



**Comune di San Cesario sul Panaro
(PROVINCIA DI MODENA)**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta n. 12

VERBALE NR. 82 DEL 10/11/2022

OGGETTO: LAVORI DI RIGENERAZIONE URBANA E DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO COMUNALE DENOMINATO EX-CINEMA. BANDO DI RIGENERAZIONE URBANA 2021. APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE PER L'USO TEMPORANEO DELL'IMMOBILE SITO IN SAN CESARIO SUL PANARO (MO) VIA PIAVE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 23 QUATER DEL D.P.R. 380/2001, ALL'ART. 16 DELLA L.R. N. 24/2017 E ALL'ART. 11 LEGGE N. 241/1990.

L'anno duemilaventidue il giorno dieci del mese di Novembre alle ore 20:30, si è riunito il Consiglio Comunale in modalità videoconferenza, in ottemperanza al "Regolamento per lo svolgimento in modalità telematica delle sedute di Consiglio Comunale" approvato con propria delibera n. 18 del 21/04/2022.

Presiede il Presidente del Consiglio Sig. Zuffi Francesco.
Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale - Bovo Patrizia.

Il Presidente del Consiglio invita il Vice Segretario Generale ad effettuare l'appello dei presenti e constata la presenza del numero legale procede alla trattazione delle materie iscritte all'ordine del giorno.

I consiglieri presenti alla trattazione del presente punto sono i seguenti:

	Nominativo	Pres/Ass
1	Zuffi Francesco	Presente
2	Formentini Roberto	Presente
3	Venturelli Stefano	Assente
4	Fabbri Maria Cristina	Presente
5	Mereu Tamara	Presente
6	Melli Lorenzo	Presente
7	Cappelli Lara	Presente
8	Romagnoli Davide	Assente
9	Bergonzini Silvia	Presente
10	Piccinini Sabina	Presente
11	Soli Ivano	Presente
12	Rosi Luciano	Presente
13	Zanoli Mirco	Presente

PRESENTI N.: 11

ASSENTI N.:2

Sono presenti i Signori, quali Assessori esterni: PANCALDI FABRIZIO, BRIGHETTI LUCA, BIONDI SOFIA

Il presente atto viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio On-line.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ZUFFI FRANCESCO**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE
BOVO PATRIZIA**

Si dà atto che la seduta è in teleconferenza, con applicativo Cisco Webex Meetings che consente la tracciabilità della seduta e la trasparenza tramite la condivisione dei documenti portati in discussione e approvazione.

L'intera seduta viene registrata sia in video che fono e il file archiviato dall'ufficio di segreteria.

Si dà atto inoltre che è presente il Consigliere Venturelli Stefano (Insieme per San Cesario), pertanto i Consiglieri presenti sono n. 12.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che a seguito delle conseguenze economiche legate al Covid-19 sono state introdotte delle norme nazionali volte a favorire le iniziative economiche anche mediante l'uso temporaneo di immobili esistenti dismessi o in via di dismissione;

- che l'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera m-bis), della legge n. 120 del 2020 e nominato "Usi temporanei", è così articolato:

1. *Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.*

2. *L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socioeconomici ed ambientali indicati al comma 1.*

3. *L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola: a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga; b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree; c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione; d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.*

4. *La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.*

5. *L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.*

6. *Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.*

7. *Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.*

8. *Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale»;*

- che la Legge Regionale n. 24/2017 e successive modificazioni e integrazioni, all'art. 16 promuove gli usi temporanei "allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali", riconoscendo il tratto innovativo e creativo che queste esperienze possano apportare al tema della rigenerazione urbana, e stabilisce al medesimo art. 16, commi 2 e 4, che i criteri e le modalità di utilizzo degli spazi da parte del soggetto gestore sono specificati e

disciplinati in apposita Convenzione approvata dal Consiglio Comunale;

PRESO ATTO che in attuazione dei principi della L.R. N. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, sopra citata, e di quanto previsto al Capo II, Promozione del riuso e della rigenerazione urbana, la Regione Emilia-Romagna ha pubblicato il “**Bando Rigenerazione Urbana 2021**”, con l’intento di promuovere l’attivazione di processi di rigenerazione urbana, ambientale e sociale, in particolare mediante il sostegno finanziario di interventi volti al recupero ed al riuso di immobili di proprietà pubblica o da destinare a uso pubblico, attraverso la loro riattivazione funzionale ed il loro recupero architettonico, al fine di generare effetti positivi e diffusi di qualificazione dell’ambiente urbano, nonché di miglioramento delle prestazioni energetico-ambientali del contesto interessato dall’intervento;

DATO ATTO che l’Amministrazione comunale è proprietaria di un immobile sito all’interno del centro storico, raggiungibile da Via Piave, un tempo adibito a cinema comunale, avente una superficie di circa 250 m² che si sviluppa su un unico livello al piano terra, con locale a tutt’altezza di mt. 5,60. All’interno è presente una balconata su tre lati, che in origine serviva da galleria, posta ad un’altezza dal pavimento di circa mt. 3,00;

CONSIDERATO:

- che l’immobile denominato “ex cinema” oggetto di intervento, rientra nel Piano di recupero di piazza Roma nell’ambito della zona A “ristrutturazione urbanistica del centro storico” che è stata modificata dal piano di zona con variante specifica del 2016 (approvazione con delibera di Consiglio Comunale n.21 del 27/4/2017);
- che il piano di recupero, avendo natura di strumento urbanistico attuativo, presenta, per la sua approvazione, lo stesso iter che si applica per le varianti allo strumento urbanistico comunale, essendo un piano particolareggiato;
- che secondo la giurisprudenza consolidata, il piano di recupero non attiene soltanto al recupero fisico degli edifici, ma rappresenta anche e soprattutto un’operazione complessa a scala urbanistica, che deve puntare alla rivitalizzazione di un comprensorio urbano;
- che tra i soggetti attuatori dei piani di recupero, sono individuati anche i comuni, che possono operare direttamente o attraverso convenzioni con soggetti terzi;
- che l’immobile risulta inutilizzato da diversi decenni, da quando è cessata la propria funzione di cinema comunale. Negli anni seguenti ha rappresentato per lo più un deposito per beni e attrezzature del Comune e delle associazioni, e un punto di appoggio per eventi e manifestazioni realizzate nel centro cittadino;
- che l’immobile oggetto del Bando di rigenerazione è così configurato nelle norme vigenti:

P.R.G. VIGENTE | FOGLIO 28 MAPPALE N. 26 | Zone territoriali omogenee di tipo: A

Prevalentemente destinate a: **Insedimenti di interesse storico, artistico o ambientale**
Zona di P.R.G. classificata **A2** | Destinazione: per ristrutturazione urbanistica nel centro storico

(Scheda n. 8/2 delle N.T.A. del PRG) *Usi ammessi: risanamento conservativo, ristrutturazione tipologica, cambio della destinazione d’uso, ristrutturazione edilizia*

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE | FOGLIO 28 MAPPALE N. 26

La zona ricade in “Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei” in particolare in “Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei” (Art. 28 delle Norme del P.T.C.P. vigente);

In “Insediamenti Storici” in particolare “Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane” (Art. 22 delle Norme del P.T.C.P. vigente).

Sull’immobile in oggetto devono comunque essere osservate tutte le altre prescrizioni non espressamente sopra richiamate derivanti dall’applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione e degli Strumenti attuativi del P.R.G. e del R.E., della Delibera di Giunta Regionale n. 87/97 di approvazione della Variante Generale al P.R.G. adottato, nonché tutte le disposizioni di legge;

VALUTATO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n.103 del 29/11/2021, l’Amministrazione Comunale ha riconosciuto il rilevante interesse pubblico generale sotteso all’utilizzo dell’immobile EX CINEMA e promosso la proposta di riuso temporaneo per la partecipazione al Bando regionale 2021, di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1220 del 26 luglio 2021, approvando altresì il progetto di fattibilità tecnica ed economica (linea d’azione **Linea A** - contributi destinati a interventi edilizi più leggeri, volti ad un **uso temporaneo** laddove non sussistono immediatamente le condizioni per definire un progetto definitivo di riutilizzo dell’immobile e propedeutici a successivi più ampi lavori; contributo massimo € 100.000,00);

- che questa Amministrazione comunale, al fine di rendere l’intervento maggiormente fruibile e funzionale, ha deciso di aumentare l’importo dei lavori e di conseguenza il quadro economico complessivo del progetto, fino ad un importo di €.200.000,00 finanziando tale intervento per €.100.000,00 con il contributo concesso dalla Regione Emilia Romagna sopra citato e per €.100.000,00 con risorse derivanti da applicazione di avanzo di Amministrazione 2021;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 29/11/2021, avente ad oggetto “Avviso pubblico riservato agli enti del terzo settore per la co-programmazione di attività ed interventi innovativi da realizzare attraverso un percorso di co-progettazione per la gestione degli spazi recuperati dell’ex cinema di San Cesario sul Panaro – Approvazione indirizzi e criteri” sono stati individuati i criteri per la pubblicazione di un avviso pubblico rivolto agli enti del terzo settore;

- con Determinazione n. 679 del 29/11/2021 del Responsabile del Settore V Servizi alla Persona, avente ad oggetto “Approvazione schema di avviso pubblico riservato agli enti del Terzo Settore per la coprogrammazione di attività ed interventi innovativi da realizzare attraverso un percorso di co-progettazione per la rifunionalizzazione/gestione degli spazi recuperati dell’ex cinema di San Cesario sul Panaro” è stato emesso un avviso pubblico per la presentazione di proposte da parte degli enti del terzo settore ai fini del recupero dell’ex cinema;

- con determinazione n. 5239 del 21/03/2022 del Responsabile del Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative della Regione Emilia-Romagna è stata approvata, in particolare, la graduatoria delle domande ammissibili e finanziate nella linea d’azione A nella quale è presente anche il Comune di San Cesario sul Panaro, classificatosi al 7° posto con punteggio complessivo di 59,67 e contributo assegnato di € 100.000,00;

- con determinazione n. 329 del 21/07/2022 del Responsabile del Settore V Servizi alla Persona è stato istituito formalmente il tavolo di co-progettazione con coloro che hanno presentato la manifestazione di interesse;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 75 del 31/08/2022 è stato approvato il progetto definitivo dei “Lavori di rigenerazione urbana e di rifunionalizzazione dell’edificio comunale denominato EX CINEMA”, redatto da RS2 Architetti Studio

Associato in data 29/08/2022, assunto al prot. generale dell'Ente con il n. 11849 del 30/08/2022, ai sensi del D.Lgs.vo n.50 del 18/04/2016, dell'importo complessivo di **€.200.000,00** di cui €.131.818,18 per lavori, €.1.000,00 per oneri per la sicurezza, €.793,69 quale incentivo per funzioni tecniche, €.24.900,00 per spese tecniche IVA e contributo integrativo compresi, €.13.281,82 per IVA 10% sulle opere e sulla sicurezza, €.28.206,31 per allacciamenti, imprevidi, interventi in economia ed acquisto arredi, costituito dagli elaborati che agli atti del Settore III si conservano;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 13/10/2022 è stato approvato il Contratto di Rigenerazione Urbana (CRU) e relativi allegati, relativo al progetto RIGENERAZIONE URBANA E RIVITALIZZAZIONE ECONOMICA DELL'EX CINEMA DI S.CESARIO SUL PANARO redatto nella sua veste definitiva secondo le modalità e la forma dell'Accordo di Programma ex art. 59 della L.R. 24/2017, che sarà sottoscritto tra Comune di San Cesario sul Panaro e la Regione Emilia Romagna (rispettivamente dal Sindaco del Comune di San Cesario sul Panaro e dal Presidente della Regione Emilia Romagna);

PRECISATO che la Convenzione per l'uso temporaneo di immobile ex art. 16 della L.R. n. 24/2017 (solo per interventi della Linea A) deve essere approvata prima dell'inizio dei lavori con apposita deliberazione di Consiglio Comunale;

VISTO ora lo schema di convenzione tipo per l'uso temporaneo dell'immobile sito in San Cesario sul Panaro (Mo) Via Piave, redatto su modello predisposto dall'Area Rigenerazione Urbana e Politiche per l'Abitare della Regione Emilia-Romagna di concerto con i tecnici del Comune di San Cesario sul Panaro, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 quater del D.P.R. 380/2001, all'art. 16 della L.R. n. 24/2017 e all'art. 11 legge n. 241/1990, composto da n. 17 articoli e da relativi allegati;

DATO ATTO che la durata della Convenzione è di anni 4 (quattro) a partire dalla data di sottoscrizione e potrà essere prorogata, su richiesta dell'utilizzatore, per ulteriori 12 (dodici) mesi (art. 6 della Convenzione);

RITENUTO che le attività oggetto della presente Convenzione dovranno svolgersi in coerenza ed in conformità con gli atti della richiamata procedura ad evidenza pubblica regionale, la quale ne costituisce presupposto, e, pertanto, la sua efficacia è correlata all'efficacia del contratto di rigenerazione urbana (CRU), sottoscritto fra la Regione ed il Comune;

VISTO il vigente Regolamento Comunale di contabilità;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio comunale n. 110 del 23/12/2021 – esecutiva ai sensi di legge – con la quale si è approvato il Bilancio di previsione 2022-2024;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 118 del 23/12/2021 – esecutiva ai sensi di legge – con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2022-2024;

VISTO l'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dalla L. n. 120/2020;

VISTA la L.457/78, con particolare riferimento all'art.28 "Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente";

VISTO il Piano Urbanistico Generale variante 2016 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 27/04/2017;

VISTO il D.Lgs.vo n. 50 del 18/04/2016;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTI gli artt. 107, comma 3, 109, 183 e 192 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO l'art. 38, commi 3 e 4, dello Statuto Comunale;

VISTI i pareri favorevoli, espressi sulla proposta di deliberazione, dal Responsabile del Settore III Lavori Pubblici Tecnico Manutentivo, dal Responsabile del Settore V Servizi alla persona e dal Responsabile del Settore II Finanziario, in merito alla regolarità tecnica e contabile, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Il Sindaco-Presidente illustra all'assemblea il punto all'ordine del giorno;

Intervengono successivamente al dibattito:

- Piccinini Sabina (Lista Civica Nuovo San Cesario);
- Formentini Roberto (Insieme per San Cesario);
- Zanolì Mirco (Rinascita Locale);
- Rosi Luciano (Viva San Cesario) che dà lettura del documento nel testo allegato sotto la lettera A), quale sua parte integrante, formale e sostanziale;
- Melli Lorenzo (Insieme per San Cesario);

INDI

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON unanimi legalmente espressi in forma palese dai n. 12 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1) Di approvare la **CONVENZIONE** per l'uso temporaneo dell'immobile sito in San Cesario sul Panaro (Mo) Via Piave, redatta su modello predisposto dall'Area Rigenerazione Urbana e Politiche per l'Abitare della Regione Emilia-Romagna di concerto con i tecnici del Comune di San Cesario sul Panaro, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 quater del D.P.R. 380/2001, all'art. 16 della L.R. n. 24/2017 e all'art. 11 legge n. 241/1990, composta da n. 17 articoli e relativi allegati.

2) Di prendere atto che la Convenzione di cui al punto n. 1 è documento necessario ed integrante del Contratto di Rigenerazione Urbana (CRU) relativo al progetto **RIGENERAZIONE URBANA E RIVITALIZZAZIONE ECONOMICA DELL'EX CINEMA DI S.CESARIO SUL PANARO** redatto nella sua veste definitiva secondo le modalità e la forma dell'Accordo di Programma ex art. 59 della L.R. 24/2017, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 13/10/2022 citata in premessa, sottoscritto tra Comune di San Cesario sul Panaro e la Regione Emilia

Romagna (rispettivamente dal Sindaco del Comune di San Cesario sul Panaro e dal Presidente della Regione Emilia Romagna).

3) Di dare apposito mandato al Sindaco del Comune di San Cesario sul Panaro per la sottoscrizione di detta Convenzione, non appena resa completa al termine del tavolo di coordinamento e coprogettazione.

4) Di individuare quale referente responsabile della attuazione della presente Convenzione la Responsabile del Settore V “Servizi alla persona”, Dott.ssa Patrizia Bovo.

INDI

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON unanimi legalmente espressi in forma palese dai n. 12 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di dichiarare, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 del D.Lgs. 267/00.