

# COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERAZIONE N. : 58 del 18/09/2018

Oggetto : VARIANTE SPECIFICA AL RUE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 4 DELLA L.R. 24/2017 FINALIZZATA A FAVORIRE IL TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ DELL'AREA DI PROPRIETÀ PRIVATA A FRONTE DELL'ACQUISIZIONE DI UNA PORZIONE DI AREA EQUIVALENTE DI PROPRIETÀ PUBBLICA DI CUI ALL'ACCORDO EX ART. 18 L.R. N. 20/2000, DELIBERA DI G.C. N. 177 DEL 19/06/2018, E INDIRIZZO PER LA PERMUTA DELLE AREE.

L'anno duemiladiciotto , il giorno diciotto del mese di Settembre , alle ore 19:05 , con la continuazione nella sala consiliare del Comune di Rimini, previo avviso scritto notificato ai sensi e nei termini di legge a ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta di 1^ convocazione.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

	Consiglieri Comunali	Pres./Ass,		Consiglieri Comunali	Pres./Ass,
1	Gnassi Andrea	Assente	18	Magrini Juri	Presente
2	Bellucci Andrea	Presente	19	Marcello Nicola	Assente
3	Bellucci Giorgia	Presente	20	Mauri Cristiano	Presente
4	Bertozzi Simone	Presente	21	Mauro Gennaro	Presente
5	Camporesi Luigi	Presente	22	Muratori Mirco	Presente
6	Casadei Giovanni	Presente	23	Pasini Luca	Presente
7	Corazzi Giulia	Presente	24	Pecci Marzio	Presente
8	De Leonardis Daniela	Assente	25	Petrucci Matteo	Presente
9	Di Natale Barbara	Presente	26	Piccari Enrico	Assente
10	Donati Sara	Presente	27	Renzi Gioenzo	Assente
11	Erbetta Mario	Presente	28	Spina Carlo Rufo	Assente
12	Falcioni Milena	Presente	29	Trombetta Diana	Assente
13	Frisoni Davide	Presente	30	Vinci Barbara	Presente
14	Frisoni Lucilla	Presente	31	Zamagni Marco	Presente
15	Gianfreda Kristian	Assente	32	Zilli Filippo	Assente
16	Grassi Fabio	Presente	33	Zoccarato Matteo	Presente
17	Grotti Carlo	Assente			

**Totale presenti n. 23 - Totale assenti n. 10**

Presiede Donati Sara nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO .

Partecipa Bellini Alessandro in qualità di Vice Segretario Generale .

**OGGETTO:** Variante specifica al RUE ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 finalizzata a favorire il trasferimento di proprietà dell'area di proprietà privata a fronte dell'acquisizione di una porzione di area equivalente di proprietà pubblica di cui all'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000, Delibera di G.C. n. 177 del 19/06/2018, e indirizzo per la permuta delle aree.

*Il Presidente del Consiglio Comunale, pone in trattazione la proposta deliberativa n. 64 del 13.07.2018 di seguito trascritta:*

“**OGGETTO:** Variante specifica al RUE ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 finalizzata a favorire il trasferimento di proprietà dell'area di proprietà privata a fronte dell'acquisizione di una porzione di area equivalente di proprietà pubblica di cui all'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000, Delibera di G.C. n. 177 del 19/06/2018, e indirizzo per la permuta delle aree.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- la L.R. 24/2017 prevede all'art. 4 la possibilità, nei tre anni successivi all'approvazione della nuova legge urbanistica, di adottare atti tra cui le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;
- la circolare contenente le prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale, prot. PG/2018/0179478 del 14/03/2018, ha chiarito che il Comune può, secondo la disciplina previgente, continuare a sottoscrivere in questa fase transitoria accordi con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000;

PREMESSO inoltre che:

- il PSC vigente, in attuazione dell'art.29 comma 2, prevede che la disciplina generale relativa alle trasformazioni negli ambiti consolidati sia competenza del RUE;
- il PSC all'art. 5.2 comma 7 delle norme detta la seguente direttiva al RUE “Per le aree già destinate dal PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, ma non ancora attuate, il RUE individua e disciplina le modalità attuative, prevedendo anche quote di edificazione privata che comunque non potranno occupare più del 50% dell'area. Potranno comunque essere assegnati DE per interventi tramite POC”;
- il RUE vigente, in applicazione di tale direttiva ha individuato coerentemente l'area privata, censita al catasto terreni al foglio 88 particella 2947, nel subambito Auc.2 in qualità di “area già destinata nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi”, per la quale l'art. 53 del RUE.N individua specifici limiti attuativi; l'area confinante, invece, in quanto di proprietà dell'Amministrazione Comunale è stata classificata come “Area per attrezzature e spazi collettivi per servizi scolastici”;
- il PSC all'art. 6.9 comma 1 individua, tra i principali interventi per il completamento del sistema infrastrutturale primario per la mobilità, “la realizzazione di parcheggi attrezzati di attestamento e di interscambio” e al comma 2 individua gli interventi necessari per il miglioramento del sistema della mobilità, prevedendo tra questi “il completamento del sistema dei parcheggi urbani di attestamento intorno al centro storico e presso i nodi del trasporto pubblico”;
- sull'area privata in data 19/07/17 la Società Borgheria Uno ha presentato istanza di permesso di costruire convenzionato – acquisita agli atti con prot. 182570/17, prot. 182571/17 e prot.

182576/17 (pratica n. 2017-462-1984) - ai sensi dell'art.53 del Regolamento Urbanistico Edilizio, per la realizzazione di due fabbricati residenziali; ma durante lo svolgimento della conferenza di servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona (art. 14-bis della L.241/90) per la determinazione di tale istanza, è stato espresso un primo parere tecnico da parte della Direzione Lavori Pubblici e Qualità Urbana in base al quale: *“l'area in oggetto, di proprietà privata, nel corso degli ultimi anni, nei quali si è sviluppato in modo significativo il trasporto pubblico a lunga percorrenza, ha assunto una valenza strategica e di pubblico interesse, in quanto naturale estensione dell'attuale area di fermata per i bus turistici (attualmente promiscui con il parcheggio del Centro Studi e le fermate del T.P.L.). Per questo motivo si ritiene che si possa proporre al soggetto privato di modificare la propria proposta per realizzare l'intervento in un'area limitrofa di proprietà Comunale di analoghe dimensioni, a seguito di una permuta delle aree ed eventualmente un adeguamento degli strumenti urbanistici”*;

- la Società Borgheria Uno ha quindi presentato una richiesta di accordo, acquisita agli atti con prot. 72007 del 13/03/2018, per poter realizzare la permuta della propria area con una porzione equivalente dell'area pubblica limitrofa, conservando la stessa capacità edificatoria;

#### CONSIDERATO che:

- la Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per il Veneto con propria deliberazione n. 264 del 20/04/2016 ha reso apposito parere secondo cui la permuta cosiddetta “pura”, ovvero quella in cui non vi sono conguagli in denaro e che comunque non determinano oneri di spesa a carico dell'Ente, sono da ritenersi esclusi dall'ambito di applicazione dell'art. 12, comma 1 ter del D.L. 98/2011, convertito con modificazioni in L. 15/07/2011, n. 111 che prevede: "A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del SSN effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del Demanio, previo rimborso delle spese."
- la permuta pura delle aree si configura dal punto di vista fiscale, data la coincidenza dell'importo oggetto di fatturazione da parte di entrambi i soggetti, una permuta perfetta, rientrando pertanto all'interno della non applicazione dello split payment come previsto dalla circolare n. 27/2017 dell'Agenzia delle Entrate;
- i beni di proprietà comunale, oggetto della presente permuta, risultano inseriti nell'Inventario dei beni immobili comunali al mod. B, quali beni appartenenti al patrimonio indisponibile, al progressivo n. 2157.

VALUTATO che sotto un profilo urbanistico le aree oggetto di accordo risultano avere le medesime caratteristiche, in quanto il PRG previgente classificava entrambe le aree in zona G “aree per i servizi pubblici o di uso pubblico di interesse locale” e pur con caratteristiche previsionali diverse (l'area in proprietà privata G4.1 aree per parcheggi pubblici non attrezzati, l'area di proprietà pubblica G2.2 aree per attrezzature di interesse comune) entrambe le aree non risultano attuate e quella pubblica non risulta inserita negli atti di programmazione istituzionale (Piano triennale dei LL.PP);

RISCONTRATO inoltre che su una parte della particella di proprietà dell'AC è presente un fabbricato ad uso autorimessa e ripostiglio, oggetto di concessioni in sanatoria congiuntamente alle unità immobiliari cui è associato, e che tale porzione di area, pur essendo esclusa dall'accordo, deve essere ripianificata in coerenza con le sue caratteristiche;

RILEVATO che:

- con Delibera di Giunta Comunale n°177 del 19/06/2018 è stato approvato lo schema di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 tra il Comune di Rimini e la società Borgheria Uno Srl finalizzato a favorire il trasferimento di proprietà dell'area di proprietà privata a fronte dell'acquisizione di una porzione di area equivalente di proprietà pubblica, come meglio descritto nella relazione (allegato B);
- l'accordo ex art.18 (allegato A), parte integrante della presente variante, verrà definitivamente sottoscritto tra le parti in data antecedente all'approvazione della variante;
- la permuta pura deve garantire l'uguale valore delle aree ed è quindi necessario provvedere con variante al RUE ad assegnare alle aree oggetto di permuta le medesime condizioni urbanistiche quindi uguale potenzialità edificatoria, ovvero attribuire ad entrambe lo stesso sub-ambito;

RICHIAMATA:

- la Legge Regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017 n. 24 recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare gli artt. 4 e 79 rispettivamente: "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" e "Abrogazioni", che fanno salvo, nei tre anni successivi all'approvazione della nuova legge urbanistica, la L.R. 20/2000 al fine di adottare atti e completare i procedimenti urbanistici avviati antecedentemente al 21/12/2017, tra cui gli atti negoziali che comportano variante agli strumenti di pianificazione;
- la Circolare a firma dell'Assessore Raffaele Donini PG/2018/0179478 del 14/3/2018 avente ad oggetto "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n° 24/2017)", che al punto IV evidenzia che nella fase transitoria, in attesa della predisposizione del PUG, i Comuni possano ancora sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR n° 20/2000;
- la Legge Regionale Emilia-Romagna 24 marzo 2000 n. 20 recante "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", ed in particolare l'art. 18 ad oggetto: "Accordi con i privati", in base al quale gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

RITENUTO pertanto opportuno definire una norma specifica per l'area "via Fada", oggetto della Delibera di Giunta sopracitata, che consenta da un lato l'attuazione del progetto del privato conservando la medesima capacità edificatoria e i medesimi obblighi che già aveva sulla propria area, e dall'altro l'ampliamento del parcheggio sull'area pubblica;

CONSIDERATO che la presente variante comporta modifica: alle norme di RUE art. 53, alla tavola 1.8 di RUE ed in particolare le modifiche sono relative ai temi "Accordi di Pianificazione", "Auc.1", "Auc.2 - lotti già destinati nel PRG pre-vigente ad attrezzature e spazi collettivi" e "I - Attrezzature per l'Istruzione"; mentre non comportando incidenza sul dimensionamento non si prevede variazione del Rapporto ambientale di VAS-VALSAT del RUE in applicazione delle disposizioni previste dall'art. 5 comma 5 lettera b) della LR 20/2000 e smi;

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore urbanistica – Ufficio di piano ing. Chiara Dal Piaz e dal Dirigente del Settore Patrimonio e Organismi Partecipati dott.ssa Anna Errico, ai sensi degli artt. 49, primo comma e 147bis, primo comma del D.lgs 267/2000 s.m.i., in ordine alla proposta di deliberazione di cui trattasi e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio

Economico e Finanziario ai sensi dell'art.4 del vigente Regolamento di contabilità, allegato al presente atto;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi degli artt. 49, primo comma e 147bis, primo comma del D.lgs 267/2000 s.m.i., allegato al presente atto;

ACQUISITO il parere di legittimità del Vice Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del "Regolamento sui controlli interni", approvato con deliberazione di C.C. n. 4 del 24/01/2013;

VISTO il parere espresso in data 10.09.2018 dalla III Commissione Consiliare "Territorio-Ambiente-Mobilità";

VISTI:

- la L.R. 24/2017;
- la L.R. 20/2000;
- il D.P.R. 380/2001;
- L. 111/2011;

VISTA la Relazione Tecnica Illustrativa (allegato B) redatta in data 13/07/2018 dal Dirigente del Settore urbanistica – Ufficio di piano ing. Chiara Dal Piaz, allegata al presente atto quale parte integrante dello stesso;

VISTA la relazione prot. n. 197899 (allegato E) redatta in data 12/07/2018 dal Dirigente del Settore Patrimonio e Organismi Partecipati dott.ssa Anna Errico, con la quale viene espresso il valore dell'area di proprietà comunale che verrà ceduta al privato, stimando un valore di mercato equivalente a quello pagato dalla Società Borgheria Uno s.r.l. all'atto di acquisto del terreno privato oggetto di permuta;

VISTI gli elaborati riportanti le modifiche apportate al RUE, costituiti dallo stralcio della tavola 1.8 in scala 1:5.000 (allegato C) e dallo stralcio della norma (allegato D);

#### DELIBERA

- 1) di adottare ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. 24/2017 la variante al RUE, che seguirà l'iter previsto agli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000, così come descritta in relazione (allegato B) e rappresentata negli elaborati di piano - stralcio della tavola 1.8 in scala 1:5.000 (allegato C), stralcio delle Norme di RUE (allegato D);
- 2) di dare atto che, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000, l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- 3) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore urbanistica – Ufficio di Piano ing. Chiara Dal Piaz;
- 4) di esprimere indirizzo alla permuta dell'area di proprietà della Società Borgheria Uno s.r.l. (foglio 88 mappale 2947) con una porzione equivalente dell'area di proprietà del Comune di Rimini (foglio 88 mappale 1404), trasponendo al modello C il bene in oggetto con i valori di cui alla relazione prot. n.

197899 del 12/07/2018 (allegato E) senza esborsi da parte del Comune salvo quelli derivanti dalle spese notarili nella misura del 50% dell'importo complessivo, previa approvazione definitiva della variante urbanistica;

- 5) di demandare inoltre al Dirigente del Settore Patrimonio e Organismi Partecipati la competenza in relazione allo svolgimento della procedura di permuta, eventualmente con facoltà di meglio identificare gli immobili con i loro esatti dati catastali, variandoli se necessario, nonché con la possibilità di applicare tutte le modificazioni, integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie al fine di una migliore individuazione dei beni oggetto della permuta;
- 6) di dare atto altresì che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente tutti i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18/08/2000, così come richiamato in narrativa.

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

*Dichiarata aperta la discussione, si hanno i seguenti interventi:*

*l'Assessore Frisoni (Assessorato alla Mobilità, Programmazione e Gestione del Territorio, Demanio) per l'illustrazione dell'argomento;*

*i Consiglieri: Mauri, Mauro, Casadei, Muratori e l'Assessore Frisoni per le conclusioni.*

*Infine intervengono per dichiarazioni di voto i Consiglieri: Mauri e Mauro.*

*Presenti n. 22 Consiglieri: Bellucci Andrea, Bellucci Giorgia, Bertozzi, Casadei, Corazzi, Di Natale, Donati, Erbetta, Falcioni, Frisoni Davide, Frisoni Lucilla, Grassi, Magrini, Mauri, Mauro, Muratori, Pasini, Pecci, Petrucci, Vinci, Zamagni e Zoccarato.*

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

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

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

Presenti Nr.	22	
Votanti Nr.	22	
Favorevoli Nr.	16	Consiglieri: Bellucci Giorgia, Bertozzi, Casadei, Corazzi, Di Natale, Donati, Falcioni, Frisoni Davide, Frisoni Lucilla, Grassi, Magrini, Muratori, Pasini, Petrucci, Vinci e Zamagni
Contrari Nr.	5	Consiglieri: Erbetta, Mauri, Mauro, Pecci e Zoccarato
Astenuti Nr.	1	Consigliere Bellucci Andrea



**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

Donati Sara

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

Bellini Alessandro