

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO

Sentito l'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata, Società Partecipate, Viabilità e Trasporti, dr. Davide Buzzi Langhi.

PRESO ATTO che con delibera G.C. n.330 del 30/11/2016 e' stato adottato, sensi degli articoli 41bis e 43 L.R. 56/77, il progetto di Variante al piano di recupero n. XXXV (Ex cinema Moderno) sito in Alessandria in piazzetta della Lega, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, ivi compreso lo schema di convenzione, , presentato dalla societa' CINE s.r.l., con sede in Alessandria, Corso Roma n.52 e redatto dall'Arch. Paolo Bellora con studio in Alessandria via Firenze n. 22.

PRESO ATTO che il progetto di Piano di recupero e il relativo avviso di deposito sono stati pubblicati a termini di legge dal 05/12/2016 al 04/01/2017 e che nei successivi trenta giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni.

CONSIDERATO CHE:

- il suddetto progetto di Variante al piano di recupero n. XXXV è stato inoltrato, con nota prot. 82458 del 12/12/2016, alla Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico- artistico, paesaggistico o documentario per il rilascio del parere di competenza, ai sensi del comma 10 dell'art. 40 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e che la stessa con nota prot.n.30830/2017, ns prot.n.13531 del 21/02/2017 ha comunicato che nella seduta del 02/02/2017 ha espresso parere favorevole sotto il profilo del corretto inserimento ambientale alle seguenti condizioni e prescrizioni:
 - nella fase esecutiva dell'intervento, vengano poste in essere le norme di corretta progettazione edilizia protese, attraverso adeguate tecniche costruttive, a garantire la stabilità e conservazione della pregevole facciata originale del fabbricato, assicurando inoltre il suo adeguato restauro conservativo;
- il suddetto progetto di Variante al piano di recupero n. XXXV è stato inoltrato, con nota prot. 81559 del 05/12/2016, alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo per la formulazione del parere previsto dall'articolo 49 quater delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente;
- la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo con nota prot.n.3818 del 30/03/17, ns. prot.n.23935 del 30/03/17 ha comunicato la sospensione del suddetto parere nelle more del procedimento avviato con nota n.2533 del 03/03/2017 di Dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs.n.42/2004;
- la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo con successiva nota prot.n.8245 del 04/07/17, ns. prot.n.50755 del 04/07/17 ha notificato il decreto di vincolo n.134 del 7/06/17 ai sensi degli articoli 10 e 13 del D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i, sull'immobile Ex cinema moderno;
- la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo con successiva nota prot.n.7024 del 09/07/17, ns. prot.n.44009 del 09/06/17 ha chiesto alla Società CINE s.r.l. modifiche al progetto di piano ed, a seguito del progetto rimodulato presentato dalla stessa società CINE s.r.l., in data 18/07/2017, con nota prot.n.8920, ns.prot.n.54457 del 18/07/2017, ha espresso parere favorevole all'esecuzione delle opere con le seguenti condizioni prescrittive vincolanti:
 - relativamente alla tutela archeologica, prima delle fasi rispettive operative dovranno essere concordate con l'Ufficio le scelte conservative, le tecniche e i materiali da impiegare per l'intervento sulle superfici decorate, in particolare relative alla facciata, al dettaglio del fregio decorativo sottocornicione e al soffitto decorato della sala, per i quali dovrà operare un restauratore qualificato e dovrà altresì essere concordata con l'Ufficio la scelta di dettaglio relativa al rivestimento della copertura centinata visibile da Piazzetta della Lega;
 - relativamente alla tutela archeologica, stante che sulla base dei dati di archivio a disposizione, l'area in oggetto è indiziata di rinvenimenti e di interesse archeologico, ogni intervento di scavo dovrà essere assistito continuativamente da ditte dotate dei

necessari requisiti di specializzazione archeologica e condotte con metodologia scientifica, senza oneri per la Soprintendenza e secondo le indicazioni che l'Ufficio si riserverà di dare ai sensi della vigente normativa. A seguito di eventuali rinvenimenti e scoperte l'Ufficio potrà richiedere specifiche modifiche agli interventi progettati.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- il progetto di Variante al piano di recupero n. XXXV, così come rielaborato a seguito delle modifiche richieste dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo prevede un intervento di ristrutturazione edilizia consistente in una redistribuzione plani volumetrica con creazione di un piano mansardato e la ridefinizione distributiva delle due unità immobiliari a destinazione commerciale già previste nel piano originario;
- tali esercizi commerciali con accesso separato dalla piazzetta della Lega presentano le seguenti superfici utili lorde:
 - Unità n.1 - pubblico esercizio di mq.83,38 (piano terra),
 - Unità n.2 - mq. 1308,30 (piano terra + piano primo + secondo piano);
- l'area da assoggettare a Piano di Recupero e' censita al N.C.E.U. al foglio 268 mappale 2353 sub.1 e sub.2;
- l'intervento proposto rientra tra i disposti di cui al 3° comma punto 6 lettera B) dell'art. 34 e dell'articolo 48bis comma 4 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, quest'ultimo, infatti, prevede che i tipi e le modalità di intervento approvate dalla competente Soprintendenza sono ammesse anche se difformi dalle indicazioni del P.R.G.C. vigente;
- l'elaborazione del Piano di Recupero in oggetto e' stata redatta dall'Arch. Paolo Bellora (pos. n. A-268), con studio in Alessandria - via Firenze n. 22 e prevede le seguenti consistenze piano volumetriche:

Stato attuale

Stato finale

- superficie coperta = mq. 605
 - volume = mc 5.643

- superficie coperta = mq. 656
 - volume = mc 7.332 (*)

(*) *volume autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio con nota prot.n.8920 del 18/07/2017.*

- lo schema di convenzione presentato risulta coerente con i contenuti dell'art. 45 della L.R. 56/77 le cui principali caratteristiche sono di seguito riportate:

ONERI DI URBANIZZAZIONE (commerciale) (delib. C.C. n. 30 del 22/03/2004)	€ 62.134,08
- primaria	€ 58.782,82
- secondaria	€ 3.351,26
PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO (art. 32 quinquies delle Norme di Attuazione del PRGC vigente) mq. 510,32	ai sensi del comma 6° della lett. d) dell'art.32 quinquies, essendo la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico richiesta ricadente nelle aree di cui all'articolo 34 delle N. di A. del P.R.G.C. vigente viene monetizzato applicando la tariffa stabilita dalla deliberazione C.C. n.298 del 24/11/2010.

GARANZIE FINANZIARIE polizza fideiussoria	
- a garanzia dell'osservanza delle norme del piano	€ 30.000,00
DESTINAZIONE D'USO	commerciale
DURATA:	10 anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione originaria notaio Mariano Rep.n.139906/20033 del 26/11/2009
SANZIONI:	Convenzionali

dal punto di vista economico finanziario il suddetto aggiornamento del progetto comporta una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto pari ad € 17.717,59;

l'area di intervento ricade nelle aree di pianura classe IIIbalfa di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;

la documentazione progettuale relativa al progetto di Variante del Piano di Recupero n.XXXV (Ex Cinema Moderno rielaborato consta di:

- 1) Elaborato 01 - Relazione storica, tecnica illustrativa,
- 2) Elaborato 02 - Norme Tecniche di attuazione,
- 3) Elaborato 03 - Documentazione fotografica,
- 4) Elaborato 04 - Schema di convenzione,
- 5) Elaborato 05 - Titolo di proprietà,
- 6) Elaborato 06 - Calcoli piano volumetrici,
- 7) Elaborato 07 - Relazione Geologica,
- 8) Elaborato 08 - Valutazione clima acustico,
- 9) n° 11 elaborati grafici:
 - Tav. 00 - Inquadramento planimetrico,
 - Tav. 1A - Stato di fatto piante,
 - Tav. 1B - Stato di fatto - sezioni e prospetto,
 - Tav. 2A - Stato di progetto - piante,
 - Tav. 2B - Stato di progetto - sezioni e prospett,
 - Tav. 3A - Varianti riferite a stato di fatto - piante,
 - Tav. 3B - Varianti riferite a stato di fatto - sezioni e prospetto,
 - Tav. 4 - Particolari costruttivi,
 - Tav. 5 - Simulazione foto realistica.

DATO ATTO che, trattandosi di variante ad un piano di recupero vigente la cui progettazione non prevede interventi esterni all'edificio stesso e non genera ulteriori carichi dal punto di vista ambientale e pertanto non dovendo sottoporre tale tipo di variante alla procedure di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui all'articolo 40 comma 7 della L.R.n.56/77 e s.m.i., non sono stati depositati gli elaborati relativi al processo di VAS di cui all'articolo 39 comma 8bis) della L.R. n.56/77 e s.m.i.,

VISTA inoltre la deliberazione del Consiglio Comunale n.72 del 27/07/2009 nella quale si evidenziava che in sede di adunanza della Commissione Consigliare Politiche del Territorio del 23/09/2008 e' emersa la necessita', su proposta dei Consiglieri presenti, di apporre sulla facciata dell'edificio una targa a riconoscimento della preesistenza dell'"ex cinema Moderno" e ed il Direttore della Direzione interessata esprimeva parere tecnico-amministrativo favorevole a condizione anche che la proprietà si facesse carico di apporre specifica indicazione cartellonistica secondo il modello in uso per la segnalazione degli edifici storici di Alessandria.

VISTI:

- la Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- i DD.MM. 1/04/1968 n. 1404 e 2/04/1968 n. 1444;
- la legge 05/08/1978 n. 457 e s.m.i.;
- la L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001;

PRESO ATTO del parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia in data 04/08/2016 condizionato alla rinuncia all'esecuzione delle opere di cui alla pratica n.105007.

PRESO ATTO del parere favorevole condizionato della Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico- artistico, paesaggistico o documentario, espresso nella seduta del 02/02/2017.

PRESO ATTO del parere favorevole condizionato della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo con nota prot.n.8920, ns.prot.n.54457 del 18/07/2017.

PRESO ATTO che:

- a) l'intervento edilizio, da assentire con successivo permesso di costruire, deve essere realizzato secondo quanto prescritto dalla Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico- artistico, paesaggistico o documentario nel parere espresso con nota nota prot.n.30830/2017, ns prot.n.13531 del 21/02/2017 e dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo con nota prot.n.8920, ns.prot.n.54457 del 18/07/2017;
- b) la proprieta' si deve far carico di apporre specifica indicazione cartellonistica secondo il modello in uso per la segnalazione degli edifici storici di Alessandria;
- c) l'eventuale dotazione di parcheggi privati, ai sensi della legge n.122/89 deve avvenire in sede di rilascio del permesso di costruire;
- d) l'intervento deve essere realizzato in conformità alle norme previste dal Piano del Colore approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 25/03/2002.

PROPONE DI DELIBERARE

Per le ragioni espresse in premessa:

- 1) **DI APPROVARE** ai sensi degli articoli 41bis e 43 L.R. 56/77 il progetto di Variante al piano di recupero n. XXXV (Ex cinema Moderno), **così come rielaborato a seguito delle modifiche richieste dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo con nota prot.n.8920, ns.prot.n.54457 del 18/07/2017**, predisposto dall'Arch. Paolo Bellora di Alessandria e presentato dal Sig. Davide Maccario, in qualità di amministratore unico della Società CINE s.r.l., riguardante l'immobile sito in Alessandria in piazzetta della Lega, costituito dagli elaborati di cui in narrativa, ivi compreso lo schema di convenzione, alle particolari condizioni previste ai punti a), b), c) e d) della premessa.
- 2) **DI DARE MANDATO** al Direttore della Direzione proponente di compiere tutti gli atti necessari per l'esecuzione dello stesso.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di Deliberazione sopra riportata;

PRESO ATTO del parere espresso, come segue, del responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio, Arch. Pierfranco Robotti, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267: Parere tecnico-amministrativo: favorevole

PRESO ATTO del parere espresso, come segue, dal Direttore del Settore Risorse Finanziarie e Tributi, Dott. Antonello Paolo Zaccone, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267:
Parere di regolarità contabile : favorevole.

Con voti unanimi resi in forma palese

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** ai sensi degli articoli 41bis e 43 L.R. 56/77 il progetto di Variante al piano di recupero n. XXXV (Ex cinema Moderno), **così come rielaborato a seguito delle modifiche richieste dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo con nota prot.n.8920, ns.prot.n.54457 del 18/07/2017**, predisposto dall'Arch. Paolo Bellora di Alessandria e presentato dal Sig. Davide Maccario, in qualità di amministratore unico della Società CINE s.r.l., riguardante l'immobile sito in Alessandria in piazzetta della Lega, costituito dagli elaborati di cui in narrativa, ivi compreso lo schema di convenzione, alle particolari condizioni previste ai punti a), b), c) e d) della premessa.
- 2) **DI DARE MANDATO** al Direttore della Direzione proponente di compiere tutti gli atti necessari per l'esecuzione dello stesso.

Con successiva votazione unanime, resa in forma palese

DICHIARA

il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs n. 267/2000.

ALLEGATI	POSTI AGLI ATTI
<ul style="list-style-type: none">- progetto di Variante Piano di Recupero	<ul style="list-style-type: none">- istanza del 11/07/2016 (ns. prot. 46995 del 12/07/2016);- parere della Commissione Igienico Edilizia del 04/08/2016;- parere della Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse storico- artistico, paesaggistico o documentario espresso nella seduta del 02/02/2017:- parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Alessandria, Asti e Cuneo espresso con nota prot.n.8920, ns.prot.n.54457 del 18/07/2017