

07.10.04
23011



ARTISTUDIO

CITTA' DI CHIARI (PROVINCIA DI BRESCIA)

IPOTESI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL CINEMA TEATRO COMUNALE CON LA PROCEDURA DEL "PROMOTORE"
(L. 109/94)

RELAZIONE TECNICA

In seguito ad incarico per servizio di consulenza affidatomi dal Comune di Chiari con Determinazione dirigenziale n. 314 del 02/08/2002, io sottoscritto Arch. Alessio Schifano ho redatto un progetto di massima per il riuso del Cinema-Teatro Comunale di via Mazzini.

In fase preliminare sono state formulate tre ipotesi di organizzazione del complesso edilizio a seconda dell'aggregazione e della destinazione specifica degli spazi: culturale e teatrale, commerciale o di ristorazione. Ma sostanzialmente le tre ipotesi si collocano nell'ambito di una sola soluzione: il recupero funzionale del complesso edilizio che avviene attraverso un insieme sistematico di opere di ristrutturazione interna senza alterazione del volume complessivo e della sagoma dell'esistente. Ciò consente il riuso della struttura per funzioni diverse grazie anche alle caratteristiche di flessibilità e di adattabilità applicate allo stesso spazio teatrale.

Per la realizzazione dell'opera è stata formulata una spesa presumibile di € 2.750.000,00: un impegno finanziario certamente consistente.

L'ipotesi di intervento non ha tenuto conto, in questa fase preliminare, delle implicazioni di carattere urbanistico e l'incidenza delle funzioni previste sugli spazi circostanti. Se realizzato esso implicherà una notevole variazione dei carichi urbanistici e richiederà quindi la ridefinizione degli standards e del rapporto con l'intorno.

Il principale standard da rivalutare è certamente quello relativo alla dotazione di parcheggi da reperire nelle immediate vicinanze.

Alla luce di queste considerazioni e facendo riferimento ad esperienze analoghe verificate in altre località, il sottoscritto suggerisce all'Ente Comunale la possibilità di realizzare l'opera attraverso il sistema di finanziamento con capitali privati come previsto dalle leggi vigenti in materia di appalti e di lavori pubblici.

Artistudio srl

uff
Sudoes
Sepetario
Vree
Kreth

Tale soluzione può portare alla realizzazione di un'opera di notevole interesse urbanistico e architettonico grazie alle implicazioni positive che può produrre nello stato di servizi e di standards della zona nonché sulla futura situazione economico-gestionale della struttura.

L'opportuno ricorso alla Legge 109/94, con successive modifiche ed integrazioni, consente di superare le ipotesi relative alla ristrutturazione del Cinema-Teatro nella sua configurazione attuale e fornisce la possibilità di "ripensare" l'intervento in termini di effettiva necessità. La demolizione e ricostruzione, con il carattere della pubblica utilità, consentirebbe una notevole libertà progettuale sia nell'identificazione delle funzioni sia nella riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'area circostante.

In questa ottica sarebbe possibile, con lo sfruttamento del sottosuolo, il reperimento di un consistente numero di parcheggi pubblici da utilizzare a vantaggio delle attività circostanti, mentre il volume emergente potrebbe costituire un elemento architettonico qualificante in cui trovano posto spazi polifunzionali con carattere essenzialmente culturale e di servizio pubblico (un auditorium dimensionato sulle effettive necessità di capienza ma anche locali con destinazioni d'uso compatibili: piccoli negozi ed uffici, laboratori artistici e persino una parte residenziale possibilmente pensata secondo i criteri della bioarchitettura e del massimo contenimento energetico). Una diversificazione di attività immobiliari che andrebbero ad accrescere l'interesse da parte dell'imprenditoria immobiliare grazie ad un evidente vantaggio di gestione economica.

Il progetto, che deve comunque essere conforme agli strumenti urbanistici vigenti o adottati (opportuno quindi che il PRG recepisca tali indirizzi), dovrà essere inserito nella Programmazione Triennale delle Opere Pubbliche in base all'art. 14 della L.109/94 e se ne deve prevedere la realizzazione con la procedura del "promotore" di cui all'art.37-bis della stessa Legge con risorse a totale carico dei promotori stessi.

Su tale ipotesi ritengo conveniente che l'Amm.ne Comunale faccia eseguire un idoneo studio di fattibilità e avvii la procedura secondo i commi del citato art. 14 e dei successivi artt. 15 e 16.

Chiari, 4 ottobre 2004

