



Pratica n. **873/2023** Classificazione **6.1 Fascicolo N.10/2023**

**Settore 5 - Governo sostenibile del territorio-Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente
Servizio Rigenerazione Urbana**

Dirigente titolare del Settore Tecla Mambelli

DETERMINAZIONE N. 782 DEL 31/05/2023

OGGETTO	APPROVAZIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA DISPONIBILITÀ DI IMMOBILI PRIVATI, DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE, AD INTERVENTI DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA
---------	---

Modalità seguita per l'individuazione del beneficiario:
ALTRE TIPOLOGIE

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione di C.C. n. 56 del 29/12/2022 ad oggetto APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2023-2025 (ART. 151 DEL D.LGS. N. 267/2000 E ART. 10 DEL D.LGS. N. 118/2011) e relativi allegati”;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 12.01.2023 ad oggetto: "APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2023-2025" (ART. 169 TUEL) ;

Vista la deliberazione di C.C. n. 55 del 29/12/2022 ad oggetto “APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2023-2025;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 13.04.2023 ad oggetto: " VARIAZIONE URGENTE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2023/2025 (ART.175 COMMA 2 D.LGS.267/2000-ART. 10 D.P.C.M. 28/12/2011 - ART. 16 COMMA 1 LET.B D.LGS.118 DEL 23/06/2011)";

Visto l'Atto Sindacale n.98 del 22.09.2022, come modificato ed integrato con atto sindacale n. 29 del 8 marzo 2023, con il quale è stato affidato all'arch. Tecla Mambelli l'incarico di dirigente del Settore “Governo sostenibile del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente” con decorrenza dal 22.09.2022;

Richiamato l'art. 80 “Conferimento degli incarichi di responsabilità di struttura” del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del comune di Riccione;

Premesso che:

- il Comune di Riccione dispone della strumentazione urbanistica ai sensi della L.R. n. 20/2000 (PSC e RUE);



- in data 19 dicembre 2017 l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la Legge 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" (nuova legge urbanistica regionale), pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 340 del 21 dicembre 2017, abrogando la previgente disciplina urbanistica regionale (L.R. 24 marzo 2000 n. 20) e la disciplina in materia di riqualificazione urbana (L.R. 3 luglio 1998 n. 19 – Norme in materia di Riqualificazione Urbana), introducendo un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale;

- la nuova legge urbanistica regionale individua nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di pianificazione a livello comunale, orientato prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni;

Richiamato l'art. 15 della suddetta Legge, che al fine di promuovere la realizzazione di interventi di addensamento o sostituzione urbana, prevede che il Comune predisponga e mantenga aggiornato l'albo degli immobili pubblici e privati resi disponibili per interventi di riuso e di rigenerazione urbana e predisponga appositi elaborati cartografici per renderne agevole l'individuazione e che tale albo individui in particolare:

- a) gli immobili che l'amministrazione comunale destina agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, con indicazione del relativo prezzo base di cessione, calmierato rispetto a quello di mercato. Gli immobili sono individuati tra quelli facenti parte:
 - 1) del patrimonio disponibile comunale;
 - 2) delle aree pubbliche destinate a servizi;
 - 3) degli immobili acquisiti ai sensi dell'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69;
 - 4) degli immobili trasferiti al Comune ai sensi dell' articolo 48, comma 3, lettera c), del decreto legislativo n. 159 del 2011;
- b) gli immobili resi disponibili da altri enti pubblici, previa stipula di apposita convenzione;
- c) gli immobili che i proprietari interessati, attraverso la stipula di apposita convenzione, si impegnino per almeno cinque anni a cedere al Comune o a terzi attuatori ad un prezzo calmierato rispetto a quello di mercato;

Richiamato altresì l'art.16 della Legge regionale 24/2017 che, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione degli immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire nel contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, dispone che il Comune possa prevedere l'utilizzazione temporanea di tali edifici, di proprietà sia pubblica che privata, per usi diversi da quelli consentiti, anche secondo quanto normato a livello nazionale dall'art. 23 quater del D.P.R. 380/2001;



Considerato che il Comune di Riccione sta predisponendo il Piano Urbanistico Generale privilegiando azioni di rigenerazione urbana per contrastare il consumo di territorio e favorire il recupero, la riqualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la mappatura del patrimonio edilizio dismesso, in via di dismissione o sottoutilizzato;

Rilevato che il riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che versa in stato di abbandono o di prolungato inutilizzo, rappresentano un'azione strategica per diminuire lo stato di degrado degli immobili e delle aree in abbandono e per creare nuove occasioni di rigenerazione del contesto urbano in cui si collocano, aumentando la disponibilità di spazi per l'inclusione sociale, la cultura, la vivibilità e l'attrattività del territorio;

Atteso che il Comune di Riccione intende promuovere l'attivazione di processi di rigenerazione urbana, ambientale e sociale, in particolare processi, anche temporanei, di riuso e di rifunzionalizzazione di immobili, prioritariamente in condizioni di sottoutilizzo o dismissione, volti non solo a ridurre situazioni di degrado urbano (inteso nelle componenti fisiche, ambientali e sociali) ma anche in grado di generare nuovi servizi ed accogliere nuove attività a forte valore collettivo o di interesse generale;

Ravvisata l'opportunità offerta dalla predisposizione di un Albo degli immobili disponibili per interventi di rigenerazione urbana e per lo sviluppo di processi di riuso o uso temporaneo, così come disposto dall'art. 15 della L.R. 24/2017, e per analoghe ed interconnesse finalità, dall'art 16 della L.R. 24/2017 e dall'art. 23 quater del D.P.R. 380/2001;

Visto inoltre il comma 4 dell'art. 15 della L.R. 24/2017 che prevede che per individuare i proprietari interessati alla messa a disposizione dei propri beni per interventi di rigenerazione urbana, l'amministrazione comunale provveda alla pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse;

Richiamate le linee di indirizzo per la pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse, approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 176 del 23/05/2023 e qui di seguito riportate:

- potranno essere segnalati immobili dismessi o in via di dismissione, sottoutilizzati, in stato di disuso/abbandono e/o non più funzionali all'originaria destinazione, localizzati sull'intero territorio comunale nella disponibilità di soggetti privati;
- saranno individuati spazi idonei, tra quelli segnalati, per trasferire o creare, previa convenzione con i proprietari ed eventuali soggetti gestori, servizi per la comunità, rispondendo a bisogni sociali e culturali;
- l'amministrazione potrà selezionare uno o più immobili segnalati per elaborare progetti di riuso da candidare ai prossimi bandi di finanziamento regionali, statali ed europei;
- tra i beni segnalati potrà essere individuato il patrimonio disponibile per l'attivazione di processi di uso temporaneo, in cui prevedere lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, anche per usi diversi da quelli consentiti, come definito dall'Art. 16 - Usi temporanei della L.R. 24/2017.



- le forme di cessione del bene potranno variare in base alla disponibilità e agli accordi che di volta in volta saranno definiti con il Comune e/o con i soggetti promotori di una iniziativa di riuso o uso temporaneo.

Precisato che l'eventuale disponibilità dei proprietari potrà essere concretizzata successivamente mediante convenzione, che ne andrà a disciplinare la cessione, a prezzi calmierati rispetto a quelli di mercato (art. 15 comma 2 lett. c) e tali iniziative costituiranno, per il proprietario del bene, l'opportunità di valorizzare gli immobili messi a disposizione;

Precisato inoltre che le istanze di disponibilità pervenute concorreranno a implementare la base dati del quadro conoscitivo del PUG in fase di predisposizione;

Evidenziato inoltre che allo scopo di promuovere la stipula delle convenzioni il PUG potrà prevedere apposite premialità a compensazione dell'impegno assunto dal proprietario a cedere gli immobili al Comune e a terzi attuatori ad un prezzo convenzionato;

Rilevato altresì che con la stessa Deliberazione di Giunta Comunale n. 176 del 23/05/2023, sono stati demandati al Dirigente del Settore "Governo sostenibile del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente" tutti gli atti tecnici e gestionali per dare seguito agli indirizzi espressi, necessari per approvare e pubblicare l'avviso pubblico di cui trattasi, nel rispetto delle linee di indirizzo approvate con il medesimo atto;

Visto lo schema di avviso pubblico predisposto dal Servizio Rigenerazione Urbana in recepimento delle linee di indirizzo approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 176 del 23/05/2023, in virtù del quale, attraverso l'apposita scheda disponibile sul sito istituzionale del Comune di Riccione, i proprietari degli immobili (aree e/o edifici) dismessi o in stato di dismissione potranno manifestare la disponibilità dei loro beni al fine di promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e favorire lo sviluppo di processi di riuso o uso temporaneo;

Ritenuto di provvedere in merito procedendo con il presente atto all'approvazione e alla pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse a mettere a disposizione immobili (aree e/o edifici) dismessi o in stato di dismissione al fine di promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e favorire lo sviluppo di processi di riuso o uso temporaneo;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e pertanto non necessita del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria da parte del responsabile del servizio finanziario;

Visti gli articoli 114, 117 comma 6 e 118 commi 1 e 4 della Costituzione;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267 e successive modificazioni;

Visto l'art. 36 del vigente Statuto comunale;

Vista la L.R. 24/2017;

Visto il D.P.R. 380/2001



Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000;

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

- 1) la narrativa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare per le motivazioni illustrate in premessa, ed in esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. 176 del 23/05/2023, l'allegato schema di avviso di manifestazione di interesse a mettere a disposizione immobili (aree e/o edifici) dismessi o in stato di dismissione al fine di promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e favorire lo sviluppo di processi di riuso o uso temporaneo, (all.A) e la relativa scheda (all.B), quali parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che l'eventuale disponibilità dei proprietari potrà essere concretizzata successivamente mediante convenzione, che ne andrà a disciplinare la cessione, a prezzi calmierati rispetto a quelli di mercato (art. 15 comma 2 lett. c) e tali iniziative costituiranno, per il proprietario del bene, l'opportunità di valorizzare gli immobili messi a disposizione del Comune;
- 4) di dare atto che le istanze di disponibilità pervenute concorreranno a implementare la base dati del quadro conoscitivo del PUG in fase di predisposizione ;
- 5) di dare atto che allo scopo di promuovere la stipula delle convenzioni, il PUG potrà prevedere apposite premialità a compensazione dell'impegno assunto dal proprietario a cedere gli immobili al Comune e a terzi attuatori ad un prezzo convenzionato;
- 6) di dare atto che responsabile del procedimento è l'architetto Tecla Mambelli, Dirigente del Settore "Governare sostenibile del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente" la quale dichiara di non essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace;
- 7) di pubblicare l'allegato avviso con la relativa scheda all'albo Pretorio online e sul sito istituzionale del Comune di Riccione e di disporre l'invio delle manifestazioni di interesse entro 60 giorni dalla data di pubblicazione dello stesso, salvo eventuali proroghe;
- 8) di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;
- 9) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, considerata la necessità di pubblicare tempestivamente l'Avviso di manifestazione di interesse;



10) di trasmettere l'avviso in questione agli Ordini ed ai Collegi professionali a fine di garantirne la più ampia diffusione possibile

TIPO	EURO	VOCE	ESER.	IMPEGNO	SUB IMPEGNO	FORNITORE	CIG

Si trasmette copia del presente provvedimento, per quanto di rispettiva competenza, ai Dirigenti / Responsabili dei seguenti Settori e/o Servizi:

Servizio Urbanistica

La Dirigente
MAMBELLI TECLA