

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE, CON PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX CINEMA MULTISALA CAPITOL" SITO A BOLOGNA IN VIA MILAZZO 1.

Fra

Comune di Bologna (C.F. 01232710374) legalmente rappresentato da d'ora in poi anche "l'Amministrazione"

e

, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che qui interviene in qualità di legale rappresentante della "Capri S.r.l." (P.Iva IVA 05647000636), con sede in Napoli alla Via Francesco Caracciolo n. 15, d'ora in poi anche "Conduttrice dell'Immobile"

nonché

, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che qui interviene in qualità di legale rappresentante p.t. della Società "**Kepler S.r.l.**" (P.I. 08151131219), con sede in Napoli alla Via Francesco Caracciolo n. 15, d'ora in poi anche "Proprietaria dell'immobile" ovvero, insieme, anche Parte Privata
Premesso:

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 locazione della durata di anni 12 con scadenza 27/12/2029;

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

che la società Capri Srl ha interesse alla realizzazione di un intervento di riqualificazione del complesso cinematografico, con parziale cambio di destinazione d'uso;

Rilevato

che l'art. 32, comma 3°, del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Bologna 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;

che la società Capri Srl ha presentato a tal fine al Comune di Bologna un progetto di riqualificazione dell'immobile; tale progetto 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, meglio descritte al successivo art. 2 nonché negli allegati elaborati grafici alla presente convenzione, 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 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, arricchendo 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;

che il progetto della società Capri Srl, 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;

che Francesco Colella, legale rappresentante della società Kepler Srl, proprietaria dell'immobile, come da documentazione in atti, ha confermato il proprio assenso alla stipulazione della convenzione, assumendo l'impegno a garantire l'osservanza per tutta la sua durata, anche nei confronti di eventuali affittuari subentranti alla società Capri Srl;

che la società Capri Srl, a seguito della stipulazione della presente 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 presente convenzione è subordinata al rilascio dei suddetti provvedimenti;

Tanto premesso, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1 – Premessa

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Sono inoltre parte integrante della presente convenzione:

- a. la planimetria del complesso immobiliare con indicazione delle diverse destinazioni d'uso;
- b. lo “Studio unitario” dell'immobile.

Articolo 2 – Oggetto della Convenzione

La presente convenzione ha ad oggetto il progetto di riqualificazione dell'immobile sito in via Milazzo 1 (già sede del Cinema Capitol).

Il progetto proposto dalla Società “Capri s.r.l.” è volto a realizzare, in conformità agli elaborati progettuali, grafici e descrittivi allegati, un intervento di ristrutturazione edilizia e parziale cambio di destinazione d'uso del complesso immobiliare denominato “ex Cinema Multisala Capitol” nei seguenti limiti e destinazioni:

a – multisala cinematografico: mq. 1.454 (> 50% Su) costituito da n.

2 sale di proiezione e spazi connessi ed in particolare:

- Capitol 1

Piano	Superficie	Numero posti
Seminterrato	mq. 603	225

- Capitol 2

Piano	Superficie	Numero posti
+ 2	mq. 400	149

- spazi connessi

Piano	Superficie	
Terra	mq. 95	
+1	mq. 356	

b – attività di somministrazione alimenti e bevande ed attività connesse

ed in particolare:

- bar - bistrot

Piano	Superficie	
0 +1	mq. 126	

c – attività commerciali ed in particolare:

- **esercizio di vicinato** per la vendita di prodotti ricompresi nel settore non alimentare
(abbigliamento ed accessori per la persona)

Piano	Superficie	
0	mq. 160	

- **media struttura** per la vendita di prodotti ricompresi nel settore non alimentare
(abbigliamento ed accessori per la persona)

Piano	Superficie	
0	mq. 460	

La società Capri Srl ha prodotto un apposito “Studio Unitario” che comprova:

- la permanenza e la sostenibilità gestionale dell’attività cinematografica
- la idoneità della proposta iniziativa ad integrare ed arricchire l’attività cinematografica.

Lo “Studio unitario” evidenzia inoltre che:

- le attività di somministrazione alimenti e bevande ed attività connesse di cui al precedente art. 2 sono integrative e sinergiche rispetto all’attività cinematografica assicurando, tra l’altro, un vero e proprio servizio alla clientela delle sale cinematografiche;
- le attività commerciali, da un lato, sono necessarie a garantire la permanenza e sostenibilità gestionale dell’attività cinematografica, dall’altro, prevedendo l’utilizzo della tecnica del “Video Mapping” e/o simili lungo alcune pareti perimetrali, consentono di integrare ed arricchire l’attività cinematografica prevista negli spazi di cui ai precedenti commi.

Le parti convengono che le superfici individuate si ritengono di massima, in quanto le superfici utili ed accessorie sono quelle legittimamente realizzate sulla base dei titoli edilizi depositati presso gli archivi dell’amministrazione e le stesse potranno essere oggetto di verifica secondo le disposizioni vigenti dai competenti uffici in sede di deposito dei titoli edilizi.

Trattandosi di edificio individuato di interesse documentale dagli strumenti urbanistici vigenti, la progettazione dovrà tenere conto dei disposti di cui all’articolo 57 del vigente R.U.E..

Trattandosi, altresì, di edificio destinato all'attività di cinema, si dovrà procedere alle verifiche tecniche di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Articolo 3 – Impegni delle parti

La società Capri Srl si obbliga a gestire le programmate attività nel rispetto dello “Studio unitario”.

Le parti convengono altresì quanto segue:

a – durante gli orari di apertura delle sale cinematografiche dovrà essere garantita l'apertura anche delle attività connesse, fatto salvo il rispetto di ordinanze, regolamenti e leggi in materia di orari;

b – le attività commerciali, tenuto conto dell'attività di promozione ivi prevista e della relativa necessità ai fini della permanenza e sostenibilità dell'attività cinematografica, potranno essere aperte anche in orari diversi da quelli di apertura delle sale cinematografiche;

c – dovrà essere consentito l'utilizzo delle sale cinematografiche (anche in orari diversi da quelli della programmazione ordinaria) alle scolaresche alle quali verrà applicato un listino prezzi calmierato e concordato preventivamente tra la Parte Privata e la Fondazione Cineteca di Bologna. Tale listino, che potrà prevedere diverse modalità di tariffazione (canone di utilizzo della sala, prezzi di ingresso per classe e/o alunno, etc...), verrà rinnovato al termine di ogni anno scolastico e verrà comunicato alle istituzioni scolastiche cittadine;

d - la Parte Privata si impegna a consentire l'utilizzo delle sale cinematografiche, anche in orari diversi dalla programmazione ordinaria, per eventi organizzati al Comune di Bologna e/o dalla Fondazione Cineteca di Bologna, in numero non superiore a 10 giornate annuali, anche non consecutive, con riconoscimento in favore della Parte Privata delle sole spese vive all'uopo necessarie, anche queste definite sulla base di un listino prezzi concordato tra la Parte Privata e la Fondazione Cineteca di Bologna;

e - la sala dovrà essere attrezzata per accogliere gli spettatori portatori di handicap ed in particolare dovrà prevedere la possibilità di realizzare proiezioni cinematografiche con audioguide, dedicate agli spettatori ipovedenti.

la Parte Privata si obbliga a rendere solidale e/o a trasferire all'eventuale soggetto individuato per la gestione della sala il rispetto degli impegni di cui al presente articolo e in generale degli impegni assunti con la presente convenzione.

Articolo 4 - Varianti

Le parti precisano e si danno atto che:

a – eventuali modifiche progettuali, ivi comprese anche quelle relative al numero delle sale cinema, nei limiti dimensionali del presente progetto e all'interno delle definite destinazioni d'uso, all'interno delle singole funzioni, rappresenteranno mere varianti ai titoli di assenso, senza che sia necessaria la stipula di una nuova convenzione;

b – ulteriori varianti edilizie che esulino dai limiti sopra indicati dovranno essere preventivamente anticipate da una valutazione di variante di convenzione.

Articolo 5 – Norma transitoria

Le parti precisano e si danno atto che lo “Studio unitario” dell'immobile, ai fini della promozione della programmata attività e della sua complessiva sostenibilità, prevede l'apertura di un esercizio di vicinato inferiore al 10% della SU originaria (mq. 160), nelle more del completamento dei lavori e della messa in esercizio delle sale cinematografiche.

Tale esercizio di vicinato dovrà avere appositi spazi dedicati alla promozione della prevista attività cinematografica, anticipando la conoscenza del progetto e delle relative finalità.

L'efficacia della presente convenzione (anche per quanto concerne l'apertura dell'esercizio di vicinato) è comunque subordinata all'ottenimento dell'eventuale titolo edilizio o deposito SCIA.

Articolo 6 – Durata ed efficacia della convenzione e obbligo generale

La presente convenzione ha durata di anni 20 a far data dal rilascio del previsto titolo edilizio, cui è subordinata la relativa efficacia.

Insieme all'istanza volta al rilascio del Provvedimento Unico ovvero, ricorrendone i presupposti, al deposito della S.C.I.A. dovrà essere depositato espresso atto di assenso della Società proprietaria dell'immobile.

Articolo 7 -Trasferimento degli obblighi convenzionali

In caso di alienazione totale o parziale del complesso immobiliare in oggetto, o di trasferimento a qualsivoglia titolo della gestione del complesso cinematografico o dei singoli rami d'attività, tutte le obbligazioni assunte dalla parte privata si intendono trasferite in capo all'avente causa. Negli atti contrattuali deve essere inserita apposita clausola con cui si convenga espressamente il trasferimento e l'assunzione anche in capo agli aventi causa delle obbligazioni tutte derivanti dalla presente convenzione; la parte privata è tenuta, entro 15 giorni dalla alienazione delle aree, a darne comunicazione con PEC al Comune.

Articolo 8 – Mancato adempimento obblighi convenzionali

Il mancato rispetto della convenzione e del progetto allegato inficia la verifica positiva della SCIA.

Articolo 9 - Norma di rinvio

Copia della presente convenzione sottoscritta viene trasmessa al Dirigente del S.U.A.P. affinché, preso atto dell'intervenuto soddisfacimento della condizione di cui all'art. 32 – comma 3 del R.U.E. e nel rispetto degli assensi e condizioni richieste dalla legge e regolamenti, possa procedere al rilascio del richiesto Provvedimento Unico entro il termine di conclusione del procedimento normato dal D.P.R. 160/2010.

Articolo 10 - Spese

Tutte le spese, comprese quelle notarili, derivanti dal presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico della parte privata.

La presente convenzione deve essere trascritta a cura della parte privata.

Articolo 11 - Rinvio e definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Comune di Bologna

Società “Capri S.r.l.”

Il legale rappresentante

Società “Kepler S.r.l.”

Il legale rappresentante
