



Comune di Rimini

Direzione Generale
Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale
Settore Urbanistica
U.O. Pianificazione attuativa
Ufficio P.E.E.P. ed Edilizia Residenziale Pubblica

Via F. Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541 704883-704882
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409
PEC dipartimento3@pec.comune.rimini.it

Fasc. n. 2026-250-021

INVIATA TRAMITE PEC

cnd.forli@postacertificata.notariato.it

Spett. CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI
RIUNITI DI FORLI' E RIMINI

INVIATA TRAMITE PEC

ordine.rimini@pec.commercialisti.it

Spett. ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI RIMINI

INVIATA TRAMITE PEC

ordine.rimini@ingpec.eu

Spett. ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI RIMINI

INVIATA TRAMITE PEC

oappc.rimini@archiworldpec.it

Spett. ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA
PROVINCIA DI RIMINI

INVIATA TRAMITE PEC

collegio.rimini@geopec.it

Spett. COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI DI RIMINI

INVIATA TRAMITE PEC

ordinedirimini@pec.cnpi.it

Spett. ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI DELLA
PROVINCIA DI RIMINI

INVIATA TRAMITE PE

segreteria@confartigianato.rn.it

Spett. CONFARTIGIANATO IMPRESE RIMINI

INVIATA TRAMITE PE

info@cnarimini.it

Spett. CNA - CONFEDERAZIONE NAZIONALE
DELL'ARTIGIANATO E DELLA PICCOLA
E MEDIA IMPRESA

INVIATA TRAMITE PE

uairimini@unioneartigianiitaliani.it

Spett. UAI - UNIONE ARTIGIANI ITALIANI

Oggetto: Eliminazione dell'obbligo convenzionale di vendita e locazione a ditte artigiane degli immobili ubicati nelle lottizzazioni delle Zone Artigianali di Via Montescudo e dell'ampliamento della Zona Artigianale di Torre Pedrera e nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della Zona Artigianale di Viserba Monte.



Affinché possano esserne cortesemente informati gli iscritti/associati a Codesti Enti, trasmetto la Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 24/3/2026, esecutiva ai sensi di legge, con la quale l'Amministrazione Comunale, per le motivazioni ivi illustrate, ha:

- abrogato il "Regolamento per l'assegnazione delle aree edificabili di proprietà comunale nei Piani Particolareggiati a destinazione artigianale di iniziativa pubblica";
- autorizzato la vendita dei fabbricati edificati sui lotti della Zona artigianale di Via Montescudo e sui lotti dell'ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera **anche a ditte non artigiane** a condizione che sia trascorso il quinquennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità, periodo minimo di utilizzo e di occupazione degli stessi stabilito dalle rispettive convenzioni;
- autorizzato la vendita e la locazione dei fabbricati edificati sui lotti del P.P. della Zona artigianale di Viserba Monte **a ditte non artigiane anche prima che sia trascorso il decennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità**, a condizione che siano rispettati il prezzo massimo di vendita e il canone massimo di locazione stabiliti dalle rispettive convenzioni;

precisando le relative modalità operative ritenute sufficienti.

Colgo l'occasione per precisare che, essendo stata autorizzata la vendita degli immobili di cui trattasi anche a favore di ditte non artigiane, a maggior ragione si ritiene ammissibile anche la donazione dei medesimi immobili a favore di ditte non artigiane, tenuto conto delle considerazioni formulate e sebbene tale casistica non sia stata espressamente affrontata nel citato provvedimento.

Restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti ritenuti necessari, porgo distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL
SETTORE URBANISTICA
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)

All. Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 24/3/2026 e Relazione Tecnica (All. A)

Il presente documento è una copia elettronica del documento originale depositato presso gli archivi dell'Ente Collegio Dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini.

Impronta del documento: 7042b40ccde04c24d9295083c80dc31a46974e58b0f2304d1a1e0998a68be104



COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE DELIBERAZIONE N. : 5 del 24/03/2026

Oggetto : ABROGAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NELLE ZONE ARTIGIANALI COMUNALI - ELIMINAZIONE DELL'OBBLIGO CONVENZIONALE DI VENDITA E LOCAZIONE A DITTE ARTIGIANE DEGLI IMMOBILI UBICATI NELLE LOTTIZZAZIONI DELLE ZONE ARTIGIANALI DI VIA MONTESCUDO E DELL'AMPLIAMENTO DELLA ZONA ARTIGIANALE DI TORRE PEDRERA E NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA ARTIGIANALE DI VISERBA MONTE.

L'anno duemilaventisei, il giorno ventiquattro del mese di Marzo, alle ore 18:52, 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	Sadegholvaad Jamil	Assente	18	Marchei Loreno	Presente
2	Angelini Matteo	Presente	19	Marchioni Elisa	Assente
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	Presente
7	Casadei Giovanni	Presente	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	Assente
13	Di Natale Barbara	Presente	30	Tonti Marco	Presente
14	Guaitoli Manuela	Presente	31	Zamagni Giuliano	Presente
15	Lamarra Lucia	Presente	32	Zamagni Marco	Assente
16	Lisi Gloria	Presente	33	Zoccarato Matteo	Presente
17	Marcello Nicola	Presente			

Totale presenti n. 26 - Totale assenti n. 7

Presiede Giulia Corazzi nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO.

Partecipa Bellini Alessandro in qualità di Vice 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 "Webex", che consente il riconoscimento di tutti i partecipanti, tramite la partecipazione della Presidente del Consiglio, di tutti i Consiglieri presenti, del Vice Segretario Generale collegati in presenza dalla sala del Consiglio, esclusi i Consiglieri: Angelini, Ceccarelli, De Leonardis, Di Campi, Di Natale, Lamarra e Messori collegati da remoto.

OGGETTO: Abrogazione del Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nelle zone artigianali comunali - Eliminazione dell'obbligo convenzionale di vendita e locazione a ditte artigiane degli immobili ubicati nelle lottizzazioni delle Zone artigianali di Via Montescudo e dell'ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera e nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della Zona artigianale di Viserba Monte.

La Presidente del Consiglio Corazzi, vista la proposta di delibera consiliare n. 11 del 06/03/2026, presentata dalla Giunta comunale al Consiglio, la pone in trattazione nel testo di seguito trascritto:

“OGGETTO: Abrogazione del Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nelle zone artigianali comunali - Eliminazione dell'obbligo convenzionale di vendita e locazione a ditte artigiane degli immobili ubicati nelle lottizzazioni delle Zone artigianali di Via Montescudo e dell'ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera e nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della Zona artigianale di Viserba Monte.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con propria Delibera n. 879 del 31/10/1973, esecutiva ai sensi di legge, sono stati approvati la lottizzazione relativa all'ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera (14 lotti) e il disciplinare per la cessione delle relative aree;
- con propria Delibera n. 1029 del 20/12/1973, esecutiva ai sensi di legge, sono stati approvati la lottizzazione della Zona artigianale di Via Montescudo (124 lotti) e lo schema di convenzione per la cessione delle relative aree;
- con proprie Delibere n. 617 del 31/7/1974, n. 126 del 25/2/1977 e n. 536 del 4/6/1982, tutte esecutive ai sensi di legge, è stato modificato e integrato lo schema di convenzione per la cessione delle aree delle suddette lottizzazioni della Zona artigianali di Torre Pedrera e di Via Montescudo;
- le convenzioni stipulate con le ditte assegnatarie delle anzidette aree artigianali nel corso degli anni '70 del secolo scorso prescrivono l'obbligo di utilizzo e di occupazione dei fabbricati ivi realizzati almeno per un quinquennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità degli stessi e successivamente la possibilità di vendita degli stessi fabbricati esclusivamente a favore di ditte artigiane regolarmente iscritte all'Albo delle imprese artigiane;
- con propria Delibera n. 519 del 21/4/1980, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.) della Zona artigianale di Viserba Monte;
- con propria Delibera n. 520 del 21/4/1980, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il “Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nelle zone artigianali comunali”;
- con propria Delibera n. 62 del 20/1/1982, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato lo schema

di convenzione per la cessione delle aree del P.P. della Zona artigianale di Viserba Monte, anch'esso successivamente modificato e integrato;

- con propria Delibera n. 243 del 23/2/1987, esecutiva ai sensi di legge, è stato abrogato il regolamento di cui all'alinea precedente ed è stato approvato il "Regolamento per l'assegnazione delle aree edificabili di proprietà comunale incluse nei P.P. a destinazione artigianale di iniziativa pubblica";
- quest'ultimo regolamento è stato successivamente integrato e modificato con diverse Delibere di Consiglio Comunale da ultima la n. 124 del 6/10/2005, tutte esecutive ai sensi di legge;
- le convenzioni, stipulate con le ditte assegnatarie delle aree del P.P. della Zona artigianale di Viserba Monte a partire degli anni '80 del secolo scorso, prescrivono tutte l'obbligo di utilizzo e di occupazione dei fabbricati ivi realizzati almeno per un decennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità degli stessi ed entro tale periodo in alternativa è consentita solo la retrocessione al Comune di Rimini oppure la vendita o la locazione dei medesimi fabbricati esclusivamente a favore di ditte artigiane designate dal Comune in base ad una apposita graduatoria permanente formata mediante pubblico bando;

PRESO ATTO che da parte di soggetti interessati sono giunte richieste di autorizzare la vendita dei fabbricati delle suddette zone artigianali anche a ditte che non siano artigiane;

VISTA la relazione tecnica del Settore Urbanistica (All. A), allegato parte integrante del presente atto;

PRESO ATTO che:

- al momento dell'approvazione delle prime lottizzazioni citate in premessa le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2435 del 3/8/1971 e successivamente modificato e integrato) all'epoca vigente stabilivano mediante il combinato disposto degli articoli 23 e 24 che le zone artigianali erano destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature di carattere industriale (con esclusione tassativa delle industrie insalubri di 1° classe) con la possibilità di costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa e sociale, uffici ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale nonché abitazioni per sorveglianti o titolari, in numero non superiore ad uno per ciascuna azienda il cui volume non doveva eccedere il 40% del volume totale consentito;
- la variante al Piano Regolatore Generale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 433 del 28/4/1975 e approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 353 del 7/2/1978, così come integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 440 del 31/3/1985 approvata con delibera di Giunta Regionale n. 1477 del 15/4/1986, confermava mediante il combinato disposto degli articoli 3.08 e 3.09 che le zone artigianali erano destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature per l'industria e per l'artigianato (con il divieto di insediare industrie fortemente nocive) con la possibilità di installare laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi all'attività di produzione, nonché massimo n. 2 alloggi per i titolari o il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti;
- da diversi anni non ci sono più lotti di proprietà comunale nelle anzidette zone artigianali che debbano essere assegnati secondo le procedure del citato regolamento;
- i rapporti con le ditte assegnatarie ed eventuali loro aventi causa sono disciplinati dalle convenzioni stipulate;
- anche le norme transitorie, introdotte successivamente nel regolamento di cui trattasi per gestire

- specifiche casistiche verificatesi nel corso degli anni, hanno terminato il loro periodo di validità;
- l'ultima pianificazione urbanistica, approvata negli anni passati (quando ancora esisteva una consistente richiesta di aree artigianali) e non ancora completamente attuata, aveva previsto per alcune delle zone artigianali presenti nel territorio comunale (Via Montescudo e Viserba Monte) ampliamenti mediante P.P. di iniziativa privata che non necessitano dell'intervento dell'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei lotti edificabili ma sono disciplinati esclusivamente dalle rispettive convenzioni urbanistiche per la realizzazione e cessione delle aree destinate a standard e superstandard urbanistici;

RILEVATO che:

- nel secondo decennio del corrente millennio è stata registrata una consistente diminuzione della richiesta di spazi per le attività artigianali che ha comportato, in seguito alla naturale cessazione delle originarie ditte artigiane non proseguite dalle generazioni successive, il rischio di abbandono e/o di degrado di fabbricati non diversamente utilizzabili;
- per contrastare tale fenomeno le attuali destinazioni d'uso consentite dal RUE per gli immobili compresi nelle anzidette Zone artigianali comunali (individuata come area ASP.1) sono state ampliate rispetto a quelle sopra elencate e sono le seguenti:
 - b2 sale giochi ad impatti territoriali,
 - b3.1 funzioni sportive ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano,
 - b3.2 funzioni sportive ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano,
 - b4 artigianato compatibile con il contesto urbano,
 - b5 funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto e logistica,
 - c1 studi professionali e uffici,
 - c2 funzioni culturali e associative,
 - c4 funzioni di tipo religioso,
 - c6 funzioni di istruzione limitatamente ai centri di formazione professionale e di ricerca,
 - c7 funzioni sanitarie socio assistenziali ad esclusione di quelle comportanti pernottamento,
 - d1 produttivi manifatturieri industriali o artigianali,
 - d2 impianti per l'ambiente;

RITENUTO opportuno:

- recepire le considerazioni illustrate nella citata relazione tecnica (All. A);
- eliminare pertanto gli anzidetti obblighi di vendita/locazione degli immobili esclusivamente a ditte artigiane, in conformità ai principi contenuti nella Legge Regionale 21/12/2017 n. 24, che orientano le Amministrazioni Comunali a spingere sulla rigenerazione urbana per contrastare il consumo di suolo, e per dare nuova attrattività alle suddette zone artigianali e rendere possibile lo svolgimento delle suddette destinazioni d'uso consentite;
- consentire quindi la vendita dei fabbricati realizzati nella Zona artigianale di Via Montescudo e dell'ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera anche a ditte non artigiane a condizione che sia trascorso il periodo minimo di utilizzo e di occupazione degli stessi stabilito dalle rispettive convenzioni almeno per un quinquennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità;
- consentire inoltre la vendita e la locazione dei fabbricati realizzati nel P.P. della Zona artigianale di Viserba Monte a ditte non artigiane anche prima che sia trascorso il periodo minimo di utilizzo e di occupazione degli stessi almeno per un decennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità, a condizione che siano rispettati il prezzo massimo di vendita e il canone massimo di locazione stabiliti dalle rispettive convenzioni;

DATO ATTO che il Dirigente del Settore Urbanistica attesta di non trovarsi nelle condizioni di

incompatibilità previste dall'art. 7 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Rimini;

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147 bis, comma 1, del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi e dato atto che la stessa è stata sottoposta al Responsabile del Servizio Economico Finanziario (Settore Ragioneria Generale) ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento di contabilità, allegato al presente atto;

VISTA la dichiarazione del responsabile del Servizio Finanziario (Settore Ragioneria Generale), ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di Contabilità sull'irrelevanza contabile della proposta di cui trattasi, allegata al presente atto;

VISTO il parere favorevole espresso in data 16.03.2026 dalla 1^a e 3^a Commissione Consiliare Permanente, riunite in seduta congiunta;

ACQUISITO il parere di legittimità del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 5, comma 3, del Regolamento sui controlli interni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24/1/2013;

DELIBERA

- 1) **DI ABROGARE** il “Regolamento per l’assegnazione delle aree edificabili di proprietà comunale incluse nei P.P. a destinazione artigianale di iniziativa pubblica” (citato in premessa) approvato con propria Delibera n. 243/1987 e successivamente modificato e integrato, in quanto anacronistico e non più necessario per le motivazioni dettagliatamente illustrate nella relazione tecnica allegata (All. A), parte integrante del presente provvedimento;
- 2) **DI AUTORIZZARE** la vendita dei fabbricati edificati sui lotti della Zona artigianale di Via Montescudo e sui lotti dell’ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera anche a ditte non artigiane a condizione che sia trascorso il periodo minimo di utilizzo e di occupazione degli stessi stabilito dalle rispettive convenzioni almeno per un quinquennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità;
- 3) **DI AUTORIZZARE** la vendita e la locazione dei fabbricati edificati sui lotti del P.P. della Zona artigianale di Viserba Monte a ditte non artigiane anche prima che sia trascorso il periodo minimo di utilizzo e di occupazione degli stessi almeno per un decennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità, a condizione che siano rispettati il prezzo massimo di vendita e il canone massimo di locazione stabiliti dalle rispettive convenzioni;
- 4) **DI DEMANDARE** la pubblicizzazione del presente provvedimento all’Ufficio Stampa comunale, tramite i consueti canali istituzionali, e al Settore Urbanistica, mediante notifica alle organizzazioni di categoria degli artigiani presenti a livello provinciale, all’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Rimini e al Consiglio notarile dei distretti riuniti Forlì – Rimini;
- 5) **DI DARE ATTO** che:
 - a) le convenzioni stipulate con gli assegnatari dei lotti di cui al precedente punto 2) non prevedono il rispetto di un prezzo massimo di vendita né di un canone massimo di locazione;

Deliberazione di C.C. n. 5 del 24/03/2026

7

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

Presenti Nr.	27	
Votanti Nr.	27	
Favorevoli Nr.	24	Cons.: Barilari, Bellucci, Cancellieri, Casadei, Ceccarelli, Corazzi, De Leonardis, Di Campi, Di Natale, Guaitoli, Lamarra, Marchei, Messori, Neri, Pari, Petrucci, Ramberti, Renzi, Soldati, Spina, Tonti, Zamagni Giuliano, Zamagni Marco e Zoccarato
Contrari Nr.	0	
Astenuti Nr.	3	Cons.: Angelini, Lisi e Murano Brunori

Le Consigliere De Leonardis, Di Campi e Lamarra e il Cons. Ceccarelli hanno espresso il loro voto nella chat della piattaforma, non essendo riusciti a votare dalla piattaforma stessa.

Deliberazione di C.C. n. 5 del 24/03/2026

8

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Giulia Corazzi

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Bellini Alessandro

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Abrogazione del Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nelle zone artigianali comunali - Eliminazione dell'obbligo convenzionale di vendita e locazione a ditte artigiane degli immobili ubicati nelle lottizzazioni delle Zone artigianali di Via Montescudo e dell'ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera e nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della Zona artigianale di Viserba Monte.

Il Comune di Rimini nel corso degli anni '70 del secolo scorso ha avviato i processi urbanistici per l'incremento delle aree a destinazione artigianale mediante i seguenti provvedimenti:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 879 del 31/10/1973, controllata senza rilievi dal Comitato Regionale di Controllo (Co.Re.Co.) il 10/12/1973 con prot. n. 39029, sono stati approvati la lottizzazione relativa all'ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera (14 lotti) e il disciplinare per la cessione delle relative aree;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 1029 del 20/12/1973, controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 24/1/1974 con prot. n. 752, sono stati approvati la lottizzazione della Zona artigianale di Via Montescudo (124 lotti) e lo schema di convenzione per la cessione delle relative aree.

Successivamente è stato modificato e integrato lo schema di convenzione per la cessione delle aree delle suddette lottizzazioni della Zone artigianali di Torre Pedrera e di Via Montescudo con le seguenti Delibere di Consiglio Comunale:

- n. 617 del 31/7/1974, controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 13/9/1974 con prot. n. 14907/III,
- n. 126 del 25/2/1977, controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. l'1/4/1977 con prot. n. 4533,
- n. 536 del 4/6/1982, controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. l'1/7/1982 con prot. n. 11700,

Risulta che le convenzioni, stipulate con le ditte assegnatarie delle anzidette aree artigianali, prescrivono l'obbligo di utilizzo e di occupazione dei fabbricati ivi realizzati almeno per un quinquennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità degli stessi e successivamente la possibilità di vendita degli stessi fabbricati esclusivamente a favore di ditte artigiane regolarmente iscritte all'Albo delle imprese artigiane.

Ulteriore espansione delle aree destinate all'artigianato è avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 519 del 21/4/1980, controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 30/5/1980 con prot. n. 8872, per l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.) della Zona artigianale di Viserba Monte (79 lotti); espansione che ha portato grazie alla Delibera di Consiglio Comunale n. 520 del 21/4/1980, controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 30/5/1980 con prot. n. 8873, anche all'approvazione del "Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nelle zone artigianali comunali".

Tale regolamento è stato successivamente integrato e modificato con diverse Delibere di Consiglio Comunale, quindi con Delibera di Consiglio Comunale n. 243 del 23/2/1987, controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 15/4/1987 con prot. n. 4675, è stato abrogato e sostituito con il "Regolamento per l'assegnazione delle aree edificabili di proprietà comunale incluse nei

P.P. a destinazione artigianale di iniziativa pubblica”, anch’esso successivamente integrato e modificato con diverse Delibere di Consiglio Comunale da ultima la n. 124 del 6/10/2005, esecutiva ai sensi di legge.

Riguardo all’utilizzo dei fabbricati artigianali realizzati l’attuale regolamento dispone nello specifico:

- all’art. 9, comma 1: “Il contratto di cessione in proprietà delle aree comprenderà per l’artigiano l’obbligo di utilizzare per sé, suoi successori o aventi causa, i fabbricati realizzati, comprese eventuali abitazioni, per un periodo di anni 10 dalla data di stipula della Convenzione e di non alienarli nello stesso periodo se non ad Impresa Artigiana designata dal Comune.”;
- all’art. 9, comma 5: “Fino al 10° anno dalla fine dei lavori, la locazione potrà essere effettuata solo ad artigiani iscritti regolarmente all’Albo delle Imprese Artigiane e con un canone annuo pari al 5% del valore convenzionato dell’immobile. La convenzione stabilirà le modalità di controllo da parte del Comune dei prezzi di vendita e locazione dei fabbricati.”;
- all’art. 10, comma 1: “I seguenti casi comportano le sanzioni sancite dalla sottoscrizione della convenzione e precisamente: (omissis) 3) La vendita o la locazione degli immobili non conforme alle clausole contenute nella convenzione comporta la risoluzione del contratto. Nel caso in cui una Ditta Artigiana intendesse vendere gli immobili prima dei termini contrattuali per motivi aziendali, la vendita può essere effettuata solo ai componenti la graduatoria dei richiedenti lotti o fabbricati in zone artigianali d’iniziativa comunale con il prezzo massimo calcolato come da convenzione. Nel caso in fattispecie potrà essere usata una procedura accelerata notificando contemporaneamente a tutte le ditte facenti parte la graduatoria già menzionata la proposta di vendita. Entro 10 giorni la ditta interessata dovrà dare risposta a questo Comune: sarà data la possibilità all’acquisto a chi occupi la miglior posizione nella graduatoria. Nel caso nessuno dei componenti la graduatoria menzionata sia interessato all’acquisto dell’immobile propostogli, il Comune potrà autorizzare la vendita ad altra persona nel rispetto del prezzo massimo e a condizione che l’acquirente sia iscritto all’Albo delle Imprese Artigiane.”;
- all’art. 11: “Per le zone artigianali d’iniziativa Comunale nelle quali siano stati già venduti più dell’80% dei lotti disponibili, l’Amministrazione Comunale redigerà ogni due anni un “Bando Speciale Integrativo Permanente” dandone pubblico avviso. Attraverso detto bando, con i requisiti stabiliti dagli articoli precedenti, gli artigiani potranno presentare domanda per l’assegnazione di aree o fabbricati disponibili nelle zone artigianali menzionate in qualsiasi momento. Ogni sei mesi la graduatoria verrà integrata con l’inserimento delle nuove Ditte aventi diritto.”.

Recependo i disposti del sopra citato regolamento, con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 20/1/1982, controllata senza rilievi dal Co.Re.Co. il 19/2/1982 con prot. n. 2348, è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione delle aree del P.P. della Zona artigianale di Viserba Monte, anch’esso successivamente modificato e integrato.

Risulta che le convenzioni, stipulate con le ditte assegnatarie di quest’ultima area artigianale a partire degli anni ’80 del secolo scorso, prescrivono tutte l’obbligo di utilizzo e di occupazione dei fabbricati ivi realizzati almeno per un decennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità degli stessi ed entro tale periodo in alternativa è consentita solo la retrocessione al Comune di Rimini oppure la vendita o la locazione dei medesimi fabbricati

esclusivamente a favore di ditte artigiane designate dal Comune in base ad una apposita graduatoria permanente formata mediante pubblico bando; decorso tale decennio i fabbricati possono essere venduti e/o locati a chiunque ai prezzi/canoni di mercato.

Da parte di soggetti interessati sono giunte, sia all'Assessorato competente che agli uffici del Settore scrivente, diverse richieste di ridurre i sopra richiamati vincoli convenzionali e autorizzare la vendita dei fabbricati delle suddette zone artigianali anche a ditte che non siano artigiane.

Dall'esame degli strumenti urbanistici vigenti nel corso di tali anni e della documentazione depositata agli atti d'ufficio risulta che:

- al momento dell'approvazione delle prime lottizzazioni citate in premessa le norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2435 del 3/8/1971 e successivamente modificato e integrato) all'epoca vigente stabilivano mediante il combinato disposto degli articoli 23 e 24 che le zone artigianali erano destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature di carattere industriale (con esclusione tassativa delle industrie insalubri di 1° classe) con la possibilità di costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici di natura ricreativa e sociale, uffici ed edifici destinati al soggiorno solo diurno di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione industriale nonché abitazioni per sorveglianti o titolari, in numero non superiore ad uno per ciascuna azienda il cui volume non doveva eccedere il 40% del volume totale consentito;
- la variante al Piano Regolatore Generale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 433 del 28/4/1975 e approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 353 del 7/2/1978, così come integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 440 del 31/3/1985 approvata con delibera di Giunta Regionale n. 1477 del 15/4/1986, confermava mediante il combinato disposto degli articoli 3.08 e 3.09 che le zone artigianali erano destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature per l'industria e per l'artigianato (con il divieto di insediare industrie fortemente nocive) con la possibilità di installare laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi all'attività di produzione, nonché massimo n. 2 alloggi per i titolari o il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti;
- l'ultima pianificazione urbanistica, approvata negli anni passati (quando ancora esisteva una consistente richiesta di aree artigianali) e non ancora completamente attuata, aveva previsto per alcune delle zone artigianali presenti nel territorio comunale (Via Montescudo e Viserba Monte) ampliamenti mediante P.P. di iniziativa privata che non necessitano dell'intervento dell'Amministrazione Comunale per l'assegnazione dei lotti edificabili ma sono disciplinati esclusivamente dalle rispettive convenzioni urbanistiche per la realizzazione e cessione delle aree destinate a standard e superstandard urbanistici.

Risulta utile segnalare che:

- da diversi anni non ci sono più lotti di proprietà comunale nelle anzidette zone artigianali che debbano essere assegnati secondo le procedure del citato regolamento;
- i rapporti con le ditte assegnatarie ed eventuali loro aventi causa sono disciplinati dalle convenzioni stipulate;
- le norme transitorie, introdotte successivamente nel regolamento di cui trattasi per gestire specifiche casistiche verificatesi nel corso degli anni, hanno terminato il loro periodo di validità.

Nel secondo decennio del corrente millennio è stata registrata una consistente diminuzione della richiesta di spazi per le attività artigianali che ha comportato, in seguito alla naturale cessazione delle originarie ditte artigiane non proseguite dalle generazioni successive, il rischio di abbandono e/o di degrado di fabbricati non diversamente utilizzabili.

Per contrastare tale fenomeno le attuali destinazioni d'uso consentite dal RUE per gli immobili compresi nelle anzidette Zone artigianali comunali (individuata come area ASP.1) sono state ampliate rispetto a quelle sopra elencate e sono le seguenti:

- b2 sale giochi ad impatti territoriali,
- b3.1 funzioni sportive ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano,
- b3.2 funzioni sportive ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano,
- b4 artigianato compatibile con il contesto urbano,
- b5 funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione, trasporto e logistica,
- c1 studi professionali e uffici,
- c2 funzioni culturali e associative,
- c4 funzioni di tipo religioso,
- c6 funzioni di istruzione limitatamente ai centri di formazione professionale e di ricerca,
- c7 funzioni sanitarie socio assistenziali ad esclusione di quelle comportanti pernottamento,
- d1 produttivi manifatturieri industriali o artigianali,
- d2 impianti per l'ambiente.

In conformità ai principi contenuti nella Legge Regionale 21/12/2017 n. 24, che orientano le Amministrazioni Comunali a spingere sulla rigenerazione urbana per contrastare il consumo di suolo, e per dare nuova attrattività alle suddette zone artigianali e rendere possibile lo svolgimento delle suddette destinazioni d'uso consentite, risulta opportuno eliminare gli anzidetti obblighi di vendita/locazione degli immobili esclusivamente a ditte artigiane.

A fronte della liberalizzazione consentita dalla vigente strumentazione urbanistica e della situazione sopra illustrata appare anacronistico e non più necessario un regolamento per disciplinare l'assegnazione di aree di cui non esiste né è prevista la disponibilità.

Pertanto per perseguire la semplificazione e l'economicità dell'azione amministrativa anziché adeguare i sopra citati articoli in contrasto con le modifiche proposte si propone l'abrogazione del Regolamento per l'assegnazione delle aree edificabili di proprietà comunale incluse nei Piani Particolareggiati a destinazione artigianale di iniziativa pubblica, approvato con la citata Delibera di Consiglio Comunale e da ultimo modificato e integrato con l'anzidetta Delibera di Consiglio Comunale n. 124/2005.

Per adeguare alle scelte anzidette quanto contenuto nelle convenzioni stipulate con gli assegnatari dei lotti della Zona artigianale di Via Montescudo (124 lotti) e dell'ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera (14 lotti), che non prevedono il rispetto di un prezzo massimo di vendita né di un canone massimo di locazione, si propone altresì di autorizzare unilateralmente (e senza la necessità di stipulare atti integrativi con tali assegnatari o loro aventi causa) la vendita dei fabbricati anche a ditte non artigiane a condizione che sia trascorso il periodo minimo di utilizzo e di occupazione degli stessi stabilito dalle rispettive convenzioni almeno per un quinquennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità.

Per quanto riguarda infine quanto contenuto nelle convenzioni stipulate con gli assegnatari dei lotti del P.P. della Zona artigianale di Viserba Monte (79 lotti), che prevedono fino al decimo anno dalla data di abitabilità/agibilità del fabbricato il rispetto di un prezzo massimo di vendita e di un canone massimo di locazione, si propone di autorizzare unilateralmente (e senza la necessità di stipulare atti integrativi con tali assegnatari o loro aventi causa) la vendita e la locazione dei fabbricati a ditte non artigiane anche prima che sia trascorso il periodo minimo di utilizzo e di occupazione degli stessi almeno per un decennio decorrente dalla data di abitabilità/agibilità, a condizione che siano rispettati il prezzo massimo di vendita e il canone massimo di locazione stabiliti dalle rispettive convenzioni.

Poiché le modifiche anzidette riguardano decine di ditte, per continuare a perseguire l'economicità e la celerità dell'azione amministrativa e a tutela della necessità di non aggravare inutilmente il procedimento amministrativo, si propone di non costringere i proprietari a stipulare a proprie spese un atto integrativo alla convenzione originaria per eliminare gli obblighi di cui trattasi e di dare la massima pubblicità al provvedimento del Consiglio Comunale (anche notificandolo alle organizzazioni di categoria degli artigiani presenti a livello provinciale, all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Rimini e al Consiglio notarile dei distretti riuniti Forlì - Rimini).

Qualora vengano approvate le suddette proposte, quale ulteriore tutela della trasparenza e della conoscibilità dell'azione amministrativa:

- nei casi riferiti a fabbricati del P.P. della Zona artigianale di Viserba Monte in cui debba essere richiesto al Comune di Rimini il calcolo del prezzo massimo di vendita/canone massimo di locazione, nell'apposito certificato verrà riportata l'avvenuta eliminazione dell'obbligo di vendita/locazione esclusivamente a ditte artigiane;
- negli atti di compravendita a ditte non artigiane dei fabbricati della Zona artigianale di Via Montescudo e dell'ampliamento della Zona artigianale di Torre Pedrera, verrà richiamata l'avvenuta eliminazione dell'obbligo di vendita esclusivamente a ditte artigiane.

Si evidenzia in conclusione che, trattandosi di atto che non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, non è dovuto il parere di regolarità contabile sulla proposta deliberativa.

IL FUNZIONARIO TECNICO
Ing. Giorgio Coppola
(documento firmato digitalmente)

IL DIRIGENTE DEL
SETTORE URBANISTICA
Arch. Lorenzo Turchi
(documento firmato digitalmente)

Il presente documento è una copia elettronica del documento originale depositato presso gli archivi dell'Ente Collegio Dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini.

Impronta del documento: 2272ef76787099549c0d4303fc97a587960bab33cfc33d0baf300ebe852a8cd4