

COMUNE DI CAMPOBASSO

Studio di fattibilità per l'utilizzazione del complesso immobiliare "CINEMA TEATRO ARISTON".

Via Cardarelli, 5 - CAMPOBASSO

Proprietà:

CINEMA TEATRO ARISTON S.r.l. - CAMPOBASSO

CONTENUTO:

- Inquadramento territoriale
- Dati generali
- Descrizione dell'immobile
- Prescrizioni urbanistiche
- Ipotesi di intervento di trasformazione
- Considerazioni.



C. Pasquale

Studio di fattibilità per l'utilizzazione del complesso immobiliare "CINEMA TEATRO ARISTON" in Campobasso.

A) Inquadramento territoriale.

Il **Cinema Teatro ARISTON** è un complesso immobiliare costituito da un unico fabbricato, che occupa in pianta l'intera superficie fondiaria, ubicato nel nucleo storico della città di Campobasso tra le vie Cardarelli, Isernia e Larino, identificato al N.C.E.U. al foglio n.119, particella n.126/sub1, categoria D/3, rendita € 29.128,17 (L. 56.400.000), di proprietà della ditta **Cinema Teatro Ariston s.r.l.** di Campobasso.

B) Dati generali.

Il fabbricato fu edificato alla fine degli anni '40 (l'inizio della costruzione risale al 1948) e l'inaugurazione avvenne il 5 giugno del 1950.

L'immobile è destinato a Cinema e Teatro, con capienza complessiva attuale (platea e galleria) di 1.096 posti dopo gli interventi di adeguamento alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, e ospita principalmente:

- **al piano terra:** l'atrio, la platea, il palcoscenico, i servizi, gli spazi di distribuzione e per la sicurezza;
- **al piano seminterrato:** un deposito, i locali per la centrale termica, i camerini, il guardaroba, la stanza per il trucco, l'orchestra e i servizi igienici;
- **al primo piano:** la galleria, un deposito, un ufficio, un camerino e un piccolo alloggio per il custode;
- **al secondo piano:** una serie di terrazzi posti su livelli diversi e i servizi igienici;
- **al terzo piano:** due vani per la cabina di proiezione, oltre alla scala di accesso.

La superficie coperta lorda dell'edificio è di circa 1.300 mq, come rilevato in prima approssimazione dalle allegate planimetrie catastali, ed è così articolata:

▪ superficie lorda platea	mq 700	$h_m < 9$ m (lordi)
▪ superficie lorda torre scenica	mq 170	$h_m < 12$ m (lordi)
▪ superficie lorda spazi di servizio	mq 430	$h_m < 4/8$ m (lordi)

La superficie lorda utilizzata complessiva, relativa alla somma dei diversi livelli, è pari a circa mq 2.380.

Il volume complessivo fuori terra ($v \times p$) è pari a circa mc 12.000, con indice fondiario pari a circa $12.000/1.300 = \underline{9.23 \text{ mc/mq}}$.

C) Descrizione dell'immobile.

Lo studio di fattibilità riguarda il complesso architettonico che occupa la parte a valle di un isolato delimitato da via A.Cardarelli (foto 1-5), e da due strade ortogonali ad essa, via Isernia (foto 7) e via Larino (foto 6) in Campobasso.

L'edificio, insieme a pochi altri immobili presenti in città, rappresenta un esempio tipico dell'architettura del periodo razionalista edificati a Campobasso; all'epoca della sua costruzione (1948) risultava essere uno dei più capienti teatri italiani.

L'edificio, che occupa l'intera superficie fondiaria a disposizione, è costituito da un volume con pianta compatta e geometricamente regolare, e con altezze diverse sui tre fronti derivanti dalle funzioni dei locali in essi ubicati. L'ingresso principale (foto 2), posto ad angolo tra le vie Cardarelli e Isernia, è l'unica parte irregolare dell'edificio, e presenta una pensilina esterna posta sulle tre porte di accesso per la protezione degli utenti dagli agenti atmosferici.

La parte dell'edificio che prospetta su via Isernia - angolo via Cardarelli (foto 3) è un corpo su due livelli di piano, la cui facciata è segnata da una serie di doppie lesene e da finestre regolari, mentre la facciata su via Larino (foto 4-6) si presenta con volumi sfalsati nella parte superiore (secondo livello), e segnati da un marcapiano orizzontale, oltre alla doppia serie di lesene tra le quali, al piano terra, ci sono una serie di porte (uscite di sicurezza), e al piano superiore ampie finestre rettangolari.

Una zoccolatura segna l'attacco a terra dell'edificio, mentre il coronamento è

segnato da una sottile cornice lineare che corre lungo tutto il perimetro dell'edificio. Le pannellature sono costituite da intonaco colorato, e i vani scala (foto 4-5) sono segnati in facciata da finestre verticali in vetro-cemento.

I caratteri distributivi ed architettonici dell'edificio sono definiti dalle stesse funzioni assegnate alle varie componenti, con un grande spazio vuoto per il cinema – teatro ed i locali destinati ai servizi connessi.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, ed è servito di tutti gli impianti necessari al funzionamento della struttura che, nel tempo, sono stati adeguati alle vigenti normative di sicurezza e di prevenzione incendi.

D) Prescrizioni urbanistiche.

La città di Campobasso è dotata di un Piano Regolatore Generale vigente, che risale agli anni '70. A dicembre del 2000 il Consiglio Comunale ha deliberato l'adozione di una Variante Generale al P.R.G. le cui norme di salvaguardia sono decadute a dicembre del 2003, poiché la Variante, a tutt'oggi, non ha ancora riportato l'approvazione della Sezione Urbanistica della Regione Molise.

Tuttavia, tali norme di salvaguardia, ancorchè non efficaci, sono da tenere comunque in considerazione non essendo pensabile, ad oggi, uno stravolgimento della Variante quale strumento urbanistico futuro del Capoluogo nel momento in cui le procedure tecnico-amministrative saranno riallineate. Si fa presente che l'elaborazione progettuale della Variante al PRG, curata dal Prof. Ing. Corrado BEGUINOT di Napoli, ha avuto durata temporale di oltre 15 anni, adottata da Amministrazione di centro-sinistra, di nuovo rinnovata a seguito delle elezioni amministrative tenutesi il 12 e 13 maggio u.s.

Pertanto, le considerazioni svolte, sotto l'ipotesi di un cambio di destinazione d'uso dell'edificio, sono condotte sia secondo quanto è consentito dalla Variante Generale al Piano Regolatore (adottato) sia secondo il P.R.G. precedente (vigente), ritenendo le norme che regolano il regime di salvaguardia fino

all'entrata in vigore definitiva del nuovo strumento urbanistico (decadute) quantomeno consigliabili nell'ipotesi di una completa trasformazione dell'edificio.

Variante Generale al Piano Regolatore (adottato).

L'edificio ricade in **Zona A2 - "preesistenze monumentali e storico ambientali - centro storico"** della Variante al Piano Regolatore adottato.

La Variante al Piano Regolatore adottato prevede per la Zona A2 - "preesistenze monumentali e storico ambientali - centro storico" la seguente modalità di trasformazione:

- ogni intervento di modificazione dello stato dei luoghi o del patrimonio vegetale esistente, territorio di interesse storico-ambientale comprendente le espansioni ottocentesche della città, è subordinato alla approvazione di Piani di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, elaborati ai sensi del titolo IV della legge 5 agosto 1978 n.457.

La Variante al Piano Regolatore adottato prevede i **Piani di Recupero** che possono consentire:

- sugli edifici esistenti, interventi di cui all'art.31 della legge 5 agosto 1978 n.457, lettere a) - manutenzione ordinaria, b) - manutenzione straordinaria, c) - restauro e risanamento conservativo, d) - ristrutturazione edilizia ed e) - ristrutturazione urbanistica, che non comportino incremento dei volumi esistenti;
- sugli spazi inedificati o che si dovessero rendere tali a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.31 della legge 5 agosto 1978 n.457, lettere e), o qualora fosse accettata l'ipotesi di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, nuove edificazioni conformi alle norme tecniche per costruzioni in zona sismica, anche per quanto attiene alle altezze massime dei fronti degli edifici.

Nel caso che gli interventi previsti dai Piani di Recupero comprendano la realizzazione di incrementi volumetrici e nuove edificazioni, le previsioni urbanistiche devono conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo 5,00 mc/mq

- superficie fondiaria massima	50 % sup. territoriale
- superficie minima spazi pubblici	50 % sup. territoriale
- dotazione minima attrezzature pubbliche	9,00 mq/ab
- dotazione minima spazi pubblici attività produttive	40 mq/100 mq s.i.p.
- dotazione minima parcheggi pubblici	40 mq/100 mq s.i.p.
- superficie minima parcheggi privati	1 mq/10 mc

dove per superficie territoriale relativa ad ogni ambito di progettazione unitaria si intende quella data dalla somma di tutte le superfici fondiarie in esso ricadenti, maggiorata della somma delle superfici relative alle semisedi stradali che perimetrano l'ambito stesso.

Piano Regolatore Generale (vigente).

L'edificio ricade in **Zona B – “conservazione e parziale trasformazione”** del Piano Regolatore Generale precedente, attualmente vigente.

Il Piano Regolatore Generale precedente, attualmente in vigore, prevede per la Zona B – “conservazione e parziale trasformazione” di agire obbligatoriamente attraverso un Piano Particolareggiato.

Le prescrizioni previste per la redazione dei Piani Particolareggiati indicavano le norme da rispettare (vedi allegato), che sono in effetti state mantenute dal nuovo strumento urbanistico adottato con gli aggiornamenti inerenti alla normativa sismica, agli spazi da destinare a parcheggi sia pubblici che privati, alle altezze e ai distacchi tra gli edifici.

E) Ipotesi di intervento di trasformazione.

Gli interventi consentiti dal vigente strumento urbanistico, si attuano attraverso la redazione un piano particolareggiato (di iniziativa pubblico o privata), e sono previste opere quali la parziale trasformazione e la ristrutturazione senza apportare sostanziali modifiche all'aspetto formale ed esteriore degli edifici.

Nella Variante allo strumento urbanistico sono consentite, invece, le seguenti destinazioni d'uso:

"residenze, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali di vicinato (esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 mq) e medie strutture di vendita (esercizi con superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq) di cui al D.lgs. n. 114 del 31/03/98, esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, attività di artigianato di servizio che non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico."

Le proposte progettuali, in relazione alla richiesta, possono essere diverse, ed ognuna arriverà a definire costi differenti in base alla tipologia dell'intervento.

Esse possono riguardare, per i differenti casi di specie:

- la ristrutturazione dell'attuale immobile senza modificare le caratteristiche generali e la destinazione d'uso;
- la ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, mantenendo inalterato l'involucro esterno del fabbricato e modificando solo la parte interna con realizzazione di piani interrati da destinare a parcheggio e ulteriori piani interni;
- la demolizione e realizzazione di una nuova struttura, con più livelli di piano fuori terra e piani interrati da destinare a garage, nel rispetto di distanze e volumi consentiti.

Appare evidente che una stima del costo dell'intervento di trasformazione, a questo livello di definizione (*studio di fattibilità senza progetto preliminare*) e per le condizioni al contorno, sarebbe una operazione poco attendibile, considerati i troppi elementi in gioco che, se non definiti, ne impediscono una corretta valutazione: il range di variabilità risulta tale da non consentire l'individuazione di un dato complessivo tecnico-economico sulla base del quale elaborare il successivo business plan. Ad esempio, la semplice previsione della realizzazione di piani interrati, che comporterebbe l'uso di paratie perimetrali continue per la sicurezza degli edifici circostanti, avrebbe una incidenza talmente forte giustificabile solo in alcune ipotesi di intervento.

Infine, i costi di **urbanizzazione primaria e secondaria** in vigore nel Comune di Campobasso, nel caso di cambio di destinazione d'uso, sono quelli riportati nella allegata tabella aggiornata al 2004 per le diverse fattispecie considerate.

Il costo complessivo è legato alla quantità di superficie che si intende variare di destinazione, derivante dalla elaborazione di un progetto, almeno preliminare, con cui quantificare tali interventi.

Oltre ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria va corrisposto il **costo di costruzione** nella misura del 5% del costo dell'intervento. In prima approssimazione, tale costo di costruzione è stimato dal Comune di Campobasso in €/mq 8,22.

F) Considerazioni.

Da tutto quanto sopra esposto, e considerato il peso significativo che l'edificio riveste nel contesto storico ed architettonico del tessuto urbano di Campobasso, è parere dello scrivente che una eventuale trasformazione d'uso del fabbricato non possa prescindere dall'attivazione delle procedure di **"perequazione urbanistica"** con l'Amministrazione Comunale, percorso pressochè obbligato per l'ottenimento di risultati apprezzabili, come già verificatosi in analoghe, recenti situazioni locali, tenuto conto anche dei pregi architettonici dell'edificio e della possibile tutela esercitata dalle Autorità competenti.

La "dimensione" e la "qualità" dell'intervento, su scala locale, non consentono una semplice lettura della norma di riferimento, la quale deve costituire la base su cui costruire un positivo percorso di fattibilità dell'intervento ipotizzato.

Pertanto, sulle possibilità di trasformazione del Cinema Teatro Ariston si possono fare alcune considerazioni di carattere generale:

- l'edificio è un elemento emergente nel tessuto edilizio della città consolidata;
- l'edificio è tipologicamente e architettonicamente rilevante avendo le caratteristiche del razionalismo italiano;
- la demolizione con successiva ricostruzione dell'edificio, se consentite, comporterebbe una forte diminuzione della superficie e del volume edificabili;
- l'obbligo di adibire superfici a parcheggi, sia pubblici che privati a servizio dell'attività, secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico sopra riportate, non comporta particolari difficoltà al di fuori di quelle tecnico-economiche da ubicare evidentemente nei piani interrati, nel caso di

- conservazione e sfruttamento intensivo del volume esistente, per ricavare la maggiore superficie calpestabile possibile;
- nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti è possibile una contrattazione con l'amministrazione comunale secondo le procedure della cosiddetta "urbanistica perequativa", sulla base di una seria proposta progettuale preliminare e alla luce di quanto è avvenuto di recente in città in situazioni analoghe.

Infine, la possibilità di utilizzazione del Cinema Teatro Ariston di Campobasso con funzioni diverse da quelle attualmente svolte risulta, per quanto nelle considerazioni riportate, fattibile sia sotto il profilo urbanistico che tecnico, tenendo opportunamente presenti la singolarità dell'intervento e il peso dello stesso nello scenario generale della città di Campobasso.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Verbale di asseverazione di Perizia stragiudiziale

L'anno duemilaquattro il giorno dieci del mese di agosto (10.08.2004) in Campobasso e negli Uffici della Cancelleria Civile del Tribunale intestato, davanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria è comparso l' **Ing. Claudio PASQUALE** il quale chiede di asseverare la suestesa perizia redatta nell'interesse di **Cinema Teatro Ariston srl** di Campobasso.

All'uopo, presta il giuramento: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità".

L.c.s. _____