



COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. : 103 del 19/12/2023

Oggetto : PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “VIA COLETTI” - SCHEDA DI PROGETTO 5.7 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 IN DATA 08/03/2016. APPROVAZIONE

L’anno duemilaventitre, il giorno diciannove del mese di Dicembre, alle ore 18:50, 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^a 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	Assente	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	Assente	23	Pari Andrea	Assente
7	Casadei Giovanni	Assente	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	Assente	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	Presente	33	Zoccarato Matteo	Presente
17	Marcello Nicola	Assente			

Totale presenti n. 25 - Totale assenti n. 8

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, Murano Brunori, Neri, Renzi, Spina e Tonti collegati da remoto.

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Via Coletti" - Scheda di progetto 5.7 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 in data 08/03/2016. Approvazione.

La Presidente del Consiglio Corazzi, vista la proposta di delibera consiliare n. 105 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 quindi i Cons.: Ceccarelli, Lisi, Zamagni Giuliano, Spina, Lisi, Spina, Zamagni Giuliano, Cancellieri e Di Campi.

Interviene quindi l'Assessora Frisoni per le conclusioni.

Infine per dichiarazione di voto intervengono i Cons.: Ceccarelli, Lisi, Marcello, Zamagni Giuliano e Ceccarelli.

Presenti n. 27: Sindaco Sadegholvaad, Cons.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Ceccarelli, Corazzi, De Leonardis, Di Campi, Di Natale, Guaitoli, Lari, Lisi, Marcello, Marchei, Marchioni, Messori, Murano Brunori, Neri, 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. '99 nell'ambito del quale era ricompresa la scheda di progetto di cui si tratta;
- il P.R.G. destinava le aree a Zona C2 - scheda di progetto 5.7 con attuazione tramite piano particolareggiato, previa stipula di accordo di pianificazione tra Amministrazione Comunale e soggetti attuatori;

- in data 19/10/2010, con atto Rep. n. 76385/20351 è stato sottoscritto dai proprietari delle aree e dal Comune di Rimini l'Accordo di pianificazione ex art. 18 della L.R. 20/2000;
- conformemente ai disposti dell'accordo sottoscritto, in data 26/01/2011 è stato presentato il Piano particolareggiato di iniziativa privata (P.P.i.p.), il quale, in fase istruttoria, non è risultato compatibile con le previsioni di espansione sostenibile ed a basso consumo di suolo indicate dall'"Atto di indirizzo: Masterplan Strategico. Interventi per la realizzazione di una città sostenibile" approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 77 del 13/12/2012 e che, per tali motivi, i proprietari hanno manifestato la propria disponibilità a formulare una proposta modificativa dei contenuti urbanistici del piano particolareggiato in itinere e ad emendare (di conseguenza) l'accordo stipulato;
- con delibera di Giunta Comunale n. 84 dell'8/03/2016 è stato, quindi, approvato lo schema di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 emendativo dell'Accordo vigente, che è stato sottoscritto tra le parti in data 11/03/2016, (Rep. n. 81930/24464);
- con l'accordo di pianificazione emendativo si è definita una nuova soluzione progettuale della scheda 5.7 di PRG, caratterizzata in sintesi da:
 - riduzione da 12.500,00 mq. a 7.000,00 mq. della Superficie Utile prevista per l'edificazione residenziale privata;
 - cessione gratuita al Comune di aree con una superficie pari a 6.000,00 mq. per la realizzazione di opere pubbliche (opere di edilizia scolastica - superstandard non attrezzato);
 - realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree Superstandard attrezzate a verde pubblico per 6.300,00 mq. e a parcheggi pubblici per 3.200,00 mq. oltre agli standard previsti per legge;
- in data 15/03/2016 questa A.C. ha definitivamente approvato la nuova Pianificazione Generale ex L.R. 20/2000 e con delibere di Consiglio Comunale, rispettivamente nn. 15 e 16, sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);

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” intervenuta medio tempo;

VISTA l’istanza di parte presentata dagli attuatori e finalizzata all’approvazione del P.P.i.p. denominato “scheda 5.7 Via Coletti”, secondo quanto stabilito dall’emendamento all’accordo di pianificazione stipulato in data 11/03/2016, acquisita agli atti di questa A.C. in data 16/11/2021 con note prot. n. 362217-362231-362249-362265 (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 58, particelle n. 62, 421, 424, 625, 368, 385 e 384;

PRESO ATTO che gli elaborati di progetto, sottoscritti da tutti i proprietari, sono stati integrati in data 23/12/2021 con prot. n. 407855, in data 01/08/2022 con prot. nn. 259537, 259539, 259540 e 259541, in data 2/01/2023 con prot. nn. 613, 632, 644 e 654, in data 25/05/2023 con prot. nn. 180582, 180586, 180588 e 180591, in data 04/07/2023 con prot. n. 233803, in data 6/07/2023 con prot. n. 23778, in data 25/07/2023 prot. n. 260767, in data 22/11/2023 prot. n. 401681 e in data 23/11/2023 prot. n. 402423;

VISTA la relazione di compatibilità dello strumento attuativo a firma del Dirigente di Settore (con la collaborazione della U.O. Pianificazione generale e della U.O. Piani Attuativi) in data 05/04/2023 prot. n. 120435, dalla quale si evince che l’approvazione della variante al P.P.i.p. 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 P.S.C.N;

CONSIDERATO che l’intervento proposto riguarda la citata scheda di P.R.G. pre-vigente n. 5.7, collocata lungo via Coletti, per una Superficie territoriale complessiva di circa 31.510 mq. (derivante da rilievo dello stato di fatto) ed una superficie utile complessiva massima ammissibile pari a 7.000 mq.;

ATTESO che il progetto di Piano Particolareggiato prevede, nella sostanza, che il soggetto attuatore realizzi una nuova soluzione progettuale della scheda 5.7 con riduzione della Superficie Utile da 12.500,00 mq a 7.000,00 mq prevista per l’edificazione residenziale privata, la cessione gratuita al Comune di aree con una superficie pari a 6.000,00 mq per la realizzazione di opere pubbliche (superstandard non attrezzato), la realizzazione e cessione gratuita all’A.C. di 6.300 mq a superstandard a verde pubblico e di 3.200 mq di parcheggi pubblici oltre agli standard previsti per legge;

DATO ATTO che il dimensionamento dello standard urbanistico è stato calcolato su una superficie utile pari a 7.000 mq., proposta dal soggetto attuatore, come previsto dall’accordo emendativo sottoscritto in data 11/03/2016;

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

- Aree attrezzate a verde pubblico mq 3.361;

- Aree attrezzate a parcheggio pubblico mq 860;
- aree attrezzate per urbanizzazione secondaria (proposti attrezzati a parcheggio) mq. 2.177;
- aree a viabilità di progetto mq. 1.728;
- cabina elettrica, in proprietà privata, di mq. 56;

che, inoltre, verranno cedute gratuitamente le seguenti aree:

- mq. 6.003 di superstandard a Zona G1, non attrezzata;
- mq. 6.320 di superstandard a Zona G3.1 destinata a verde per il gioco e lo sport, attrezzata a verde pubblico;
- mq. 3.285 di superstandard a Zona G4.1 destinate a parcheggi pubblici, distribuite in tre diverse aree all'interno della scheda che verranno attrezzati;

e l'attrezzatura aggiuntiva costituita da:

- l'eventuale ricostruzione dell'intera infrastruttura relativa alla condotta consortile "Matrice Spule" esistente al fine di un utilizzo carrabile, previa specifica verifica statica da effettuarsi prima del rilascio delle opere di urbanizzazione;

PRESO ATTO che l'area sopracitata:

- è classificata dal P.R.G. pre-vigente come: "scheda di progetto 5.7, Zonizzazione: Zona C2 (articolo 23.2.2 delle NTA)";
- nel P.S.C. approvato con delibera di C.C. n. 15 del 15/03/2016 la scheda 5.7 è classificata con perimetro di accordo di pianificazione 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. 57 del 28/07/2023 dalla quale emerge che: non risulta da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con le seguenti prescrizioni:

- a) al fine del miglioramento delle prestazioni energetiche, si chiede di prevedere soluzioni tecniche volte a consentire, anche in una fase successiva, di installare punti di ricarica per veicoli elettrici e, in generale, di adottare buone pratiche costruttive volte a garantire una maggiore sostenibilità dell'intervento;
- b) nella definizione del progetto esecutivo del verde si tenga conto dell'obiettivo di abbattimento degli inquinanti atmosferici, definendo specifici target e provvedendo alla verifica su base temporale della progettazione del verde al fine garantire un

progressivo accrescimento dell'efficacia di abbattimento degli inquinanti atmosferici, provvedendo a eventuali nuovi impianti arborei;

- c) dovranno essere recepite le prescrizioni formulate dai soggetti competenti in materia ambientale per la fase progettuale e gestionale dell'intervento;

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. 237 del 16/08/2023, dell'avviso di avvenuto deposito degli elaborati presso gli uffici comunali preposti dal 16/08/2023 al 15/09/2023, di cui al protocollo speciale (fascicolo n. 2023-251-010 istituito il 16/08/2023) e che durante la pubblicazione e il deposito in segreteria comunale sono pervenute n. 8 osservazioni al Piano Particolareggiato di cui 5 nei termini e 3 fuori termine;

VALUTATE le proposte di controdeduzione alle osservazioni ricevute riportate 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 e formalmente accettato dal Soggetto Attuatore, che definisce le pattuizioni contrattuali tra le parti con particolare riferimento alla realizzazione e cessione di aree ed opere di Urbanizzazione;
- delle NTA del piano particolareggiato, come modificate dagli Uffici;
- che tali documenti fanno parte degli elaborati di piano particolareggiato All. A parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo e di seguito elencati:

N.	Elaborato	Oggetto
1	Tav. 1/A	Estratto di mappa catastale con sovrapposizione della "SCHEDA 5.7" – Stralcio variante al PRG
2	Tav. 1/B	Identificazione del perimetro di comparto (Scheda 5.7) su rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto
3	Tav. 1/C	Calcolo della superficie territoriale (St) del comparto della "Scheda 5.7"
4	Tav. 2	Visure catastali – Estratto di mappa
5	Tav. 3/A	Stato di fatto: Rilievo planoaltimetrico – Profili del terreno
6	Tav. 3/B	Stato di fatto: Preesistenze edilizie
7	Tav. 3/C	Stato di fatto: Documentazione fotografica
8	Tav. 4/A	Progetto: Zonizzazione – Standards
9	Tav. 4/B	Schema pre-frazionamento e calcolo delle superfici delle aree pubbliche previste in cessione all'A.C.
10	Tav. 5	Progetto: Planimetria generale e profili
11	Tav. 6	Progetto: Opere edilizie – planimetrie e tipologie edilizie
12	Tav. 7	Progetto: Criteri compositivi e formali dei fabbricati, inserimento paesaggistico dell'intervento e rendering planivolumetrici
13	Tav. 8/A	Progetto: Viabilità interna – accessi – parcheggi
14	Tav. 8/B	Progetto: Sistema del verde

15	Tav. 9/A	Progetto opere elettriche: schema di impianto di illuminazione pubblica
16	Tav. 9/B	Progetto sottoservizi: Schemi rete ENEL e rete TELECOM
17	Tav. 9/C	Progetto sottoservizi: Schema di impianto di fognatura bianca e nera
18	Tav. 9/D	Progetto sottoservizi: Schema di impianto ACQUA
19	Tav. 10	Progetto: Scavi – Planimetria generale e Sezioni/Profili
Allegati		
20	All. A	Passi carrai: dimensioni e distanze
21	All. B	Progetto: dotazioni ecologiche HERA
Elaborati		
22	Elab. 1A	Relazione generale urbanistico/architettonica
23	Elab. 1B	Relazione tecnica: opere stradali e verde
24	Elab. 1C	Relazione tecnica: opere di illuminazione pubblica
25	Elab. 1D	Relazione tecnica: rete ENEL – rete TELECOM
26	Elab. 1E	Relazione tecnica: opere fognarie bianche e nere
27	Elab. 1F	Relazione tecnica: rete di distribuzione ACQUEDOTTO
28	Elab. 1G	Computo spesa presunta – Quadri economici – Sicurezza
29	Elab. 1H	Relazione tecnica: Opere di scavo
30	Elab. 1I	Relazione PAI
31	Elab. 2	Rapporto preliminare VALSAT (Valutazione di assoggettabilità)
32	Elab. 3	Indagine geologica
33	Elab. 4	Valutazione previsionale di clima acustico
34	Elab. 4a	Integrazione: modellazione a 10,5 m di altezza
35	Elab. 5	Schema di convenzione <i>(come modificato dall'U.O. Pianificazione Attuativa)</i>
36	Elab. 6	N.T.A. di Piano particolareggiato <i>(come modificato dall'U.O. Pianificazione Attuativa)</i>

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

PRESO ATTO che le Opere di urbanizzazione primaria a scomputo previste dal Piano in oggetto hanno un importo complessivo stimato in € 1.777.281,26 (Quadro A + Quadro B al netto di IVA) così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;

VALUTATO che:

- il costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore a scomputo degli oneri (come sopra riportato), risulta superiore agli oneri di U1 dovuti all'Amministrazione comunale ai sensi del tabellare regionale attualmente in uso, stimati presuntivamente in € 278.180,00;
- 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 che l'importo totale delle opere a scomputo e delle opere aggiuntive ammonta ad € 2.450.390,68 (riferito al solo Quadro A), si è verificato che tale importo risulta inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 36/2023 (Nuovo Codice Appalti) entrato in vigore il 1/07/2023, fissato in € 5.538.000,00;

PRESO ATTO che a garanzia del rispetto dei tempi relativi alla cessione delle aree Superstandard destinate a Zona G1, prima della stipula della convenzione urbanistica verrà prodotta una fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Rimini, per un importo di € 100.000,00;

PRESO ATTO che, ai sensi dello schema di Convenzione Urbanistica l'attuatore produrrà all'atto del ritiro del permesso di costruire per Opere di Urbanizzazione, le seguenti garanzie:

- € 3.792.579,76 a garanzia della "corretta" e "puntuale" realizzazione e cessione delle OO.UU.;
- € 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;

DATO ATTO 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 24.503,90 € 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 21/12/2023;

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 espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria Generale) ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità contabile della proposta di cui trattasi, allegato al presente atto;

VISTO il parere favorevole espresso dalla 3^a Commissione Consiliare Permanente in data 13.12.2023;

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'Assessore 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 delle osservazioni e delle proposte di controdeduzioni e alla votazioni delle stesse:

OSSERVAZIONE n. 1 acquisita agli atti con prot. n. 314874 del 12/09/2023,
 OSSERVAZIONE n. 2 acquisita agli atti con prot. n. 315667 del 12/09/2023,
 OSSERVAZIONE n. 3 acquisita agli atti con prot. n. 344668 del 05/10/2023,
 OSSERVAZIONE n. 4 acquisita agli atti con prot. n. 349050 del 09/10/2023,
 OSSERVAZIONE n. 5 acquisita agli atti con prot. n. 350382 del 10/10/2023, pervenute tutte nei termini e OSSERVAZIONE n. 6 acquisita agli atti con prot. n. 360750 del 17/10/2023, pervenuta fuori termine, raggruppate per argomento e controdedotte, con la controdeduzione n. 001, allegato C, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

Presenti Nr.	27	
Votanti Nr.	27	
Favorevoli Nr.	18	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guitoli, Lari, Marchioni,

		Messori, Neri, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	9	Conss.: Ceccarelli, Di Campi, Lisi, Marcello, Marchei, Murano Brunori, 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 le osservazioni n.1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5 e n. 6, per le motivazioni espresse nella controdeduzione n. 001 (All. C parte integrante della presente);

OSSERVAZIONE n. 7 acquisita agli atti con prot. n. 395378 del 16/11/2023, pervenuta fuori termine, come controdedotta nell'allegato C, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

Presenti Nr.	27	
Votanti Nr.	27	
Favorevoli Nr.	18	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	0	
Astenuti Nr.	9	Conss.: Ceccarelli, Di Campi, Lisi, Marcello, Marchei, Murano Brunori, Renzi, Spina e Zoccarato

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.

Entra il Cons. Pari. Presenti n. 28 (27 Conss. più il Sindaco).

DELIBERA

- 2) di accogliere l'osservazione n. 7, per le motivazioni espresse nella controdeduzione n. 002 (All. C parte integrante della presente);

OSSERVAZIONE n. 8 acquisita agli atti con prot. n. 396061 del 16/11/2023, pervenuta fuori termine, come controdedotta nell'allegato C, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

Presenti Nr.	28	
Votanti Nr.	28	
Favorevoli Nr.	18	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	10	Conss.: Ceccarelli, Di Campi, Lisi, Marcello, Marchei, Murano Brunori, Pari, Renzi, Spina e Zoccarato
Astenuti Nr.	0	

I Conss. Murano Brunori 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

- 3) di non accogliere l'osservazione n. 8, per le motivazioni espresse nella controdeduzione n. 003 (All. C parte integrante della presente);

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

Esperita la votazione con modalità elettronica con il seguente risultato:

Presenti Nr.	28	
Votanti Nr.	28	
Favorevoli Nr.	18	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	6	Conss.: Ceccarelli, Lisi, Marchei, Murano Brunori, Pari e Zoccarato
Astenuti Nr.	4	Conss.: Di Campi, Marcello, Renzi e Spina

I Conss. Murano Brunori 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

- 1) **DI APPROVARE** la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato: "Via Coletti" - Scheda di progetto 5.7 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 11/03/2016,

costituito dagli elaborati tecnico-grafici ed amministrativi di cui all'All. A, parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo di seguito elencati:

N.	Elaborato	Oggetto
1	Tav. 1/A	Estratto di mappa catastale con sovrapposizione della "SCHEDA 5.7" – Stralcio variante al PRG
2	Tav. 1/B	Identificazione del perimetro di comparto (Scheda 5.7) su rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto
3	Tav. 1/C	Calcolo della superficie territoriale (St) del comparto della "Scheda 5.7"
4	Tav. 2	Visure catastali – Estratto di mappa
5	Tav. 3/A	Stato di fatto: Rilievo planoaltimetrico – Profili del terreno
6	Tav. 3/B	Stato di fatto: Preesistenze edilizie
7	Tav. 3/C	Stato di fatto: Documentazione fotografica
8	Tav. 4/A	Progetto: Zonizzazione – Standards
9	Tav. 4/B	Schema pre-frazionamento e calcolo delle superfici delle aree pubbliche previste in cessione all'A.C.
10	Tav. 5	Progetto: Planimetria generale e profili
11	Tav. 6	Progetto: Opere edilizie – planimetrie e tipologie edilizie
12	Tav. 7	Progetto: Criteri compositivi e formali dei fabbricati, inserimento paesaggistico dell'intervento e rendering planivolumetrici
13	Tav. 8/A	Progetto: Viabilità interna – accessi – parcheggi
14	Tav. 8/B	Progetto: Sistema del verde
15	Tav. 9/A	Progetto opere elettriche: schema di impianto di illuminazione pubblica
16	Tav. 9/B	Progetto sottoservizi: Schemi rete ENEL e rete TELECOM
17	Tav. 9/C	Progetto sottoservizi: Schema di impianto di fognatura bianca e nera
18	Tav. 9/D	Progetto sottoservizi: Schema di impianto ACQUA
19	Tav. 10	Progetto: Scavi – Planimetria generale e Sezioni/Profili
Allegati		
20	All. A	Passi carrai: dimensioni e distanze
21	All. B	Progetto: dotazioni ecologiche HERA
Elaborati		
22	Elab. 1A	Relazione generale urbanistico/architettonica
23	Elab. 1B	Relazione tecnica: opere stradali e verde
24	Elab. 1C	Relazione tecnica: opere di illuminazione pubblica
25	Elab. 1D	Relazione tecnica: rete ENEL – rete TELECOM
26	Elab. 1E	Relazione tecnica: opere fognarie bianche e nere
27	Elab. 1F	Relazione tecnica: rete di distribuzione ACQUEDOTTO
28	Elab. 1G	Computo spesa presunta – Quadri economici – Sicurezza
29	Elab. 1H	Relazione tecnica: Opere di scavo
30	Elab. 1I	Relazione PAI
31	Elab. 2	Rapporto preliminare VALSAT (Valutazione di assoggettabilità)
32	Elab. 3	Indagine geologica
33	Elab. 4	Valutazione previsionale di clima acustico
34	Elab. 4a	Integrazione: modellazione a 10,5 m di altezza
35	Elab. 5	Schema di convenzione <i>(come modificato dall'U.O.Pianificazione Attuativa)</i>
36	Elab. 6	N.T.A. di Piano particolareggiato <i>(come modificato dall'U.O.Pianificazione Attuativa)</i>

di cui si richiamano:

- lo Schema di convenzione, 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** ed autorizzare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i cui costi di realizzazione sono pari a € 1.777.281,26 circa (IVA esclusa), da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, così come previsto nello schema di convenzione urbanistica;
 - 3) **DI PRENDERE ATTO** che gli oneri di urbanizzazione primaria da scomputare, sono stimati preventivamente in € 278.180,00 (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;
 - 4) **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;
 - 5) **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 attuativa della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato: "Via Coletti" - Scheda di progetto 5.7 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;
 - 6) **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 24.503,90 € 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;
 - 7) **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 21/12/2023;

- 8) **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento nonché Responsabile della Convenzione è il Dirigente del Settore Governo del Territorio Ing. Carlo Mario Piacquadio;

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.	28	
Votanti Nr.	28	
Favorevoli Nr.	18	Sindaco Sadegholvaad, Conss.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Corazzi, De Leonardis, Di Natale, Guaitoli, Lari, Marchioni, Messori, Neri, Petrucci, Ramberti, Soldati, Tonti, Zamagni Giuliano e Zamagni Marco
Contrari Nr.	6	Conss.: Ceccarelli, Lisi, Marchei, Murano Brunori, Pari e Zoccarato
Astenuti Nr.	4	Conss.: Di Campi, Marcello, Renzi e Spina

I Conss. Murano Brunori 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