Il Consiglio Comunale di Ancona

considerata la grande importanza che riveste l'edificio già sede della sala cinematografica denominata "*Metropolitan*" (di seguito "*Ex Metropolitan*") nell'assetto urbanistico del centro storico della città;

vista l'esigenza di tutelare l'immagine della città e del suo centro storico mediante appropriate misure di riqualificazione in grado di sollecitare ed orientare l'iniziativa privata verso la realizzazione di interventi di interesse generale, quanto alla qualità e quantità degli insediamenti, altrimenti irrealizzabili sulla base del solo apporto delle risorse pubbliche disponibili da parte dell'Ente Locale;

ricordato, peraltro, che l'Amministrazione Comunale ha quasi completato i lavori di riqualificazione di Corso Garibaldi e che nel 2009 avvierà quella di Piazza Cavour;

ricordato altresì che l'Amministrazione comunale di Ancona, dopo Corso Garibaldi, intende riqualificare una parte importante del centro storico come il Mercato delle Erbe e la citata Piazza Cavour, nel cui contesto urbanistico ed architettonico assume significativa importanza l'edificio del c.d. "*Ex* Metropolitan", in quanto parte integrante di questa porzione di città;

valutata l'opportunità di sostenere tale intendimento attraverso la formulazione da parte di questo Consiglio Comunale di un mandato espresso in favore della stessa Amministrazione Comunale per proseguire ed estendere tali iniziative di riqualificazione ai predetti rilevanti siti;

ritenuto che, nel quadro di tali iniziative ed in particolare, sarebbe quindi auspicabile che i lavori di ristrutturazione del c.d. "*Ex Metropolitan*" terminino al più presto al fine di restituire alla città un edificio di grande pregio nell'ambito di un centro città riqualificato;

vista, in particolare, l'istanza della odierna proprietà dell'immobile del c.d. "*Ex Metropolitan*", 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;

constatato che tale disponibilità della parte privata sulla base del progetto predetto e della relativa istanza al superamento del vincolo odierno impongono una specifica valutazione di questo Consiglio Comunale circa la perdurante attualità delle ragioni di interesse pubblico che giustificarono a suo tempo l'introduzione del vincolo medesimo ovvero circa l'intervenuto superamento di tali ragioni in favore di nuove esigenze di interesse pubblico quale, in primo luogo, quello di tutela dell'immagine e dell'effettiva fruizione della città e del centro storico mediante l'attuazione delle predette misure di riqualificazione;

considerato, in merito, che la previsione di piano regolatore per una sala di pubblico spettacolo da 700 posti nel c.d. "*Ex Metropolitan*" venne, a suo tempo, originata dalla situazione particolare nella

quale versavano le sale cinematografiche cittadine nei primi anni '90 ed in particolare nel centro città, dove si stavano chiudendo molti esercizi cinematografici;

preso atto che oggi la situazione si è modificata in modo sostanziale con la presenza di più di venti sale cinematografiche in ambito cittadino;

tenuto conto della grande ricchezza dell'offerta culturale presente nella città, garantita da numerose attività culturali – complementari rispetto a quelle che si svolgono presso la sede del Teatro delle Muse – per ospitare le quali l'Amministrazione Comunale ha realizzato ovvero ha in corso di realizzazione apposite strutture – come, ad esempio, il teatrino all'ex CRASS, l'auditorium presso l'ex Polveriera Castelfidardo, l'auditorium dell'Istituto Musicale "*Pergolesi*" – nelle quali tali attività culturali potranno trovare spazi adatti alle loro esigenze, anche tenendo conto che sono in corso ulteriori riflessioni circa la possibilità di utilizzo per le medesime finalità di Piazza delle Erbe;

osservato, pertanto, che, nel sopra delineato quadro di complessivo intervenuto potenziamento delle infrastrutture per il pubblico spettacolo, l'interesse alla permanenza del vincolo di destinazione a sala gravante sull'edificio c.d. "*Ex Metropolitan*" risulta recessivo rispetto al prevalente e più urgente interesse pubblico al completamento del programma di riqualificazione del centro città, la cui realizzazione non può essere perseguita esclusivamente attraverso risorse pubbliche proprie dell'Amministrazione Comunale di Ancona ma deve implicare il necessario coinvolgimento di risorse private delle parti interessate agli interventi medesimi a pena di insussistenza delle condizioni di fattibilità economica e finanziaria per la realizzazione medesima della riqualificazione auspicata e prevista;

considerato:

- - che la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche hanno manifestato la volontà di sottoporre al Comitato di Settore presso il Ministero dei Beni Culturali la proposta di modifica del decreto di vincolo a suo tempo posto sull'edificio in questione e che le stesse hanno auspicato che ai lavori di riqualificazione di Corso Garibaldi facessero seguito quelli di Piazza Cavour per dare un volto riqualificato al centro della città.

- - che eventuali modifiche urbanistiche necessarie per raggiungere le priorità odierne di interes-se pubblico potranno essere attuate attraverso procedure già praticate da questa ammini-strazione;

rilevato che, dalle considerazioni svolte sopra, si evince come sia effettivo ed attuale l'interesse pubblico affinché venga raggiunto l'obiettivo di sistemazione dell'immobile del c.d. "*Ex Metropolitan*", in tempi prefissati, attraverso l'attivazione della parte privata, proprietaria dell'immobile;

auspicando che la definizione dell'operazione avvenga nel minor tempo possibile per garantire l'esigenza che la riqualificazione del centro storico della città sia completata.

tenuto conto che tale modifica della norma produce, altresì, un aumento di valore dell'edificio e che tale aumento può essere valutato da Enti terzi, come ad esempio l'Agenzia del Territorio.

ritenuto 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;

Ancona, 16 settembre 2008

Tutto ciò premesso, formula mandato alla Giunta

1) di predisporre un programma di riqualificazione del centro città che comprenda Piazza delle Erbe e Piazza Cavour, nel cui quadro trovi inserimento la definizione del ruolo architettonico ed urbanistico dell'edificio del c.d. "*Ex Metropolitan*".
2) di predisporre contestualmente, per le ragioni espresse in premessa, una modifica alle N.T.A. del Piano Regolatore tale da prevedere (a) il superamento dell'odierno vincolo posto dall'articolo 41 delle norme di Piano nonché (b) apposite forme di devoluzione in favore dell'Amministrazione Comunale dell'incremento di valore che tale superamento del vincolo assicurerà alla parte privata proprietaria ed infine (c) la redazione obbligatoria, unitamente agli elaborati progettuali necessari ed opportuni, di apposito cronoprogramma che garantisca l'Amministrazione sui tempi della ristrutturazione dell'edificio;

3) di ritenere il presente atto quale mera indicazione di indirizzo politico, la quale assume valore vincolante nei confronti della Giunta esclusivamente in termini di responsabilità politica verso questo Consiglio Comunale, con esclusione di qualsivoglia valenza provvedimentale amministrativa idonea a generare diritti ovvero aspettative qualificate verso terzi amministrati, le quali potranno semmai discendere solamente dagli atti e provvedimenti che la Giunta riterrà di adottare ovvero sottoporre a questo Consiglio secondo le forme procedimentali di legge;

invita inoltre la Giunta

2) ad adoperarsi perché da subito la proprietà si faccia carico del mantenimento di un livello di decoro urbano consono all'importanza dell'edificio e alla strategicità della sua collocazione, attraverso interventi idonei mirati alla possibilità del completamento dei lavori di pavimentazione d Corso Garibaldi, attualmente ricompresi nella perimetrazione del cantiere, interventi da concordarsi con l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza ai Beni Paesaggistici delle Marche;

1) a tenere sotto costante monitoraggio la sicurezza strutturale dell'edificio.