



Comune di Bologna

Dipartimento Cultura e Promozione della Città
Area Economia e Lavoro
Servizi per l'Edilizia

Proposta N.: **DG/PRO/2019/245**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE, CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CINEMA MULTISALA CAPITOL" SITO A BOLOGNA IN VIA MILAZZO 1, QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO COME PROGETTO SPECIALE, AI SENSI DELL'ART. 3 DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ART. 1, COMMA 4 DEL D.LGS. 222/2016.

La Giunta

Premesso:

- che la L.R. n. 12/2006 "Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico", la L.R. n. 20/2014 "Norme in materia di cinema e audiovisivo" e la L. n. 220/2016 "Disciplina del cinema e dell'audiovisivo" favoriscono e incentivano la crescita del sistema degli esercizi cinematografici, consentendo la realizzazione di nuove sale e favorendo la riapertura di quelle dismesse o la trasformazione delle sale esistenti nei centri storici, fissando gli indirizzi generali che devono orientare l'azione amministrativa degli enti locali in materia di autorizzazione allo svolgimento delle attività cinematografiche, nel rispetto degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;

- che l'art. 32, comma 3°, del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Bologna (modificato da ultimo con deliberazione di Consiglio PG 271235/2018 OdG 359/2018 del 23/07/2018) in coerenza con il richiamato contesto normativo, sostiene gli interventi finalizzati alla riattivazione degli esercizi cinematografici dismessi anche attraverso il cambio di destinazione d'uso di parte degli spazi: in particolare, tale norma prevede che siano sempre consentiti cambi di destinazione d'uso in misura non superiore al 10% della superficie utile esistente verso usi pertinenti e connessi con l'attività principale; la stessa norma prevede che i cambi di destinazione compresi fra il 10% ed il 50% della superficie utile esistente (verso tutti gli usi ammessi dalla disciplina d'Ambito in cui l'immobile ricade) sia consentita previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune di Bologna, fondata su uno "studio unitario" dell'immobile volto a comprovare la permanenza e la sostenibilità gestionale della attività cinematografica;

Rilevato:

- che la Società "Capri" S.r.l. ha la disponibilità di un complesso immobiliare sito nel comune di Bologna, in via Milazzo n. 1, distinto al catasto edilizio urbano, foglio 162, particella n. 19 sub 25, 72, 73, 74, 169,

181 e 214, della superficie complessiva di mq. 2474, avendo stipulato con la società Kepler s.r.l. (proprietaria dell'immobile) un contratto di affitto di durata di anni 6 rinnovabili per altri 6 anni;

- che il predetto complesso immobiliare, già sede del Cinema Capitol (dismesso da oltre 3 anni) è ri compreso nell'ambito del "Territorio Urbano Ristrutturato – Ambito 1 Tessuto Storico di Antica Formazione" del vigente PSC del Comune di Bologna;

- che la società "Capri" S.r.l. ha interesse alla realizzazione di un intervento di riqualificazione del complesso cinematografico, con parziale cambio di destinazione d'uso;

- che la società "Capri" S.r.l. ha presentato a tal fine al Comune di Bologna un progetto di riqualificazione dell'immobile; il progetto, in atti alla presente deliberazione prevede che, per una parte degli spazi (superiore al 50% della superficie totale) sia mantenuta la destinazione a cinema, con la presenza di due sale di proiezione, ai piani seminterrato e secondo, mentre la restante superficie sia adibita ad attività commerciali incentrate su prodotti e marchi rivolti ad un pubblico prevalentemente giovanile, con funzione anche di "ricettori di utenza" rispetto alla frequentazione del cinema, nonché ad un esercizio di somministrazione di cibi e bevande;

- che il progetto di riqualificazione si fonda su una integrazione sinergica delle diverse attività previste all'interno dell'immobile, allo scopo di sostenere economicamente la gestione del cinema, arricchendone la programmazione, anche dal punto di vista culturale, e ponendo le basi per un rapporto di collaborazione con la città e le sue istituzioni culturali, in particolare con la Fondazione Cineteca; la proposta progettuale prevede in particolare di rendere le sale e le proiezioni cinematografiche accessibili e fruibili da parte di persone con disabilità, nonché di consentire al Comune di Bologna e/o alla Cineteca di Bologna l'utilizzo delle sale per le scolaresche, anche in orari diversi dalla programmazione ordinaria, con tariffe a prezzi calmierati, e per l'organizzazione di eventi;

- che il progetto della società "Capri" S.r.l. corredato dallo "Studio unitario", dimostra la permanenza e la sostenibilità gestionale dell'attività cinematografica e prefigura una positiva influenza del complesso integrato di servizi su una zona della città (molto vicina alla stazione ferroviaria ed all'Autostazione) da tempo all'attenzione della Amministrazione Comunale, per gli elementi di complessità che presenta e, nel contempo, per le opportunità che offre nel quadro delle politiche di rigenerazione urbana;

- che la società ha proposto alla Amministrazione Comunale, per le finalità sopra sintetizzate, la stipulazione di una convenzione, i cui contenuti appaiono coerenti con le finalità del progetto e rispettosi delle prescrizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Bologna, ricorrendo i presupposti indicati nell'art. 32 del RUE, sopra richiamato;

- che il legale rappresentante della società "Kepler" S.r.l., proprietaria dell'immobile, come da documentazione in atti, ha manifestato il proprio assenso alla stipulazione della convenzione, assumendo l'impegno a garantirne l'osservanza per tutta la sua durata, anche nei confronti di eventuali affittuari subentranti alla società "Capri" S.r.l.;

- che il proponente si impegna a trasferire ad eventuali soggetti gestori delle sale gli obblighi derivanti dalla Convenzione ventennale;

Dato atto:

- che la società "Capri" S.r.l., a seguito della stipulazione della convenzione, dovrà depositare apposita istanza preordinata al rilascio del prescritto Provvedimento Unico ovvero, ricorrendone i presupposti, apposita S.C.I.A. e che l'efficacia della convenzione è subordinata al rilascio dei suddetti provvedimenti;

- che il proponente in base allo schema di convenzione ventennale si impegna a rendere le sale accessibili ai disabili e gli spettacoli fruibili dagli stessi, nonché a consentire al Comune di Bologna e/o alla Cineteca di Bologna l'utilizzo delle sale per le scolaresche, anche in orari diversi dalla programmazione ordinaria, con tariffe a prezzi calmierati da concordare con la Cineteca di Bologna anno per anno e per l'organizzazione di eventi in un numero di massimo di 10 giornate annuali in orari diversi dalla

programmazione ordinaria;

Considerato:

- che il Consiglio Comunale con deliberazione P.G.N. 319257/2019- DC/PRO/2019/81 ha approvato il Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale ai sensi dell'art. 1 comma 4 del D.Lgs 222/2016; scopo del citato Regolamento è quello di tutelare le aree di particolare pregio architettonico, storico, artistico e paesaggistico, vietando o sottoponendo ad autorizzazione l'insediamento in tali aree di attività economiche individuate con riferimento al tipo e alla categoria merceologica, in quanto non compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale;

- che l'art. 3 del Regolamento contempla tuttavia la possibilità per l'Amministrazione di promuovere e approvare - anche su iniziativa dei privati - progetti speciali finalizzati alla rigenerazione del contesto urbano, in armonia con le diverse funzioni territoriali;

- che il progetto presentato dalla società "Capri" S.r.l. contempla lo svolgimento di una attività di vendita al dettaglio di prodotti di abbigliamento e di somministrazione di alimenti e bevande, in un contesto caratterizzato dalla prevalenza della attività di gestione di cinema;

- che risulta particolarmente apprezzabile il progetto in quanto si prefigge la riapertura al pubblico di un esercizio cinematografico in una zona della città povera di servizi culturali e di punti di aggregazione per i giovani, senza peraltro creare pregiudizio o nuocere al decoro dell'area ma anzi al contrario accrescendone gli elementi di interesse e di vivibilità;

- che la proposta progettuale della società "Capri" S.r.l. risponde alle caratteristiche ed alle finalità di pubblico interesse che connotano il "progetto speciale", così come definito dall'art. 3 del regolamento adottato in attuazione dell'art. 1 comma 4 del D.Lgs 222/2016 e può pertanto essere accolta, anche con riferimento ai vincoli normativi derivanti dal suddetto regolamento;

Visto l'art. 32 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazione O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009, P.G. n. 83079/2009, in vigore dal 20 maggio 2009 e ss.mm.ii;

Visto l'art. 3 del Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale approvato con deliberazione consiliare P.G. n. 319257/2019- DC/PRO/2019/81;

Dato atto del confronto avvenuto tra l'Assessore di riferimento e le Associazioni di categoria, in accordo con quanto disposto dall'art. 3 del Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale sopracitato;

Dato atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune di Bologna;

Visto l'atto di delega Pg.n. 298747/2018

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000, stante la necessità di addivenire in tempi brevi alla sottoscrizione del protocollo;

Accertato, per quanto di rispettiva competenza, il rispetto delle normative urbanistico edilizie e della normativa in tema di commercio da parte rispettivamente del Settore Servizi per l'Edilizia e dell'Area Economia e Lavoro;

Preso atto, ai sensi dell' art. 49, comma 1°, del D.L.gs. n. 267/2000, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Dipartimento Cultura e Promozione della Città, dal Responsabile dell' Area Economia e Lavoro e dal Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia, e della dichiarazione del Responsabile dell'Area Risorse

Finanziarie che il parere in ordine alla regolarità contabile non è dovuto;

Su proposta del Dipartimento Cultura e Promozione della Città, dell'Area Economia e Lavoro e del Settore Servizi per l'Edilizia congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa e Ambiente;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1) DI APPROVARE, per le motivazioni esposte in premessa, lo schema di convenzione per la realizzazione di un intervento di riqualificazione, con parziale cambio di destinazione d'uso, del complesso immobiliare denominato ex Cinema Capitol, sulla base della proposta progettuale, e relativo "Studio unitario", presentata dalla società "Capri" S.r.l., come da allegato alla presente deliberazione.

2) DI DARE ATTO che la proposta progettuale della società "Capri" S.r.l. risponde altresì alle caratteristiche ed alle finalità di pubblico interesse che connotano il "progetto speciale", così come definito dall'art. 3 del regolamento adottato in attuazione dell'art. 1 comma 4 del D.Lgs 222/2016 e può pertanto essere accolta, anche con riferimento ai vincoli normativi derivanti dal suddetto regolamento.

3) DI DARE ATTO che il Direttore del Dipartimento Cultura e Promozione della Città provvederà, d'intesa con il Capo Area Economia e Lavoro e con il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia, per quanto di rispettiva competenza, alla stipulazione della convenzione, in nome e per conto del Comune di Bologna, con facoltà di apportare al testo modifiche non sostanziali eventualmente necessarie per le finalità di pubblico interesse definite con la presente deliberazione.

Infine, con votazione separata, all'unanimità

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per consentire al richiedente di avviare presso gli enti coinvolti l'iter per ottenere i necessari pareri.

Il Segretario Generale
Roberto Finardi

La Vice Sindaco
Marilena Pillati

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -