



ARGOMENTO N. 480/2014

iscritto all'O.d.G. del Consiglio

DIREZIONE SPORTELLO UNICO INTEGRATO (S.U.I.)
EDILIZIA PRIVATA, PRODUTTIVA E COMMERCIO

**Proposta di deliberazione
ai sensi dell'art. 22 del Regolamento del Consiglio comunale
(prot. n. 42058 – 18.4.2014)**

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - MODIFICA DELL'ART. 41 LETTERA D) PRESCRIZIONI SPECIFICHE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

I Consiglieri:

Italo D'Angelo

Angelo Gramazio

Daniela Diomedi

M. Ausilia Gambacorta

Cristina Lazzeri

Premesso che:

L'edificio ex Metropolitan, ubicato nel centro della città di Ancona, tra Corso Garibaldi e Corso Mazzini è stato oggetto di opere di ristrutturazione autorizzate con la Concessione Edilizia n. 179 del 2002, in base ad un progetto predisposto dalla proprietà teso a realizzare autorimesse, magazzini, negozi, hotel, ristorante, sala polivalente e mediante "la riproposizione dei seguenti elementi: a) mantenimento integrale di tutta la struttura della galleria quale importante esempio di architettura razionalista tipica di quegli anni; b) il mantenimento delle due grandi scalinate di accesso alla galleria", secondo la vigente norma di Piano Regolatore Generale;

La suddetta normativa è disciplinata dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che consente la ristrutturazione dell'edificio a condizione che al suo interno sia ricavata una sala per spettacolo con almeno 700 posti;

L'edificio ex Metropolitan è stato tutelato quale bene culturale ai sensi dell'art. 10 comma 3 D. Lgs. 42/2004 (ex D. Lgs. 490/99) con Decreto Ministeriale del 25 agosto 2000;

I lavori di ristrutturazione sono stati interrotti nell'anno 2006, dopo che l'impresa ha demolito, in netto contrasto con il progetto presentato, la grande galleria e le due scalinate d'accesso alla galleria, al punto che terminate le demolizioni della copertura, delle pareti interne e dei solai, sono rimaste le sole pareti perimetrali sorrette da una struttura in acciaio;



Alla situazione di degrado, resa ancor più evidente dalla pedonalizzazione di Corso Garibaldi, si aggiunge il potenziale pericolo dovuto ad un eventuale deterioramento della struttura in acciaio progettata come elemento provvisorio per il sostegno delle pareti perimetrali tanto che l'Amministrazione comunale, proprio per tutelare l'integrità e la sicurezza pubblica, ha emanato l'Ordinanza Sindacale n. 80 del 29.03.2012 le cui opere ancora in corso di esecuzione da parte della proprietà;

L'inerzia della proprietà è stata reiteratamente segnalata dalla Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali delle Marche richiamando ad esempio "i prospetti esterni, attualmente, con evidenti responsabilità di codesta Ditta proprietaria" (31 agosto 2012) e "A seguito di sopralluogo si è avuto modo di constatare l'estremo grado di fatiscenza in cui versano le murature d'ambito. Conseguentemente si invita la Ditta proprietaria, stanti le responsabilità in capo alla stessa, a procedere senza alcun indugio con immediate opere di consolidamento e restauro conservativo delle facciate";

Perdurando una situazione di degrado inaccettabile, proprio in uno dei luoghi principali del centro cittadino, il Consiglio comunale ha discusso l'argomento in più occasioni e in data 22 settembre 2008 ha approvato la Deliberazione n. 123, dopo aver "visto l'istanza dell'odierna proprietà dell'immobile Ex Metropolitan, con la quale chiede di variare la norma di P.R.G. eliminando la prescrizione specifica che prevede la realizzazione di sale per spettacolo con almeno 700 posti, quale presupposto di realizzabilità dell'intervento ad iniziativa della medesima parte privata, manifestando, nel contempo, interesse e disponibilità al completamento dell'intervento" e dopo aver "rilevato che, dalle considerazioni svolte, si evince come sia effettivo ed attuale l'interesse pubblico affinché venga raggiunto l'obiettivo di sistemazione dell'immobile Ex Metropolitan, in tempi prefissati, attraverso l'attivazione della parte privata, proprietaria dell'immobile, tenuto conto che tale modifica della norma produce altresì un aumento del valore dell'edificio e che tale aumento può essere valutato da Enti terzi, come ad esempio l'Agenzia del Territorio; rilevato che da questa valorizzazione debba trarre beneficio la collettività attraverso la devoluzione di tale incremento a scopi di interesse pubblico quali investimenti in contenitori culturali e opere pubbliche nel centro urbano;

Tutto ciò premesso formula mandato alla Giunta:

Di predisporre contestualmente, per le ragioni espresse in premessa, una modifica delle N.T.A. del Piano Regolatore tale da prevedere:

- a. superamento dell'odierno vincolo posto dall'art. 41 delle norme di piano);*
- b. apposite forme di devoluzione in favore dell'Amministrazione dell'incremento di valore che tale superamento del vincolo assicurerà alla parte privata proprietaria;*
- c. redazione obbligatoria, unitamente agli elaborati progettuali necessari ed opportuni, di apposito cronoprogramma che garantisca l'Amministrazione sui tempi della ristrutturazione dell'edificio;*

Considerato che a tale scopo sono stati attivati tavoli tecnici e incontri a conclusione dei quali, la Soprintendenza, con nota prot. 11923 del 18 luglio 2012, ha



espresso parere favorevole ad una soluzione che preveda “la realizzazione di uno spazio culturale con 300 posti tale da ricreare le condizioni originarie del bene monumentale”;

Che il Consiglio comunale, con Deliberazione n. 85 del 4.10.2012, ha approvato la mozione discussa nella seduta del 2.10.2012, ribadendo gli indirizzi già enunciati con la precedente Deliberazione n. 123 del 22 settembre 2008;

Preso atto che sulla base dei predetti deliberati approvati dal Consiglio comunale, conseguentemente la Giunta ha approvato la deliberazione n. 518 del 18 dicembre 2012, predisposta per l'iscrizione all'odg con il n. 5-2013, non iscritta all'odg a seguito della Conferenza dei Presidenti dei gruppi consiliari del 8.1.2013 in quanto il Consiglio era in via di commissariamento. L'atto è stato predisposto per attuare gli indirizzi espressi dal Consiglio comunale con le deliberazioni richiamate in premessa; oltre al rispetto del parere espresso dalla Soprintendenza con nota prot. 11923 del 18 luglio 2012, è necessario modificare il punto 5. dell'art. 41 lettera d) Prescrizioni specifiche, lasciando invariata la prescrizione per il solo edificio ex Goldoni, ed è necessario altresì introdurre un ulteriore punto “5bis” che regolamenti il solo edificio ex Metropolitan;

Rilevato che la predetta proposta della Giunta attua solo parzialmente o travisa gli indirizzi approvati dal Consiglio comunale in quanto, ad esempio, non si individua la “contestualità” della variante alle N.T.A. con la devoluzione del plus valore al Comune di Ancona che diventa “eventuale”;

Appreso, prima da alcune dichiarazioni stampa dell'Assessore competente, poi dagli atti e durante lo svolgimento di due riunioni della Commissione urbanistica, convocate su richiesta dei Consiglieri dei gruppi di minoranza, che il Comune di Ancona, Area urbanistica ha predisposto un “Piano di recupero di iniziativa pubblica dell'edificio “ex cinema Metropolitan” in variante al PRG”;

Rilevato che nella relazione tecnica illustrativa si sostiene che: “Attualmente la Giunta comunale ha dato mandato agli uffici competenti di redigere un Piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della legge n.457/1978 in variante al PRG, che affronti le problematiche sopra espresse e definisca le linee guida per il recupero dell'edificio in maniera organica e condivisa dall'Amministrazione”, ma ad una verifica in Commissione è emerso che la Giunta non ha approvato alcun atto in tal senso e che la procedura attivata è del tutto difforme agli indirizzi forniti dal Consiglio. Né può essere sottaciuto come il Comune, con tale procedura si sostituisce alle incombenze della proprietà, impegna le proprie strutture in compiti che sono della proprietà che allo stato non ha chiesto che si proceda con un Piano di recupero di iniziativa pubblica, e si espone a procedure sensibili di produrre costi notevoli a carico del bilancio comunale prevedendo persino un “esproprio dell'immobile a prezzi di mercato” e a contenziosi con una proprietà che nel corso dei decenni ha dimostrato, a dir poco, scarsa volontà di collaborazione con l'Amministrazione. Né può essere sottovalutato che, senza alcun coinvolgimento del Consiglio, il Piano è stato inviato a ottobre del 2013 ad altri Soggetti pubblici per chiedere i Loro rispettivi pareri su un'iniziativa



del tutto sconosciuta al Consiglio, violando in tal modo la deliberazione n. 85/2012 laddove "IMPEGNA LA GIUNTA "a rendere del tutto trasparenti i passaggi di questa o di altre eventuali iniziative amministrative che interessino il recupero dell'ex Metropolitan tenendo sempre informato il Consiglio comunale di Ancona";

Ritenuto doveroso dar seguito correttamente agli indirizzi stabiliti dal Consiglio comunale con le deliberazioni n. 123/2008 e 85/2012, propongono al Consiglio, ai sensi dell'art.22 del Regolamento del Consiglio comunale, la seguente proposta:

propongono al Consiglio comunale

1) *di prendere atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;*

2) *di modificare l'art.41 lettera d) prescrizioni specifiche al punto 5 e di introdurre un nuovo punto 5bis nel modo seguente:*

5. L'edificio in cui è compresa la sala cinematografica Goldoni può essere ristrutturato secondo la Categoria di intervento indicata nella Tavola di progetto 7B, localizzando in esso nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che vengano ricavate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti. Per tale intervento non si applica la disposizione relativa agli Usi regolati.

5.bis. L'edificio ex Metropolitan può essere ristrutturato secondo la categoria di intervento indicata nella Tavola di progetto 7B, con la prescrizione dell'intervento di restauro conservativo dei prospetti esterni, localizzando in esso nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che venga ricavato nell'edificio ristrutturato uno spazio culturale ubicato al piano terra, 1° e 2° piano con una capienza di circa 300 posti; tale spazio potrà essere ricavato anche all'interno degli spazi destinati agli altri usi consentiti o collegato ad essi.

L'intervento dovrà essere attuato attraverso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, la cui convenzione dovrà prevedere, oltre alle modalità di utilizzo dello spazio culturale, un cronoprogramma che stabilisca i tempi di attuazione dell'intervento, l'incremento di valore determinato dall'Agenzia del Territorio a seguito della riduzione della superficie destinata a spazio culturale da 700 a 300 posti, nonché il rimborso allo stesso Comune, delle somme già versate all'Agenzia del Territorio per le due precedenti richieste di perizie di stima dell'incremento di valore e di quella che verrà effettuata in relazione alla presente variante a seguito della riduzione da 700 a 300 posti della sala di pubblico spettacolo. L'omissione di tali pagamenti preclude la possibilità di rilasciare qualsiasi permesso a costruire. Per tale intervento non si applica la disposizione relativa agli usi regolati.

3) *di adottare, ai sensi della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche e della Legge urbanistica della Regione Marche 5 agosto 1992 n.34 e successive modifiche, la VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER LA MODIFICA DELL'ART. 41 LETTERA D) PRESCRIZIONI SPECIFICHE DELLE*



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE illustrata dai seguenti elaborati tecnici predisposti dal Settore Gestione Edilizia, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- *Elaborato 01 Relazione Illustrativa;*
- *Elaborato 02 Norme Tecniche di Attuazione PRG;*
- *Elaborato 03 Relazione di Sostenibilità Ambientale;*

4) di dare atto che l'impegno di spesa, necessario alla pubblicazione su tre quotidiani degli atti relativi alla presente variante parziale al PRG verrà assunto con successivo atto dirigenziale;

5) di dare mandato agli Uffici competenti di provvedere al deposito e pubblicazione della presente variante, e agli altri adempimenti conseguenti ai sensi delle Leggi vigenti;

6) di prendere atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, limitatamente alle competenze e le procedure dell'Assessorato all'Urbanistica, è il Dirigente del Settore Gestione Edilizia Arch. Giacomo Circelli.

I Consiglieri proponenti

f.to Italo D'Angelo, Angelo Gramazio, Daniela Diomedi, M. Ausilia Gambacorta, Cristina Lazzeri



PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO

IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO, ATTESTANDO CHE E' STATO REDATTO IN OSSERVANZA DEL "CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI" (D.Lgs. 196/2003) E DELLE "LINEE GUIDA IN MATERIA DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI" PER FINALITA' DI PUBBLICAZIONE E DI DIFFUSIONE DI ATTI E DOCUMENTI DI ENTI LOCALI (Deliberazione del Garante n. 17 del 19.4.2007).

Il Dirigente del Settore

Arch. Giacomo Circelli

ALLEGATI

- *Parere tecnico art. 49 D.Lgs. 267/2000*
- *Relazione*
- *Elaborato 01 Relazione Illustrativa;*
- *Elaborato 02 Norme Tecniche di Attuazione PRG;*
- *Elaborato 03 Relazione di Sostenibilità Ambientale;*