

V.1.3

SECRETARIO GENERALE (x ufficio istruttoria)
PRESIDENTE CONSIGLIO
SINDACO
SEGRETERIA-CONSIGLIO



Al Presidente del Consiglio comunale di Ancona
Al Sindaco di Ancona
Al Segretario Generale del Comune di Ancona

Oggetto: proposta di Deliberazione d'iniziativa consiliare (art.22 Reg. e TUEL).

Con la presente i sottoscritti Consiglieri chiedono di iscrivere all'odg del Consiglio la deliberazione allegata, riguardante la modifica dell'art. 41 delle N.T.A. del PRG vigente, riguardante il fabbricato ex Metropolitan.

La proposta è preceduta da una relazione ed è corredata con due proposte di modifica degli elaborati tecnici elaborati dal Comune, Area Urbanistica, allegati alla Delibera di Giunta n. 518/2012. Modifiche che si rendono necessarie alle tabelle 1 e 2, per adeguare le norme alle modifiche di piano proposte dalla Deliberazione consiliare.

Allo scopo di facilitare il lavoro degli Uffici, oltre al cartaceo, si trasmette il contenuto della proposta per via telematica.

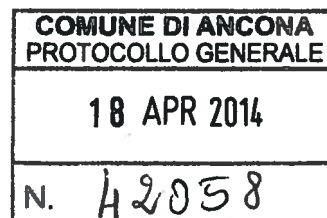
Distinti saluti

I Consiglieri comunali

ITALO D'ANGELO
ANGELO GRAMAZIO

Ancona 18 APR 2014

30.04.2014 DAMBA DIOMEDI
30.04.2014 Gambaccini M. Ausilio
30.04.2014 Cristina Rossi



Relazione.

Sig. Presidente, Signora Sindaco e Signori Consiglieri, il fabbricato ex Metropolitan versa da oltre venti anni in una situazione inaccettabile di fatiscenza e di degrado dovuti a precise e inequivocabili responsabilità della proprietà dell'immobile.

L'immobile è sito in uno dei punti più frequentati della città e si affaccia su Corso Garibaldi e su Corso Mazzini, di fronte al Palazzo di Giustizia, a poca distanza delle due piazze simboliche della città: piazza Roma e piazza Cavour, nel cuore del centro commerciale di Ancona.

Il cinema teatro Metropolitan, proprio per sua importanza e per le sue testimonianze storiche e architettoniche è un bene tutelato dallo Stato e dovrebbe essere trattato con particolare cura e pregio. Purtroppo, pur in presenza dell'impegno costante della Soprintendenza e delle reiterate richieste dell'Amministrazione comunale tese a far ristrutturare l'immobile, la proprietà si è rivelata inadempiente e, a seguito dei lavori eseguiti negli anni 2000, del glorioso edificio resta solo un rudere composto dalle mura perimetrali, in quanto l'interno è stato completamente distrutto durante i lavori di ristrutturazione richiesti dalla proprietà e autorizzati dal Comune.

La proprietà VIDEO srl in data 27/03/2002 ha presentato domanda di concessione edilizia per l'esecuzione dell'intervento: "Ristrutturazione per il recupero dell'immobile ex Cinema Metropolitan". Il progetto presentato dalla proprietà, teso a realizzare: autorimesse, magazzini, negozi hotel e con ristorante, sala polivalente e, tra l'altro "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, è stato autorizzato dal Comune con il rilascio della Concessione edilizia n.179/2012. 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. La situazione di degrado si è protratta nel corso degli anni al punto 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. Proprietà che nel frattempo ha cambiato nuovamente la ragione sociale: SIAB srl, VIDEO Srl, ultima la M&B srl, (tutte facenti capo al Sig. Edoardo Longarini), di cui è Presidente il Sig Mario Campanella. La M&B, nel 2008 ha trasmesso al Comune e alla competente Soprintendenza nuovi progetti, volti ad eliminare la prescrizione della sala da pubblico spettacolo da 700 posti, lamentando che tale vincolo costituiva un peso insostenibile per qualsiasi intervento di ristrutturazione dell'immobile.

Il Consiglio comunale, "vista l'istanza della proprietà 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", pur di realizzare l'obiettivo della ristrutturazione dell'immobile approva la Deliberazione n. 123 del 22 settembre 2008 con la quale, dopo aver effettuato una serie di considerazioni politiche, "evincesse come sia effettivo ed attuale l'interesse pubblico affinché venga raggiunto l'obiettivo di sistemazione dell'immobile in tempi prefissati, attraverso l'attivazione della proprietà privata, proprietaria dell'immobile", e 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, 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: il superamento dell'odierno vincolo posto dall'art. 41 delle norme di piano, apposite forme di devoluzione in favore dell'Amministrazione dell'incremento di valore che tale superamento del vincolo assicurerà alla parte privata proprietaria; la redazione obbligatoria, unitamente agli elaborati progettuali necessari ed opportuni, di apposito cronoprogramma che garantisca l'Amministrazione sui tempi della ristrutturazione dell'edificio. Ciò anche in considerazione del fatto 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". 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. Conseguentemente è stato dato mandato all'Agenzia del Territorio che ha effettuato la stima del plus valore derivante dalla variante richiesta dalla proprietà quantificandolo in 3,9 milioni di euro. La proprietà ha manifestato riserve sulla valutazione effettuata e ha chiesto al Comune di richiedere una nuova perizia alla medesima Agenzia anche in considerazione della mutata situazione nel settore dell'edilizia entrata nel frattempo in crisi. Il Comune ha chiesto la nuova perizia che ha determinato una stima di 3,2 milioni di euro. Entrambe le perizie sono state pagate dal Comune. Successivamente la proprietà ha avanzato un nuovo progetto che prevede non più l'eliminazione delle sale spettacolo da 700 posti, ma una da 300 posti. In questo caso la proprietà ha manifestato la disponibilità a contribuire al pagamento delle spese del Comune per la terza perizia mentre non ci sono ancora notizie sul pagamento di quanto già speso dal Comune, circa 30.000 euro. In data 18 dicembre 2012 la Giunta ha approvato la Deliberazione n. 518 "Variante parziale al PRG - Modifica dell'art. 41 delle NTA sul Metropolitan, da trasmettere al Consiglio comunale per competenza", con la quale si dà seguito agli indirizzi stabiliti dal Consiglio con le precitate deliberazioni 123/2008 e 85/2012. La predetta Delibera, trasmessa per l'iscrizione all'odg del Consiglio n. 5-2013,

non è stata inserita a seguito della decisione della Conferenza dei Presidenti dei gruppi atteso il commissariamento del sindaco e del Consiglio comunale a seguito delle irrevocabili dimissioni presentate dal Sindaco, ed è stata restituita all'Ufficio Urbanistica. Con la presente proposta i Consiglieri la ripropongono con due modeste correzioni rispetto al testo approvato dalla giunta e proprio per dare esecuzione ai deliberati del Consiglio: l'attivazione della proprietà privata per realizzare l'intervento; la contestualità della variante con la devoluzione al Comune di Ancona del plus valore che verrà determinato dall'Agenzia del Territorio e la certezza del pagamento di quanto dovuto dalla proprietà anche per le spese sostenute nel corso degli anni. Per questo ne auspicano l'approvazione a larga maggioranza.

18 APR 2016

ITALO D'ANGELO
ANGELO GRAMAZZO

18/4/16
Domenico