



Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio  
**Servizio Amministrazione del Patrimonio**

Class.: 4.9

Codice Pratica: N1110 - AR11-5

Riferimento: Prot. n.

Allegati n. 10

F:\DATI\Patrimonio\_Gestione\Ar\_locazioni\_attive\Ar11\_5\_garaCaffèTeatro\stima  
2020\StimaCaffèTeatro.doc

**Oggetto: VERBALE DI CONSISTENZA e RELAZIONE TECNICA DI STIMA del più probabile canone di concessione annuo iniziale dei locali comunali del Caffè del Teatro, per lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande a Carpi, in Piazza dei Martiri n. 73 presso il Teatro Comunale.**

La sottoscritta Forghieri Geom. Rita dipendente del Comune di Carpi presso il Servizio Amministrazione del Patrimonio - Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio, incaricata di determinare la consistenza e il più probabile valore del canone iniziale annuo di concessione, per i locali in oggetto, adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande nel Teatro Comunale, redige il seguente VERBALE DI CONSISTENZA e RELAZIONE TECNICA DI STIMA.

#### **PREMESSA**

Oggetto dell'incarico è la determinazione dello stato di conservazione e consistenza dei locali, del più probabile canone di mercato, e del relativo valore di ricostruzione ai fini assicurativi, di alcune porzioni al piano terra del complesso immobiliare del teatro di proprietà comunale, posto in Piazza dei Martiri n. 73, adibite allo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Le caratteristiche unitarie del complesso immobiliare e la necessità di fornire prescrizioni al concessionario, suggeriscono di strutturare la presente relazione in due parti:

- Nella prima verrà descritto sommariamente l'intero complesso;
- Nella seconda si valuteranno le sole porzioni oggetto di futura concessione a migliore offerente.

La presente relazione è documento essenziale su cui dovranno fondarsi gli atti inerenti la gara per l'aggiudicazione della nuova concessione dell'immobile in oggetto e in cui i partecipanti alla stessa potranno trovare ogni indicazione tecnica ad esso inerente.

#### **- PARTE PRIMA -**

#### **RELAZIONE DESCRITTIVA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DEL TEATRO COMUNALE DI PIAZZA DEI MARTIRI n. 72**

#### **UBICAZIONE**

Il Teatro comunale ove è posto il Caffè del Teatro è posto in Carpi, in pieno centro storico, nell'angolo a sud - est della piazza, nel cuore della città (vedi estratto catastale ed inquadramento in **Allegato A-B**).

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Conformemente a quanto riportato dalla Variante Generale al vigente P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e dalle successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., recepite negli elaborati aggiornati e coordinati (vedi estratto di P.R.G. - **Allegato C**), di cui alla



Determinazione Dirigenziale n. 48 del 01/02/2020, l'area interessata dall'intervento è sottoposta alla normativa di seguito riportata:

*Omissis...*

*Parte "Attrezzature generali di interesse pubblico: esistente" Art. 73 NTA, nello specifico*

*"Sedi amministrative pubbliche" Art.73.08 NTA*

*Parte "Infrastrutture per la viabilità" Art.76 NTA*

*La classificazione tipologica, data dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per il Teatro Comunale, è PS3 (Insediamento urbano storico) e la categoria d'intervento è quella dell'articolo "11.00 Interventi su edifici e aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004" delle Norme Tecniche di Attuazione.*

*Omissis...*

### **PROPRIETA', PROVENIENZA, CLASSIFICAZIONE INVENTARIALE**

Il Comune di Carpi è proprietario dell'intero immobile costruito nell'anno 1858 (la posa della prima pietra avvenne il 4/03/1857) dalla "Società Palchettistica" di Carpi, su progetto dell'architetto Rossi Prof. Claudio.

Con convenzione n. 1401 del 13/07/1860 il fabbricato fu ceduto al Comune di Carpi dalla Società fondatrice. La costruzione del teatro fu portata a termine dal Comune di Carpi con l'inaugurazione del 11/08/1861. Alcune proprietà dei palchi e retropalchi del teatro, sono tuttora di proprietà privata: i documenti sono disponibili agli atti dell'ufficio scrivente.

Il Teatro Comunale è classificato nell'Inventario dei Beni Immobili del Comune di Carpi tra i beni demaniali, fabbricati ad uso commerciale di valore culturale storico e artistico, all'Unità Edilizia Infrastrutturale N1110.

### **REQUISITI STORICO-ARTISTICI**

Il Teatro Comunale di Carpi e le aree circostanti sono attualmente soggetti a vincolo di carattere monumentale e a tutela storico-artistica ai sensi Legge 1089/39 (compreso nell'elenco dei beni sottoposti a tutela, prot. n. 3462 del 9/04/1985).

In data 09/04/2018, agli atti con prot. 20136/2018 del 10/04/2018, la competente Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio del MIBACT ha autorizzato, ai sensi dell'art. 106 comma 2 bis del D.lgs 42/2004 e s.m.i., la concessione in uso dei locali destinati a bar posti al piano terra del Teatro Comunale di Carpi.

I locali del Teatro Comunale, oggetto di concessione, e le aree circostanti sono stati dichiarati d'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, 12, 13 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali e del paesaggio", con provvedimento della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna n. D0486 del 21/02/2019, in atti con prot. 18188/2019 del 27/03/2019 **Allegato D**).

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, SUA CONSISTENZA, INTERVENTI EFFETTUATI**

Il Teatro è circondato su due lati da un giardino pubblico, vero salotto, presentato monumentalmente da due cancellate laterali con sovrastanti otto busti di personaggi carpigiani famosi. Il teatro comunale è posto tra il rinascimentale Palazzo dei Pio ed il tardo settecentesco Palazzo Scacchetti, sede del Comune di Carpi.



L'immobile avente una pianta rettangolare con una superficie coperta di circa mq 1.282,00, su piani 5 fuori terra, escluso il piano del grigliato di manovra del sottotetto, ha una superficie lorda di circa mq 4.492,00 complessivi.

La facciata dell'edificio si presenta come quella di un tempio classico: una breve scalinata su cui poggiano quattro alte colonne in stile dorico che creano una struttura sormontata dagli elementi più connotativi della monumentalità ellenistica, mentre il timpano è contenuto fra tre cornici ed è decorato da un intreccio di strumenti. Alla base della facciata si aprono cinque porte di uguale dimensione, tre delle quali immediatamente poste al centro del pronao, (in funzione di sfogo del pubblico alla fine degli spettacoli), e due sui lati opposti dei servizi affiancati allo stesso che introducono a sinistra nella Biglietteria, a destra nel Caffè del Teatro. Per lo schema planimetrico dell'edificio, il progettista scelse la forma a "ferro di cavallo" già realizzata al Teatro alla Scala di Milano.

La struttura portante è in muratura, in latero-cemento i solai di orizzontamento, la copertura con orditura lignea, il manto in coppi, lattonerie in rame, il rivestimento esterno ed interno è ad intonaco, tinteggiato (vi sono molte parti interne a stucco veneziano). I pavimenti sono alla veneziana per lo più, in legno la platea e il palco, rivestite in marmo le scale, in marmette di cemento e graniglia i restanti locali, i servizi igienici rivestiti in ceramica tipo maiolica, gli infissi interni sono in legno massello e vetro camera per le finestre, quelli esterni in legno verniciato. Sono presenti inferriate in alcune finestre.

Il teatro è composto da n. 75 palchi e vari retro palchi, disposti su tre ordini, dal loggione, dalla platea, dal ridotto, da locali di servizio, spogliatoi, uffici, servizi igienici, ecc. La capienza del teatro è di 602 persone (vedi planimetrie – **Allegato E**).

L'immobile ha subito danni, principalmente alla copertura, con gli eventi sismici del 2012. A seguito delle verifiche effettuate, in data 09/06/2012 rif. prot. com.le 19578, il teatro è stato dichiarato inagibile, con esclusione degli uffici, del ridotto al primo piano, della biglietteria, del foyer e della caffetteria al piano terra.

Le porzioni di teatro danneggiate dai sismi sono state oggetto, nel corso del 2013, di interventi di ripristino e miglioramento strutturale-sismico, come da progetto esecutivo A4 n. 170/12 approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 18/02/2013, immediatamente eseguibile.

Per gli anni 2012-2013 la stagione degli spettacoli in teatro è stata sospesa, i lavori di ripristino sono iniziati in data 15/04/2013 e la riapertura del Teatro Comunale è avvenuta il 29/11/2013 con revoca dell'inagibilità del 25/11/2013 prot. com.le n. 59151.

Successivamente, i medesimi locali sono stati interessati dalle lavorazioni inerenti il progetto n. 238/2014 di ripristino e di miglioramento post sisma 2012 del Teatro Comunale, come da autorizzazione della Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna del 18/08/2014 prot. n° 11915 ed approvazione con Deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 21/04/2015.

Le opere relative al progetto n° 238/2014, iniziate nell'agosto 2015, stanno interessando alcune zone della struttura del teatro (porzione sulla verticale dei locali che si affacciano a ovest su Piazza dei Martiri) fra le quali, come prima accennato, anche l'area del bar caffetteria, senza incidere, però, sullo svolgimento delle stagioni teatrali e delle attività culturali, solo ora interrotte a seguito delle emergenza sanitaria per coronavirus.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 03/03/2020, esecutiva in data 16/03/2020 di approvazione degli interventi locali di consolidamento statico sismico del Teatro Comunale, si sono programmati gli indirizzi per la progettazione delle opere rimanenti riguardanti il Bar Teatro di cui al progetto A5 n.238/14.

Per la realizzazione del Teatro comunale di Carpi successivamente alla costruzione, sono stati approvati i progetti e gli interventi come da elenco completo in **Allegato F**.



Per quanto riguardano la realizzazione impiantistiche del Teatro sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità a norma di legge e le certificazioni come da elenco completo in **Allegato G**.

In particolare per il Teatro, locale di pubblico spettacolo superiore a n. 500 persone di capienza e per la sua c. termica è stata presentata asseverazione ai fini dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio con scadenza in data 09/10/2022 pratica n. 29054 al Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Modena prot. gen. com.le n. 57354 del 15/10/2019 in **Allegato H**.

## - PARTE SECONDA - VALUTAZIONE DELLE PORZIONI OGGETTO DI CONCESSIONE

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL CAFFÈ DEL TEATRO

Il fabbricato è attualmente identificato al N.C.E.U. al Fogli on.119, Mappale n. 527, per brevità si riporta solo la descrizione catastale del sub. n. 2 interessato dalla presente stima.

FG.	MAPP.	SUB.	CAT.	CL.	CONSITENZA	RENDITA	DESCRIZIONE
119	527	2	C/1	12	91 mq	Euro 1.757,71	Gruppo C: negozi (locali per somministrazione bevande e alimenti)

### LOCALI INTERNI

Il bar-ristorante, denominato anche "Caffè del Teatro", è una porzione dell'intero complesso architettonico sorto come attività complementare al servizio dell'attività culturale del Teatro Comunale.

Le parti interne dell'immobile oggetto di concessione, sono costituite dai locali caffetteria, sala ristorante interna, cucina, disimpegni e ripostigli vari, bagni posti al piano terra del Teatro comunale. Hanno una superficie commerciale di mq 106,75 (netta calpestabile) corrispondenti a circa mq 135,50 di superficie lorda (comprensiva di muri), meglio individuati con colorazione gialla nella planimetria allegata.

Le caratteristiche dei locali della caffetteria, sono evidenziate nella documentazione fotografica in **Allegato I**.

I locali bar-caffetteria non sono stati più utilizzati dal settembre 2015, da quando i locali stessi sono stati ripresi in carico dal Comune dall'ex concessionario.

In seguito, nel mese di ottobre 2016, è stata bandita la gara per la nuova gestione del Caffè del Teatro, aggiudicata provvisoriamente nel gennaio 2017, ma poi non andata a buon fine in quanto la ditta aggiudicataria ha rinunciato alla concessione.

Attualmente i locali del Caffè del Teatro sono stati interessati dalle lavorazioni inerenti il progetto n° 238/2014 sopra indicato, di ripristino e miglioramento sismico del Teatro. Attualmente, perciò, il Caffè del Teatro è ancora chiuso, non occupato, nella piena disponibilità del Comune di Carpi, non appena saranno ultimate le opere.

### DOTAZIONI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, ALLESTIMENTI ED ARREDI

Per l'immobile a destinazione caffetteria-ristorante è stato rilasciato l'attestato di certificazione energetica n. 00834-056044-2012 del 31/05/2012 valido fino al 31/05/2022: classe G EP tot = 95,09 kwh/mc/anno **Allegato L**.

Per il condizionamento estivo ed invernale i locali della caffetteria sono autonomi rispetto gli impianti del teatro, essendo dotati di pompa calore elettrica.

Tali impianti sono installati nel vano del volume di intercapedine sovrastante il ripostiglio-dispensa della cucina; in caso di manutenzione, vi si può accedere dal locale cucina del Caffè del Teatro e sono aerati con finestrino posto a questo piano ammezzato (i corpi scaldanti sono ancora installati



ma non più funzionanti). Le pompe di calore per il funzionamento degli impianti di condizionamento/riscaldamento dei locali del Caffè del Teatro, sono posti in un volume sovrastante il locale dispensa, attiguo alla cucina accessibile mediante scala rimovibile. Tale volume tecnico non è oggetto di concessione essendo parte comune per la dotazione impiantistica del Teatro.

L'impianto del gas esistente ora chiuso, è solo quello che alimentava il piano cottura della cucina da 31,2 kw del bar-ristorante.

L'impianto elettrico è in parte esterno a vista ed in parte sottotraccia, con cavi alloggiati in canaline, completo di prese, derivazioni, interruttori. Il quadro elettrico generale della cucina del bar, si presenta privo dei vari componenti quali: relè, salvavita, differenziali magnetotermici, mancano vari corpi lampade nei locali stessi. L'impianto è sezionato. Sono presenti le lampade d'emergenza nei vari locali del Caffè del Teatro.

Nella caffetteria è presente la linea telefonica, non sono stati installati la linea ADSL e il fax.

I locali in oggetto non sono dotati di impianto d'allarme antintrusione.

La dotazione degli estintori di tipo a polvere è di n. 2 che saranno oggetto di controllo semestrale, da parte della ditta incaricata dal concessionario del Caffè del Teatro.

L'impianto antincendio è comune a tutto l'immobile del teatro ed è in gestione comunale poiché soggetto a controllo dei Vigili del fuoco. Nella gestione della sicurezza il concessionario dovrà coordinarsi con le disposizioni e rispettare le prescrizioni elencate dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco di cui al certificato di prevenzioni incendi sopra indicato.

**Eventuali modifiche ed adeguamenti impiantistiche** ai sensi di legge, per le necessità del concessionario, dovranno essere concordate con gli uffici tecnici comunali anche al fine di non invalidare il certificato di prevenzione incendi in corso di validità.

Le utenze ora chiuse che dovranno essere intestate al concessionario, sono le seguenti:

- Energia elettrica, fornitore ex Enel, utenza n. 521 695 315;
- Servizio gas e acqua, fornitore ex AIMAG, utenza n. 74522 (ex Aimag/Sinergas matricola contatore gas n. 61282254 e contatore acqua n. 663497/01)
- Tariffa di Igiene ambientale T.I.A., AIMAG, con medesima utenza n. 74522;

#### STATO DI CONSERVAZIONE E CERTIFICAZIONI FINITURE

PIANO	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA MATERIALE E X	STATO DI CONSERV.	TIPOLOGIA A MATERIALE E X	STATO DI CONSERV.	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.	TIPOLOGIA MATERIALE X	STATO DI CONSERV.
		PAVIMENTI		PARETI		INFISSI		SOFFITTI	
Terra	Caffè - rist. Bagni	Seminato Veneziano	■ B □ S □ M	Intonacate tinteggiate	■ B □ S □ M	Vetro legno	■ B □ S □ M	Intonacati tinteggiati	■ B □ S □ M

DOVE B = Buono S = Sufficiente M = Mediocre

#### IMPIANTI TECNOLOGICI

IMPIANTO TERMO-IDRAULICO	STATO DI CONSERV.	IMPIANTO ELETTRICO	STATO DI CONSERV.
Caffetteria - ristorante - servizi	□ B ■ S □ M	Caffetteria - ristorante - servizi	□ B ■ S □ M

DOVE B = Buono S = Sufficiente M = Mediocre

**Attualmente nei locali del Caffè del Teatro non sono presenti manufatti conformi alla normativa di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L.13/89** in quanto i locali si distribuiscono su più dislivelli e gli spazi dei servizi igienici sono in ambienti ristretti.



La fruibilità dei locali del teatro con quelli del bar-ristorante è garantita attraverso un collegamento interno. In particolare nel teatro per superare varie barriere architettoniche si sono realizzate rampe, servizi igienici attrezzati e inserito l'ascensore.

Ulteriori interventi potranno essere realizzati dal concessionario, fermo restando l'osservanza delle procedure edilizie e l'assolvimento degli ulteriori obblighi di legge inerenti l'attività edificatoria (certificazioni di conformità, accatastamento ecc.) e previa quantificazione economica degli stessi, saranno subordinati ad approvazione della Giunta Comunale e al preventivo assenso del Comune e degli Uffici Tecnici del medesimo, così come gli interventi di manutenzione straordinaria. La relativa documentazione tecnica dovrà essere depositata presso i competenti uffici comunali.

L'immobile comunale del Caffè del Teatro è privo di mobili, arredi e attrezzature.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per le caratteristiche del bene da stimare il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile canone di concessione del medesimo e del relativo valore di ricostruzione ai fini assicurativi è quello della "stima sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute, relative a beni analoghi, desunti da indagini e riviste specializzate.

### CANONE A BASE D'ASTA

Si riportano nelle tabelle seguenti i valori indicati dall'Osservatorio Valori Immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)), per gli immobili a destinazione commerciale nel centro storico di Carpi, negli ultimi due semestri disponibili:

Anno 2019 - Semestre 1							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1.800	L	7,1	12,7	N

Anno 2019 - Semestre 2							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1.750	L	7,5	13,3	N

La superficie a cui si fa riferimento per il calcolo del più probabile valore di concessione del bene è quella netta calpestabile.

## LOCALI E SPAZI OGGETTO DI CONCESSIONE

(Tabella riassuntiva del canone di locazione iniziale)

destinazione locale	mq netti	Canone €/mq/mese	Canone mensile totale €/mese	Canone €/mq/anno	Canone Annuo €/anno
Bar-ristorante	106,75	13,26	1.415,50	159,20	17.000,00

Il valore di 13,26 €/mq/mese si attesta nella fascia alta dei canoni attualmente richiesti in considerazione della posizione centralissima del locale oggetto di valutazione, come si evince dai



valori dei canoni di locazione pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, come sopra riportato.

Si ritiene utile precisare che il canone annuo a base di gara risulta inferiore rispetto a quelli della stima dell'anno 2013, il deprezzamento è dovuto all'attuale situazione del mercato immobiliare e alla contingenza economica di crisi che ha portato ad un generale abbassamento dei valori dei canoni di locazione anche nel centro storico.

Tenuto conto delle suddette precisazioni, per la porzione di immobile descritta e oggetto di stima, si ritiene pertanto congruo, ad oggi, stimare il canone annuo di concessione, a base d'asta arrotondato, in complessivi:

- Valore del canone annuo di concessione a base d'asta **€. 17.000,00 I.V.A. esclusa.**

### VALORE DI RICOSTRUZIONE

Si precisa che oltre al canone annuo, viene determinato anche il valore di ricostruzione ai fini assicurativi, relativamente alla porzione dell'edificio del Teatro, oggetto di concessione.

*(Tabella riassuntiva del più probabile valore di ricostruzione ai fini assicurativi del bene)*

Destinazione locale	mq lordi	VALORE DI RICOSTRUZIONE €/mq lordo	VALORE TOTALE DI RICOSTRUZIONE €/mq lordo
bar-ristorante	106,75		
muri	28,75		
<b>Totale</b>	<b>135,50</b>	<b>2.200,00</b>	<b>298.100,00</b>

Per la porzione di immobile descritta e oggetto di stima, si ritiene pertanto congruo, ad oggi, il seguente valore di ricostruzione ai fini assicurativi:

- Valore di ricostruzione ai fini assicurativi **€. 298.100,00.**

rf/MC

IL TECNICO COMUNALE INCARICATO  
(geom. Rita Forghieri)



IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
dott. ing. Norberto Carboni  
(firmato digitalmente)

### ELENCO ALLEGATI:

- Estratto di mappa (Allegato A)
- Inquadramento (Allegato B)
- Estratto P.R.G. (Allegato C)
- Scheda Soprintendenza (Allegato D)
- Planimetrie stato attuale teatro (Allegato E)
- Elenco Opere (Allegato F)
- Elenco certificazioni (Allegato G)
- Certificato di prevenzione incendi (Allegato H)
- Documentazione fotografica (Allegato I)
- Certificato energetico (Allegato L)

Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue componenti al documento informatico originale depositato agli atti presso il Comune di Carpi.

N=4960500

E=1649100



Scala originale: 1:1000

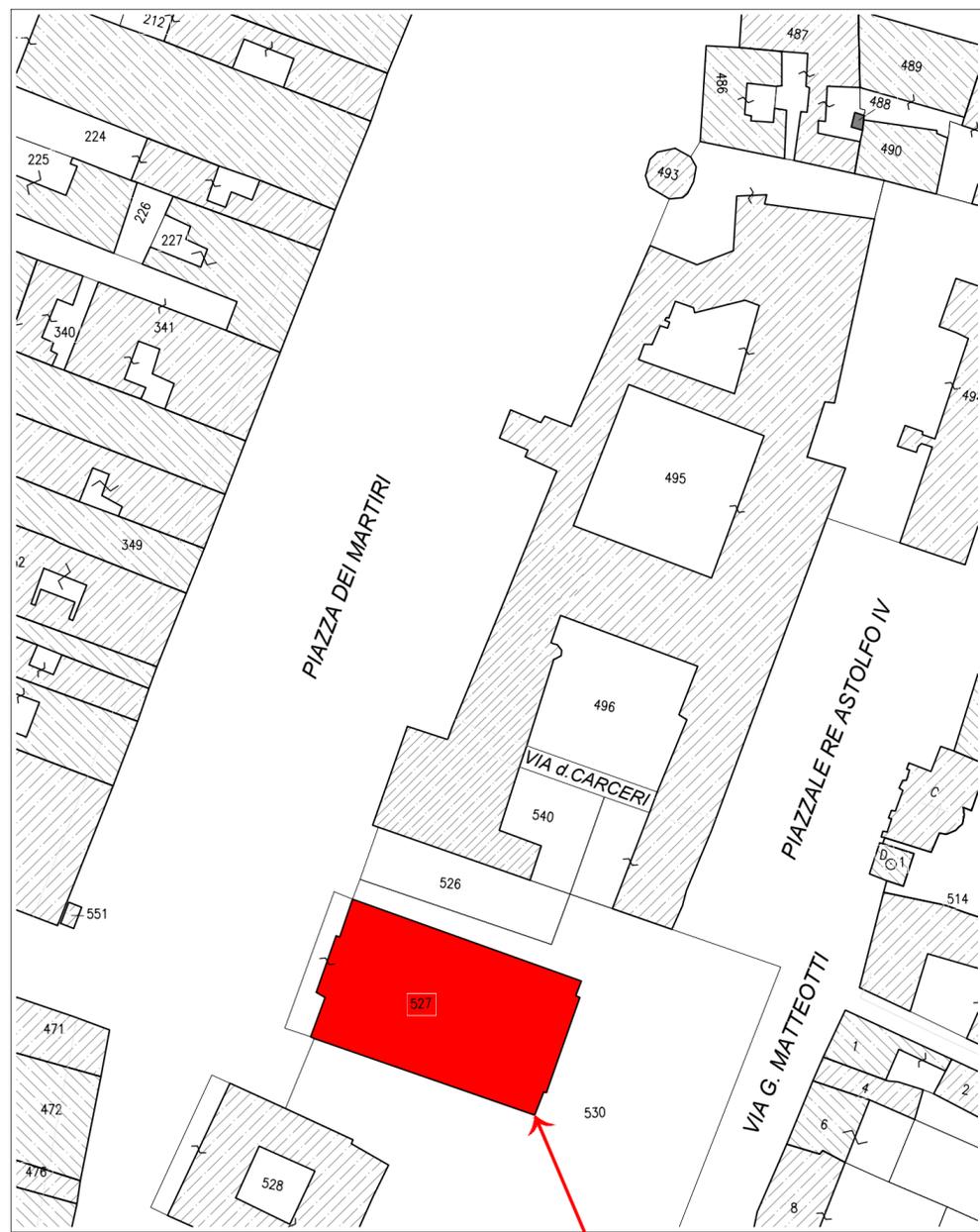
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: CARPI  
Foglio: 119

1 Particella: 527

4-Giu-2020 13:01:54  
Prot. n. T190344/2020

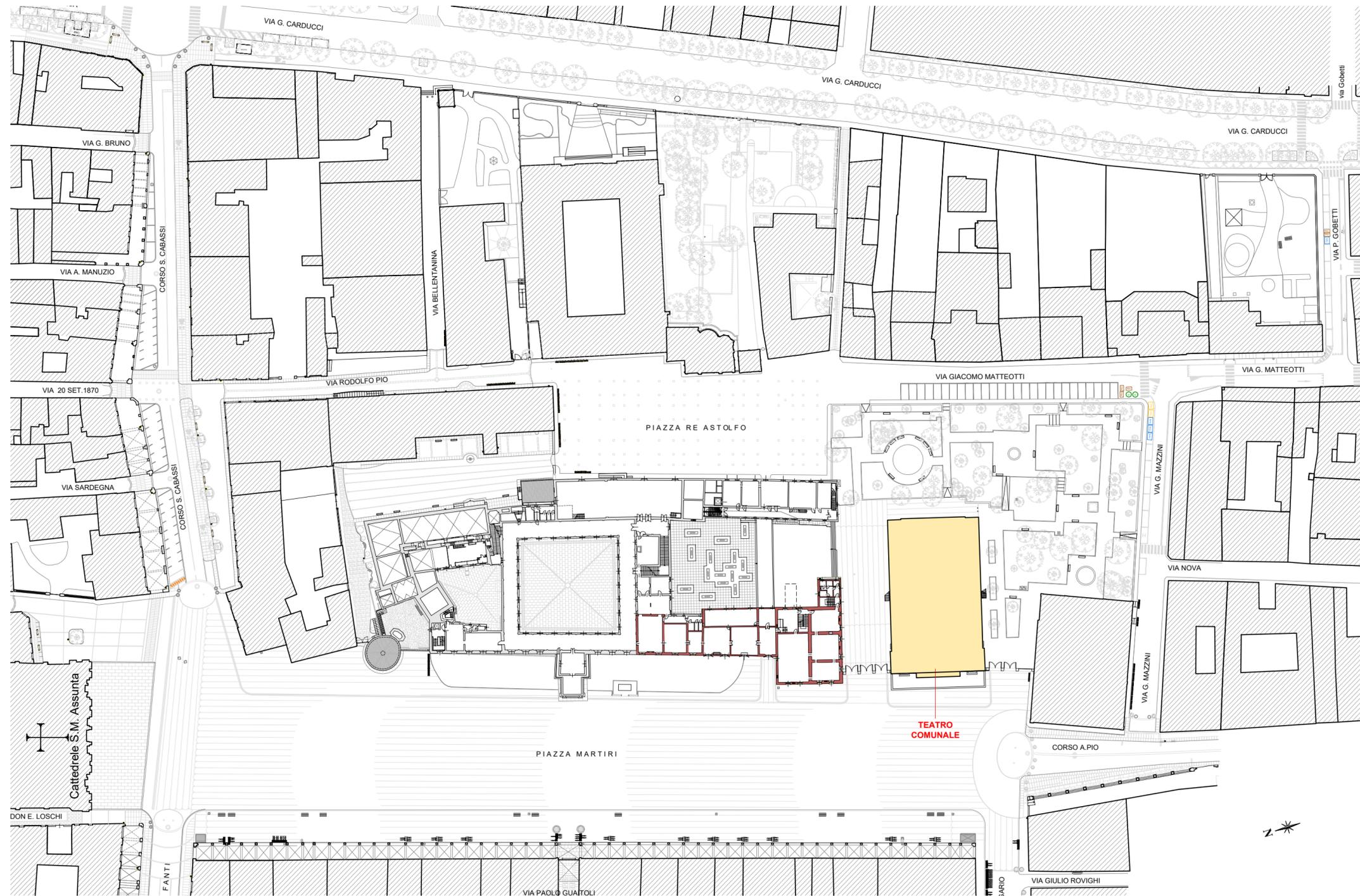
**ESTRATTO CATASTALE:** Foglio N°119 - Mappale N°495 - Scala 1:1.000



**TEATRO COMUNALE**

**TEATRO COMUNALE di CARPI**  
TAVOLA DI INQUADRAMENTO

**INQUADRAMENTO GENERALE** - Scala 1:1000





# PS2 PAZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

estratto in scala 1 : 3.000  
Adottato con delibera CC n. 247 del 21/7/2000

Approvato con delibera GP n. 174 del 30/4/2002

**ULTIMO COORDINATO 01/20200 approvato con D.D.le n. 48 del 01/02/2020**

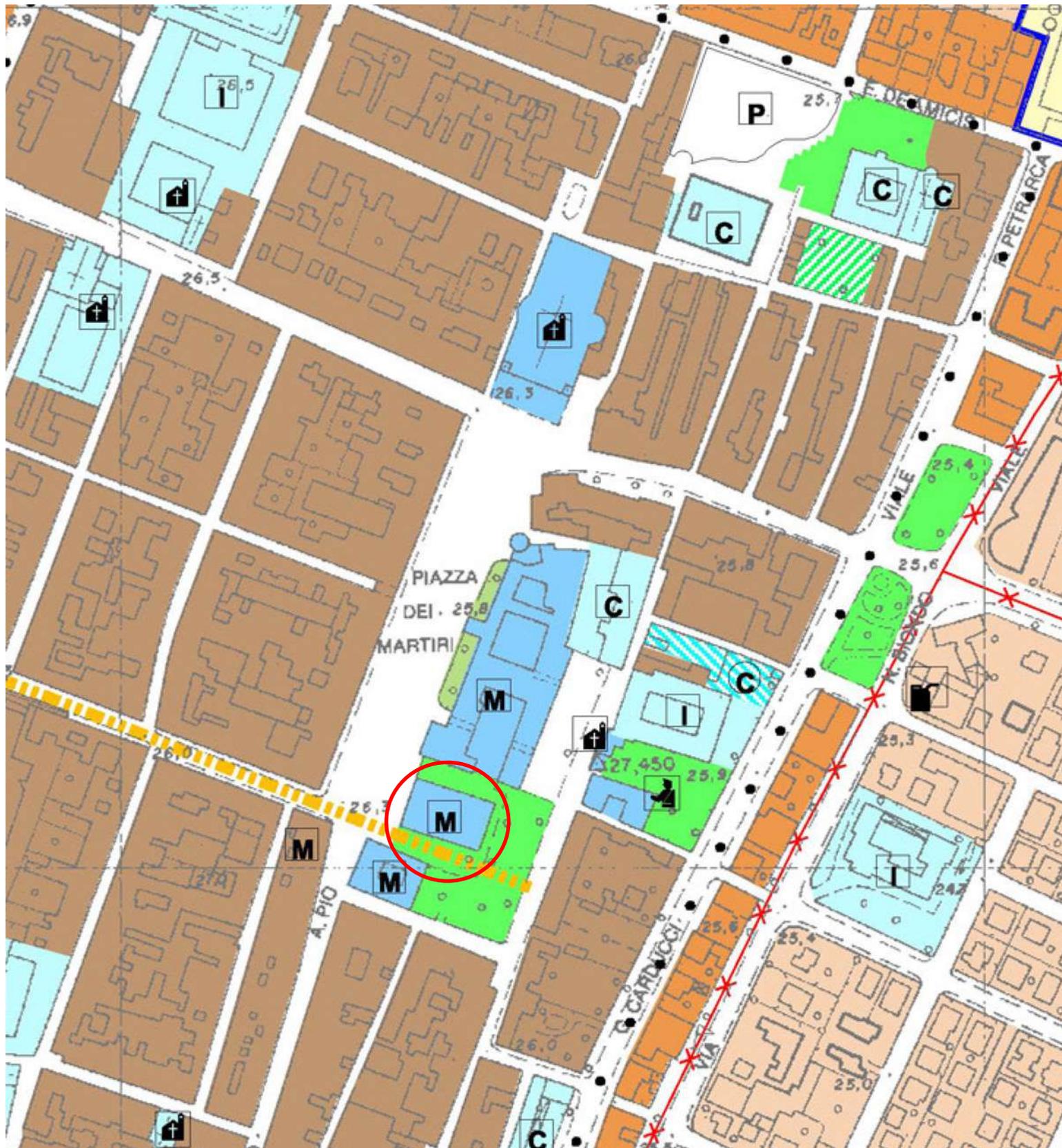
**CITTÀ DI CARPI**  
**PRG 2000**



Attrezzature generali d'interesse pubblico esistente (art. 73)



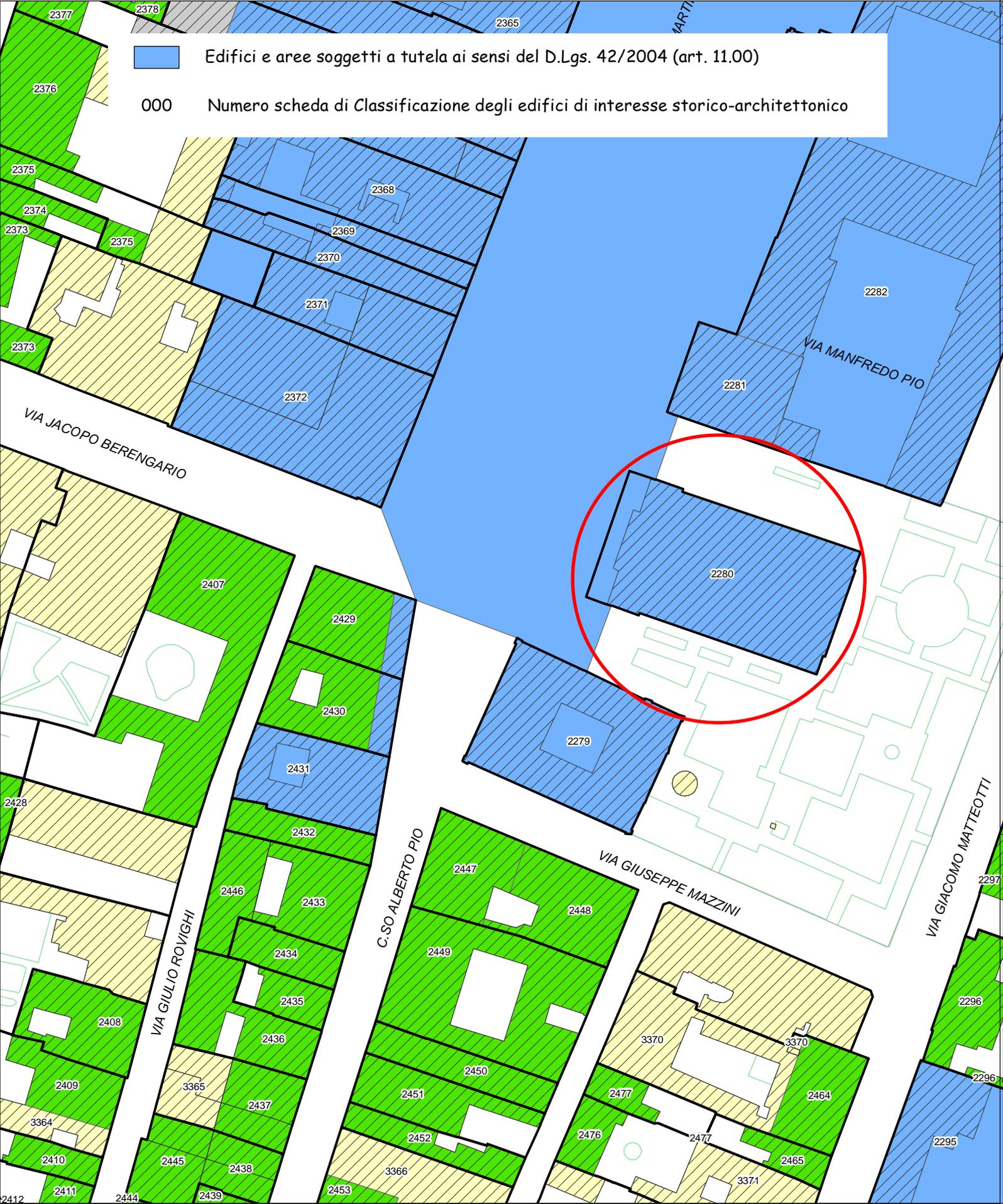
Servizi per la mobilità e sedi amministrative pubbliche esistenti (art. 73.08)





# PS3 EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E TIPOLOGICO-TESTIMONIALE ED EDIFICI/AREE NON SOGGETTI A TUTELA INSEDIAMENTO URBANO STORICO

estratto in scala 1 : 1.000  
Adottato con delibera CC n. 247 del 21/7/2000  
Approvato con delibera GP n. 174 del 30/4/2002  
ULTIMO COORDINATO 01/2018 approvato con D.D.le n. 12 del 22/01/2018



Edifici e aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (art. 11.00)  
000 Numero scheda di Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico



estratto in scala 1 : 2.000

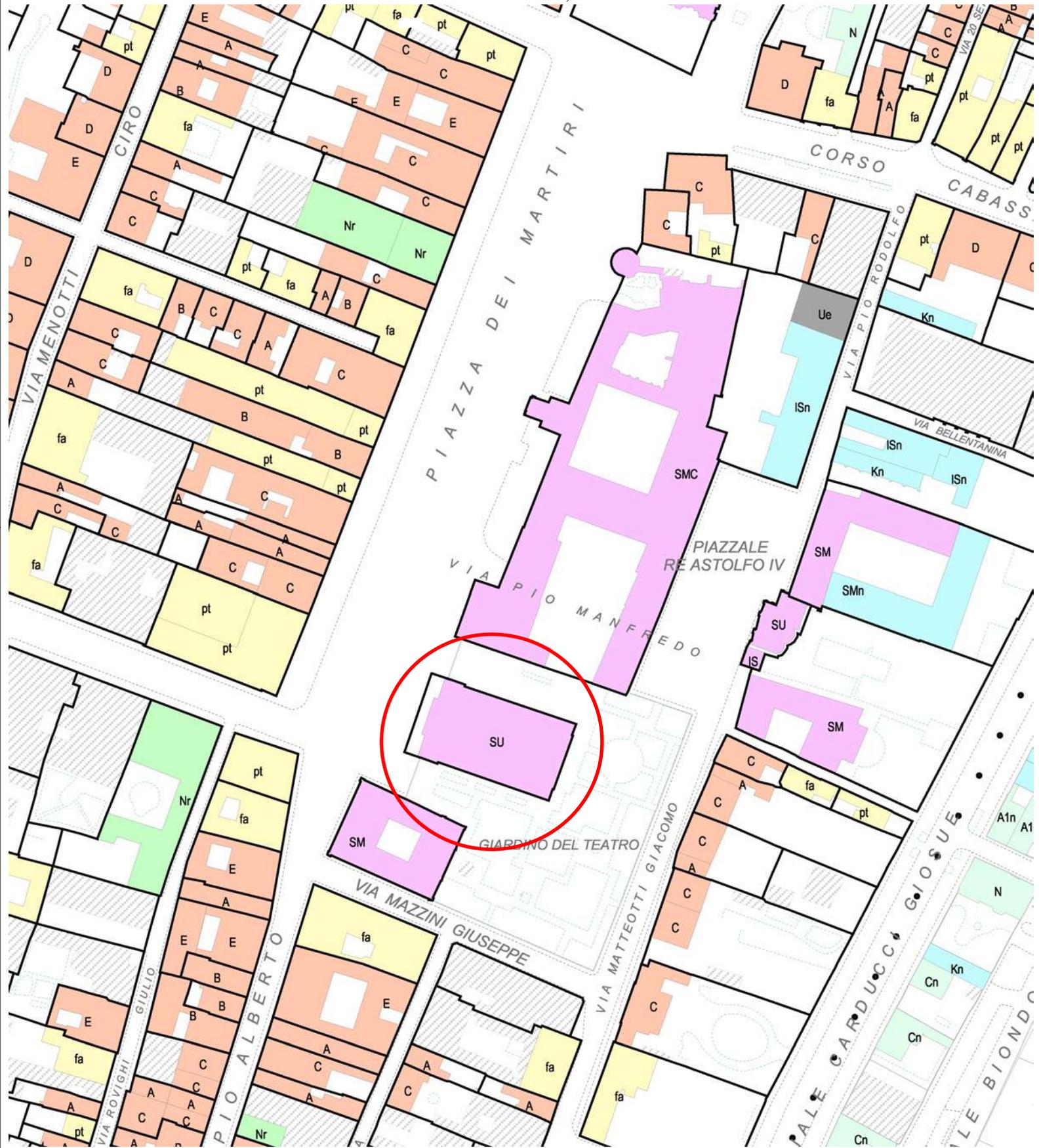
Adottato con delibera CC n. 247 del 21/7/2000

Approvato con delibera GP n. 174 del 30/4/2002

ULTIMO COORDINATO **04/2017** approvato con D.D.le n. **316** del **20/04/2017**



**UNITA' EDILIZIE PRENOVECENTESCHE  
SU - Struttura Unitaria**





*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
**Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

sopra citato Decreto Legislativo 42/2004, in quanto *l'edificio teatrale, esempio di teatro all'italiana, realizzato nel 1858 dall'architetto neoclassico Claudio Rossi, assistito dall'ingegnere comunale Luigi Giorgini, costituisce – con i circostanti Giardini pubblici e le annesse pertinenze – uno dei più significativi luoghi per lo spettacolo dell'Emilia Romagna, qualificandosi per il suo interesse storico, architettonico e testimoniale riferibile allo stretto rapporto con le vicende culturali ed artistiche di Carpi;*

DICHIARA

ai sensi degli artt. 10, 12 (per la parte pubblica) e 13 (per la parte privata) del citato Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., l'interesse culturale dell'immobile denominato **Teatro Comunale, Giardini pubblici e pertinenze**, meglio individuato nelle premesse e descritto nell'allegata planimetria catastale e relazione storico-artistica; lo stesso immobile viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto. Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, come modificata con il Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 e s.m.i.

*Bologna, 21/02/2019*

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
*Arch. Corrado Azzollini*, Segretario regionale



CM/PFR  
h h

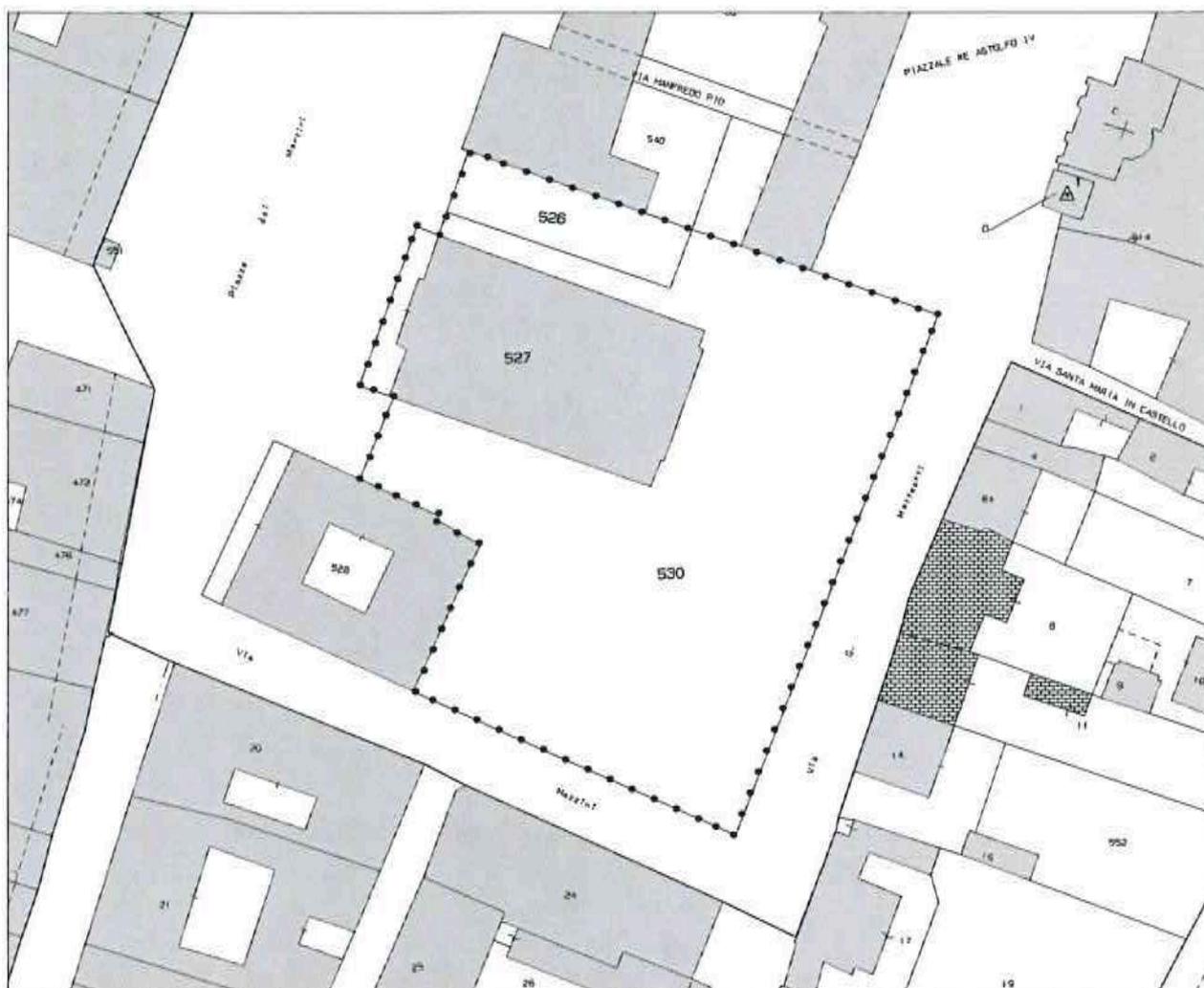


*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
**Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

**Planimetria catastale allegata**

**Identificazione del Bene**

Denominazione	<b>Teatro Comunale, Giardini pubblici e pertinenze</b>
Regione	Emilia Romagna
Provincia	Modena
Comune	Carpi
Sito in	Piazza dei Martiri n.72 – Via G. Mazzini s.n.c.
N.C.T./N.C.E.U.	foglio n.119, particelle nn. 526, 527, 530



Visto: IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
*Arch. Corrado*  Segretario regionale

GM/PR  




*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
**Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

**Relazione allegata**

**Identificazione del Bene**

Denominazione	<b>Teatro Comunale, Giardini pubblici e pertinenze</b>
Regione	Emilia Romagna
Provincia	Modena
Comune	Carpi
Sito in	Piazza dei Martiri n.72 – Via G. Mazzini s.n.c.
N.C.T./N.C.E.U.	foglio n.119, particelle nn. 526, 527, 530

**Relazione storico-artistica**

Il Teatro Comunale di Carpi sorge nel cuore del centro storico della città, nella vasta Piazza dei Martiri tra il rinascimentale Palazzo dei Pio ed il tardo-settecentesco Palazzo Scacchetti, sede municipale.

Nel corso del XV secolo si iniziò a delineare l'aspetto del centro storico della città con la sistemazione del Portico Lungo, venne inoltre configurata la piazza. Nel 1477 Carpi diventò feudo di Alberto III Pio ed acquistò importanza modificando il proprio assetto urbanistico: i vari edifici annessi intorno all'originario castello dei Pio e nati come fortificazioni vennero trasformati in dimora principesca. Nel 1514 la Chiesa della Sagra venne ridimensionata allo stato attuale ed ebbe inizio la costruzione del Duomo. Nel 1530, dopo un breve dominio spagnolo di due anni, Carpi entrò a far parte del dominio degli Estensi di Ferrara che avrà vita fino al 1796: nel 1535 fu elevata a Principato e nel 1627 ebbe il titolo di città. In questo periodo un'intensa attività edilizia portò alla costruzione di numerosi edifici. Nel 1779 fu eretta a sede diocesana e con il plebiscito dell'11 dicembre del 1860 entrò a far parte del Regno di Savoia e, l'anno dopo, del Regno d'Italia.

Il *Teatro Comunale* è l'erede diretto del Teatro Vecchio, progettato nel 1639 dall'architetto e scenografo ducale Gaspare Vigarani, grande "stregone" e "apparatore delle feste estensi" nonché autore, vent'anni più tardi, della *Salle des Machines* alle *Tuileries* di Parigi. Il Teatro Vecchio, quasi tutto in legno, collocato all'interno di Palazzo dei Pio, nella Sala detta della "Spelta", a ricordo della sua antica destinazione a deposito granaglie, è attivo per circa due secoli, sostenuto e promosso dall'Accademia degli Apparenti, un gruppo culturale di aristocratici e borghesi illuminati che condividevano gli stessi interessi culturali, sorto dopo la grande pestilenza del 1630. A suo volta il teatro del Vigarani prende le mosse da un primo spazio strutturato per la rappresentazione, di cui abbiamo attestazione documentaria, una "sala della scena" per la quale nell'Archivio Guaitoli si trova citata la necessità di interventi di manutenzione. I Pio hanno già lasciato Carpi, siamo negli anni Ottanta del Cinquecento, quando



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
*Segretariato regionale per l'Emilia Romagna*  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

gli Estensi, ancora a Ferrara con la loro corte, intervengono a più riprese e in più contesti del palazzo signorile. Dal primo documento datato 1583 e da altri successivi si evince che ci troviamo di fronte a una struttura architettonica che anticipa la costruzione del teatro di Gaspare Vigarani a partire dal 1640: la sala è dotata di un palcoscenico e di un sipario (1589), mentre lo spazio per il pubblico è costituito da una gradinata lineare a semicerchio di fronte alla scena (1615). È documentata anche (1584) la presenza di un palco per il duca. Quale fosse questa sala non è dato sapere e l'ipotesi che si possa trattare del grande spazio in cui poi Vigarani progetterà e realizzerà il teatro sembra avere fondamento.

Con la calata delle truppe francesi capitanate da Napoleone, l'Accademia degli Apparenti si trasforma in Società Filarmonica dando vita a tutta l'attività teatrale della prima metà dell'Ottocento, sino a giungere, immediatamente dopo i moti rivoluzionari del 1848, a costituire la Società dei Palchettisti, cioè la riunione corporativa dei proprietari-fruitori-operatori del Teatro Vecchio, il 3 settembre 1856. Nel 1857, su richiesta di questa associazione, legata, peraltro, alle Società Nazionali d'impianto politico e patriottico che porteranno all'Unità d'Italia, l'architetto Claudio Rossi (1818 – 1863), appartenente alla scuola neoclassica modenese di Cesare Costa (1801 – 1876), presenta alla Municipalità due progetti per un nuovo teatro, questa volta esterno e completamente in muratura, con una capacità di almeno 600 posti, contro i 300 scarsi del teatro vigarariano. La Società dei Palchettisti, ottenuto il terreno dal Comune, autofinanzia i lavori di costruzione per quasi tre anni, facendo approvare il progetto del Rossi che s'ispira alla Scala di Milano (1776-1778) del Piermarini, facendo riferimento anche alle esperienze locali del Regio di Parma (1821-1829) e, soprattutto, del coevo Comunale di Reggio Emilia (1857). Nel frattempo, cade il governo regionale estense, sostituito da quello nazionale, ed il Teatro Nuovo diventa anche il simbolo della conquistata unità nazionale. Con una transazione legale, siglata il 13 luglio 1860, la Società rinuncia in perpetuo alla proprietà del Teatro in favore del Comune, riservandosi la sola proprietà dei palchi, attiva fin che i palchettisti originari avranno discendenti diretti.

Per il Teatro Nuovo viene scelto uno spazio di proprietà della Comunità, adibito a terreno ortivo, posto tra il Torrione degli Spagnoli e il palazzo Municipale. Un'area relativamente vuota, nella quale erano tuttavia presenti ancora i resti delle fortificazioni trecentesche della Cittadella, che vengono demolite; per il resto si tratta di uno spazio in relativo abbandono e degrado per il quale la costruzione dell'edificio costituisce un'opportunità di riqualificazione urbana. Non è casuale dunque che, in concomitanza con i lavori per il teatro, nel 1859, a Carlo Susani sia affidato il progetto di realizzazione di un Giardino Pubblico quale cornice ambientale dell'edificio, recuperando parzialmente funzione e vegetazione dell'antica area ortiva del Castello che si andava occupando. Alle spalle del teatro, nuovo luogo identitario della moderna città, il giardino comprendeva un piccolo spazio che rimandava alle origini di Carpi: un vecchio carpino – che secondo la leggenda, ma anche per una delle più accreditate ipotesi storiche, dà il nome alla città – ai piedi del quale venne collocata un'iscrizione che ne ricordava il leggendario ruolo della fondazione urbana.



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
**Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

Alla storia antica della città, e al bisogno di esplicitare la propria identità municipale come tassello del neonato Regno d'Italia, si lega anche la scelta di collocare di fianco alla facciata del teatro, su piazza Vittorio Emanuele (ora dei Martiri), otto pilastri con busti di carpigiani illustri, questi avevano la funzione primaria di collegare il nuovo monumento al Castello e al palazzo Municipale. Il giardino circostante e i busti, oltre a conferire ulteriore monumentalità al Teatro Nuovo, ne dichiaravano definitivamente il ruolo di unico moderno luogo pubblico, centro culturale e sociale per eccellenza della Carpi che usciva dal dominio estense e si proiettava col suo *salon de la ville* nel nuovo stato unitario.

Il "Progetto per la costruzione del nuovo teatro in Carpi che la Società Anonima propose alla commissione amministrativa" fu redatto l'11 settembre 1856; l'imponente fabbrica fu iniziata nel 1857 e i lavori furono affidati all'architetto Claudio Rossi e all'ingegnere comunale Luigi Giorgini; dopo il trasferimento dei diritti al Comune, fu inaugurata nel 1861. I lavori comportavano grandi sacrifici economici dei palchettisti, che, dopo pochi mesi, compresero di non essere in grado di far fronte ai costi del cantiere per portare a compimento l'opera. I tempi però erano favorevoli: caduto il governo estense, la Municipalità decise di prendersi in carico le spese per la conclusione dei lavori e, nel luglio del 1860, il Teatro viene ceduto dalla Società al Comune: nonostante l'iscrizione sulla facciata (*Societas erexit*), l'edificio è di nome e di fatto Municipale. Alla fine dei lavori il Teatro nuovo sarà costato circa 235 mila lire.

L'11 agosto 1861, il Teatro Comunale Nuovo apre i suoi battenti con una stagione operistica comprendente il "*Rigoletto*" di Giuseppe Verdi e "*La Favorita*" di Gaetano Donizetti, a cui si unisce il divertimento danzante "*Graziella*" del coreografo Vienna. Da quella data il Comunale ha sempre seguito le vicende storiche della città, evolvendosi anche strutturalmente, con l'elettrificazione nel 1898-99, la sostituzione delle panche con le poltroncine negli anni Dieci del Novecento, con il restauro strutturale completo nel 1980-81, e la trasformazione della loggia e dell'arena superiore in posti numerati, in tempi più recenti, nel 2003-04.

L'edificio assume, come tanti altri teatri eretti in quegli anni, un ruolo laico e di rappresentanza da parte della società borghese cittadina impegnata, raggiunta l'unità nazionale, nella partecipazione alla causa pubblica dopo le tensioni risorgimentali. Si tratta di un progetto solido e pragmatico, come rivelano gli elaborati presenti nella collezione dei Musei di Palazzo dei Pio, quasi esclusivamente e rigorosamente tecnici, di notevole precisione e chiarezza formale, che corrispondono alla concreta realizzazione dell'edificio.

La pianta ricalca modelli tipici del teatro all'italiana: la sala è a ferro di cavallo col palcoscenico ad est, tre ordini di palchi, la galleria e la platea, per un totale di quasi ottocento posti. Se si considera che gli abitanti di Carpi allora erano poco più di tredicimila, si intuisce la volontà di costruire un edificio che fosse veramente aperto alla comunità.

Dal punto di vista architettonico il teatro di Carpi esprime una concezione stilistica ritardataria per la precisa volontà dei committenti di proporre un monumentale decoro per l'esterno, uniformandolo allo stile neoclassico. È l'unica tra le realizzazioni ottocentesche entro le mura di Carpi che manifesta competenze di ordine urbanistico e si pone come nuovo segno del potere borghese all'interno del tessuto storico. La collocazione nella piazza, che ormai aveva



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
**Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

raggiunto una concezione monumentale e statica conclusa da secoli, pone problemi di ambientazione non risolti per discordanze stilistiche.

Dai disegni conservati nel Museo Civico di Carpi, la progettazione del Rossi appare sensibile e minuziosa, attenta per osservazioni dirette dovute a viaggi e a conoscenze dei teatri costruiti negli ultimi anni, non solo in Emilia. La pianta tradizionale a ferro di cavallo e la suddivisione a più ordini di palchetti per la sala, ripetono le esperienze più prossime a Carpi: il Teatro Comunale di Modena di Francesco Vandelli, inaugurato nel 1841, e, per la particolare somiglianza con gli interni, quello di Reggio Emilia, celebrato lavoro di Cesare Costa, inaugurato appena nel 1857. Sempre dai disegni emerge inoltre il dettaglio degli spazi "sociali" del Teatro Nuovo. Se il Teatro deve essere anche lo spazio di rappresentazione di una classe sociale e di una comunità, l'architettura deve predisporre ambienti che consentano, prima, durante e dopo lo spettacolo, di fare conversazione; a questo scopo Rossi progetta due aree: una all'esterno, il portico dal quale si entrava e si usciva dalla sala della scena, una all'interno, il *foyer ovale*, accanto al quale si aprono due salette rettangolari a piano terra (oggi biglietteria e Caffè), che erano in origine due veri e propri salottini di conversazione, con la funzione dei retropalchi presenti nei grandi teatri, ma assenti in questo carpigiano. Analoga struttura a tre ambienti è presente anche al livello del primo ordine di palchi.

Per l'esterno Claudio Rossi propone all'attenzione dei committenti due progetti, entrambi ancor oggi conservati, che elabora con sapiente grafia e arricchisce di cromie all'acquarello. La partecipazione all'impresa da parte del Rossi è comprimaria, in quanto dalla ricchissima e minuziosa documentazione esistente, egli appare tra i soci fondatori con un deposito partecipativo di «50 Napoleoni d'oro che fanno lire 1120», mantenendo la direzione generale artistica del lavoro, mentre l'ingegnere comunale Luigi Giorgini gli è affiancato come responsabile della pratica realizzazione del cantiere.

Il progetto non nasce da un concorso pubblico, ma dalla diretta assegnazione al Rossi e al Giorgini che figurano come soli responsabili di ogni ideazione. Dei due disegni per la facciata, uno può essere considerato di concezione più sperimentale, aggiornato ad un sobrio eclettismo, per gli elementi stilistici ispirati all'architettura tardo manierista del XVI secolo, l'altro disegno, al contrario, è ancorato ad una visione tradizionalista dell'immagine neoclassica di tempio neogreco evidenziata dalla presenza sopra al pianterreno, a bugnato liscio e dagli angoli concavi, di un loggiato a balconata architravato, comprendente una serie di archi separati da colonne ioniche. Assai significativa appare la ripresa di un modello di architettura mantovana del primo Ottocento con suggestioni dell'antichità romana e teorizzazioni palladiane, presenti nelle realizzazioni di Giuseppe Cantoni, allievo di Paolo Pozzo, cioè nella facciata di Casa Petrali, così simile al disegno per il teatro di Carpi e nell'Arena Virgiliana, poi demolita. Su questo secondo disegno cade la scelta della Società dei Palchettisti, opzione congiunta all'idea di monumentalità enfatizzata dall'esistenza di elementi classici.

Il tipo architettonico e la decorazione esterna derivano dalla conoscenza di altri teatri esistenti in area emiliana, come quello di Parma di Nicola Bettoli del 1821, o veneto-lombarda, come il teatro Sociale di Mantova di Luigi Canonica. L'opera di Claudio Rossi trae ispirazione



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
Segretariato regionale per l'Emilia Romagna  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

anche dall'architettura signorile domestica, quale quella toscana del Poccianti, la milanese dell'Amati e Cagnola per gli ornati e le semplificate riquadrature di cornici e fregi.

All'architettura neoclassica mantovana, si accosta ancora una volta la soluzione adottata da Claudio Rossi per far risaltare l'edificio teatrale, chiudendone lo spazio circostante, sistemato a giardino pubblico dai connotati pittoreschi, con una cancellata intervallata da pilastri reggenti le erme marmoree di personaggi carpigiani del passato dando continuità ai valori locali da proporre a glorificazione dell'Italia unita. Il paragone è nella recinzione a pilastri, cancellate, erme, del Giardino Cavriani di Mantova, opera significativa di Giovan Battista Vergani, architetto di origine bergamasca.

L'idea del Rossi, assistito nei lavori dall'ingegnere comunale Achille Sammarini, di rifarsi all'arte classica si esplica nella progettazione di un pronao centrale delimitato da una breve scalinata, su cui poggiano quattro colonne scanalate in stile dorico, che sorreggono una struttura ad anfibrostilo, sormontata dagli elementi più tipici dell'architettura greca, la trabeazione con metope e triglifi, mentre il timpano triangolare, ornato con strumenti musicali della classicità (cetra, clarine, sistri), presenta ai lati due tripodi, in funzione vera e propria di acroterii.

Il corpo retrostante, più alto, è caratterizzato da una grande finestra semicircolare, affiancata da due angeli con trombe e ghirlande, e sormontata sul cornicione di coronamento dalla scritta "*SOCIETAS EREXIT MDCCCLVIII* " (per *Societas* s'intende la Società dei Palchettisti, mentre il 1858 è l'anno di posa della prima pietra). Le metope ed i triglifi, con decorazioni allusive alla musica e al dramma nella facciata, ritornano nella fascia sottostante l'architrave del primo alzata.

Tre porte, tutte di uguale dimensione, si aprono nel pronao per regolare il flusso del pubblico alla fine degli spettacoli, mentre le due nei corpi laterali danno accesso, a sinistra, alla biglietteria e, a destra, al Caffè del Teatro. Dalla biglietteria, si accede all'Atrio, di pianta ellittica, in cui, ai lati della porta centrale, sono collocati i busti in scagliola brunita di Carlo Goldoni e Gioacchino Rossini, ad indicare la destinazione dell'edificio. Opposto alla porta d'ingresso si trova l'accesso alla Platea, affiancato dall'ingresso al corridoio di servizio per il guardaroba e le parti private del teatro, mentre due scalinate conducono direttamente ai tre ordini di palchi sovrastanti. Il loggione è raggiungibile da una scala elicoidale, passando da una cancellata posta sulla sinistra della biglietteria.

I fregi e le decorazioni a stucco dell'elegante sala con pianta a ferro di cavallo (con struttura a palchetti, in tutto 68 oltre il grande Palco posto al centro del secondo ordine) sono dell'artista modenese Ferdinando Manzini, mentre la volta è opera del reggiano Giuseppe Ugolini che ha rappresentato un cielo mitologico, popolato dalle figure allegoriche della Musica, Poesia Drammatica, Poesia Lirica e Danza, che ruotano attorno al monumentale lampadario, opera dei Fratelli Sassi di Reggio Emilia. Le quattro vele angolari sono state realizzate da Gaetano Venturi e Antonio Bernasconi, scagliolisti locali, mentre il grande sipario è stato eseguito, ancora una volta, da Giuseppe Ugolini e raffigura Apollo al centro attorniato da Muse e Ninfe, formose e svestite.



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
**Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

Nella decorazione interna è abbandonato ogni storicismo neoclassico per forme eclettiche di straordinaria ricchezza, dove i vari motivi ornamentali ricreano romanticamente fasti di effetto naturalistico. La necessità della borghesia di manifestare con forme di decoro il prestigio economico-sociale raggiunto e mantenuto, trovano soddisfazione nella produzione resa dagli operatori locali che agiscono con dignità e coerenza, sempre nel rispetto dei valori tradizionali.

Numerose testine marmoree aggettanti sugli stipiti dei palchi del secondo ordine raffigurano i ritratti dei primi palchettisti.

Sul retro del II ordine vi sono i locali della Direzione; al centro, in perfetta corrispondenza con l'Atrio, si trova il *Foyer* o Ridotto, decorato con copie del Correggio realizzate dal pittore Albano Lugli.

I *Giardini Pubblici* adiacenti al Teatro – compresi nel perimetro di tutela – sono delimitati a sud da Via Giuseppe Mazzini, ad est da via Giacomo Matteotti, a Nord dal Piazzale Re Astolfo e il Palazzo dei Pio ed a Ovest si insinuano tra gli spazi vuoti tra il teatro e la sede del Comune di Carpi (Palazzo Scacchetti) affacciandosi su Piazza dei Martiri; essi risultano collocati in una zona centrale e ricca di caratteristiche morfologiche e storiche.

La superficie complessiva dell'area dedicata ai Giardini del Teatro è di 4.250,00 mq. Di questa, attualmente, circa 2.410,00 mq sono dedicati alle zone verdi, 1.815,00 mq ai percorsi e zone pavimentate e 25,00 mq sono occupati da una fontana.

Già nel 1913 in base alla decisione di erigere una nuova cancellata di recinzione a sud del giardino pubblico, si propose di abbattere le piante ad alto fusto, ritenute poco adatte a questa nuova recinzione incapace di trattenere all'interno le foglie cadenti in periodo autunnale e, in sostituzione delle suddette piante, sarebbero state messe a dimora piante sempre verdi maggiormente indicate, da scegliersi fra i pini (*Pinus sp.*), i cedri (*Cedrus deodara* e *Cedrus libani*), *Crataegus sp.*, *Ligustrum sp.*, ecc.

L'assetto attuale si configurò parallelamente all'ampliamento del limitrofo Palazzo Scacchetti, infatti con delibera della Giunta Comunale del 10 maggio 1955 si approvò la sistemazione di parte del giardino pubblico comunale. Il progetto di ristrutturazione del giardino realizzato per stralci, prevedeva la riduzione dell'impianto originale secondo un ridisegno delle aiuole in forme geometriche irregolari, sfalsate su piani a quote differenti e raccordate tramite piccole serie di gradini, con l'eliminazione totale della romantica montagnola del progetto di Susan; le aiuole dovevano essere contornate in porfido del Trentino, così come la pavimentazione, che era da realizzarsi con "lastrame in porfido tipo palladiana". Tutto l'impianto del giardino è stato, quindi, sottoposto ad un progetto di regolarizzazione formale degli spazi, alle linee sinuose si sostituivano linee rette.

Attualmente i Giardini hanno mantenuto principalmente il disegno, la sistemazione e le caratteristiche che furono stabilite alla fine degli anni '50. I lavori successivi più significativi sono stati effettuati negli anni '90 per adeguarne l'accessibilità alle normative vigenti, per realizzare l'impianto di irrigazione, l'impianto di illuminazione e attrezzare le zone di sosta con nuovo arredo.



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
*Segretariato regionale per l'Emilia Romagna*  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

Il Teatro Comunale di Carpi realizzato nel 1858 dall'architetto Claudio Rossi, assistito dall'ingegnere comunale Luigi Giorgini, costituisce, per il suo interesse storico, architettonico e testimoniale, riferibile allo stretto rapporto con le vicende culturali ed artistiche di Carpi, uno dei più significativi luoghi per lo spettacolo dell'Emilia-Romagna. Inoltre i Giardini Pubblici – con cancellate di accesso poste ai lati del Teatro intervallate da pilastri coronati da busti di Carpigiani illustri – contribuiscono, nonostante le modifiche all'assetto originario dell'area adibita a verde, a conferire ulteriore monumentalità all'edificio teatrale.

Si segnala, altresì, che l'immobile in oggetto si inserisce in un contesto architettonico che già vede la tutela del Torrione degli Spagnoli (D.M. del 01/12/1977), del Castello dei Pio, tutelato ai sensi dell'art. 5 della legge 20 Giugno 1909, n. 364 del 18/07/1911, della Piazza dei Martiri, tutelata con D.D.R. del 27/12/2007 e dal limitrofo Palazzo Scacchetti ora Palazzo Municipale tutelato con D.D.R. del 11/12/2008.

L'immobile in oggetto, per i motivi sopra esposti, presenta interesse culturale ed è, pertanto, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste dal citato Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.

**Bibliografia**

- A. Garuti, *L'ingegner Achille Sammarini (1827-1899) architetto a Carpi*, Carpi, Libreria Editrice il Portico, 1995.  
M. Bondoni (a cura di), *Teatri storici in Emilia Romagna*, Bologna, IBC, 1982.  
M. Lodi (a cura di), *Il Teatro comunale di Carpi nel 150° dell'inaugurazione e dell'Unità*, Carpi, APM, 2011.

**Redatta da:**

Dott.ssa Patrizia Farinelli: *Funzionario responsabile dell'istruttoria per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna, e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara*

*Con la collaborazione di:*

Dott. ssa Roberta Giuliani, *storico dell'arte*

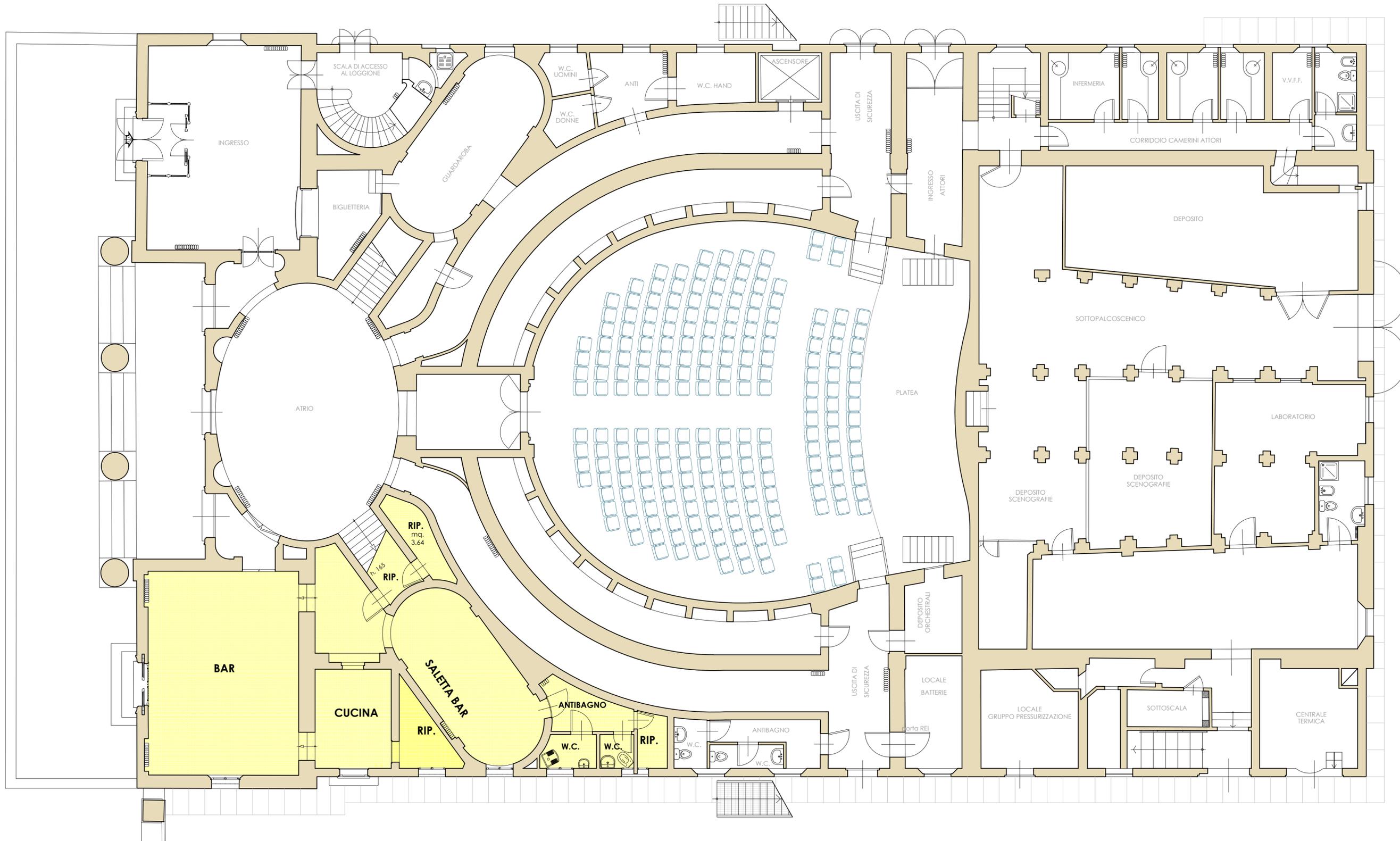
Arch. Claudia Mannino: *Funzionario responsabile dell'istruttoria per il Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna.*

Visto: IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
Arch. Corrado Azzollini, Segretario regionale

CM/PFR  
G

**STATO ATTUALE**  
PIANTA PIANO TERRA  
scala 1:100

 LOCALI DESTINATI  
AL CAFFE' TEATRO

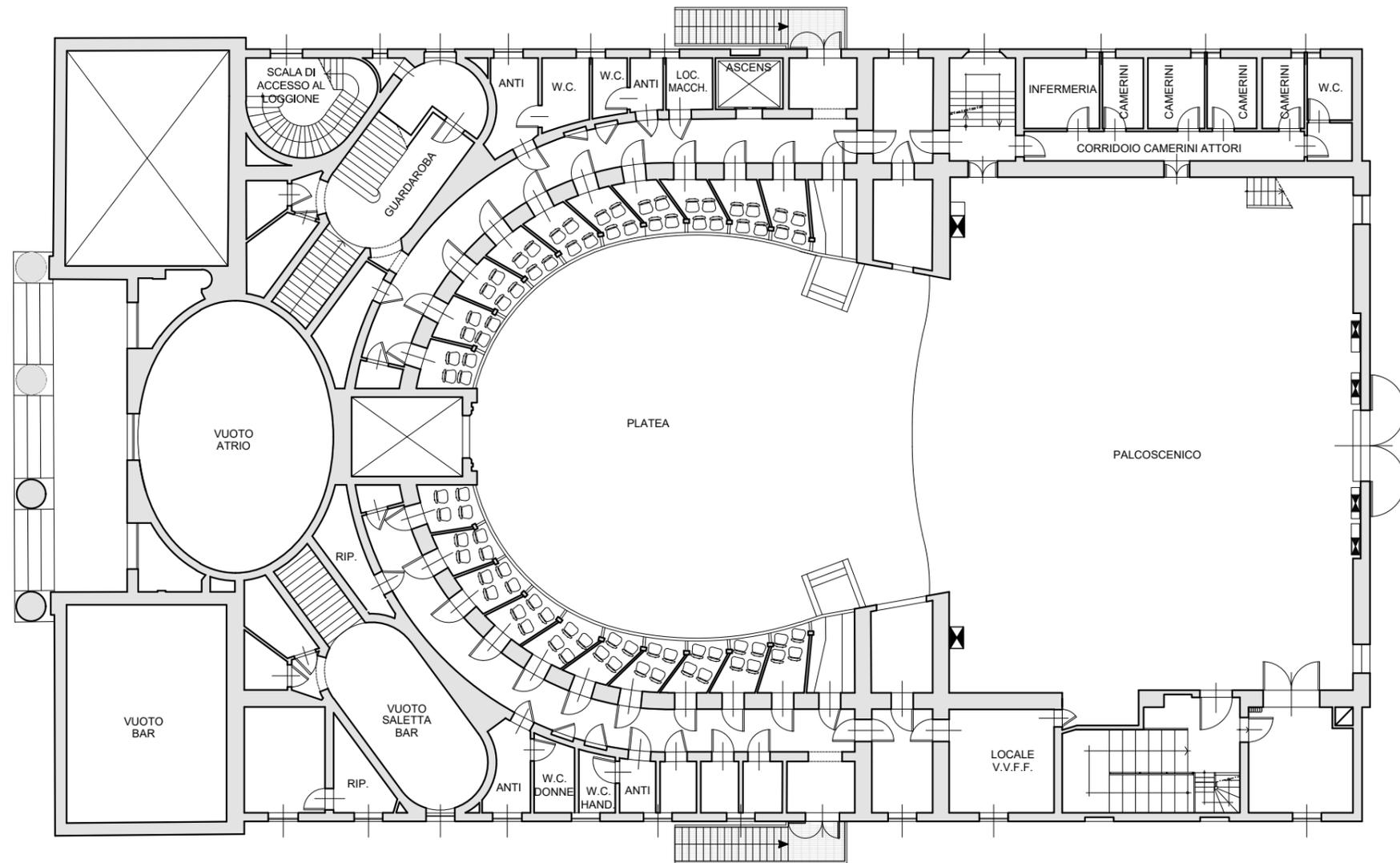


# TEATRO COMUNALE DI CARPI

## STATO ATTUALE

### PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:200

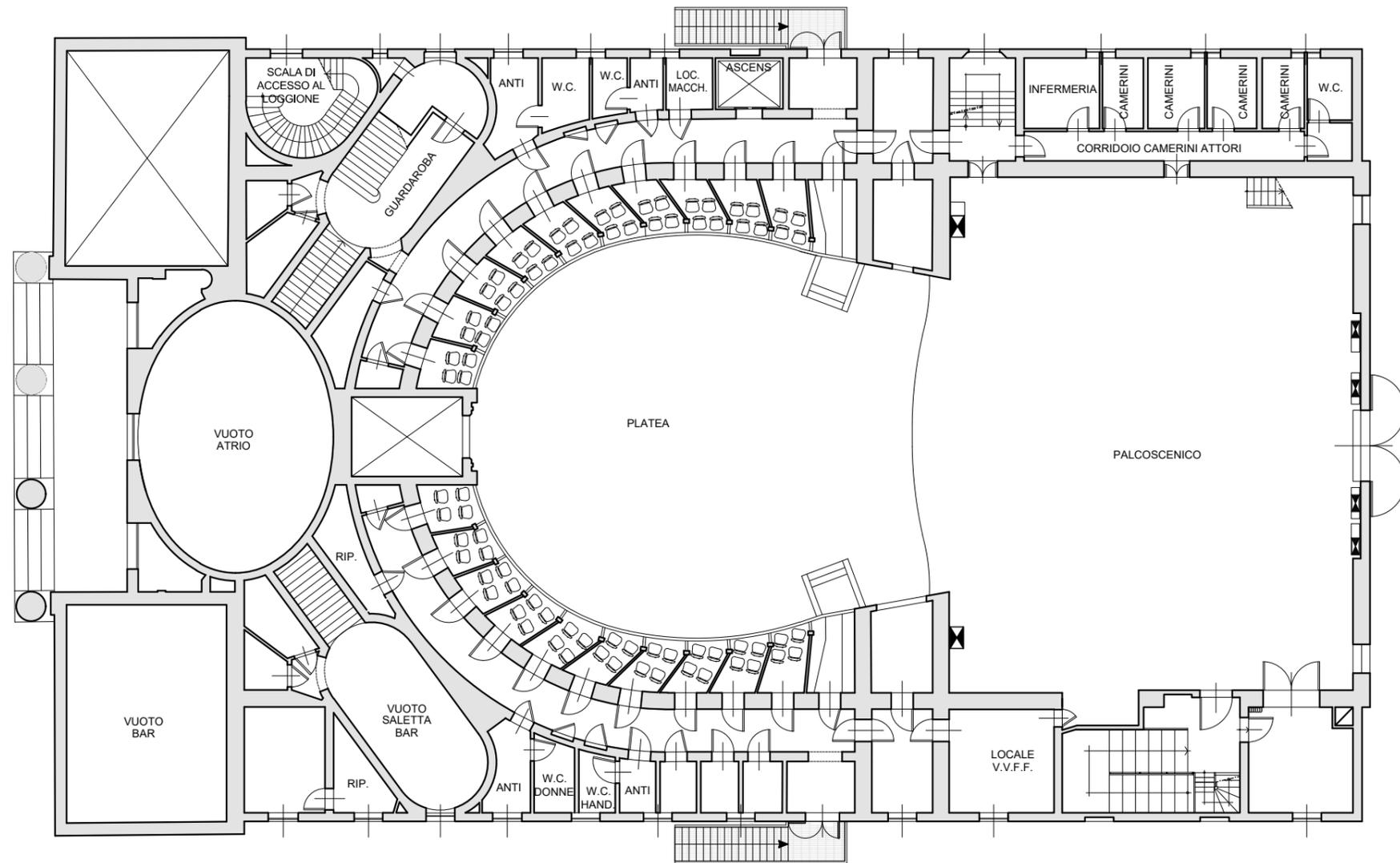


# TEATRO COMUNALE DI CARPI

## STATO ATTUALE

### PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:200

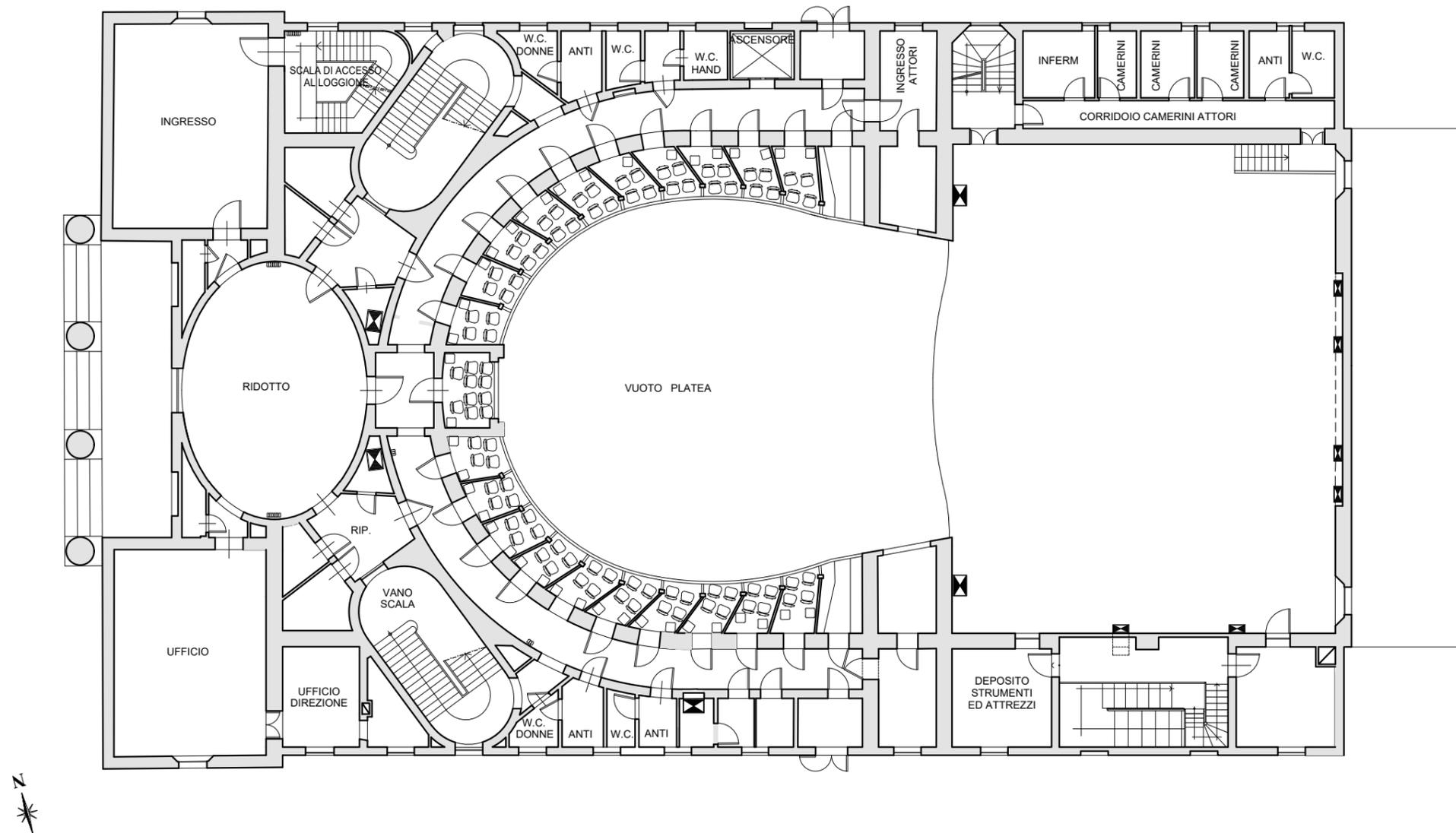


# TEATRO COMUNALE DI CARPI

## STATO ATTUALE

### PIANTA PIANO SECONDO

scala 1:200

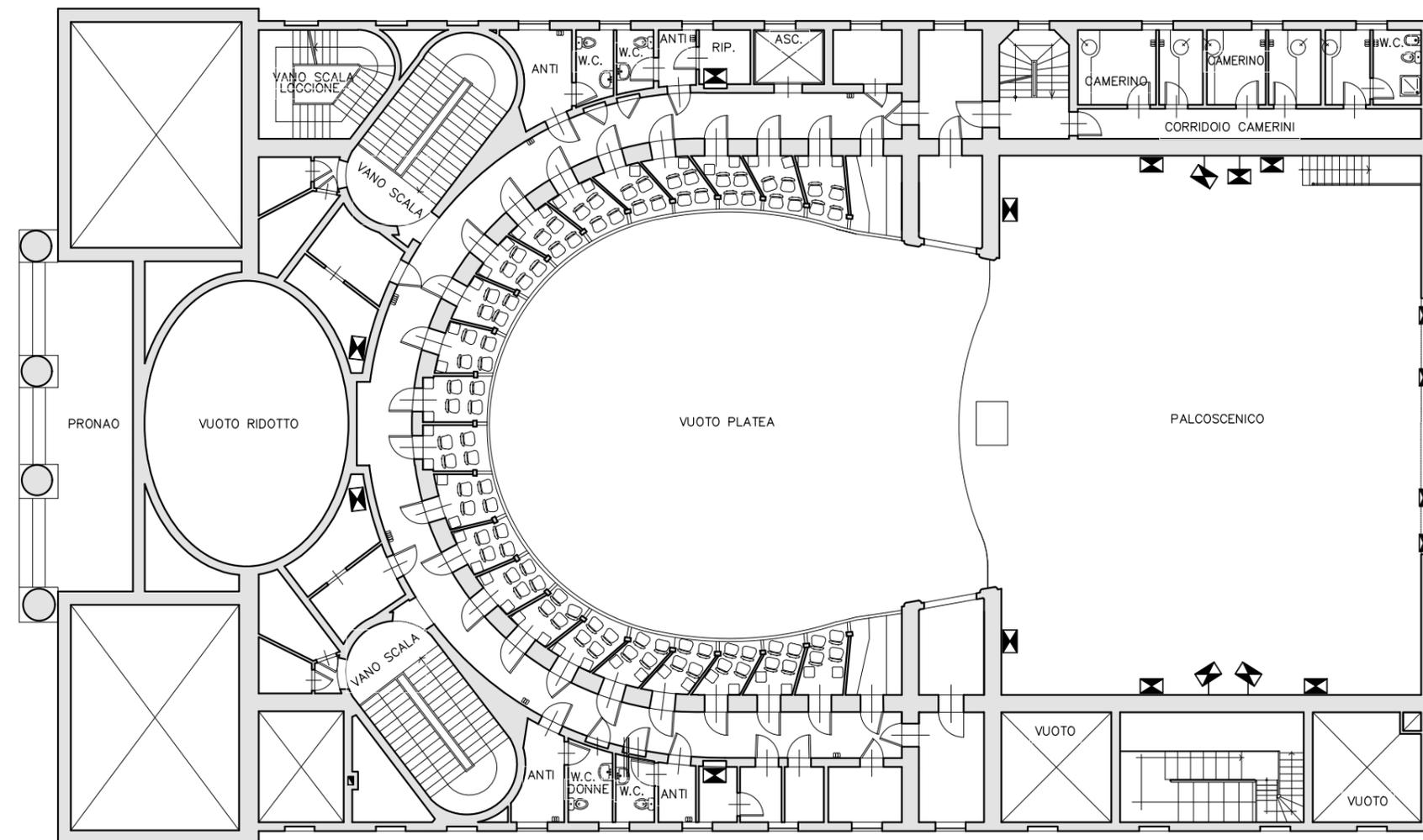


# TEATRO COMUNALE DI CARPI

## STATO ATTUALE

### PIANTA PIANO TERZO

scala 1:200

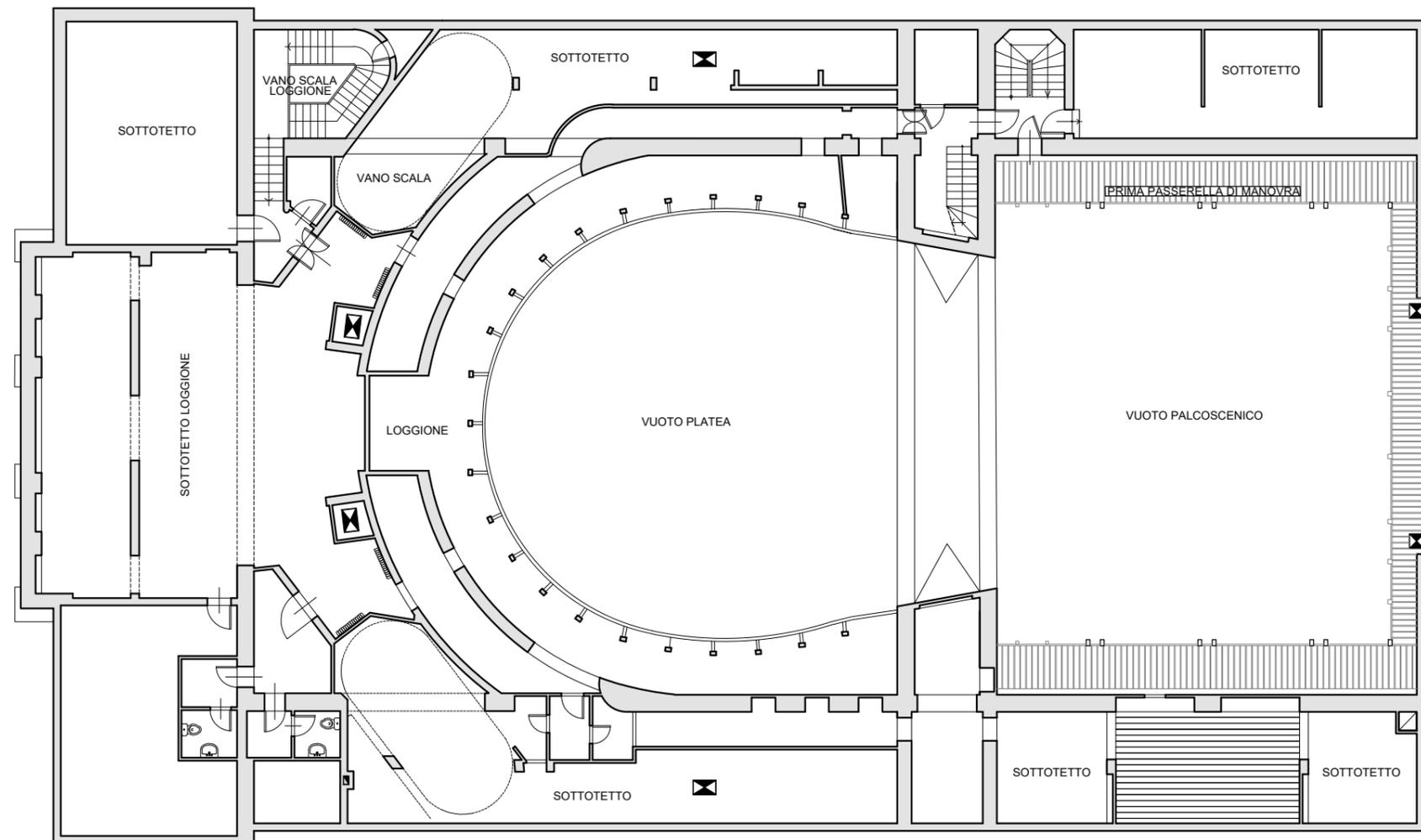


# TEATRO COMUNALE DI CARPI

## STATO ATTUALE

### PIANTA PIANO QUARTO

scala 1:200





Settore A3 – Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio  
Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio

**ALLEGATO F**

**ELENCO COMPLETO DEI PROGETTI E DEGLI INTERVENTI REALIZZATI**

Successivamente alla costruzione, del Teatro comunale sono stati approvati i seguenti progetti:

- Deliberazione Consiglio Comunale n. 283 del 20/7/79, esecutiva in data 23/08/1979: progetto per il restauro-ristrutturazione del teatro comunale.
- Relazione sulla stabilità del teatro comunale del Dott. Arch. Rossi Manfredi.
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 427 del 20/10/80, esecutiva il 21/11/1980: restauro e ristrutturazione, perizia suppletiva n. 1 di cui al progetto approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 283 del 20/07/79.
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 359 del 6/7/81, esecutiva in data 20/07/1981: restauro e ristrutturazione: perizia suppletiva n. 2 di cui al progetto approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 283 del 20/7/79 della Ditta Barbieri di Carpi.
- Relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione: Barbieri Ivo di Barbieri Flavio, 19/05/1982 - C.M.B. del 5/11/1982, S.I.E.L.T.E. del 5/11/1982, Elettroimpianti del 19/05/1982.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 864 del 12/7/83, esecutiva il 11/08/1983: costruzione di due scale di sicurezza (esame progetti favorevoli: commis. Edilizia verb. 27 del 22/06/83, Soprintendenza prot. gen. n. 12890 del 18/07/83, Prefettura prot. gen. n. 17632 del 05/10/83, certificato ultimazione lavori del 19/11/83).
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 227 del 21/3/85: manutenzione straordinaria per i danni causati dal maltempo agli immobili comunali e Deliberazione di Giunta Comunale n. 1134 del 21/7/88: perizia suppletiva e di variante n. 1.
- Decreto di Vincolo della "Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Bologna" prot. n. 3462 e prot. n. 8392 del 13/04/1985 del Comune di Carpi.
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 842 del 5/11/87, esecutiva in data 8/01/1988: restauro e sostituzione di tendaggi per adeguamento norme antincendio.
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1224 del 7/11/88 e Deliberazione di Giunta Comunale n. 1367 del 12/10/92: manutenzione straordinaria di fabbricati comunali vari e Perizia suppletiva n. 1.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 1584 del 30/11/1992, esecutiva il 24/12/1992: miglioramento statico sisma aprile maggio 87 Intervento nel teatro Comunale.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 899 del 6/8/93, esecutiva in data 06/09/1993: adeguamento a norme barriere architettoniche e di sicurezza negli edifici di uso pubblico.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 903 del 6/8/93, esecutiva il 06/09/1993: restauro e sostituzione di poltrone e tendaggi per norme antincendio: perizia di variante e lavori suppletivi.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 18/1/93, esecutiva in data 5/02/1993: autorizzazione alla ditta Togni Luigi & C. s.a.s. ad ampliare la superficie della cucina dei locali del caffè Teatro.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 598 del 20/06/94. esecutiva in data 22/07/1994, Deliberazione di Giunta Comunale n. 2058 del 18/11/91, esecutiva il 16/12/1991, Deliberazione di Giunta Comunale n. 1581 del 30/7/90, esecutiva il 27/08/1990, Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1430 del 23/11/89, esecutiva il 17/01/1990, Deliberazione di Consiglio Comunale n. 224 del 9/2/89, esecutiva il 10/03/1989: Progetto per l'adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche e di sicurezza e relative perizie suppletive.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 154 del 26/07/1999 – Progetto F1 n. 07/99 Esecutivo per opere di adeguamento impianti e servizi igienici nel Teatro Comunale e di suo adeguamento al D.Lgs 626/94 (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).



- Deliberazione di Giunta Comunale n. 208 del 25/10/1999 – Progetto F1 n. 07/99 Esecutivo per opere di adeguamento impianti e servizi igienici nel Teatro Comunale e suo adeguamento al D.Lgs. 626/94 - Riapprovazione ed Assegnazione Progetti (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Disposizione di Decisione n. 440 del 18/10/1999 - Progetto F1 n. 07/99 Esecutivo per opere di adeguamento impianti e servizi igienici nel Teatro Comunale e suo adeguamento al D. Lgs. 626/94 - Riapprovazione ed Assegnazione Progetti (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Determinazione dirigenziale n. 441 del 18/10/1999 – Progetto F1 n. 12/99 Esecutivo di adeguamento mezzi ed attrezzature a D. Lgs. 626/94 (Allegato alla Scheda Progetti n. 49).
- Commissione provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo del 13 giugno 2000 Prot. n. 4290/99/2° Sett.C.P.V. parere favorevole al progetto di adeguamento.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 252 del 6/12/99 (certificato prevenzione incendi, pianta, verbale di consegna).
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 21/12/2000 – Perizia A4 n. 07/2000 Suppletiva e di Variante al Progetto F1 n. 07/99 di adeguamento impianti e servizi igienici nel Teatro Comunale e suo adeguamento al D. Lgs. 626/94 (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Determina Dirigenziale n. 1114/2000 - Progetto F1 n. 12/99 per segnaletica ed attrezzatura antincendio per adeguamento mezzi ed attrezzature al D. Lgs. 626/94 nel teatro comunale (Allegato alla Scheda Progetti n. 49).
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 05/07/2001, esecutiva il 17/07/2001 di approvazione del progetto definitivo e Deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 23/10/2001, esecutiva in data 04/11/2001 di approvazione del progetto esecutivo A4 n. 24/2000 per “Interventi tecnici di miglioramento sismico e strutturale del teatro comunale lesionati a seguito del sisma del 15/10/1996 – II fase.
- CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI prot. gen. n. 37726 del 27/09/2001 (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Determina Dirigenziale n. 1070/2002 - Progetto F1 n. 07/99 Esecutivo per opere di adeguamento impianti e servizi igienici nel Teatro Comunale e suo adeguamento al D. Lgs. 626/94 "Approvazione certificato di regolare esecuzione" (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE prot. gen. n. 29/03/2002 (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Collaudo statico strutturale a firma del collaudatore Dott. Ing. Giuseppe Croveti in data del 10/12/2002.
- Delibera n. 213 del 28/11/2003 – Progetto A4 n. 69/02 Preliminare – Definitivo –Esecutivo Teatro Comunale – Interventi di restauro interni ed esterni (Allegato alla Scheda Progetti n. 32)
- Determina Dirigenziale n. 2798/2003 del 11/12/2003 – Progetto A4 n. 69/02 “Teatro comunale ” interventi di restauro interni ed esterni – Approvazione Certificato di Regolare Esecuzione (Allegato alla Scheda Progetti n. 32).
- Certificato di ultimazione dei lavori prot. gen. n. 44895 del 04/12/2003 (Allegato alla Scheda Progetti n. 32).
- Determina Dirigenziale n. 2852/2004 del 03/12/2004, esecutiva il 10/12/2004: Perizia A4 n. 27/2004 di variante Suppletiva n. 1 al Progetto A4 n. 24/2000.
- Certificato di Collaudo tecnico Amministrativo redatto in data 21/12/2005 dal Dott. Ing. Giuseppe Provetti.
- Determinazione Dirigenziale n. 51/2006 del 12/01/2006, esecutiva il 12/01/2006 Prog A4 n. 24/00 Approvazione certificato di collaudo tecnico amministrativo.
- Determinazione Dirigenziale n. 985 del 23-12-13 progetto A4 n. 163/12 teatro comunale, opere provvisoriale a salvaguardia delle strutture di pregio sottostanti la copertura



danneggiata dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012: approvazione certificato di regolare esecuzione.

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 18/02/2013, immediatamente eseguibile di approvazione del progetto esecutivo A4 n. 170/12: interventi di ripristino e miglioramento strutturale-sismico del Teatro Comunale.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 18/02/2013 e n. 214 del 30/12/2013 di approvazione opere di completamento dei lavori di ripristino e miglioramento strutturale-sismico del Teatro, di cui al progetto A4 n. 170/12 e successiva perizia suppletiva di variante n. 1.
- Con atto prot. n. 59151 del 25/11/2013 è stata disposta la revoca dell'inagibilità parziale del Teatro Comunale (dichiarazione del 09/06/2012 relativa ai sismi del maggio 2012) con cui sono state riprese le attività di spettacolo teatrale.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 21/04/2015 Approvazione Progetto Esecutivo A4 n. 238/14 - Interventi locali di consolidamento statico/sismico del Teatro Comunale (a completamento degli interventi di miglioramento post-sisma 2012).
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 03/03/2020, esecutiva in data 16/03/2020 di approvazione degli interventi locali di consolidamento statico sismico del Teatro Comunale – indirizzi per progettazione opere rimanenti ed esecuzione opere Bar Teatro di cui al progetto A5 n.238/14

## ALLEGATO G

### ELENCO COMPLETO DELLE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI E VARIE

- Libretto di impianto di centrale di riscaldamento ad acqua calda prot. n. 2991 del 21/03/1983.
- Verifiche impianti messa a terra generale, dell'impianto del teatro del 31/10/1991 prot. 155531.
- Collaudo finale dell'impianto antincendio del teatro in data del 12/11/81 n. 60569 a firma della ditta Sielte e del tecnico incaricato del Comune di Carpi.
- Verifiche impianti messa a terra generale dell'impianto del teatro del 31/10/1991 prot. 155531 prat. Mo 8352.
- Dichiarazione di conformità alle norme CEI degli impianti elettrici esistenti nel teatro a firma dell'Ing. Paolo Faglioni del 14/11/1991.
- Parere favorevole del 21/11/1991 prot. 1527/ter/91 della Commissione provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo per agibilità teatro con prescrizioni.
- Certificato di resistenza al fuoco delle porte di piano dell'ascensore del teatro della ditta ITL di Trento in data 24/11/1992.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico della pompa antincendio del teatro comunale della ditta Teckal srl di Reggio Emilia in data 06/01/1994.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della posa linea elettrica ascensore, servo scala, pompa antincendio, emergenze, ecc. della ditta Orion srl di Cavrigio (RE) in data 18/04/1995.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della ditta CPL Concordia, per interventi di tipo elettrico previsti su di una c. termica a servizio del Teatro comunale del 23/02/95.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della ditta CPL Concordia, per interventi di tipo elettrico previsti su di una c. termica a servizio dell'ufficio del Teatro comunale del 23/02/95.



- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della ditta Orion srl per la realizzazione dell'impianto elettrico della linea ascensore, servo scala, pompa antincendio, emergenze, modifiche quadro elettrico, in data 18/04/1995.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della ditta CPL Concordia, per sostituzione di un bruciatore in una c. termica del Teatro del 30/06/95.
- Dichiarazione di conformità della ditta Bassoli di Carpi del 13/09/1995 per la fornitura di pannelli omologati e classe di reazione al fuoco: 0 installate dalla ditta Patrimia Francesco di Carpi nel vano ascensore del Teatro comunale in data 14/09/1995.
- Libretto di immatricolazione dell'ascensore Matricola n. MO 622/94 del 30/08/1996.
- Certificato di conformità REI delle porte di piano dell'ascensore fabbricato dalla KONE ascensori Div. Fiam di Pero (Mi) del 12/01/1999.
- Documento di sicurezza sul lavoro, Piano d'emergenza - d'evacuazione allegati (D.Lgs n. 626 del 19/09/94 - D.Lgs n. 242 del 19/03/95) in data luglio 1999.
- Certificato di prova e qualità serbatoio mono-camera del 20/07/2000 della ditta Emiliana Serbatoi srl.
- Dichiarazione di conformità della ditta Balocchi Massimo di Carpi per la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico del Caffè del Teatro in data 20/09/2000.
- Dichiarazione di conformità della ditta Termoidraulica Nasi Paolo e C snc di Carpi in data 30/11/2000 per impianto di adduzione gas del Caffè del Teatro.
- Dichiarazione di conformità L 46/90 dell'impianto antincendio e manutenzioni straordinarie, della ditta Idrotecnogas snc di Bologna del 30/05/2001.
- Dichiarazione di conformità L 46/90 della ditta Benetti Cesarino di Bologna per l'impianto elettrico servizi igienici p. terra lato sud, uffici ridotto, impianti di pressurizzazione, quadro contatore Enel, sistemazione quadro generale, stesura cavi impianto antincendio in data 15/11/2001.
- Dichiarazione di corretta installazione di impianti non ricadenti nel campo di applicazione della legge 46/90: antincendio della ditta Idrotecnogas snc di Bologna del 25/02/2002 e del sistema elettronico di rilevazione incendio della ditta Sicurpro snc di Modena del 25/02/2002.
- Collaudo impianti elettrici a firma dell'Ing. Paolo Faglioni in data 25/02/2002.
- Dichiarazione di corretta posa in opera dei materiali classificati ai fini della reazione al fuoco porte REI, installazione di pareti prefabbricate e finestrini della ditta Visone Nicola di Bologna in data 12/03/2002 (comprese **le porte REI del Caffè del Teatro**).
- Dichiarazione di conformità della ditta Kone Milano in data 08/05/2002 per la manutenzione straordinaria dell'ascensore del Teatro.
- Dichiarazione di corretta posa dei rivestimenti protettivi per elementi costruttivi portanti pavimento platea e del palcoscenico della ditta Zanchi Calciolari di Mantova e della ditta Ri-Bo ceramiche srl di Carpi in data 19/12/2002.
- Dichiarazione di corretta posa in opera dei materiali classificati ai fini della reazione al fuoco della gradinata dei loggioni con materiale e vernice ignifuga della ditta Rivotti Maurizio snc di Parma in data 30/09/2003.
- Dichiarazione di corretta posa in opera dei materiali classificati ai fini della reazione al fuoco della serranda Rei nel locale di deposito al p. terra della ditta Marco Torelli di Finale Emilia del 09/02/2004.
- Dichiarazione di corretta posa in opera di materiali classificati ai fini della reazione al fuoco degli arredi del teatro della ditta DECIMA snc di Padova in data 10/10/2006.
- Sopralluogo della Commissione provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo in teatro del 18/12/2007 prot. 401/07/C.P.V. Parere favorevole con prescrizioni.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte dell'ampliamento dell'impianto antincendio esistente del teatro della ditta La Termoidraulica srl di Carpi in data 30/04/2008.



- Relazione tecnica di classificazione dei luoghi con pericolo di esplosione per la presenza di gas, vapori o nebbie infiammabili a firma dell'Ing. Corrado Faglioni in data 15/04/2009 della zona di ricarica delle batterie muletti del teatro. Aggiornamento documento di valutazione dei rischi in ambiente di lavoro (D.lgs 81/08). Classificazione ATEX sorgenti di emissione, aperture e zone pericolose.
- Sopralluogo della Commissione provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo in teatro del 05/05/2011 Prot. 95/11C.P.V. Parere favorevole con prescrizioni.
- Certificato di Prevenzione incendi del teatro scadenza 9-07-2014 pratica n. 29054 del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, Prot. gen. com.le n. 29096 del 5/08/2011.
- E' stata trasmessa in data 09/07/2014 (prot.VV.F. n. 11838 - pratica n. 29054), al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Modena, l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio del Teatro, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n.151, con scadenza di validità al 09/07/2019.
- Per il Teatro, locale di pubblico spettacolo superiore a n. 500 persone di capienza e per la sua c. termica è stata presentata asseverazione ai fini dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio con scadenza in data 09/10/2022 pratica n. 29054 al Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Modena prot. gen. com.le n. 57354 del 15/10/2019.

Rif. Pratica VV.F. n.

**29054**

AL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI

**MODENA**

provincia

**ASSEVERAZIONE AI FINI DELLA ATTESTAZIONE DI RINNOVO  
PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO**

(art. 5 del Decreto del Ministro dell'Interno 7.8.2012)

Il sottoscritto professionista antincendio	PER. IND.	GOLDONI	GIULIANO
	Titolo professionale	Cognome	Nome
iscritto al	ORDINE PERITI IND	della Provincia di MODENA	con numero 930
	ordine / collegio professionale		
iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del DLgs 139/06		MO930 P0110	n° codice iscrizione M.I.
con ufficio in			
41012			
c.a.p.	comune	provincia	telefono

a seguito dell'incarico conferitogli dal responsabile dell'attività di seguito specificata:

TEATRO COMUNALE OLTRE 500 POSTI E CENTRALE TERMICA			
tipo di attività (albergo, scuola, centrale termica, etc.)			
sita in	PIAZZA MARTIRI	72	41012
	via - piazza	n. civico	c.a.p.
CARPI	MO	059/649111	
comune	provincia	telefono	
soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco ai sensi dell'allegato I del DPR 151/2011, in relazione alla quale è/sono stata/e presentata/e la/e SCIA <sup>1</sup> :			
09/07/2011	a firma di Arch. Giovanni Gnoli		
Data presentazione	Inserire il nominativo del Responsabile dell'Attività		
	a firma di		
Data presentazione	Inserire il nominativo del Responsabile dell'Attività		

ha effettuato in data: 10,13,22,30/09-3,14/10/2019 un sopralluogo presso l'indirizzo della medesima, verificando la presenza di impianti finalizzati alla protezione attiva antincendio e/o dei prodotti e sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione, finalizzati ad assicurare la caratteristica di resistenza al fuoco, di seguito specificati:

<sup>1</sup> e/o autorizzazione antincendio per le attività di cui all'art.11, commi 5 e 6, del DPR 01/08/2011 n.151.

Comune di Carpi - Protocollo n. 57354/2019 del 15/10/2019  
Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue componenti al documento informatico originale depositato agli atti presso il Comune di Carpi.

**A-IMPIANTO/I FINALIZZATO/I ALLA PROTEZIONE ATTIVA ANTINCENDIO (2):**

- ESTINZIONE O CONTROLLO INCENDI/ESPLOSIONI, DI TIPO AUTOMATICO E MANUALE, DELLA SEGUENTE TIPOLOGIA :
- \_ N.1 IMPIANTO AD IDRANTI DEL TIPO MANUALE CON GPA (CON N.2 ELETTROPOMPE, MOTOPOMPA E PILOTA)
  - N.1 RISERVA IDRICA DA 40mc. E REINTEGRO DALL'ACQUEDOTTO
  - N.1 ATTACCO MTP DN70 E N.6 IDRANTI UNI 45,
  - N.1 IMPIANTO SPRINKLER CON RELATIVO ATTACCO MOTOPOMPA A SERVIZIO DEL SOTTOPALCO\_;
- CONTROLLO DEL FUMO E DEL CALORE, DELLA SEGUENTE TIPOLOGIA:

- RIVELAZIONE DI FUMO, CALORE, GAS, INCENDIO, DELLA SEGUENTE TIPOLOGIA:
- N.1 IMPIANTO AUTOMATICO DI RIVELAZIONE E SEGNALAZIONE DEGLI INCENDI;
- SEGNALAZIONE E ALLARME INCENDIO, DELLA SEGUENTE TIPOLOGIA:
- N.1 IMPIANTO DI ALLARME CON ALTOPARLANTI E MESSAGGIO PREREGISTRATO;
  - N.1 IMPIANTO DI ALLARME CON PULSANTI CON TARGHE OTTICO/ACUSTICHE ;
- ALTRO, SPECIFICARE:

SISTEMA DI AERAZIONE CON APERTURA AUTOMATICA COLLEGATO ALL'IMPIANTO DI RIVELAZIONE E ALLARME INCENDI COSTITUITO DALLE FINESTRATURE AI LATI DELLA GRATICCIA DEL PALCOSCENICO E DELLE SCALE INTERNE DI EMERGENZA E DEL IV° ORDINE .

<sup>(2)</sup> con esclusione delle attrezzature mobili di estinzione.  
(barrare con  il riquadro di interesse)

**B- PRODOTTI E SISTEMI PER LA PROTEZIONE PASSIVA DI CUI AL DM 16.2.2007, PUNTO A.3 DELL'ALLEGATO, "Prodotti e sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione"**

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

(barrare con  il riquadro di interesse)

Visti i risultati dei controlli e delle verifiche effettuate, il sottoscritto

**ASSEVERA**

che per gli impianti finalizzati alla protezione attiva antincendio e/o prodotti e sistemi per la protezione passiva, sopra specificati, sono garantiti i requisiti di efficienza e funzionalità, di cui alla/e SCIA<sup>1</sup> richiamate in precedenza.

Le risultanze dei controlli e delle verifiche, nonché gli atti relativi alle modalità attraverso cui sono stati condotti i medesimi controlli/verifiche sono stati consegnati al responsabile dell'attività ed inseriti all'interno del fascicolo indicato nella segnalazione certificata di inizio attività.

15/10/2019

Data



MOD. 57354/2019 del 15/10/2019  
 Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 che ha presente copia analogica e conforme a tutte le  
 sue componenti al documento informatico originale depositato agli atti presso il Comune di Carpi.

Rif. Pratica VV.F. n.  
**29054**

Spazio per protocollo

AL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI  
**MODENA**  
 Provincia

**ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO**  
 (art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151)

Il sottoscritto **FERRARI** **MARIO**

domiciliato in

MO 059/

provincia telefono codice fiscale della persona fisica

nella sua qualità di **DIRIGENTE RESP. DEL SETTORE A7 - Restauro, Cultura, Commercio e Turismo**

qualifica rivestita (titolare, legale rappresentante, amministratore, etc.)

della **AMM. COMUNALE DI CARPI**

ragione sociale ditta, impresa, ente, società, associazione, etc.

con sede in **CORSO ALBERTO PIO** **91** **41012**

indirizzo

n. civico

c.a.p.

**CARPI** **MO** **059/694111**

comune

provincia

telefono

**mario.ferrari@comune.carpi.mo.it** **restauro.patrimonio@pec.comune.carpi.mo.it**

indirizzo di posta elettronica

indirizzo di posta elettronica certificata

responsabile dell'attività sotto specificata,  
 consapevole delle conseguenze penali e amministrative previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di  
 dichiarazioni mendaci e formazione o uso di atti falsi

**DICHIARA**

➤ l' assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato,  
 con la/e SCIA<sup>1</sup> presentate

**il 09 LUGLIO 2014**

Data presentazione

**il**

Data presentazione

**il**

Data presentazione

**il**

Data presentazione

relative e/o ricomprese all'attività principale di: **TEATRO COMUNALE CON OLTRE 200 POSTI**

tipo di attività (albergo, scuola, centrale termica, etc.)

sita in **PIAZZA MARTIRI** **72** **41012**

Indirizzo

n. civico

c.a.p.

**CARPI** **MO** **059/649111**

Comune

provincia

telefono

individuata<sup>3</sup> al n./sotto classe/ cat. **65.2.C** e comprendente anche le attività di cui ai

nn./sottoclasse/cat: **74.2.B**

- di avere assolto gli obblighi gestionali connessi con l'esercizio dell'attività previsti dalla normativa vigente, nonché di aver osservato i divieti, le limitazioni e le prescrizioni delle disposizioni di prevenzione incendi e di sicurezza antincendio disciplinanti l'attività medesima;
- di aver adempiuto l'obbligo di mantenere in stato di efficienza i sistemi, gli impianti, i dispositivi, le attrezzature, rilevanti ai fini della sicurezza antincendi, e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di aver effettuato le verifiche di controllo e gli interventi di manutenzione in accordo alla regolamentazione vigente, a quanto indicato nelle pertinenti norme tecniche e nelle istruzioni di uso e manutenzione del fabbricante e/o installatore.

Allega "Asseverazione"<sup>3</sup>, a firma di professionista antincendio;

Non allega "Asseverazione"<sup>3</sup>, a firma di professionista antincendio, in quanto non sono presenti impianti finalizzati alla protezione attiva antincendi né prodotti e sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione finalizzati ad assicurare la prescritta caratteristica di resistenza al fuoco;

1 - certificato di prevenzione incendi per le attività di cui all'art.11, commi 5 e 6, del DPR 01/08/2011 n.151. Può essere indicata, in alternativa, l'ultima attestazione di rinnovo periodico presentata.  
 2- Riportare il numero e la categoria corrispondente (A/B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n.151 e la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno del 7-8-2012  
 3- Asseverazione di cui all'art. 5 del Decreto del Ministro dell'Interno del 7.8.2012.

Sigla del responsabile dell'attività

MOD. 51 - Attestato di versamento art. 93 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82 che da presente copia analogica e conforme a tutte le sue componenti e documento informatico originale depositato agli atti presso il Comune di Carpi.

Allega la seguente documentazione ai fini delle modifiche di cui all' art. 4, comma 8, del Decreto del Ministro dell'Interno del 7.8.2012:

(specificare numero e tipologia dei documenti allegati)

(specificare numero e tipologia dei documenti allegati)

(barrare con  il riquadro di interesse)

N.B.: la compilazione della distinta di versamento e' obbligatoria.

Attestato di versamento<sup>4</sup> n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ intestato alla  
 Tesoreria Provinciale dello Stato di MODENA ai sensi del DLgs 139/2006  
 per un totale di € 300,00 così distinte:

attività n.	65	2/C LOCALE PUBBL. SPETT. > 500 POSTI	€ 200,00
		Sottocl./ categoria <sup>5</sup>	
attività n.	74	2/B CENTRALE TERMICA FINO A 700KW	€ 100,00
		Sottocl./ categoria	
attività n.			€
		Sottocl./ categoria	
attività n.			€
		Sottocl./ categoria	
attività n.			€
		Sottocl./ categoria	
attività n.			€
		Sottocl./ categoria	
attività n.			€
		Sottocl./ categoria	

**Ulteriore indirizzo presso il quale si chiede di inviare la corrispondenza:**

Cognome		Nome		
indirizzo	n. civico	c.a.p.	comune	Provincia
telefono	indirizzo di posta elettronica		indirizzo di posta elettronica certificata	

CARPI, 10/09/2019

Data

*N.B.: La firma deve essere apposta alla presenza del pubblico ufficiale addetto alla ricezione dell'attestazione di rinnovo periodico. In alternativa, l'attestazione di rinnovo periodico, debitamente sottoscritta dal richiedente, può essere presentata da altra persona o inoltrata a mezzo posta; in tali casi, all'attestazione di rinnovo periodico deve essere allegata fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente (DPR 445/2000).*

**Spazio riservato al delegante**

Il sottoscritto, per il ritiro dell'attestato di presentazione e per gli eventuali chiarimenti tecnici in ordine alla presente Attestazione, delega il/la sig.

Per.ind GOLDONI GIULIANO  
Titolo professionale cognome nome

domi \_\_\_\_\_  
via - piazza  
 \_\_\_\_\_  
comune  
 \_\_\_\_\_  
provincia

10/09/2019

Data

*N.B.: La firma deve essere apposta alla presenza di pubblico ufficiale addetto alla ricezione. In alternativa, la richiesta può essere presentata da altra persona o inoltrata a mezzo posta; in tali casi, alla richiesta deve essere allegata fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente (D.P.R. 445/2000).*

4 - In caso di utilizzo dell'approccio ingegneristico alla sicurezza antincendio, di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 9-5-2007, per la definizione dell'importo, si applica l'art 6, comma 4, dello stesso decreto.  
 5 - Al fine di definire il relativo importo, riportare il numero e la categoria corrispondente (A/B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n.151 e la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno 7-8-2012.



Settore Lavori Pubblici, Infrastrutture, Patrimonio

## **LOCALI DESTINATI A BAR POSTI AL PIANO TERRA DEL TEATRO COMUNALE**

### **Documentazione fotografica dello stato attuale**

Carpi, Giugno 2020

.....

## CAFFETTERIA



ANGOLO SUD – OVEST CON PORTA SU PIAZZA DEI MARTIRI



PARETE NORD CON PORTA DI COMUNICAZIONE CON IL TEATRO



PARETE EST CON VANI DI COMUNICAZIONE COL RETRO

**EX LOCALE CUCINA**



PARETE SUD CON PORTA VERSO L'ESTERNO



PARETE NORD VERSO IL DISIMPEGNO

## **DISIMPEGNO FRA CAFFETTERIA E SALA INTERNA**



INGRESSO DELLA EX CUCINA



GRADINI DI COMUNICAZIONE FRA DISIMPEGNO E CAFFETTERIA

## SALA INTERNA



INGRESSO DAL DISIMPEGNO



LATO SUD CON INGRESSO AI SERVIZI IGIENICI

## SERVIZI IGIENICI



BAGNO ESISTENTE



ANTIBAGNO ESISTENTE



RIPOSTIGLIO

## ESTERNI



FACCIATA OVEST SU PIAZZA DEI MARTIRI



INGRESSO PRINCIPALE DEL BAR SULLA FACCIATA OVEST



LATO SUD SUI GIARDINI PUBBLICI DOVE SI POTREBBE PREVEDERE IL DEHOR



PORTA SUL LATO SUD



VISTA DELL'INGRESSO DEL BAR E DEL RIALZATO DA PIAZZA DEI MARTIRI



VISTA DELL'ANGOLO SUD - OVEST DA PALAZZO SCACCHETTI



ATTESTATO DI  
**CERTIFICAZIONE  
 ENERGETICA**

RILASCIATO IL 31/05/2012  
 VALIDO FINO AL 31/05/2022

Pagina 1 di 2

**DATI DELL'IMMOBILE**

- » **Comune:** B819 CARPI (MO)
- » **Indirizzo:** PIAZZA DEI MARTIRI N.73
- » **Piano-Interno:** TERRA-/
- » **Foglio-Particella-Sub:** (119-527-2)
- » **Proprietario:** COMUNE DI CARPI - C.F. 00184280360
- » **Destinazione d'uso:** E4 - Edifici adibiti a bar, ristoranti, sale da ballo e assimilabili

**DATI GENERALI**

- » **Zona Climatica:** E
- » **Gradi Giorno:** 2246,00
- » **Volume lordo riscaldato:** 476,94 m<sup>3</sup>
- » **Superficie utile riscaldata:** 99,86 m<sup>2</sup>
- » **Superficie disperdente:** 257,26 m<sup>2</sup>
- » **Rapporto S/V:** 0,54

**CLASSE ENERGETICA**



**INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

INDICE	VALORE (kWh/m <sup>3</sup> /anno)	LIMITE (kWh/m <sup>3</sup> /anno)
TOTALE (EP <sub>inv</sub> + EP <sub>est</sub> + EP <sub>acs</sub> + EP <sub>ill</sub> )	EP <sub>tot</sub> 95,09	EP <sub>tot-lim</sub> 16,78
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP <sub>inv</sub> 95,09	EP <sub>inv-lim</sub> 16,78
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP <sub>acs</sub> 0,00	EP <sub>acs-lim</sub> 0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP <sub>est</sub> 0,00	EP <sub>est-lim</sub> 0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP <sub>ill</sub> 0,00	EP <sub>ill-lim</sub> 0,00

**EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI**

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m <sup>3</sup> /anno)	EMISSIONI CO <sub>2</sub> RISPARMIATE (Kg/anno)
Sostituzione serramenti	14	3,96	369,15

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

00834 PER.IND. BONATO EMANUELE

Timbro e Firma(1)

**TECNICI PREPOSTI**

00834 PER.IND. EMANUELE BONATO

Timbro e Firma(2)

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:  
 - conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008  
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato  
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008  
 (2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:  
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato  
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

00834-056044-2012

ATTESTATO  
 NUMERO



GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

RILASCIATO IL 31/05/2012  
VALIDO FINO AL 31/05/2022



RISCALDAMENTO  
95,09 kWh/m²/anno



ACQUA CALDA  
0,00 kWh/m²/anno



RAFFRESCAMENTO



ILLUMINAZIONE

Pagina 2 di 2

DATI DI BASE

- » **Metodologia di Calcolo Utilizzata:** Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (per analogia costruttiva e metodo di calcolo analitico (all.8 punto 2.2 lett.b e 3.2 lett.a))
- » **Origine Dati:** Rilievo in sito
- » **Software di calcolo utilizzato:** MC 11300 v. 1.27(27/10/2010) N. 18

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » **Involucro Edilizio (reg.Inv.):** 48381,20 kWh/anno
- » **Involucro Edilizio (reg.Est.):** 526,67 kWh/anno
- » **Classe di Prestazione Involucro Edilizio:** 5,27 kWh/ m²/anno Classe I - Prestazioni Ottime
- » **Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili:** 0,00 kWh/anno
- » **Produzione di Acs:** 2120,65 kWh/anno
- » **Illuminazione:** 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » **Tipologia Edilizia:** Bar in edificio storico
- » **Caratteristiche Involucro Edilizio:** Muratura portante
  - **Chiusure verticale opache:** Muratura in mattoni pieni o semipieni / 0,00 W/m²K - Media 1,50 W/m²K
  - **Chiusure di copertura opache:** Verso ambiente riscaldato / W/m²K - Media W/m²K
  - **Chiusure di basamento:** Pavimento su vespaio / 1,73 W/m²K - Media 0,00 W/m²K
  - **Chiusure trasparenti:** Legno+ vetrosingolo / 4,90 W/m²K - Media 0,00 W/m²K
- » **Sistema di controllo e regolazione (BACS):** Termostato ambiente.
- » **Sistema edificio/impianti (Invernale):** Pompa di calore - Energia elettrica - 25,00 kW  
Rendimento: 3,18 D: Sistemi idronici VRV/VRF R: Termostato ambiente E: Terminali ad espansione diretta, sistemi split
- » **Sistema edificio/impianti (Estivo):** Pompa di calore - Energia elettrica - 25,00 kW  
Rendimento: 3,33 D: Sistemi idronici VRV/VRF R: Termostato ambiente E: Terminali ad espansione diretta, sistemi split
- » **Impianto Acs:** Boiler elettrico - Energia elettrica - 3,50 kW
- » **Altri Dispositivi e Usi Energetici:** NESSUNO
- » **Caratteristiche Impianto Illuminazione:** TRADIZIONALE

00834-056044-2012

ATTESTATO  
NUMERO

SOGGETTO CERTIFICATORE

00834 PER.IND. BONATO EMANUELE

Timbro e Firma



(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:  
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008  
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato  
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

**Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà – Soggetto certificatore**  
(Art.46 DPR 28/12/2000 n.° 445)

Il sottoscritto **Bonato Per. Ind. Emanuele**, nato a **Carpi il 20/11/1955**, residente in via **O.Focherini, n°15 - Carpi (MO) -**, regolarmente iscritto **Collegio dei Periti Industriali di Modena al n. 413**, accreditato in data **23/01/2009** presso il **Sistema Regionale di Accreditamento per la certificazione energetica degli edifici della Regione Emilia Romagna al n.° 00834**;

in qualità di Soggetto Incaricato in riferimento al “Servizio di Certificazione Energetica” dell’edificio sito in **Piazza dei Martiri n°73; Comune di Carpi (MO); dati catastali : Foglio n°119 – Particella n°527– Sub n°2**;

**DICHIARA**

- di garantire indipendenza ed imparzialità di giudizio;
- di essere in assenza di conflitto di interessi in relazione alla proprietà, alla progettazione, alla costruzione, all’esercizio ed alla amministrazione dell’edificio in oggetto ed agli impianti ad esso asserviti.

**La presente dichiarazione è resa ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, ed ai sensi degli art.7 commi 4 e 5 dell’Atto di indirizzo Prog.156/2008 della Regione Emilia Romagna.**

Carpi, li 31 maggio 2012

Il professionista

