,00 € annui, a partire, presumibilmente, dall'anno 2029/2030, come meglio evidenziato nella “Scheda di parere contabile” ricompresa nel fascicolo All.B – Referto Urbanistico, parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 11) **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'articolo 39 del D.Lgs. 14/03/2013 n. 33, la presente proposta deliberativa, corredata degli allegati parte integrante, è posta in pubblicazione sul sito del Comune di Rimini a partire dal giorno 20/12/2023;
- 12) **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Governo del Territorio Ing. Carlo Mario Piacquadio;

*Esce il Cons. Marcello. Presenti n. 29 Consiglieri.*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PRESO ATTO** della necessità di addivenire alla conclusione del procedimento istruttorio per la sottoscrizione della convenzione urbanistica tra le parti entro il 1 gennaio 2024 quale termine ultimo previsto dalla riforma urbanistica contenuta nella Legge Regionale 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” come meglio esplicitato in premessa;

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

Presenti Nr.	29
Votanti Nr.	29

Favorevoli Nr.	22	Conss.: Barilari, Cancellieri, Carminucci, Casadei, Corazzi, De Leonardis, De Sio, Di Natale, Guaitoli, Lari, Marchei, Marchioni, Messori, Neri, Pasini, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco e Zoccarato
Contrari Nr.	1	Cons. Murano Brunori
Astenuti Nr.	6	Conss.: Angelini, Ceccarelli, Di Campi, Pari, Renzi e Spina

*I Conss.: Di Campi e Renzi hanno comunicato il proprio voto nella chat della piattaforma della videoconferenza, non essendo riusciti a votare dalla stessa per problemi di collegamento.*

#### DELIBERA

**DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Giulia Corazzi

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott.ssa Diodorina Valerino