

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO, IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 15/2013, DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RICHIESTO DALLA SOC. DIEGARO SRL PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE, DI FABBRICATO SITO IN RIMINI, P.LE BORNACCINI, 1 PER L'INSEDIAMENTO TEMPORANEO DELLA QUESTURA DI RIMINI

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Sig. Ornello Maraldi, in qualità di legale rappresentante della Soc. DIEGARO Srl P.IVA 03231460407, con sede legale in Rimini, Via Uberti, 14 Cesena, ha presentato il 15/06/2018 Prot. n. 171943, presso il Settore Governo del Territorio-Sportello per l'Edilizia Residenziale e Produttiva, di questo Comune, istanza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 L.R. n.15/13 per cambio di destinazione di fabbricato ubicato in piazzale Bornaccini n. 1;
- che la ragione della richiesta di cambio di destinazione risiede nella necessità di individuare una sede amministrativa e operativa per la Questura di Rimini maggiormente funzionale rispetto a quelle attualmente in uso al Ministero dell'Interno, nel solco delle politiche e delle intese che si sono susseguite negli ultimi venticinque anni a Rimini, che sono giunte al loro culmine con la sottoscrizione del “Patto per la sicurezza avanzata della provincia di Rimini”, in cui, all'art.16 “Supporto logistico strumentale per le Forze di Polizia”:

“A fronte della necessità del rafforzamento dell'efficienza del sistema presidiario, anche sul piano logistico, rilevata l'urgente necessità di individuare un'unica sede, nel Capoluogo, ove sistemare gli uffici della Questura di Rimini che risponda a requisiti e finalità di efficienza, sicurezza e tutela della salute nei luoghi di lavoro, i firmatari del presente Protocollo individuano nei locali siti in Via Ugo Bassi – abbisognevole di importanti lavori di ristrutturazione ed adeguamento - la soluzione ottimale per la definitiva realizzazione della cosiddetta “Cittadella della Sicurezza/Federal Building. Presso la struttura in parola saranno allocati tutti gli Uffici della Questura, nonché quelli della Sezione Polstrada e del Comando Provinciale della Guardia di Finanza.

Le parti si impegnano a promuovere ogni azione utile affinché tale realizzazione possa giungere a compimento entro l'anno 2019/2020, nel rispetto delle singole competenze e dei tempi tecnici di norma previsti.

In particolare, il Ministero degli Interni, per la parte di competenza, svolgerà una azione di stimolo e raccordo con gli Enti interessati, in modo specifico con l'Agenzia del Demanio, al fine di consentire la successiva messa a disposizione del complesso immobiliare nel rispetto dei cronoprogrammi che saranno concordemente stabiliti

Nelle more della definitiva realizzazione di tale sede considerata l'attuale difficile sistemazione logistica della Questura di Rimini, è individuata una soluzione transitoria da realizzarsi nei locali siti in Piazzale Alessandro Bornaccini, presso i quali dovrà trovare sistemazione, già entro il 28 febbraio 2018 l'ufficio immigrazione della Questura, al fine di scongiurare disservizi e garantire la continuità delle attività.”

- che, quindi, Ministero dell'Interno e Comune di Rimini avevano convenuto che la struttura realizzata nella zona di via Ugo Bassi, in accordo con il Viminale e su indicazioni del medesimo, a seguito di nuovi lavori di ristrutturazione e adeguamento impiantistico alla vigente normativa ed alle esigenze della Polizia di Stato, avrebbe ospitato la Questura di Rimini;
- che, dunque, lo stesso “patto” prevedeva che nelle more della realizzazione dei lavori di adattamento dell'edificio destinato a Questura di via Ugo Bassi, la medesima sarebbe stata collocata transitoriamente nell'edificio di proprietà della società Diegaro Srl sito in piazzale Bornaccini n.1, che fino a poco tempo fa ha ospitato gli uffici dell'Agenzia del Lavoro;

- che, al fine di rendere disponibile e funzionale l'edificio in questione, il comune di Rimini ha impiegato e liquidato risorse finanziarie proprie per oltre € 500.000 utilizzate per spostare gli uffici dell'Agenzia Regionale per il Lavoro in un altro immobile disponibile nel centro della città;

DATO ATTO che, in data 06/08/2018, con nota prot. n. 219985, il procedimento relativo all'istanza di permesso di costruire in parola è stato sospeso, con conseguente convocazione della proprietà per adeguare il progetto proposto alla disciplina vigente e per richiedere documentazione integrativa;

TENUTO CONTO che le scelte urbanistiche adottate da questa Amministrazione e recepite dal Piano Strutturale di Coordinamento vigente prevedono, dunque, un'unica sede nel territorio del capoluogo della provincia di Rimini in cui trovino la loro ideale collocazione logistica e strumentale tutti gli uffici della Questura, il Comando Provinciale della Guardia di Finanza - che attualmente è collocato in una struttura inadeguata - e il Comando della Polizia Stradale;

PRECISATO che è stato condiviso unanimemente che una struttura con queste caratteristiche fosse la migliore in grado di rispondere a requisiti e finalità di efficienza, sicurezza e tutela della salute nei luoghi di lavoro, al punto che lo stesso Patto per la sicurezza sottoscritto definisce l'edificio realizzato e mai reso operativo di via Ugo Bassi come *“la soluzione ottimale per la definitiva realizzazione della “Cittadella della Sicurezza”*;

RILEVATO che, nonostante il Patto per la sicurezza avanzata nella provincia di Rimini prevedesse che il processo finalizzato all'insediamento della nuova Questura in via Ugo Bassi già iniziasse già dal 2019-2020, le relazioni tra soggetti istituzionali interessati all'acquisizione della struttura e alla successiva progettazione delle opere necessarie non hanno sortito alcun effetto in termini di progresso temporale, cosicché il Ministero dell'Interno ha ritenuto di dare una risposta al tema della collocazione temporanea della Questura di Rimini nell'immobile indicato nel medesimo Patto per la sicurezza avanzata in Piazzale Bornaccini;

PRESO ATTO della nota della Prefettura – Ufficio territoriale di Governo di Rimini in data 02/02/2019, prot. n. 31150, con cui si provvede ad *“un aggiornamento sullo stato dell'iter procedimentale finalizzato all'acquisizione in locazione transitoria dell'immobile da adibire a sede di alcuni uffici della Questura”*, aggiornamento con cui è stato specificato che *“l'immobile potrà essere locato al canone annuo ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio, previo adeguamento e ristrutturazione del medesimo a cura e spese della proprietà, come da progetto condiviso”*.

ATTESO che, a seguito della predetta comunicazione, si è provveduto a riattivare le procedure istruttorie interne e che in tale ambito funzionale con nota 08/02/2019, prot. 37409, è stato richiesto alla Direzione Patrimonio, Espropri e Attività Economiche, Ufficio Acquisti-Alienazioni, il calcolo del *“contributo straordinario”* ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett.d-ter del D.P.R. n.380/01 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO della nota prot. n. 71941 del 14/03/2019, con cui l'Ufficio Acquisti-Alienazioni ha comunicato che *“dagli importi riportati su Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti (dei- 2014), riferiti sia al Residenziale (abitazioni) che al Terziario (uffici), emerge che tale intervento, in applicazione delle modalità di calcolo del contributo straordinario approvato con Delibera di CC n.1/2016, che si rifà al metodo di calcolo per “trasformazione”, non porta ad un dichiarato vantaggio economico alla proprietà, e che, di conseguenza “(...), ritenendo che non vi siano i presupposti per sostenere che il cambio di destinazione, in quella zona, vada ad incidere sul valore immobiliare del bene, si conclude affermando che il contributo straordinario, non essendo quantificabile, NON è dovuto”*;

PRESO ATTO, altresì, che in data 18/02/2019, con prot. n. 45376, era stata inoltrata copia dell'offerta di locazione della Soc. Diegaro s.r.l. presentata alla Prefettura di Rimini, al fine di confermare l'accettazione della proposta di locazione dell'immobile da adibire a sede della Questura, alle condizioni concordate con gli enti di competenza a fronte di un canone annuo di € 510.595,00;

PRESO ATTO della copia del contratto sottoscritto tra la Società richiedente, Diegaro S.r.l. e il Ministero dell'Interno avente ad oggetto di locazione dell'immobile di piazzale Bornaccini n.1 a destinare a sede di Uffici della Questura di Rimini per un periodo di locazione pari a nove anni, trasmesso in data 18/03/2019 con prot. n. 74360;

RILEVATO che i locali destinati ad uso Uffici della Questura di Rimini devono essere oggetto di ristrutturazione e adeguamento impiantistico alla vigente normativa ed alle esigenze della Polizia di Stato al fine di renderlo adatto all'uso convenuto e che, allo scopo di rendere idonea la porzione dell'immobile ad uso Uffici della Questura di Rimini, il locatore ha predisposto un progetto dei lavori che ha sottoposto al vaglio della Questura e del Servizio Tecnico Logistico Patrimoniale della Polizia di Stato per le Regioni "Lombardia – Emilia Romagna" che lo hanno condiviso;

VISTA la Relazione Istruttoria del 28/03/2019, assunta al protocollo in data 3/04/2019 prot.92014, dalla quale emerge un contrasto della richiesta di Permesso con la normativa vigente;

RILEVATO che la maggiore altezza della recinzione proposta rispetto allo standard previsto dal RUE, nonché la temporaneità della destinazione d'uso a cui viene assoggettato l'immobile non risultano urbanisticamente conformi alle previsioni generali e particolari vigenti;

RITENUTO necessario, al fine di assicurare il collocamento della nuova Questura in piazzale Bornaccini n.1, il rilascio di un Permesso di Costruire in Deroga, ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 2, della L.R. n.15/2013, secondo cui:

- “1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.*
- 2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica”;*

CONSIDERATO che l'intervento in deroga trova il suo presupposto nelle misure di programmazione e collaborazione attuate da questa Amministrazione e codificate all'interno del sopra richiamato documento denominato *Patto per la Sicurezza Avanzata nella Provincia di Rimini* sottoscritto in data 15/12/2017.

RAVVISATA la necessità di precisare che il carattere temporaneo dell'insediamento della Questura di Rimini in un luogo e in una struttura non previsti dalla regolazione del territorio comunale di Rimini trova la sua prevalente motivazione nella sussistenza di un interesse pubblico riscontrabile in quanto stabilito dall'art. 16 del Patto predetto in cui si individuano quale sede unitaria e definitiva della Questura di Rimini, nonché della "Cittadella della Sicurezza", i locali posti in Via Ugo Bassi attualmente necessitanti di importanti lavori di ristrutturazione ed adeguamento;

PRECISATO che, trattandosi di cambio di destinazione avente carattere della temporaneità, il rilascio del titolo abilitativo sarà condizionato dalla prescrizione che al termine del periodo

concesso:

- a) la destinazione ad uffici (C1), in virtù del cambio di destinazione definitivo come indicato nella relazione tecnica allegata, per l'intero fabbricato, dovrà essere obbligatoriamente ripristinata,
- b) la recinzione dovrà essere eliminata;
- c) l'utilizzo ad autorimessa dovrà essere ripristinato al piano interrato
- d) l'autorizzazione dei passi carrai rilasciata con parere favorevole condizionato dall'U. O. Mobilità dell'8/02/2019 prot 37610 cesserà di produrre effetti;

PRESO ATTO che il progetto risulta composto dai seguenti elaborati, trasmessi via PEC in data 13/03/2019 prot. 71142 del 14/03/2019: TAVOLE: ARCH01- 02-03-04 (**Allegato A**);

PRESO ATTO della relazione istruttoria Redatta dal Responsabile del Procedimento del 28/03/2019 assunta al prot 92014 del 3/04/2019 e della relazione tecnica redatta in data 29/03/2019 assunta al protocollo in data 3/04/2019 prot 92045 dal Dirigente del Settore Governo del Territorio, allegata quale parte integrante della presente deliberazione (**Allegato B**), con la quale vengono esplicitati i motivi che consentono di procedere al rilascio del Permesso di Costruire in deroga alle Norme del RUE, così riassumibili:

- l'intervento richiesto è da considerarsi di "pubblico interesse" in quanto funzionale ad adeguare i locali dell'edificio sito in P.le Bornaccini , 1 contraddistinto al fg 85 map 1276 sub 1 (cabina enel) , sub 4 e dal 6 al 17, in considerazione dell'insediamento della Questura di Rimini per un periodo di tempo limitato.

- in tale prospettiva, si tratta di un intervento rilevante per soddisfare bisogni ed esigenze dell'intera collettività (Cons. Stato, sez. IV, 5 giugno 2015, n. 2761) e, come tale, rientrante nelle ipotesi contemplate sia dall'art. 14 del D.P.R. 380/01 che dall'art. 20 della L.R. 15/13 ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga. Tale assunto si evince nelle note del 02/02/2019 con prot. n. 31150, e del 18/03/19 con prot. n. 74360.

- l'intervento proposto di cambio di destinazione d'uso temporaneo, definito in relazione all'indirizzo assunto anche dalla Giunta Comunale, si stabilisce della durata corrispondente al periodo di validità contrattuale e in ogni caso non oltre la permanenza degli uffici della Questura nell'immobile in parola.

- con riferimento al reperimento /monetizzazione delle dotazioni territoriali, disciplinate dal 4° comma dell' art 37 del RUE vigente, si evince che mentre il passaggio da Uffici (C1) a Sede Questura (C3) fino al piano 5° non comporta tale obbligo, in virtù dell'appartenenza al medesimo raggruppamento funzionale, la modifica da civile abitazione (A1) a Uffici (C1) e da Uffici (C1) a Sede Questura (C3) ai piani 6° e 7° impone valutazioni diverse.

- in questo caso infatti, si deve considerare un duplice passaggio, consistente prima nella trasformazione a titolo definitivo degli ultimi due piani da civile abitazione (A1) a uffici (C1), per uniformare la destinazione dell'intero fabbricato, e successivamente trasformare in via temporanea l'Utilizzo da Uffici (C1) a sede Questura (C3) come ai piani sottostanti che comporta per il primo mutamento d'uso (da A1 a C1), il reperimento degli standards disciplinati dal citato 4° c. ex art 37 Rue, per effetto dell'aumentato carico urbanistico.

PRESO ATTO della norma introdotta dal decreto-legge n.133/2014 (c.d. "Sblocca Italia"), convertito con modificazioni dalla Legge n.164/2014, mediante la quale è stato stabilito l'obbligo in capo al privato del pagamento di un contributo straordinario qualora l'intervento edilizio posto in essere consegua da una variante urbanistica ovvero da un permesso in deroga (come nel caso in argomento) o con cambio di destinazione d'uso che comportino un maggior valore delle aree o degli immobili;

RILEVATO che, in relazione alla determinazione del suddetto Contributo Straordinario, l'Ufficio Acquisti e Alienazioni si è espresso con nota prot. 37409 del 8/02/2019 concludendo che nel caso in questione il Contributo Straordinario NON è dovuto (**Allegato C**);

RITENUTO necessario precisare:

- che l'interesse della Città di Rimini è quello di completare il disegno originario riguardante il proprio territorio che prevede l'allocazione in Via Ugo Bassi delle funzioni per il cui esercizio, attraverso un accordo tra Stato (rappresentato dal Ministero dell'Interno) ed un soggetto privato (Dama) è stata licenziato il processo di trasformazione di un quadrante strategico della Città
- che la strategicità del collocamento della cittadella della sicurezza in un tessuto urbano ideale spinge il Comune di Rimini ad accollarsi l'onere amministrativo di approvare in deroga alla propria regolamentazione urbanistica generale la funzionalizzazione dell'edificio di piazzale Bornaccini che deve essere interpretata come una scelta transitoria e non certamente definitiva
- che l'amministrazione comunale di Rimini deve sopportare il peso di una scelta, ancorché temporanea, urbanistica contraria alle previsioni dell'assetto del proprio territorio, che non è un'attività scontata, ma la più alta forma di esercizio della propria autonomia regolatoria in ambito territoriale locale, al fine di assicurarsi il risultato finale di vedere realizzata pienamente la sua previsione di innestare in un contesto "ferito" un elemento vivo e pulsante come il nucleo della sicurezza;

RITENUTA, pertanto, la sussistenza delle condizioni per autorizzare il rilascio del Permesso di Costruire alla Soc. Diegaro srl in deroga alle Norme del RUE, essendo osservate le disposizioni di legge che regolamentano l'esercizio di detta facoltà;

VISTO il parere favorevole espresso in data 26/03/2019 dal Dirigente del Settore Governo del Territorio ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi, con il quale si dà altresì atto, che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile di cui all'art.49 del D.Lgs.267/2000 e s.m.i.

VISTO l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, l'art. 20 della L.R. n. 15/2013 ;

VISTO il parere della III^a Commissione Consigliare Permanente "Territorio" del **/ /2019**, conservato a corredo del presente atto;

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

ESPERITA la votazione in forma palese, con il seguente risultato: n. ___ voti favorevoli, n. ___ voti contrari e n. ___ astenuti, su n. ___ consiglieri presenti;

DELIBERA

1. **DI AUTORIZZARE**, per le ragioni esposte in premessa che costituiscono la motivazione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013, in virtù del carattere di temporaneità della richiesta finalizzata all'utilizzo a termine – individuato nella durata del contratto n. 157 del 15.03.2019 stipulato tra Ministero dell'Interno e Società Diegaro S.r.l. per la locazione della porzione di stabile di proprietà della Società Diegaro S.r.l. sito in Rimini

presso Piazzale Alessandro Bornaccini, 1 - per la sede della Questura di Rimini, il rilascio alla Soc. Diegaro srl del Permesso di Costruire di cui alla pratica SUERP prot. 171947 del 15/06/2018 (ultima soluzione progettuale prot.71142 del 14/03/2019) in deroga alle Norme del RUE vigente che non contemplano tale modalità;

2. **DI AUTORIZZARE**, pertanto, tale cambio di destinazione temporaneo come sede di Pubblica Amministrazione (Art 27 c8 lett c-c3 NTA RUE), di edificio sito in Rimini, P.le Bornaccini, 1 in area distinta al C.F. del Comune di Rimini al Fg.85 Mapp.le Mapp.le 1276 subb 1-4-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17. Si richiama inoltre in applicazione del citato art. 20 per la realizzazione di recinzione in deroga da quanto statuito dall'art. 93 del Rue, compresa la formazione di nuovi passi carrabili, il tutto come rappresentato nelle " TAVOLE: ARCH1,ARCH 2, ARCH 3, ARCH 4, a seguito allegate come parte integrante della presente deliberazione (**Allegato A**), previo espletamento da parte della Società attuatrice degli adempimenti dovuti ai sensi delle vigenti norme che disciplinano l'attività edilizia;
3. **DI AUTORIZZARE**, per le ragioni di cui in narrativa, a titolo definitivo le opere murarie ai vari piani e il mutamento d'uso ai piani 6° e 7° da residenza (A1) a uffici (C1);
4. **DI STABILIRE** che al termine del periodo concesso dovrà obbligatoriamente essere ripristinata la destinazione legittima ad uffici (C1) dell'intero fabbricato, demolita la recinzione e conseguentemente eliminati i passi carrai, ripristinato l'utilizzo ad autorimessa del piano interrato, nonché la sistemazione originaria dell'area esterna;
5. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Governo del Territorio Ing. Carlo Mario Piacquadio

- - X X O X X - - -