



**Politecnico  
di Torino**

## **Politecnico di Torino**

Corso di Laurea Magistrale

Architettura per il Restauro e la Valorizzazione del Patrimonio

Anno Accademico 2023-2024

Sessione di Laurea Magistrale Luglio 2024

Tesi di Laurea Magistrale

## **Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Cinema Vittoria a Varese**

Relatrice:

**Prof.ssa Manuela Mattone**

Candidata

**Paola Pezzotti**

Correlatrice:

**Prof.ssa Diana Rolando**

# INDICE

**0.0 Abstract**

**0.1 Introduzione**

## 01

### **Nascita e sviluppo della cinematografia**

**1.1 Premessa**

**1.2 Il cinematografo a Varese**

## 02

### **Varese e il suo territorio**

**2.1 Inquadramento storico**

**2.2 Inquadramento territoriale**

2.1.1 Analisi Territoriale

2.1.2 Varese, la “città giardino”

**2.3 Il piano di governo del territorio di Varese**

2.3.1 Carta dei beni paesaggistici

2.3.2. Carta delle regole

2.3.3. Carta della sensibilità paesistica

2.3.4. Carta della fattibilità geologica

2.3.5. Carta di classificazione acustica comunale

**2.4 Analisi del contesto socio-economico**

2.4.1 Accessibilità

2.4.2 Dati demografici

2.4.3 Istruzione

2.4.4 Mercato immobiliare

2.4.5 Luoghi di aggregazione culturale: cinema, teatri e sale polivalenti

2.4.6. Progettualità in corso

# 03

## Il Cinema Vittoria: conoscenza, restauro e riuso

### 3.1 Il cinema Vittoria

### 3.2 Rilievo architettonico

### 3.3 Analisi del costruito

3.3.1 Murature e orizzontamenti

3.3.2 Finiture

3.3.3 Aperture e serramenti

3.3.4 Scale e ringhiere

### 3.4 Progetto di restauro

3.4.1 Analisi dello stato dei difetti: dissesti e degrado

3.4.2 Interventi di restauro

3.4.3 Schedature dei degradi e proposta d'intervento

# 04

## Una nuova destinazione d'uso per il Cinema Vittoria: analisi istruttoria

### 4.1 I dati dei luoghi di spettacolo: analisi della domanda e dell'offerta nel contesto di riferimento

4.1.1 Il cinema

4.1.2 Gli spettacoli dal vivo: attività teatrale, concertistica, ballo e concertini

### 4.2 Analisi delle esigenze attraverso interviste e soggetti qualificati

4.2.1 Intervista all'amministrazione comunale di Varese

4.2.2 Intervista al proprietario del Cinema Centrale

# 05

## Proposta di rifunzionalizzazione

### 5.1 Interventi di recupero del patrimonio cinematografico

5.1.1 Riuso di cinematografi che mantengono la funzione cinematografica

5.1.2 Riuso di cinematografi che conservano la funzione culturale

5.1.3 Riuso di cinematografi che non conservano la funzione culturale

### 5.2 Progetto di rifunzionalizzazione

# 06

## Stima dei costi

### 6.1 Fonte dei dati

### 6.2 Computo metrico estimativo

### 6.2 Quadro economico

## 0.0 Abstract

Obiettivo della ricerca condotta è l'elaborazione del progetto di restauro e rifunzionalizzazione del cinema Vittoria, uno dei cinema storici di Varese, attualmente in stato di abbandono. Il cinema Vittoria è l'unico in città ad aver mantenuto la sua forma originale, senza subire modifiche significative.

La storia del cinema Vittoria inizia nel 1917, quando fu commissionato dall'imprenditore milanese Alfonso Bernasconi, che aveva intuito il potenziale economico dell'industria cinematografica emergente. Nel 1960, l'edificio subì alcune modifiche, tra cui l'aggiunta di un'ala a sud con un secondo corpo scale e una pendenza per migliorare la visibilità dello schermo. Da allora, non ha subito ulteriori modifiche, conservando così un aspetto molto vicino a quello originale. L'interesse per questa ricerca deriva dalla potenzialità di questo luogo evocativo, situato in pieno centro e vicino a un nucleo culturale in sviluppo. Questa posizione strategica evidenzia la necessità di rifunzionalizzare un luogo, che potrebbe arricchire il panorama culturale della città. Le analisi effettuate hanno esaminato molteplici aspetti: territoriali, socio-economici, storici, funzionali, materici e costruttivi dell'edificio. Le analisi hanno portato alla proposta di un progetto che prevede la conservazione e il recupero funzionale dell'edificio. Per definire una proposta progettuale che risponda alle reali esigenze, è stata fondamentale l'analisi della domanda. Questa è stata condotta in due fasi: inizialmente attraverso un'intervista con l'amministrazione comunale di Varese, e successivamente mediante un'analisi di mercato dell'industria del cinema e dell'intrattenimento sia a livello nazionale che locale. Il progetto di restauro e riuso mira a recuperare non solo il valore e la struttura del cinema Vittoria, ma anche a garantirgli una nuova funzione. L'inserimento di usi sostenibili è pensato per evitare l'abbandono del bene storico. Infine, è stata condotta un'analisi economica per stimare il costo del progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Cinema Vittoria. Questa analisi ha permesso di determinare i costi necessari per la rinascita del cinema, considerando l'eventualità di un acquirente pubblico, come il Comune di Varese.

## **0.1 Introduzione**

La tesi ha per oggetto il progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Cinema Vittoria, oggi in stato di abbandono, situato appena fuori il centro storico del comune di Varese. La posizione favorevole e il suo valore culturale e storico ne fanno un luogo dal grande potenziale ad oggi inutilizzato.

Il lavoro adotterà un approccio metodologico suddiviso in 6 fasi consecutive e connesse tra di loro:

1. Introduzione sulla nascita e sviluppo della cinematografia in Italia
2. Conoscenza del contesto territoriale
3. Studio architettonico e stato di conservazione
4. Analisi istruttoria
5. Proposta di rifunzionalizzazione
6. Stima dei costi

### **1. Premessa sulla nascita del cinematografo in Italia**

In questo capitolo si presenterà una breve panoramica sulla nascita dei cinematografi in Italia e nel mondo. I primi cinema saranno mobili, ma già nei primi del Novecento inizieranno a sorgere le prime grandi strutture fisse. Si esaminerà come l'introduzione del sonoro modificherà l'architettura dei cinematografi per migliorare l'acustica. L'arrivo della televisione causerà una crisi in molte sale cinematografiche, seguito dall'avvento dei multiplex, che porterà alla chiusura dei cinema tradizionali nelle città. Successivamente, si analizzerà lo sviluppo dei primi cinematografi a Varese agli inizi del Novecento, il boom degli anni Cinquanta e la crisi degli anni Ottanta, che porterà alla chiusura della maggior parte di essi.

### **2. Conoscenza del contesto territoriale.**

Una comprensione adeguata dell'oggetto di questa tesi richiederà lo studio e l'analisi del contesto territoriale in cui il bene sarà situato. Pertanto, si esaminerà la città di Varese da diverse prospettive: dai luoghi di maggior rilevanza storica e architettonica al quadro normativo del Piano di Governo del Territorio della Regione Lombardia e del piano regolatore della città. Sarà altresì fondamentale comprendere il contesto socioeconomico, che influirà sulle domande potenziali. Per comprendere le politiche del Comune riguardo ai propri beni, sarà importante analizzare i progetti in corso, con particolare attenzione agli interventi di rifunzionalizzazione e valorizzazione del patrimonio architettonico esistente.

### **3. Studio architettonico e stato di conservazione.**

Lo sviluppo di questo studio inizierà con una serie di sopralluoghi finalizzati a permettere la stesura di un rilievo accurato dello stato attuale del Cinema Vittoria e a verificare la corrispondenza con le planimetrie disponibili. Contemporaneamente, si procederà all'analisi degli elementi distintivi della sua architettura nel contesto dell'edilizia storica locale. Le conoscenze acquisite durante l'indagine preliminare costituiranno la base per il successivo processo di restauro, il cui obiettivo principale sarà la conservazione del bene costruito; attraverso diverse tecniche di intervento si mirerà a risanare e risolvere le condizioni di degrado. La mappatura dei materiali e il rilevamento delle forme di degrado sul prospetto esterno serviranno a individuare i meccanismi e le cause principali che hanno provocato il deterioramento e la variazione delle caratteristiche dei materiali

### **4. Analisi istruttoria**

Un'analisi approfondita della domanda e dell'offerta nell'industria dell'intrattenimento servirà per comprendere l'andamento del settore e determinare quali tipologie di intrattenimento, tra cinema, spettacoli di danza, balletto o concertini, potranno essere integrate nel programma del nostro caso studio.

Le interviste all'amministrazione comunale e al proprietario di un cinema di Torino saranno importanti per esplorare e definire nuove destinazioni d'uso che saranno compatibili non solo con l'opera architettonica in esame, ma anche con le specifiche esigenze del contesto varesino. Questo approccio ci permetterà di stabilire una base solida per le decisioni strategiche riguardanti l'evoluzione e l'ottimizzazione degli spazi dedicati all'intrattenimento del caso studio.

## **5. Proposta di rifunzionalizzazione**

Considerando le informazioni acquisite, si procederà con la creazione di una proposta per la rifunzionalizzazione. Questo intervento terrà conto dell'ambiente esistente, tenendo presente che le caratteristiche del sito, l'orientamento e le dimensioni del manufatto sono già definite. L'attenzione sarà concentrata sul riutilizzo della struttura, migliorandola attraverso l'introduzione di nuove funzioni. Il progetto di restauro sarà sviluppato per garantire una rifunzionalizzazione necessaria ed economicamente sostenibile, preservando l'integrità strutturale e il carattere originale dell'edificio.

## **6. Stima dei costi**

Si procederà prima con la stesura di un computo metrico estimativo utilizzando i listini della regione Lombardia, il prezzario DEI e tramite indagini dirette, e poi del quadro economico al fine di stimare i costi del progetto in modo da verificarne la sostenibilità e, eventualmente, l'accessibilità per un ente pubblico come il comune in futuro.

# 1 Nascita e sviluppo della cinematografia a Varese

## 1.1 Premessa

Il 24 dicembre 1895 segna una data storica per il cinema, in quanto venne allestita la prima sala cinematografica al mondo a Parigi. Questa sala, situata nel Salon Indien del gran caffè di Parigi (Fig. 1), fu creata su incarico dei fratelli Lumière e presentava sedie di legno, uno schermo di tela e un pianoforte per accompagnare le proiezioni. Questo evento rappresenta una pietra miliare nell'evoluzione dell'architettura del cinema, in quanto definì già una tipologia di spazio, di disposizione e di utilizzo del volume architettonico.

In Italia la prima proiezione del cinematografo di Lumière avviene il 12 marzo 1896 a Roma presso lo studio fotografico De Liure in via del Mortaro. Da quel momento, l'invenzione si diffuse rapidamente in tutte le principali città italiane come Milano, Napoli, Venezia, Bologna e Torino. In tutti questi posti, solo le persone benestanti potevano vedere gli spettacoli, così i cinema iniziarono a diventare 'mobili' per raggiungere un pubblico più ampio. I baracconi divennero popolari all'inizio della diffusione della tecnologia cinematografica per coinvolgere più persone, offrendo spettacoli nelle piazze, alle fiere e nei mercati, sia nelle città grandi che nei piccoli centri.

La trasformazione delle sale cinematografiche, partendo dai caffè-concerto fino ai baracconi, continua con le mostre nazionali e internazionali, dove compaiono i primi padiglioni dedicati. Tra questi, si distingue il Cinematografo Moderno, che è stato costruito per l'Esposizione Internazionale d'Arte Decorativa Moderna del 1902 a Torino.<sup>1</sup> Nelle città, contemporaneamente, si vedono sorgere nuove architetture progettate appositamente per il cinema, alimentate sia dalla crescente popolarità del mezzo tra la gente comune, sia dalle continue innovazioni nelle tecniche di costruzione e nella tecnologia di proiezione

1 S. Salamino, Architetti e Cinematografi. Tipologie, architetture, decorazioni della sala cinematografica delle origini 1896-1932, Prospettive, Roma 2009, p. 30-35.

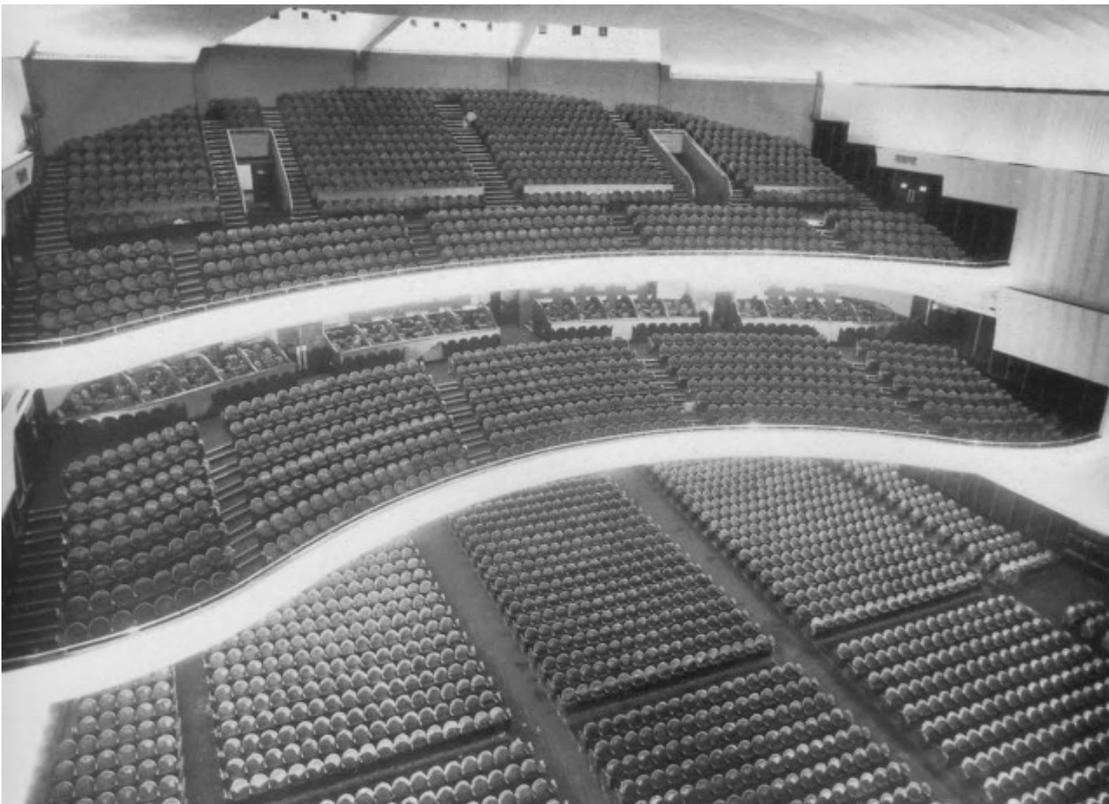


Fig. 1: Gaumont Palace, H. Belloc, Parigi, 1924



Fig. 2: Cinema Principe, Torino, Fonte: Archivio Storico della città di Torino, 1927

delle immagini animate. Nei primi anni del Novecento, negli Stati Uniti e successivamente in Europa, vengono costruiti i primi "movie-palace", imponenti strutture destinate esclusivamente al cinema. Alcuni esempi significativi includono il Columbus a Detroit, con oltre mille posti a sedere, e il *Gaumont Palace* di Parigi del 1908 (Fig.2), che poteva accogliere fino a 6000 spettatori.<sup>2</sup>

Nel primo periodo del Novecento, l'architettura per il cinema in Italia vede la partecipazione di rinomati architetti come Marcello Piacentini, Contardo Bonicelli e Mario Dezzuti. Influenzati dalla scuola viennese e dalle architetture teatrali berlinesi, questi sviluppano soluzioni creative che combinano tradizione e innovazione, sia nell'uso dei materiali che nelle scelte decorative e formali. Gli interni hanno spesso un'impostazione basilicale, mentre all'esterno si cerca una continuità con le facciate urbane circostanti, proponendo fronti semplici impreziositi da elementi come paraste e timpani. Esempi eclatanti sono il *Cinema Principe* (Fig.3) o il *Teatro Cinema Savoja* su progetto di Contardo Bonicelli.<sup>3</sup>

In ogni progetto di costruzione di sale cinematografiche, che sia la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione di edifici esistenti, ci si confronta con le sfide legate all'illuminazione, all'aerazione e all'audio.

Le prime sfide vengono affrontate con l'installazione di lucernari e cupole apribili sui tetti, come nel caso del *Cinema Corso* (Fig. 4). Successivamente, le nuove tecnologie entrano in gioco con l'uso di macchinari per il condizionamento dell'aria, che regolano la temperatura per tutto l'anno: raffreddando e deumidificando in estate, e riscaldando e umidificando in inverno. In Italia, il *Cinema Colosseo* di Milano, progettato dall'architetto Alessandro Rimini nel 1927, è il primo cinema a introdurre sia l'aria condizionata che la tecnologia del sonoro. La presenza di sistemi di condizionamento diventa essenziale per l'esperienza cinematografica, tanto da essere pubblicizzata nei manifesti al pari dei film stessi.

Il sonoro fa la sua prima apparizione in America alla fine degli anni Venti, seguito poi dall'Europa. Le sale cinematografiche subiscono cambiamenti, riducendo le decorazioni interne e introducendo nuovi materiali come lastre di gesso sottile, linoleum per i pavimenti, tendaggi per le pareti e materiali fonoassorbenti per le sedute.<sup>4</sup> Inizia a emergere

<sup>2</sup> S. Caccia (a cura di), *Luoghi e architetture cit.*, p. 44.

<sup>3</sup> S. Caccia (a cura di), *Luoghi e architetture cit.*, p. 15-27.

<sup>4</sup> S. Caccia (a cura di), *Luoghi e architetture cit.*, p.48.

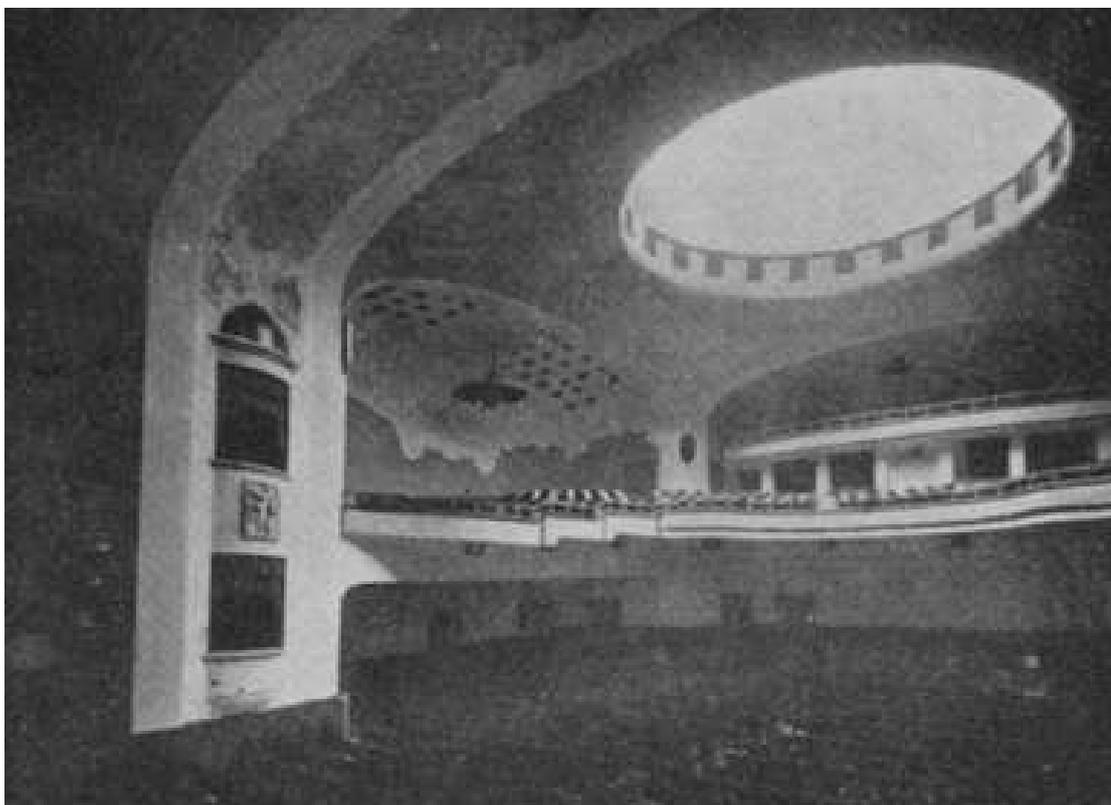


Fig. 3: Cinema Corso, M. Piacentini, Roma, 1927

la consapevolezza del valore e del significato di queste strutture architettoniche come luoghi di notevole importanza culturale e sociale, tanto che anche le principali riviste di architettura come *Casabella* e *Domus* affrontano il tema delle architetture per i cinema. A partire dal secondo dopoguerra, si nota una prevalenza delle considerazioni funzionali rispetto a quelle estetiche e compositive nella progettazione delle sale cinematografiche. Questo cambio di focus è dovuto all'impatto del boom economico, che sposta l'attenzione su nuovi standard di comfort necessari per soddisfare un pubblico sempre più esigente. Si osserva un progressivo standardizzazione nell'architettura delle sale cinematografiche, con l'affinamento di modelli replicabili, seppur adattati alle specificità dei luoghi in cui sorgono, comprese le periferie e i centri urbani minori.

A partire dal 1953, i nuovi cinema iniziano a adottare l'innovativa tecnologia del *Cinescope*, che consiste in uno schermo ampio e curvo, esteso orizzontalmente, abbinato a una riproduzione stereofonica del suono offrendo agli spettatori un'esperienza coinvolgente durante la proiezione. L'introduzione del *Cinescope* richiede una ristrutturazione completa delle sale cinematografiche, comportando un aumento significativo dei costi di gestione e di ristrutturazione dei locali esistenti, rendendo spesso più conveniente la costruzione di nuovi cinema<sup>5</sup>.

L'avvento della televisione nelle case private dagli anni '70 del Novecento porta molte sale cinematografiche con meno di 500 posti a rivedere la loro programmazione e, alla fine, a chiudere definitivamente. Questo impatto si estende anche alle sale di dimensioni maggiori, che per mantenere la loro competitività sul mercato, separano la platea dalla galleria per offrire una varietà più ampia di film e risparmiare sui costi di investimento, conservando le strutture esistenti e gli elementi decorativi. Un esempio significativo è il quiz televisivo "*Lascia o Raddoppia?*" condotto da Mike Bongiorno, che debutta nel novembre del 1955 con una programmazione settimanale in prima serata del sabato. Milioni di italiani seguono il programma affollando i bar o riunendosi nelle poche case private dotate di televisore. L'afflusso di spettatori alle proiezioni del sabato sera nei cinema subisce un notevole calo, tanto che nel febbraio del 1956 viene raggiunto un accordo tra cinema e televisione per spostare il quiz al giovedì sera. Nonostante questo, il declino significativo del pubblico nelle sale cinematografiche costringe i cinema a rivisitare le loro proposte di

5 S. Caccia (a cura di), *Luoghi e architetture cit.*, pp. 50-51

intrattenimento, organizzando eventi con giochi a premi, offerte speciali per l'ingresso e modificando gli orari di proiezione. Nel 1967, l'AGIS (Associazione Generale Italiana dello Spettacolo) effettua un'indagine sugli incassi e sul numero di sale presenti in Italia, rivelando la chiusura di oltre 3000 cinema, principalmente in Lombardia e Piemonte, a causa di una perdita di oltre 200 milioni di spettatori. Per contrastare la crisi, i cinema rinnovano le loro strutture adottando tecnologie più avanzate e confortevoli, rendendole nuovamente polifunzionali. Inoltre, iniziano a proiettare film d'arte o di impegno sociale, importati dalla Francia, dove erano già diffusi fin dagli anni '40<sup>6</sup>.

Di fronte alla drammatica diminuzione di interesse da parte del pubblico, sempre più incline all'intrattenimento privato, e alle sfide legate alla ristrutturazione dei locali esistenti per rispettare le normative, le sale cinematografiche adottano alcune proposte sperimentali provenienti dall'Europa e dagli Stati Uniti dagli anni '40 in poi. Il primo cinema a tre schermi è stato inaugurato a Marsiglia nel 1936, prima in forma sperimentale fino ad avere una definizione più precisa negli anni '60. Questa soluzione, inizialmente applicata alle sale esistenti, comporta la divisione delle grandi sale in due più piccole e l'installazione di due cabine di proiezione. I teatri e le sale polifunzionali sono i luoghi ideali per questo tipo di intervento, consentendo una suddivisione più flessibile degli spazi e il pieno utilizzo di tutte le aree di servizio come foyer, sale d'attesa e hall. Sebbene negli Stati Uniti e in Francia questa sperimentazione sembri essere vantaggiosa dal punto di vista economico, grazie all'automazione degli impianti e alla possibilità di offrire proiezioni differenziate, in Italia le rigide leggi e normative creano ostacoli di natura legislativa e finanziaria per gli imprenditori, rallentando la diffusione di questa pratica. Il principale obiettivo delle sale cinematografiche multiplex è garantire il comfort degli spettatori. Oltre a una vasta selezione di film, devono offrire comodi parcheggi e una serie di servizi aggiuntivi come caffè, ristoranti e negozi. L'intento è di attrarre una vasta gamma di persone e trasformare lo spettatore passivo in un pubblico attivo, offrendo esperienze e attività oltre alla semplice visione del film.<sup>7</sup>

I multiplex sono solitamente situati fuori dai centri urbani tradizionali, trovando posto nelle grandi aree commerciali delle periferie cittadine. Questo sviluppo ha portato alla chiusura di molti cinema a sala unica situati nei centri delle città

---

6 M. G. Imarisio, D. Surace, M. Marcellino, *Una città al cinema*, pp 98-102.

7 S. Caccia (a cura di), *Luoghi e architetture cit.*, p. 239.

## 1.2 Il cinematografo a Varese

Il *Teatro Sociale* rappresenta l'unico luogo di spettacolo nella città di Varese a fine Ottocento.

Con l'arrivo del nuovo secolo le corse dei cavalli non bastavano più come forma di intrattenimento, nasce l'esigenza di un luogo nuovo dove poter ballare per la medio borghesia. Così il 13 dicembre 1892 viene inaugurato *Politeama*, è il primo teatro che ospita spettacoli di vario genere, rappresentava l'alternativa più economica rispetto al teatro sociale.

Aveva una capacità di 2000 spettatori, principalmente ci si andava a ballare ma vi erano

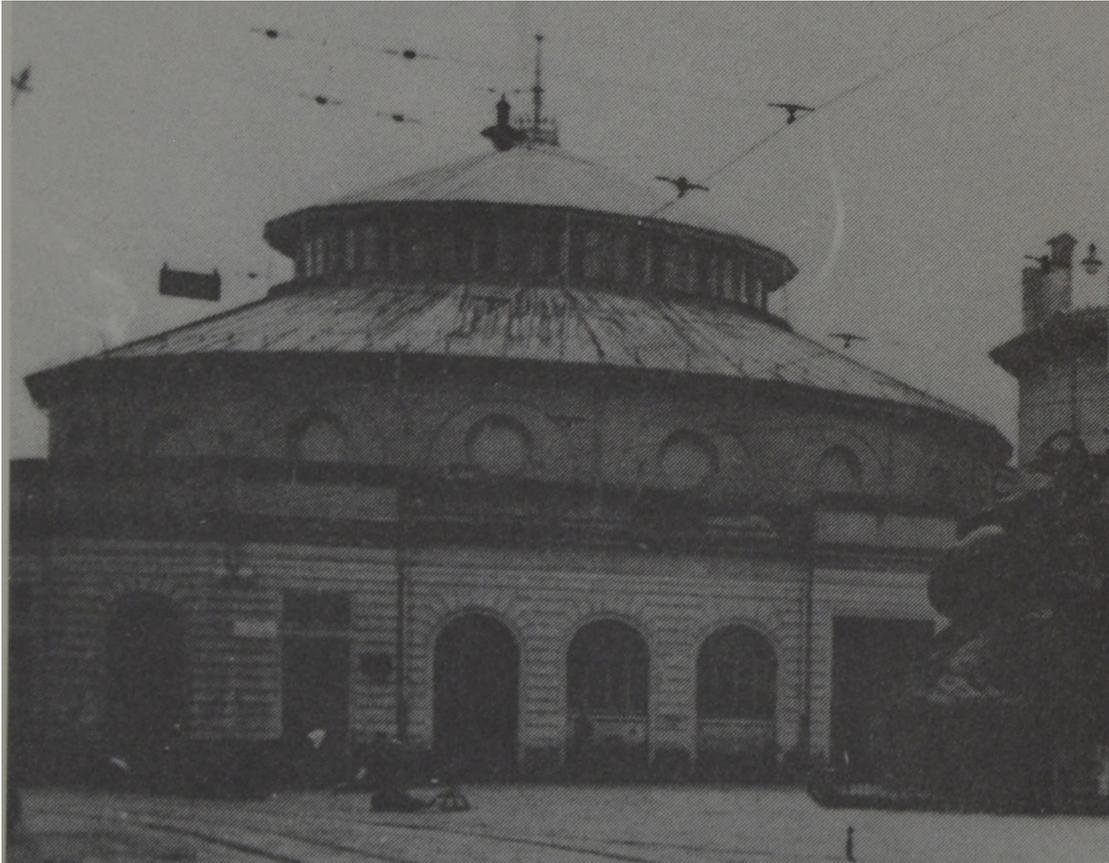


Fig. 4: Fotografia del Politeama, 1910. Fonte: Serra Antonia, *Il cinema della memoria*, 1996, Arterigere, Varese.

anche due sale per conferenze e mostre.

Quando il cinema approda a Varese è proprio il *Politeama* che lo ospita per la prima volta.<sup>8</sup>

L'evento avviene con "Lotta e danza serpentina", quadri animati del sistema *Edison*. Nonostante la grande novità il cinema stenta a decollare per la posizione defilata di Varese (ancora ci si spostava via carrozza e il trasporto dei materiali avveniva via cavallo).

Si apre il capitolo dei cinematografi ambulanti, il cinema inizia a farsi conoscere per le strade, le fiere e feste di paese. Le sedi privilegiate dove venivano allestiti i carri erano Piazza del mercato o il piazzale fra le due stazioni. La presenza di cinema ambulanti viene registrata con puntualità almeno fino al 1913, quando ormai vengono allestite le prime vere sale. Da ricordare la famiglia Kullmann; fieraioli da generazioni allestivano un cinematografo fra i più eleganti sempre affiancato da altri tipi di intrattenimento.

Il cinema non è ancora considerato uno spettacolo indipendente, forse per le immagini oscillanti o la brevità degli episodi.

Le cose cambiano quando nel 1905 fa il suo ingresso in città il *Cinematografo Reale Lumière*, il Teatro Sociale apre le porte a questo spettacolo e ne tiene il costo del biglietto

<sup>8</sup> A. Serra, *Il cinema della memoria*, 1996, Arterigere, Varese, p.13

accessibile a tutti come quello del Politeama. Così il luogo di svago della Varese “bene” si apre a questo nuovo intrattenimento ed è un vero e proprio salto di qualità. Il cinematografo esce dalla sua fase sperimentale e arriva l’ora della prima sala cinematografica della città.

Dal 1907-1912 aprono le nuove sale, sono tutte in posizione centralissima e poco distanti l’una dall’altra. La prima in assoluto è il *Cinema Excelsior* che apre in data 31 gen-



Fig 5: Fotografia del cinema Excelsior nel 1910. Fonte: Serra Antonia, *Il cinema della memoria* (1996), Arterigere, Varese

naio 1907 su iniziativa di un’impresa di una società per l’applicazione dell’elettricità, *La Trevisani & C.* di Milano. Nasce sottraendo un paio di locali dall’ *Albergo Italia* e il successo è tale che nel 1908 viene ampliato per permettere a più spettatori di partecipare alla visione.

A distanza di un mese dalla sua nascita appare anche il cinema Dumont la sala è ricavata da una casa privata, il proprietario sarà costretto a fare molti lavori per l’adattamento a questo nuovo uso.

Nel 2 settembre 1911 apre una nuova sala cinema, il cinema Centrale che diventerà importante per la città (angolo via Bagaini vicolo delle sarte, attuale via Cimarosa).

Nel 1912 viene costruito il *Gran Cinema Varesino* che fu il primo a rispondere ai criteri di pubblica sicurezza (le prefetture erano nate solo l’anno precedente e attenzionano sul numero di spettatori, distanza fra le poltroncine, vie d’uscita e sull’infiammabilità della celluloide).

Gli ambulanti continuano i loro spettacoli. Il *Politeama* che è tornato a ospitare spettacoli di funamboli e balli in maschera non disdegna il cinema quando si presentano occasioni interessanti.

Parallelamente si sviluppa la passione per fare cinema, così nel 1908 nasce il primo do-

cumentario di cui si abbia notizia e viene proiettato all' *Excelsior*; i primi sono sulla vita varesina, ma non tardano ad arrivare anche pellicole di spessore.

Nel 1914 arriva "Quo vadis?", attesissimo capolavoro programmato al *Cinema Centrale* che viene diviso in varie parti e proiettato a puntate e una tantum la domenica mattina viene dato per intero.

Lo stesso schema viene riprodotto dall' *Excelsior* perché di grande successo.

Sempre nel 1914 "Cabiria" arriva anche a Varese e approda nel luogo più chic della città: il *Teatro Sociale*, come personale omaggio a Gabriele d'Annunzio.

Il *Cinema Centrale* e *Varesino* si ingegnano per organizzare spettacoli di intrattenimento. Nel 1915 inizia la guerra e gli spettacoli vengono interrotti si organizzano raccolte fondi pro-militari. Varese è favorevole alla guerra tanto che anche nel ramo socialista che avrebbe dovuto essere neutrale si creano divisioni interventiste.

Gli spettacoli riflettono il clima dell'epoca e affrontano il tema della guerra e del patriottismo: al *Teatro Sociale* viene proiettata una grande serata patriottica a favore del sottocomitato della Croce Rossa e del comitato per l'assistenza alle famiglie dei soldati in guerra.

Durante la guerra i cinematografi ambulanti non hanno più la stessa libertà di movimento, sono ancora presenti nelle fiere di paese, ma in numero drasticamente ridotto in più le pellicole sono sempre le stesse e le decorazioni dei carri sempre meno.

Il cinema all'aperto viene realizzato in altro modo: nel 1918 si proiettano per la prima volta dei film ai Giardini Estensi con lo schermo installato davanti al Palazzo del Comune. All'inizio del mese di agosto si accalcano migliaia di persone per vedere "La battaglia del Piave" su uno schermo di 6x7 metri e da qui nasce l'idea di una struttura fissa ai Giardini Estensi.

Si avanzano numerose proteste per chiudere le sale cinematografiche ritenute immorali; la lega dei padri di famiglia appoggiata dalla società femminile di san Vincenzo si scontra con l'associazione dei cinematografisti della Lombardia e del Veneto per chiudere le sale almeno fino alla fine della guerra. Il dibattito parte dall'ambiente cattolico che vede il cinema come "chiese al rovescio" e ambienti sconvenienti da frequentare.

L'apertura del *Lyceum* (Fig.6) nel 1922 acquista un particolare significato in questo contesto perché si propone come unica sala in grado di restituire la dignità perduta e al pubblico uno spettacolo edificante (infatti una delle primissime proiezioni è "Christus"). Nell'immediato dopoguerra c'era una forte esigenza di ripartire. Il Sociale e Politeama occupati dalle truppe furono riaperti grazie al finanziamento di un giornalista, Giovanni Bagaini, perché la città non aveva i fondi necessari.

Da subito il *Lyceum* si denota per l'eleganza e l'attenta programmazione, pensata soprattutto per i ragazzi. più che un cinema era un centro culturale che ospitava spettacoli e concerti a carattere educativo di stampo fascista.

Nell'agosto del '29 le camicie nere occupano il municipio e le autorità varesine, latitando, mostrano la tendenza politica della città.

Nei primi anni '20 l'offerta di spettacolo e di rappresentazione teatrale o cinematografica si amplia e si trasforma in strumenti di propaganda. Soprattutto dal 1925, anno in cui nasce la fondazione "L.u.c.e." (l' unione cinematografica educativa), le pellicole sono allineate con l'ideologia del Regime.

Sotto il fascismo il cinema diventa spettacolo di massa sollevando il problema dello spazio, le proiezioni si moltiplicano e ritorna il cinema in Piazza del mercato (luogo usato un tempo dagli ambulanti).

Le pellicole brevi e meno impegnative vengono proiettate all'esterno gratuitamente, ai Giardini.

Il *Lyceum* viene inaugurato nel 1922, voluto da Giovanni Bagaini e diventa base di ritrovo per la massa di camicie nere e guf (gruppo universitari fascisti); da subito è riconosciuto come fulcro della propaganda fascista varesina nell'educazione dei giovani.

La data del 2 settembre 1930 rappresenta un punto di svolta: esce "Il cantante jazz" film

che segna l'esordio del sonoro.

Questo porta inizialmente una crisi nel mondo dei cinematografi nati nel periodo del muto.

Il suono che accompagna il film in una sala cubica come quella del Vittoria produceva un'eco che rendeva incomprensibile i dialoghi.

Il pubblico risponde abbastanza freddamente alla novità, ma il progresso non si arresta, anzi il fascismo promuove questo tipo di innovazioni tecniche, i documentari L.u.c.e. sono qualitativamente i migliori.

Nei primi anni Trenta compaiono ancora film muti ma anche documentari di Regime sonori; proliferano locali adibiti a cinema ad accogliere quanti più fascisti possibili, nel frattempo però nascono anche locali di un circuito alternativo: la chiesa che si era opposta al cinema e l'aveva accusato di immoralità usò lo stesso mezzo per contrastare le idee fasciste.

Per vent'anni non viene più costruito niente, viene solo effettuato qualche intervento di messa in sicurezza delle sale esistenti.

Nel 1936 il *Teatro Sociale*, storico luogo di spettacolo varesino, viene giudicato dal prefetto del Minculpop poco adatto per i pochi posti e la divisione in palchi, in contrasto con l'orientamento verso le masse voluto dal regime. Nel frattempo, viene proposta la costruzione di un'altra struttura che potesse soddisfare meglio le esigenze e così, nel 28 ottobre 1940, apre il *Cine-Teatro Impero*(Fig.7).

Il progetto del nuovo stabile è dell'ingegnere milanese Fermo Conti, su 1300 mq di area comunale vicino a piazzale Monte Grappa.

Dispone di 632 posti a sedere, più 576 posti in galleria per gli intervalli degli spettacoli, il palcoscenico misura 11 metri di lunghezza per 14 m di profondità e 8 di altezza.

L'Impero con le sue dimensioni e i suoi sforzi assume presto il ruolo di spicco tra i cinema di Varese, viene salutato come un gioiello dell'urbanistica fascista, anche se a posteriori la città risulta essere una delle più "martoriate" da questi interventi urbani.

Nel 1940 viene organizzata l'adunata della gioventù fascista per la consueta invocazione di fede alla presenza dei gerarchi.

Il regime si impegna non solo nella creazione di luoghi, ma anche nei contenuti: vengono realizzati nel 1936 "Scipione l'africano" e nel 1938 "Luciano Serra pilota" in programmazione al cinema Vittoria.



Fig 6 (a sinistra): Fotografia del cinema Lyceum nel 1910. Fonte: Serra Antonia, Il cinema della memoria(1996). Arterigere.

Fig 7 (a destra): Fotografia del Cine Teatro Impero. Fonte: Serra Antonia, Il cinema della memoria(1996). Arterigere.

Per ogni pellicola viene attuato un controllo capillare e niente può essere proiettato senza il nullaosta del Minculpop.

Nel 1940 i tesserati al partito varesini sono i più numerosi d'Italia. Varese diventa set per documentari propagandistici e le iniziative fasciste sono sempre più numerose.

Il cinema diventa il mezzo di propaganda prediletto dal regime. Ogni posto che lo permette diventa scenario per spettacoli cinematografici improvvisati, anche nelle scuole si ricavano delle aule per proiezioni patriottico educative. Nasce una rubrica sul quoti-

diano locale in cui i Guf recensiscono film di propaganda.

Di contro alle iniziative cinematografiche di stretta osservazione fascista è il fenomeno delle sale parrocchiali dove la programmazione è di solito povera e superata, ma se non costituisce un'alternativa alla proposta fascista.

Il cinema è gestito in modo scientifico dal regime; le proiezioni dell'educazione rurale sono organizzate in modo da ottimizzare le proiezioni per promuovere la battaglia del grano e la raccolta dell'uva, quindi con un'approfondita analisi degli abitanti e dei luoghi di proiezione. I Guf organizzano una proiezione nei luoghi più impensati: nel salone Estense del municipio, al casinò dell'hotel Kursaal e nei locali dell'Albergo Europa.

I film L.u.c.e. noleggiati a Milano venivano cambiati una volta alla settimana; erano anni nei quali non veniva proiettato più nessun film americano ma la sala era ugualmente colma.

Gli anni '40 sono tempi difficili per il regime fascista, sfuma il sogno coloniale e le tragedie legate al nazismo risvegliano gli italiani. Si apre l'era della guerra, della liberazione, e dei partigiani.

La città si interroga su come affrontare gli anni dopo il fascismo. Nella stampa si cerca di cancellare il passato appena trascorso nascondendosi dietro nuovi nomi: nel 1926 "la cronaca prealpina" cambia nome e diventa: "il corriere prealpino" organo del comitato di liberazione nazionale.

Il 4 maggio 1945 il *Cinema Impero* luogo delle adunate delle camicie nere, cambia nome per un po' in "Italia".

Il cinema diventa la forma di divertimento più popolare, e finalmente libero dalle direttive del Minculpop raddoppia i suoi incassi nel biennio 1946-47.

Nel quinquennio 1945-50 si verificano numerosi cambiamenti. Aprono nuove sale e si ristrutturano alcune già esistenti. Il programma cinematografico offre un'offerta molto varia e diversificata. Appena dopo la Seconda guerra mondiale risultano aperte: il *Vittoria*, il *Lyceum*, il *Centrale* e l'*Impero*.

Nel '47 si aggiungono: il *Belfiore*, il *Gloria* e il *Veratti*, nel 1949 il *Politeama* si presenta ristrutturato e aperto al pubblico dopo esser stato sequestrato dai militari ed usato come autorimessa.

Nel '47 nasce "il portico" cioè il circolo varesino del cinema: le pellicole vengono affrontate e discusse con un interesse nuovo, accade spesso che la visione sia preceduta da interventi culturali, il promotore di queste iniziative è Franco Gandini e dal 1953 viene coinvolta anche l'Università Popolare della città. Tali iniziative riscuotono un successo mai visto prima, infatti sono gli anni del "superaffollamento": le sale sono piccole, mancano locali e spesso le pasticcerie del centro diventano cinematografi.

Alle soglie degli anni 50 cinema in esercizio a Varese sono otto tra i quali *Politeama* e l'*Impero* fungono anche da teatro.

Nel 1954 arriva la televisione, alcuni cinema si attrezzano per proiettare su grande schermo programmi televisivi.

In quegli anni è soprattutto l'arrivo dell'automobile che diventa una minaccia, le famiglie varesine preferiscono trascorrere il weekend fuori porta, nel verde della provincia piuttosto che nelle sale di un cinema.

Il 1959 è l'anno di massimo numero di spettatori al cinema a Varese, anno nel quale apre il *cinema Nuovo*. Nasce dall'acquisto di alcuni immobili, tra i quali il *Cinema Belfiore* che chiude in quell'anno. Il palcoscenico di cui è dotato è un espediente per avere legalmente il doppio dei posti a sedere. Questo è l'ultimo che segna il periodo di rapida espansione dell'esercizio cinematografico della città.

Nel 1966 scoppia un incendio nel *Politeama* dovuto ad una sigaretta non spenta. L'intero immobile viene devastato dalle fiamme e la cupola cade al suolo. Ultimata la ricostruzione nel 1969 la struttura viene inaugurata il 14 novembre con "Amore mio aiutami".

Nello stesso anno dell'incendio 1966, apre il *Cinema Teatro Vela* nel quartiere decentrato di Masnago.

Alla fine degli anni '50 il cinema a Varese è il genere più apprezzato di spettacolo. Nel 1947 le giornate di apertura aumentano del 68% rispetto al 1938, e l'aumento di vendita

dei biglietti è del 50,7%. Solo nell'anno 1949 a Varese aprono 23 nuove sale, a Milano 159 e a Como 20. Negli anni '50-'60 la sala più frequentata è il Centrale, per l'orario dilatissimo delle proiezioni e per il costo del biglietto di due film al prezzo di uno. La Strategia del *Vittoria* per attirare clienti incuriositi era mettere il simbolo del proibito sui cartelloni. Altri cinema si specializzano: il *Gloria* proietta film per i più piccoli avendo l'esclusiva sui film Disney mentre il *Lyceum* si concentra sul genere "giallo".

Nel 1960 si nota la prima flessione del numero, gli spettatori passano da 748 a 745 milioni per arrivare a 663 nel 1965.

Dopo il boom economico negli anni Cinquanta inizia una crisi del mondo cinematografico e la maggior parte dei cinema per salvarsi dalla bancarotta proiettano film a luci rosse.

Alcuni convertono completamente il loro programma cinematografico, come per esempio il *Cinema Centrale* che è il primo ad accogliere il filone a luci rosse come ancora di salvezza.

Anche il *Cinema Nuovo* affianca a pellicole vietate anche spettacoli teatrali di dubbio gusto. A metà degli anni Settanta l'offerta di spettacolo è qualitativamente scarsa e subisce la concorrenza della televisione che invece propone programmi sempre nuovi.

Si osserva un forte calo degli spettatori nel 1970 sono 631 milioni, nel 1975 sono 531 milioni che porta alla chiusura di numerose sale in tutto il territorio nazionale.

La crisi a Varese non comporta la chiusura ma spesso la riconversione.

Il *Gloria* diventa *Rivoli* ed è il primo a cambiare esercenti e programmazione.

Fondato e gestito da quattro membri dell'associazione mutilati e invalidi di guerra cedono l'immobile. L'Ultramoderno *Rivoli*, così chiamato per il richiamo con Parigi, in cui del vecchio cinema rimane solo l'involucro esterno, viene completamente rifatto in tre mesi.

Dopo gli anni Cinquanta il *Centrale* prende una parabola discendente ma nel 1979 riapre come cinema *Mignon*. Apre con "l'altra metà del cielo" e diventa una novità assoluta per la città: cinema d'essai e proiezioni di film in lingua originale.

La proiezione coerente e di qualità la porterà ad essere scelta come luogo per le rassegne cinematografiche di Università popolare. Chiude nel 1984 per un raddoppio improvviso dell'affitto (Fig.9).

A metà degli anni Ottanta inizia la risalita della crisi del cinema, degli inizi del decennio. Si passa da 128 milioni nel 1980 a 143 milioni nel 1985 anche se lontano dai 500 milioni nel 1970.

Nel 1996 le sale attive sono sette: *Arca*, *Impero*, *Nuovo*, *Politeama*, *Rivoli*, *Vela*, *Vittoria*. Durante gli anni Ottanta e Novanta la maggior parte delle sale chiudono o vengono riconvertite per via della crisi del cinema.

Ad oggi rimangono due sale cinematografiche: Il *Teatro Cinema Nuovo* e il *Multisala Impero*. Il *Cinema Teatro Nuovo* viene preso in gestione dall'associazione Filmstudio90 nel 2006, qui vengono proiettati regolarmente film d'essai di prima e seconda visione. Il multisala Impero nasce dalla conversione in multisala del *Cinema Impero*: dopo i lavori di ristrutturazione sono state ricavate nove sale cinematografiche.

Alcuni cinema sono stati riconvertiti in esercizi commerciali come il *Lyceum* e il *Mignon* (Fig. 10) oppure il *Cinema Rivoli* che è stato acquistato dal comune ed è oggi una sala conferenze.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> A. Serra, Il cinema della memoria, 1996, Arterigere, Varese.



Fig 8: Fotografia dell'allestimento del cine-teatro Impero in occasione dell'uscita di "Ulisse". Serra Antonia, Il cinema della memoria(1996). Arterigere.



Fig 9: Fotografia del Cinema Mignon prima della chiusura. Fonte: Serra Antonia, Il cinema della memoria(1996). Arterigere.



Fig 10: Fotografia del Cinema Mignon convertito in una boutique di lusso. Fonte: Serra Antonia, Il cinema della memoria(1996). Arterigere.

## Cinematografi aperti fino al 1915

Nella mappa si mostra la prima fase di apertura dei primi cinematografi nel centro di Varese. I primi sono l'Excelsior (1907) e il Dumont (1908) entrambi in posizione centrale e vicini l'uno all'altro. Un'altra caratteristica che li accomuna sarà la loro breve vita infatti chiuderanno prima degli anni '20. Nel 1911 apre il Cinema Centrale che al contrario dei due precedenti durerà nel tempo cambiando attività. Nel 1912 apre il Gran Cinema Varesino che, per primo, rispondeva ai criteri di pubblica sicurezza ma chiuderà nei primi anni '20.

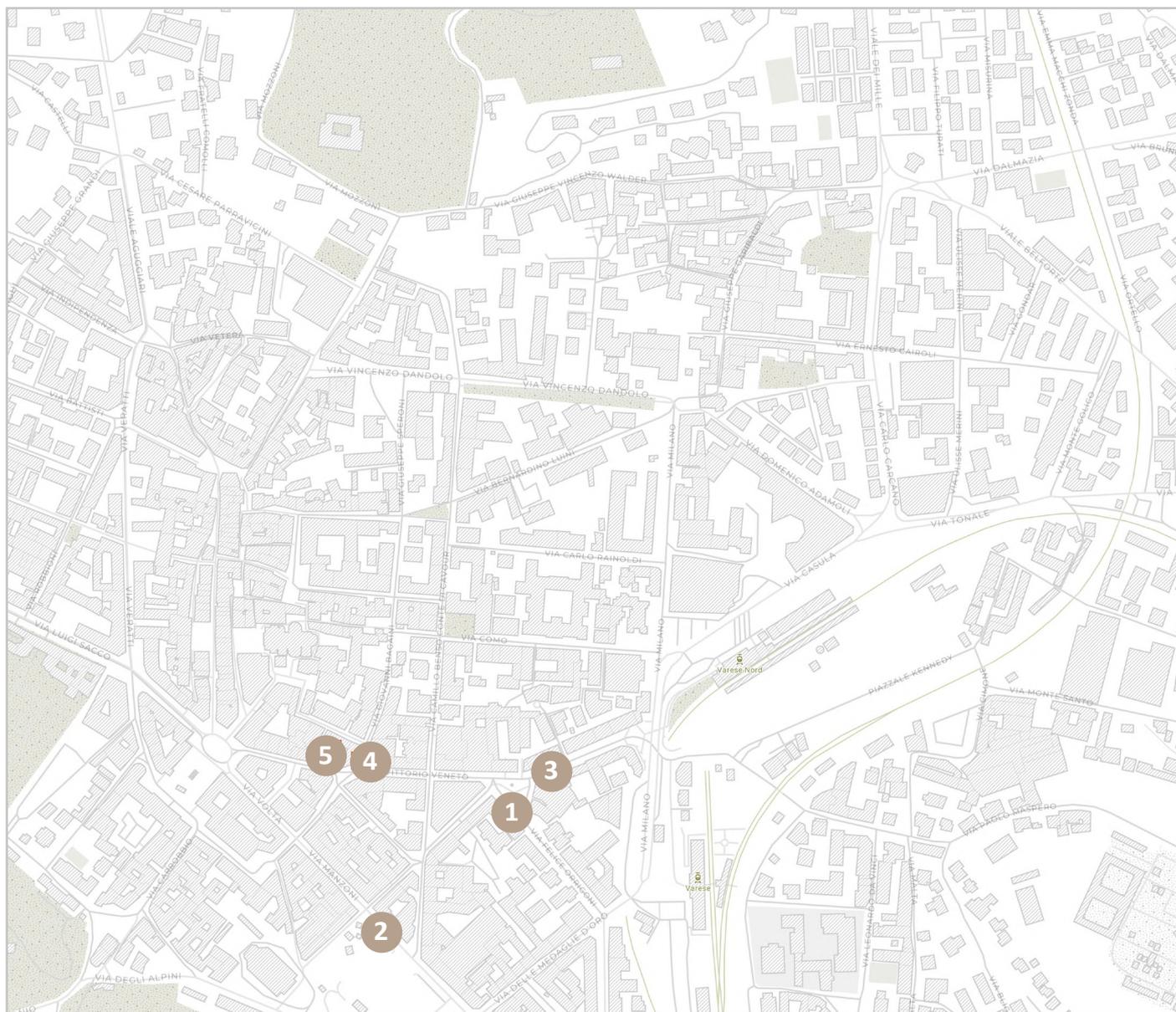


Fig 11: Mappatura dei cinema esistenti intorno all'anno 1915. Elaborazione dell'autrice su "Il cinema della memoria", Serra Antonia, (1996)

- 1 Politeama (1892)
- 2 Cinema Dumont (1908)
- 3 Gran Cinema Varesino (1912)
- 4 Cinema Centrale (1911)
- 5 Cinema Excelsior (1907)

## Cinematografi aperti fra il 1915-1980

Nonostante l'arrivo della Guerra il cinema diventa la forma più popolare di intrattenimento, nel 1917 apre il Gran Cinema Vittoria. Nel 1922 apre il Cinema Lyceum che proietta soprattutto film di propaganda fascista. Le rappresentazioni teatrali e cinematografiche in questo periodo sono i principali mezzi "educativi" usati dal Regime. Solo vent'anni più tardi, dopo la chiusura del Teatro Sociale si costruisce il Cine Teatro Impero, che assume immediatamente il ruolo di spicco in città con i suoi 1200 posti. Nel decennio 50-60 gli spettatori crescono esponenzialmente e le sale a Varese si moltiplicano, aprono: Il Cinema Gloria, il Belfiore e infine il Cinema Teatro Nuovo.

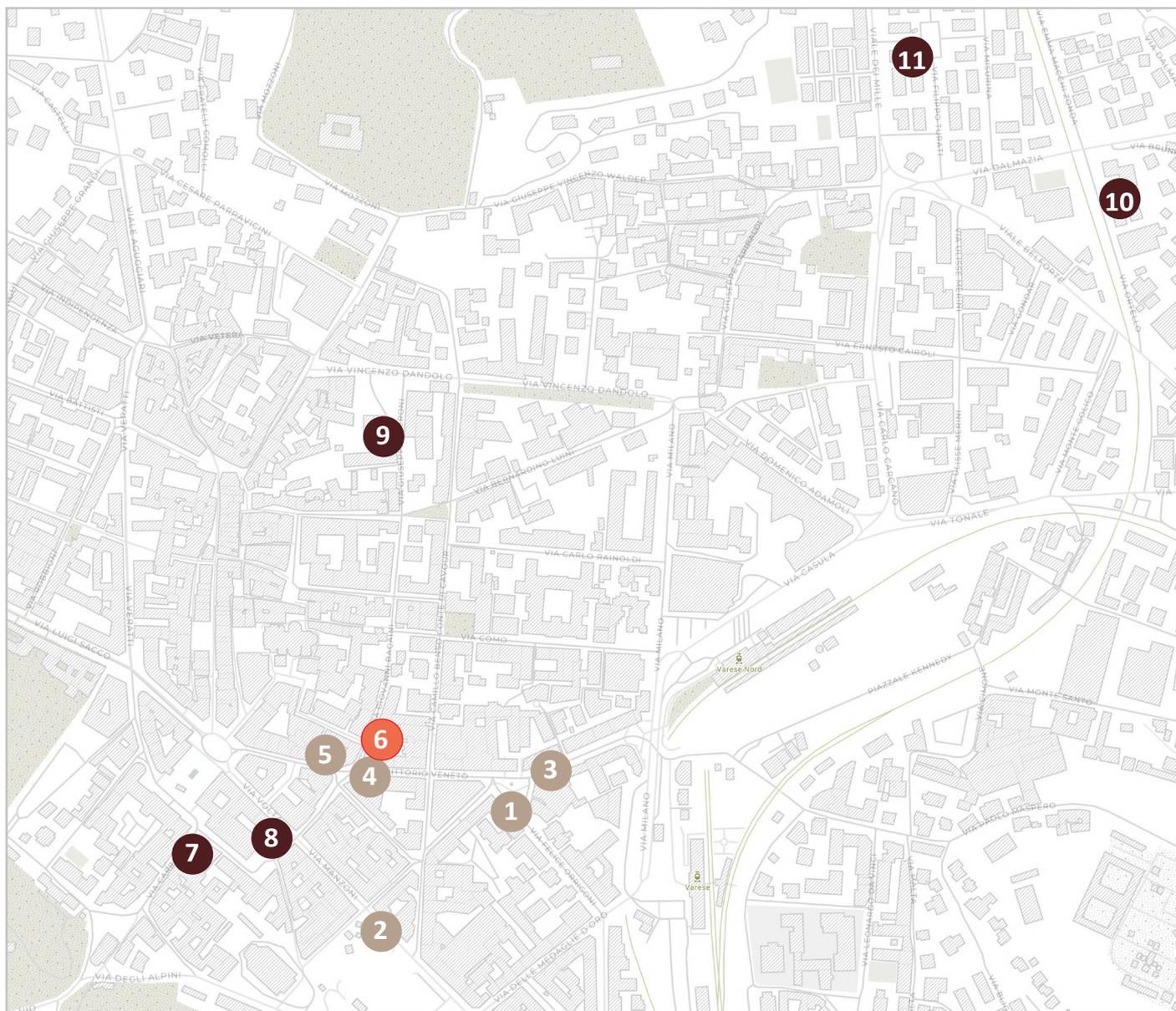


Fig 12: Mappatura dei cinema esistenti nel periodo fra il 1915-1980. Elaborazione dell'autrice dei dati del libro, *Il cinema della memoria*, Serra Antonia, (1996)

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1 Politeama (1892)                     | 7 Cinema Lyceum (1922)              |
| 2 Cinema Dumont (1908)                 | 8 Cinema Impero (1940)              |
| 3 Gran Cinema Varesino (1912)          | 9 Cinema Gloria (poi Rivoli) (1947) |
| 4 Cinema Centrale (1911)               | 10 Cinema Belfiore (1947)           |
| 5 Cinema Excelsior (1907)              | 11 Cinema Teatro Nuovo (1959)       |
| 6 Cinema Vittoria (Caso studio) (1917) |                                     |

## Cinematografi in uso e rifunzionalizzati

Verso la fine degli anni '60 inizia il declino delle sale cinematografiche, alcune resistono proiettando film a luci rosse per oltre un decennio. Le uniche sale ancora in attività sono il Cinema Impero che è diventato un multisala e il Cine Teatro Nuovo che oggi è gestito dall'associazione Film90. Tutti gli altri sono stati chiusi o riconvertiti come il Lyceum che è diventato una sala polifunzionale o l'Ex Rivoli oggi sala Montanari di proprietà del comune di Varese.

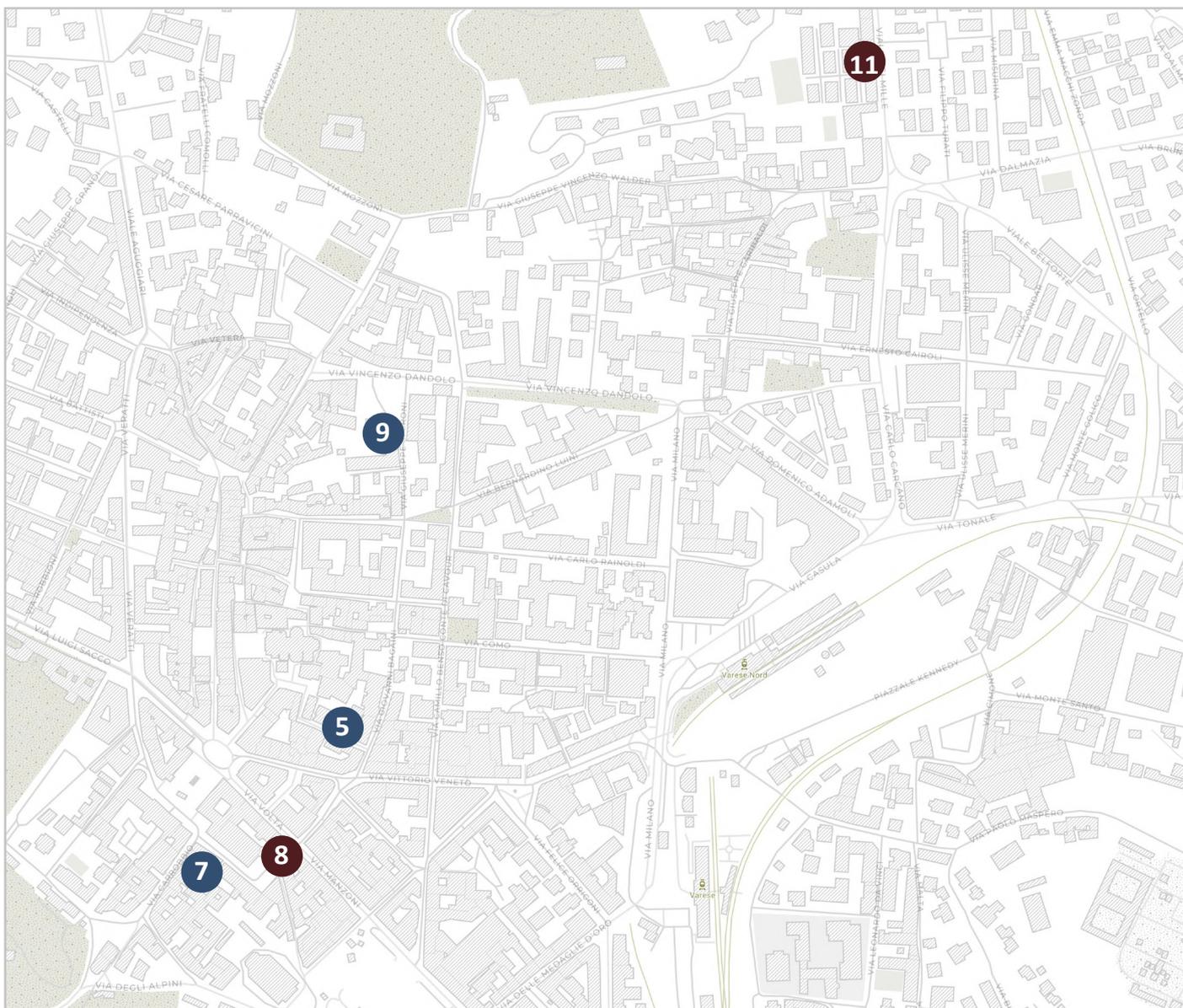


Fig 13: Mappatura dei cinema esistenti oggi. Elaborazione dell'autrice dei dati del libro, Il cinema della memoria, Serra Antonia, (1996)

### Cinematografi esistenti

- 8 Cinema Impero
- 11 Cinema Teatro Nuovo

### Ex cinematografi rifunzionalizzati:

- 7 Cinema Lyceum, oggi sala polifunzionale
- 9 Cinema Rivoli, oggi sala comunale (Montanari)
- 5 Cinema Excelsior, oggi boutique

## 2 Varese e il suo territorio

### 2.1 Inquadramento storico

L'origine di Varese ha una storia antichissima come testimoniano la presenza di reperti preistorici e romani trovati nel territorio. I romani trasformarono la zona in un contrafforte militare per difendersi dalle invasioni barbariche. La città vera e propria fonda le sue radici nel medioevo, quando era circondata da piccoli borghi che assunsero il nome di "castellanze", nuclei funzionalmente autonomi e dotati di specifica individualità. Questi antichi nuclei, che sorgevano in aperta campagna, sono stati in gran parte assorbiti nell'agglomerato urbano e lo spazio tra di essi è stato progressivamente occupato da nuove costruzioni. Tuttavia, questa impostazione si ritrova ancora oggi nel tessuto della città. È facile riconoscere uno schema policentrico costituito da Varese e i comuni ad essa adiacenti, gli originari centri storici sono ancora riconoscibili e ben conservati sia dal punto di vista architettonico sia nell'impianto urbano, facente capo alle rispettive parrocchiali (Fig 14).

Tra questi borghi troviamo Sant' Ambrogio, Lissago, Bregazzana o Santa Maria del Monte, che già ospitava il santuario e una torre di avvistamento dalla tarda romanità.

Durante l'alto medioevo nascono numerosi castelli, fra i quali il castello di Belforte, torri di avvistamento ed opere fortificate.

Il borgo di Varese diviene il principale del contado di Castel Seprio, localizzato nell'ansa che il torrente Vellone forma prima di congiungersi col fiume Olona, era accessibile da ogni direzione; diventa luogo di mercato e quindi il principale fra gli insediamenti delle vicinanze, attorno ad esso gravitavano tutte le castellanze della zona.

Il borgo e le sue castellanze dipendono dal ducato di Milano fino al '400 (Fig.15), poi tra la fine del '400 e il 1550 la città subisce l' infeudamento dei Visconti.

Una mappa del 1520 mostra il primo aspetto della attuale città di Varese, quello che oggi è il centro storico: il borgo si estendeva tra le attuali via Veratti e via Bagaini da una parte e tra la piazza della Motta e piazza Cacciatori delle Alpi dall'altra (Fig.16). In questa carta si vede chiaramente il tracciato di Via Magenta, quale elemento infrastrutturale di rilevante importanza per il nucleo cittadino; già in quest'epoca si configura come raccordo tra il mondo mediterraneo e il mondo transalpino, snodo importante sulle principali vie commerciali, nell'arco dei secoli si consolida soprattutto la retta nord-sud proveniente da Milano.

La struttura urbana di Varese e delle sue castellanze era suddivisa in sestieri chiamati squadre. Di queste, quattro comprendevano i quartieri del borgo e le quattro castel-

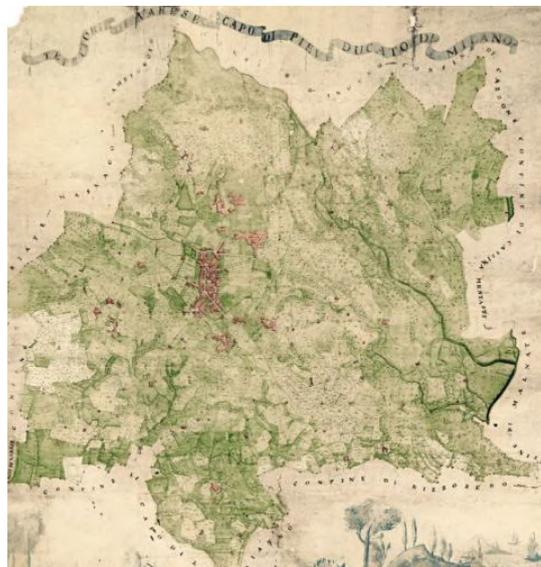
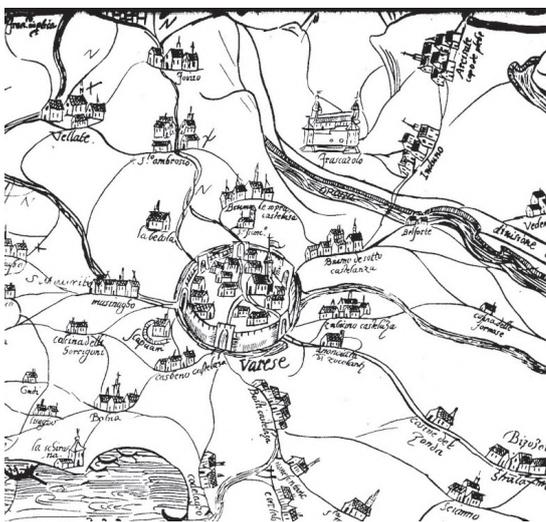


Fig. 14: Mappa dell'area varesina predisposta in occasione della visita di San Carlo Borromeo alle pievi della Diocesi di Milano. Fonte: Archivio storico comunale Varese

Fig. 15: Mappa del Ducato di Milano. Fonte: Archivio storico comunale Varese



Fig. 16: Pianta di Varese 1520.  
Fonte: Archivio storico comunale Varese

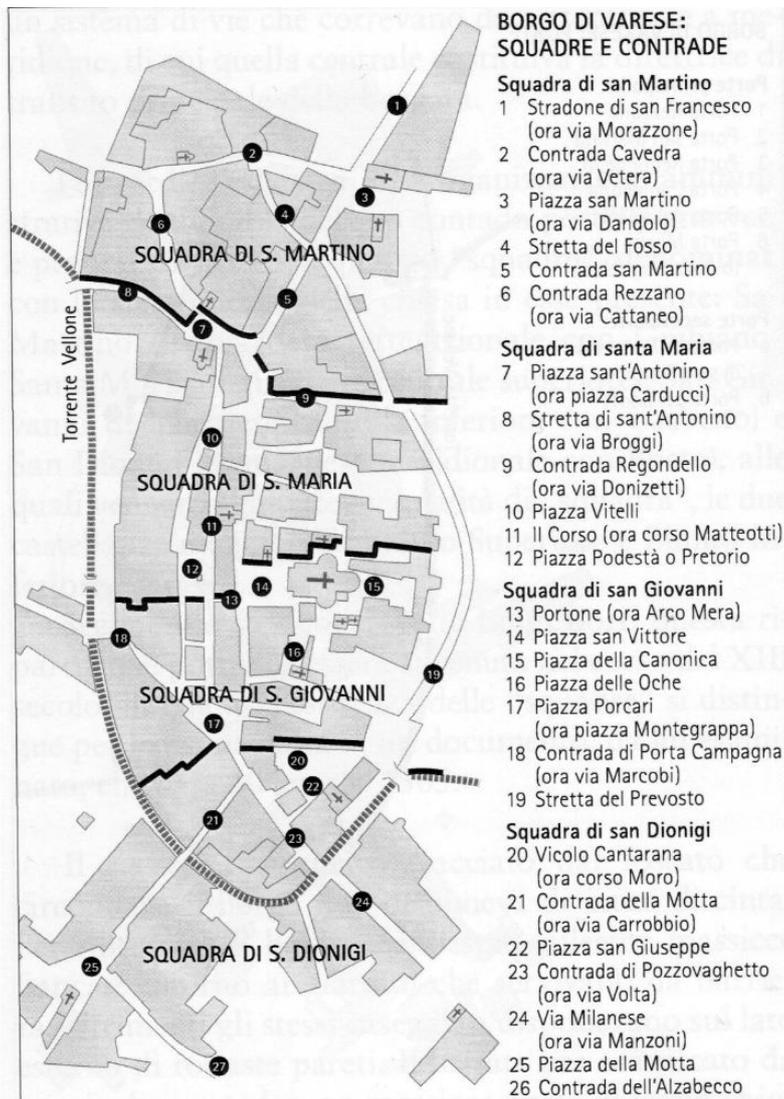


Fig.17: Squadre del centro di Varese, fonte: Archivio storico comunale Varese

lanze minori (Fig. 17).

Nel 1538 i varesini ottengono l'autonomia da Carlo V, fino all'avvento di Francesco III d'Este che diviene signore di Varese per l'inf feudamento da parte di Maria Teresa d'Austria (1765).

Durante il '600 il borgo subisce alcune trasformazioni urbanistiche come l'ampliamento di strade e la creazione di nuove piazze: nasce piazza San Vittore e viene costruito il campanile e il palazzo del pretorio.

L'opera più importante è la realizzazione del viale delle cappelle dei Santi misteri, che da sant' Ambrogio conduce al santuario del Sacro Monte.

Durante il Settecento Varese diventa luogo di svago prediletto dall'aristocrazia lombarda. Vengono costruiti numerose ville e palazzi per le famiglie più abbienti sulle colline al di fuori dei borghi, fenomeno che si intensificherà nel XIX secolo. Queste ville erano spesso circondate da giardini e parchi, contribuendo a creare l'immagine di Varese come una città ricca di verde.

Sotto la dominazione austriaca viene istituito il catasto con la misurazione dei terreni e viene abolita la suddivisione in squadre, questo migliora decisamente la qualità di vita economica della città e della gestione amministrativa.

Francesco III Duca di Modena ottenne da Maria Teresa il borgo di Varese in feudo, decise di stabilirsi e costruire una piccola reggia, il palazzo Estense, ai nostri giorni sede dell'amministrazione comunale. Si promuovono molti lavori pubblici: vengono abbattuti vecchi edifici e si aprono due piazze: piazza del Podestà e piazza san Vittore. Vengono realizzati l'ampliamento e la creazione di nuove strade, come via San Martino, la strada tra San Francesco e Biumo, viene allargata via Pozzovaghetto (ora Volta), si costruiscono i portici in piazza Porcari e si amplia la strada da piazza Cappello (oggi Beccaria) alla Rotonda, viale oggi intitolato a Padre G.B. Aguggiari.

Durante l'Ottocento la città si trasforma sia dal punto di vista economico sia urbanistico. Nel 1850 inizia la costruzione dell'arco di collegamento fra piazza san Vittore e piazza del podestà e nasce il distretto scolastico esistente ancora oggi.

La nascita delle grandi industrie lungo il fiume Olona e Vellone trasforma il territorio in modo radicale: nel primo caso si insediano cartiere, filande e concerie mentre le rive del fiume Vellone vengono sfruttate per l'industria aeronautica e calzaturiera. Negli anni dello sviluppo industriale vengono realizzate le ferrovie Saronno-Malnate e Como-Varese-Laveno e il collegamento con Milano che favorì ulteriormente il commercio e l'esportazione (Fig.18). L'avvento della ferrovia orienta l'espansione urbana verso est e verso la direzione meridionale (Fig. 19).

Nei primi anni del '900 con le nuove possibilità di trasporto i villeggianti possono spostarsi a scopo di svago, questo determina la costruzione di ville, villette e alberghi. La città è sempre più frequentata per le sue bellezze naturali e per la sua prestigiosa offer-

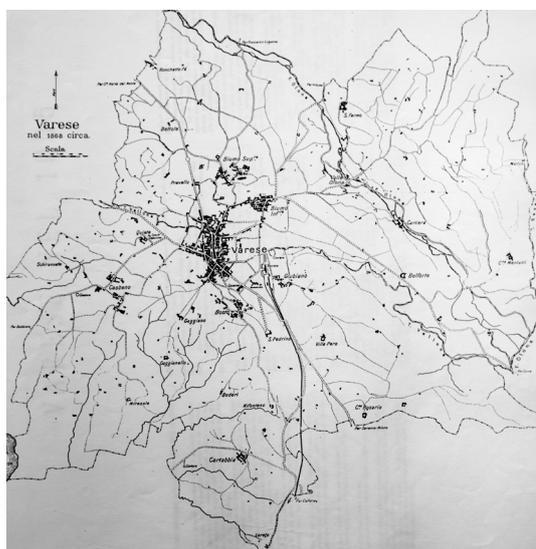
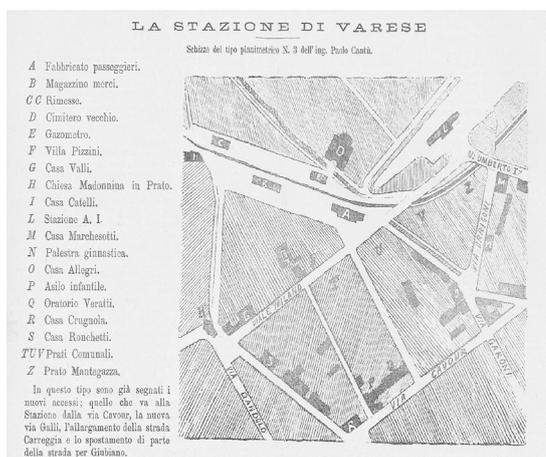


Fig.18 (a sinistra) : Schema della stazione di Varese. Fonte: Archivio storico comunale Varese

Fig.19 (a destra): Varese nel 1868. Archivio storico di Varese.

ta alberghiera, tra i quali il grande albergo Europa, e il gran hotel Varese Excelsior. Nel 1907 viene fondata la società grandi alberghi varesini che decise di realizzare, presso il Monte Tre Croci, un albergo che poi verrà chiamato "Grand Hotel Campo dei Fiori". Nel frattempo iniziano i lavori per realizzare la funicolare di collegamento tra Vellone e Campo dei Fiori.

Con la Prima guerra mondiale l'intensa attività edilizia che aveva interessato soprattutto le castellanze e i colli, si arresta. I primi interventi urbanistici consistono nella copertura del fiume Vellone e la pavimentazione delle strade del centro.

Nel periodo post-bellico Varese venne dichiarata capoluogo di provincia e nacque la necessità di rispecchiare il suo nuovo ruolo territoriale cambiando volto alla città e l'amministrazione comunale affidò il progetto all'architetto Morpurgo. Da questo nascerà il bando per la progettazione di piazza Monte Grappa necessaria per dare respiro all'imponente mole del campanile che fu l'ultimo intervento significativo episodio di progettazione urbanistica realizzato per la città di Varese. Con la Seconda guerra mondiale si fermò nuovamente lo sviluppo urbano in corso, verrà ripreso poi negli anni '50 per il boom demografico. Mettendo a confronto le mappe del 1925 e 1953 (Figg. 20-21) si nota come questo sarà fatto in modo caotico disinteressandosi del disegno urbano della morfologia dei luoghi, seguendo logiche speculative e riempiendo gli spazi tra centro e castellanze, ciò ha portato a tessuti edilizi privi di riconoscibilità e carenti nella qualità degli spazi pubblici e in generale nel disegno urbano.<sup>9</sup>

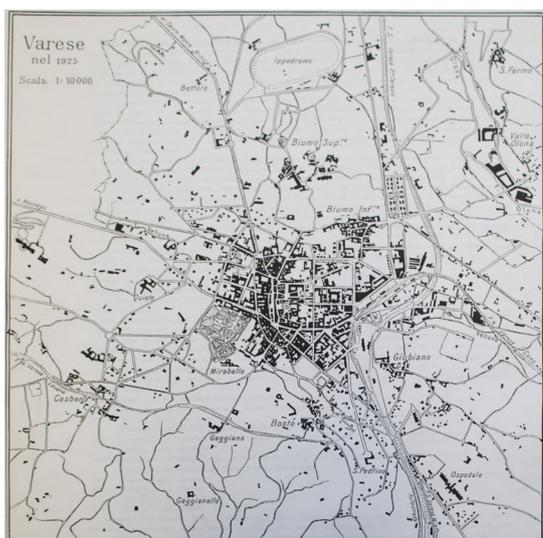


Fig. 20: Varese nel 1925. Fonte: Archivio storico comunale Varese

Fig. 21: Varese nel 1953. Fonte: Archivio storico comunale Varese

<sup>9</sup> R. Tadini, Varese com'era, 1980, Castelseprio Centrostampa '73, Varese

## 2.2 Inquadramento territoriale

### 2.2.1 Analisi territoriale

Varese<sup>1</sup> è una città situata nella regione italiana della Lombardia ed è il capoluogo dell'omonima provincia, presenta una superficie di 1198,11km<sup>2</sup> ed è la quinta in Italia per densità di popolazione.

Il territorio di Varese confina a nord con la provincia di Como e con la Svizzera; a ovest con la provincia di Vercelli; a sud-ovest si trova la provincia di Novara; a sud con la provincia di Milano ed a est confina con la provincia di Monza e Brianza ( Fig. 22).

La città di Varese è il centro principale di un'area metropolitana più ampia, infatti ha un carattere fortemente policentrico, il comune di Busto Arsizio è più popoloso del capoluogo di provincia Varese, anche Gallarate e Saronno rivestono un ruolo altrettanto importante (Fig 23). Situata all'interno del sistema pedemontano, ai piedi del sacro monte di Varese, funge da elemento di unione tra l'area prealpina e la pianura padana, con la funzione di cerniera tra diverse aree geografiche. All'interno di questo sistema, la città di Varese viene ritenuta una "città di mezzo" insieme a Como e Lecco. È anche considerata una città di corona all'interno di un più esteso assetto urbano policentrico, con Milano come polo propulsore da cui dista circa 55 km.

Il territorio comunale di Varese è caratterizzato dalla presenza di sette colli: il Colle di Biumo Superiore (439 m), il Colle di Giubiano (407 m), il Colle di San Pedrino (402 m), il Colle di S. Albino (406 m), il Colle di Montalbano (411 m), il Colle Campigli (453 m) e il Colle dei Miogni (492 m).

La città è attraversata dal fiume Olona, che ha origine dal Sacro Monte di Varese. Ai piedi della città si trova il lago di Varese che segna il confine meridionale della città e si estende su un sistema collinare corrispondente alle principali frazioni.

Tra gli elementi strutturali che hanno contribuito alla formazione del paesaggio varesino, spicca la struttura geomorfologica del territorio con il suo fitto reticolo idrografico e i bacini lacustri. Questa struttura ha influenzato la distribuzione degli insediamenti umani, che negli ultimi due secoli sono stati fortemente condizionati dallo sviluppo industriale concentrato nella valle dell'Olona e successivamente diffuso in diverse parti del territorio.

Dal punto di vista amministrativo, è suddiviso in diverse frazioni e quartieri, tra cui centro storico, Biumo Superiore, Casbeno, Masnago e Sant'Ambrogio Olona ( Fig.24).



Fig. 22: Mappa delle province lombarde.

## Varese e i comuni limitrofi

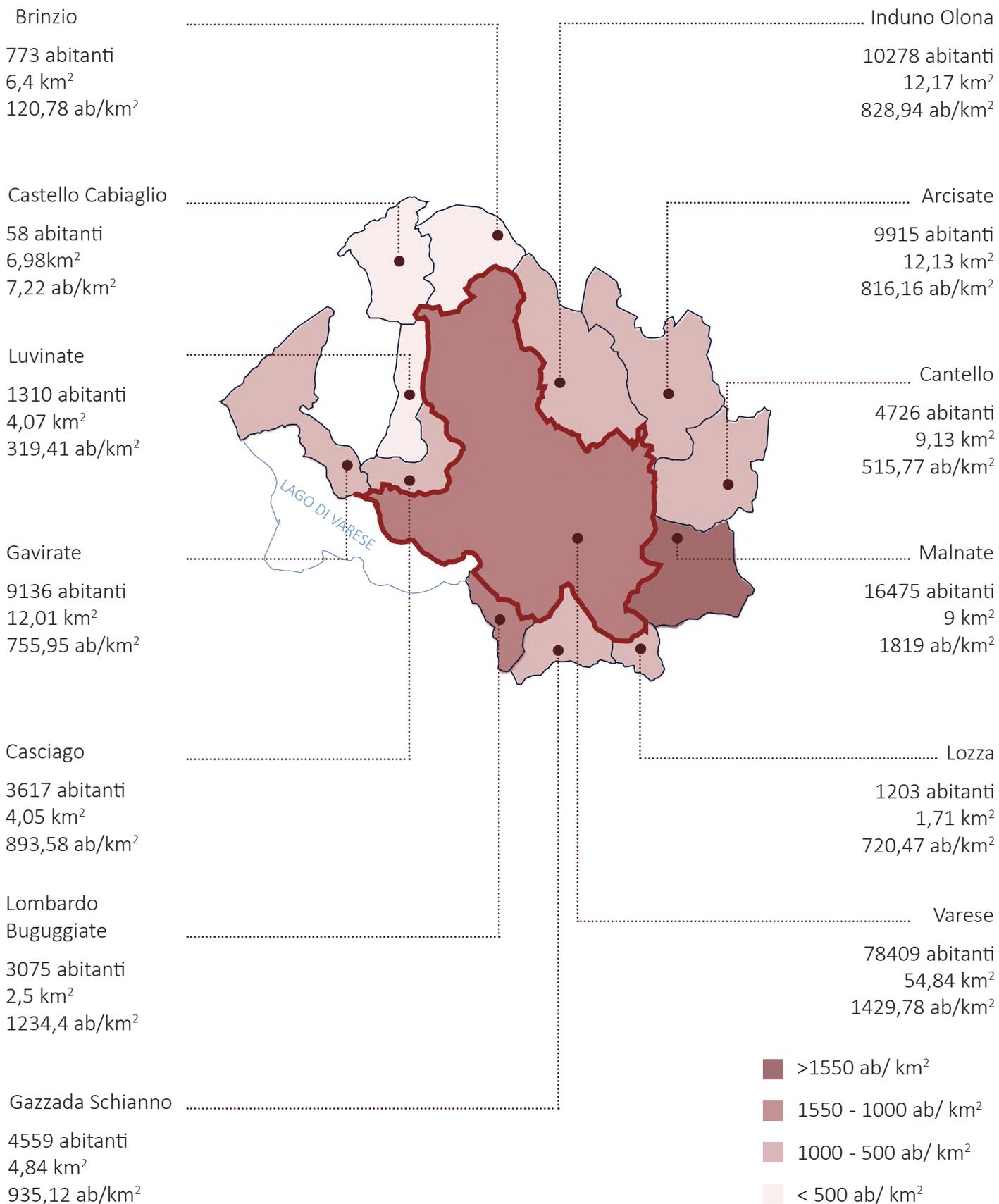


Fig. 23: Varese e comuni limitrofi con rispettive densità abitativa. Elaborazione dell'autrice su dati ISTAT 2023.

## 2.2.2 La “città giardino”



Fig. 24: Mappa delle ville con parco di Varese che le conferiscono il nome di “città-giardino”

- |   |                 |   |                     |    |                     |    |                |
|---|-----------------|---|---------------------|----|---------------------|----|----------------|
| 1 | Villa Augusta   | 5 | Villa San Francesco | 9  | Villa Myllius       | 13 | Villa Toeplitz |
| 2 | Villa Mirabello | 6 | Villa Litta Panza   | 10 | Villa Aletti        |    |                |
| 3 | Palazzo Estense | 7 | Villa Ponti         | 11 | Castello di Masnago |    |                |
| 4 | Villa Recalcati | 8 | Villa Mozzoni       | 12 | Villa Baragiola     |    |                |

## Varese e la “città giardino”

Un aspetto interessante della città di Varese è la presenza di numerosi parchi, giardini e ville che conferiscono alla città la caratteristica più saliente e giustificano l'appellativo di “città giardino”. Questo aspetto caratteristico è dato dallo sviluppo nei secoli di numerosi palazzi-villa di Varese, processo che iniziò alla metà del XVII secolo con la costruzione di palazzo Orrigoni del quale oggi non rimane più nulla. Il borgo aveva ormai assunto la struttura che anche oggi conserva, con un agglomerato centrale, la Varese vera e propria, accanto al quale passava il torrente Vellone, dagli edifici raccolti attorno alla Basilica di san Vittore ed un serie di centri minori tutt'attorno, in posizione elevata quasi a formare una corona: le Castellanze. Il territorio di Varese assume nei secoli XVIII-XIX una fisionomia del tutto particolare con un nucleo centrale abitato circondato da una costellazione di centri minori, lo spazio libero fra gli agglomerati fu tradizionalmente occupato da ville e dai loro vasti parchi che, con l'introduzione di specie pregiate a foglia perenne assieme alla tradizione del giardino all'inglese e romantico, vennero a costituire masse di verde sempre più fitte. L'interesse ai giardini circondanti le ville non fu però una caratteristica presente fin dal principio, diviene una componente essenziale poco prima della metà del Settecento quando Varese cominciò a diventare interessante sede di villeggiatura per alcune famiglie che abitualmente gravitavano attorno a Milano. Varese, infatti, andava ad assumere sempre più importanza nel panorama commerciale grazie alla posizione favorevole. Iniziarono le costruzioni di ville non solo a Varese ma anche nelle immediate vicinanze. La città ricevette un ulteriore impulso con Federico III di Modena e la villa Estense che divenne prototipo delle ultime grandi costruzioni e trasformazioni tardo settecentesche. All'intensa attività edilizia si aggiungeva dismissione di diversi conventi che per la loro posizione centrale erano desiderate dai costruttori di ville. Questa attività continuò fino alla prima metà dell'Ottocento dando alla città il volto che ancora oggi conserva. Nel frattempo, cresce il numero di nuovi grandi parchi e con questi le ville romantiche di cui villa Ponti ne è l'esempio maggiore. Dal XIX a Varese declina l'età delle grandi ville e il territorio viene frantumato da una miriade di villini dal giardino limitato.<sup>10</sup>

---

10 Santino Langè, Flaviano Vitali, *Ville della provincia di Varese* (1984), Rusconi, Milano

## 1 Villa Augusta

La villa è stata progettata dall'Ingegnere Pisoni e la costruzione è iniziata nel 1901. Nel 1911, la villa e il giardino sono diventati la residenza estiva dei coniugi Angelo Zamboni e Augusta Testoni. Comprende viali curvilinei che delimitano aiuole irregolari, circondate da rocce di pietra spugna dell'Olona, che risalgono al periodo tardo romantico. Ci sono anche aree prative con alberi e arbusti di diverse dimensioni, che riflettono diverse epoche di impianto. La villa si trova in una posizione elevata rispetto al giardino e i diversi livelli sono collegati da numerose scalinate. Il giardino ospita diversi alberi maestosi, tra cui due cedri d'Atlante monumentali che circondano un gazebo in stile neoclassico, un gruppo di faggi purpurei, un monumentale esemplare di quercia da sughero, conifere e filari di tigli e platani.



Fig. 25: Fotografia di Villa Augusta a Varese. Fonte: Sito del FAI- Villa Augusta

## 2 Villa Mirabello

L'edificio fu costruito nel XVIII secolo sulla cima del colle Mirabello, così chiamato per l'ampio panorama che offriva sul lago e sulla catena alpina. Nel 1843, la villa fu rinnovata e dotata di un ampio parco, mentre dell'originaria costruzione settecentesca rimane l'interessante oratorio della Beata Vergine Addolorata, progettato nel 1767 dall'architetto varesino Giuseppe Veratti. La proprietà fu acquistata da Luigi Taccioli, membro di una ricca famiglia milanese impegnata nel commercio della seta. La ristrutturazione dell'edificio in stile Tudor, fu affidata all'architetto Luigi Clerichetti. Oggi la villa è sede dei musei civici originati dall'ottocentesco Museo patrio. Il complesso museale comprende: una sezione storica dedicata al risorgimento e alla resistenza; una pinacoteca; una sezione scientifico-naturalistica; una sezione preistorico archeologica. Quest'ultima che presenta una rassegna completa dalla preistoria del territorio varesino sino all'età romana, verte sulla raccolta di ponti, costituita da materiali provenienti dagli insediamenti palafitticoli del varesotto. E in particolare dall'isola Virginia. Passando per il vasto parco all'inglese della villa, si ha modo di ammirare specie rare e piante centenarie.



Fig. 26: Fotografia di Villa Mirabello a Varese. Fonte: Sito di Musei Civici di Varese

### **3** Palazzo Estense

Il palazzo Estense è oggi sede del comune di Varese dal 1882 ed è una delle mete più apprezzate della città. Il nucleo originario fu realizzato per Tommaso Orrigoni, e nel 1765 fu dato in dono a Federico III d'Este dall'imperatrice Maria Teresa d'Austria. Questo corrispondeva all'attuale corpo centrale del palazzo con pianta a U, poi furono eseguiti diversi lavori di adeguamento per adattare l'edificio ai ricevimenti di corte e alle grandi feste. Il progetto fu affidato a Giuseppe Antonio Bianchi che curò anche la parte dei giardini, caratterizzati da parterre scanditi da aiuole fiorite e piante a basso fusto. Oggi è direttamente collegata ai giardini di villa Mirabello. La facciata esterna è semplice e lineare, con influenze neoclassiche e caratterizzata da tre portali d'ingresso equidistanti. In alto si trova lo stemma della Città di Varese, scolpito nel 1893 da Giovanni Portaluppi su disegno di Ludovico Pogliaghi. Il portale centrale, denominato portone d'onore, conduce al Palazzo e ai Giardini. La facciata interna è decorata con fasce orizzontali bianche che contrastano con l'intonaco rosa "fior di pesco", un colore voluto dal duca Francesco III. Sul coronamento del frontone è posizionata una meridiana, sormontata dall'"aquila estense". Al piano terra si trova l'attuale Sala Aldo Montoli, completamente restaurata e ora messa a disposizione per le riunioni di lavoro dei gruppi consiliari. Al primo piano si trova la Sala da Ballo, oggi sala di rappresentanza e per matrimoni. A pochi passi dalla Sala Aldo Montoli, si accede al Salone Estense, in cui Francesco III d'Este organizzava sontuosi ricevimenti; oggi è sede del Consiglio Comunale e di numerose iniziative culturali e di promozione del territorio.



Fig. 27: Fotografia di Palazzo Estense a Varese. Fonte: Sito del comune di Varese

#### 4 Villa Recalcati

La villa, oggi sede della Provincia e della Prefettura di Varese, è stata inizialmente eretta nella seconda metà del Seicento come residenza di campagna della famiglia Recalcati, una nobile famiglia milanese. Nel 1874, la villa fu trasformata nel “Grande Albergo Excelsior”, che divenne uno dei più importanti e rinomati del nord Italia. L’albergo attirava personalità di spicco come Verdi e D’Annunzio. Tuttavia, il declino del turismo dopo la Prima Guerra Mondiale portò alla bancarotta dell’albergo nel 1927 e nel 1931 fu acquistata dal comune. La villa è composta da un nucleo centrale che guarda verso il centro cittadino e si apre su due ali collegate da un portico a tre archi, creando una scenografia barocca. La facciata austera, ma maestosa, rivolta verso il parco, è caratterizzata da porzioni più alte e finestre intervallate da lesene in ritmo diverso. L’interno della villa è arricchito da numerosi affreschi, principalmente del Settecento, realizzati dai più importanti decoratori varesini dell’epoca, come Pietro Antonio Magatti e Giovan Battista Ronchelli. Si possono trovare diversi camini e ricche decorazioni in stucco dell’Ottocento.



Fig. 28: Fotografia di Palazzo Estense a Varese. Fonte: Sito del comune di Varese

## 5 Villa San Francesco

Si trattava originariamente di un antico convento che venne acquistato da Giorgio Clerici nel 1810. Commissionò i lavori per la costruzione della propria villa che terminarono nel 1816. La casa si presenta con una facciata di tipo neoclassico, con un corpo centrale diviso in tre campate, scandite da lesene e sormontate da un timpano fiancheggiato da due corpi minori. Alle spalle si trova il cortile interno porticato su tre lati che comunicano con il giardino sul retro. Questo giardino all'inglese rappresenta la prima realizzazione del genere in Varese. La Casa è oggi proprietà della famiglia Veratti.



Fig. 29: Fotografia di Villa San Francesco a Varese. Fonte: Sito del FAI- Villa San Francesco

## 6 Villa Litta Panza

Si tratta di una villa settecentesca ubicata sul colle di Biumo superiore. Originariamente abitata dalla famiglia dei conti Orrigoni, nel 1748 passò al marchese Menafoglio, nel 1823 fu acquistata dal duca Pompeo Litta Visconti Arese, e infine, nel 1935 acquistata dal conte Ernesto Panza di Biumo. Fu ereditata dal figlio Giuseppe Panza che è stato uno dei maggiori collezionisti d'arte contemporanea del XX secolo, tra gli anni 50 e 70 ha acquistato 2500 opere che sono state esposte nella villa. La villa ha una pianta a "U" aperta verso occidente, con un porticato a tre archi che circonda il cortile sul lato aperto. Sopra il porticato, un camminamento panoramico collega i due bracci laterali della villa, che si affacciano sul cortile. La facciata principale è caratterizzata da una scalinata monumentale che conduce all'ingresso principale, con colonne doriche e un balcone centrale. L'interno della villa è affascinante, con ampie sale ornate, soffitti affrescati e arredi eleganti. Dal 1996 è proprietà del FAI, che ne gestisce la conservazione, gestione e valorizzazione. È circondato da un parco di 33 mila metri quadri che fu riprogettato ai primi dell'Ottocento come un giardino all'inglese, con due grandi fontane centrali, davanti alla villa un parterre geometrico chiuso da carpini e lecci.



Fig. 30: Fotografia di Villa Litta Panza a Varese. Fonte: Sito del FAI- Villa Litta Panza

## Villa Ponti

Villa Ponti fu commissionata da Andrea Ponti, industriale cotoniero originario di Gallarate e il progetto affidato all'architetto Luigi Balzaretto 1858. Nel progetto originale erano presenti un corpo centrale è destinata all'abitazione e due ali ai lati che avrebbero dovuto essere le serre ma non furono realizzate. Quindi la villa si presenta come un rigido parallelepipedo piuttosto tozzo con pianta quasi quadrata. In facciata si osservano delle bifore con l'oculo racchiusi da una doppia colonna. Gli interni si articolano intorno a un atrio ottagonale, che si eleva su due piani e culmina in una cupola con lanterna, l'unica fonte di luce per l'ambiente. Il vasto parco all'inglese è popolato da



Fig. 31: Fotografia di Villa Ponzi a Varese. Fonte: Sito del FAI- Villa Ponzi

## 8 Villa Mozzoni

conifere giganti, specialmente cedri. Nel 1961, la villa fu acquistata dalla Camera di Commercio e oggi serve come centro congressi permanente.

La casa fu costruita intorno agli anni '20 del Settecento, lo spazio si presenta attualmente tutto raccolto attorno al cortile porticato, il cui lato a sud è aperto e dà sul cortile d'ingresso delimitato ai lati da due ali minori che convergono leggermente verso i cancelli. Il giardino è un parterre all'italiana a contatto con la casa mentre il resto del



Fig. 32: Fotografia di Villa Mozzoni a Varese. Fonte: Sito del FAI- Villa Mozzoni

## 9 Villa Torelli Mylius

declivio confinante con il bosco è stato realizzato all'inglese. La villa è tuttora proprietà della famiglia Mozzoni.

Villa Torelli Mylius nacque nel XVIII secolo come sito agricolo, originariamente appartenente ai Padri Gesuiti di Varese, e consisteva in una piccola casa da massaro circondata da un vasto parco. La villa attuale risale alla ricostruzione del 1902, promossa da Giorgio Mylius e realizzata dall'architetto Achille Majnoni. Questa villa eclettica è composta da due grandi edifici disposti lungo un unico asse, collegati da una veranda e un solarium con archi a tre campate. La villa vanta soffitti a cassettoni e lampadari in cristallo, con un totale di 62 stanze, esclusi i servizi, per una superficie complessiva di 2600 metri quadrati. Il parco di otto ettari è adornato con putti e statue.

Attualmente, è visitabile solo il parco, considerato uno dei più belli della città, che fu trasformato in un giardino paesaggistico di duemila metri quadrati nei primi anni del '900.



Fig. 33: Fotografia di Villa Mylius a Varese. Fonte: Sito del comune di Varese

#### Villa Aletti

Villa Aletti riveste un'importanza significativa dal punto di vista ambientale. La sua architettura, di stampo eclettico, si distingue per la sua semplicità con una pianta quadrata. Gli spazi interni sono organizzati attorno a un ampio atrio e a uno scalone centrale. Il parco è particolarmente interessante poiché completa la vasta area verde che circonda il colle di Biumo Superiore.



Fig. 34: Fotografia di Villa Aletti a Varese. Fonte: Sito del FAI- Villa Aletti

11

## Castello di Masnago

L'edificio è il risultato di addizioni avvenute nel tempo; è composto dalla torre medioevale del XII secolo, dal corpo di fabbrica principale quattrocentesco e da un'ala sei-settecentesca, innestata sulle preesistenti fortificazioni medioevali, che conferisce all'impianto l'aspetto di una dimora di campagna fortificata. Nasce in epoca medievale come fortificazione come testimonia l'imponente torre quadrata, nel Quattrocento venne poi trasformato da struttura difensiva in edificio residenziale. Nel 1937 furono scoperti due cicli di affreschi che decorano il salone di rappresentanza al pianterreno ed una stanza al primo piano del palazzo. Il museo ospita la collezione civica di pittura, scultura e grafica costituita attraverso importanti lasciti che comprendono i migliori artisti di area lombarda da XVI al XX secolo. Il parco comprende anche un piccolo giardino botanico con 103 tipologie di piante.



Fig. 35: Fotografia del Castello di Masnago a Varese. Fonte: Sito del Musei Civici di Varese

12

## Villa Baragiola

Villa Baragiola è un edificio storico risalente all'inizio del XIX secolo che ha subito varie modifiche nel corso dei decenni successivi. La struttura originale era costituita da un edificio a pianta quadrata e al suo interno erano presenti un'armeria, un salone d'onore e una vasta biblioteca. Nel versante settentrionale della villa, nel corso degli anni, fu inaugurato un ippodromo che si estendeva fino alla posizione attuale dello stadio Franco Ossola. Nel 1941, la villa venne trasformata in un seminario arcivescovile e successivamente, nel 2001, fu acquistata dall'Amministrazione Comunale. Dopo l'acquisto, la villa fu sottoposta a lavori di restauro e alcuni uffici furono trasferiti all'interno dell'edificio. Il meraviglioso parco che circonda la villa è ancora oggi aperto al pubblico e dispone di un'area museale che può ospitare eventi culturali ed esposizioni. Al piano terreno, un'ampia area porticata è stata affidata all'Associazione Controluce ONLUS, che ha creato il Museo Tattile Varese.



Fig. 36: Fotografia di Villa Baragiola a Varese.  
Fonte: Sito del comune di Varese

### 13 Villa Toeplitz

Villa Toeplitz, costruita nel 1901, prende il nome da un ingegnere che la acquistò nel 1914 dalla famiglia tedesca Hannesen che la usava come casa di campagna. I coniugi Toeplitz diedero vita a un edificio ricco di elementi architettonici e di influenze mutuata dai viaggi in Asia. La Villa è dotata di una torretta con una loggia ad archi e un osservatorio astronomico. Al suo interno si trovano pavimenti in marmo, soffitti a cassettoni e porte con fregi in ferro battuto ed è oggi una sede distaccata dell'Università dell'Insubria. Dal 1972 la Villa e il parco sono di proprietà del Comune di Varese. Il parco si trova tra i giardini più belli d'Italia grazie alla cura dei dettagli che lo rendono unico e alla sua posizione panoramica. Fu ampliato fino ad otto ettari, e fu disegnato un giardino alla francese abbellito con giochi d'acqua, fontane e gradinate in marmo. Oltre alla villa patronale si trovano una villa di residenza più piccola e la portineria, una cappella ed un osservatorio astronomico.



Fig. 37: Fotografia di Villa Toeplitz a Varese.  
Fonte: Sito del comune di Varese

## 2.3 Analisi del Piano di Governo del territorio

### 2.3.1 Carta dei beni paesaggistici

Scala nominale 1:10.000

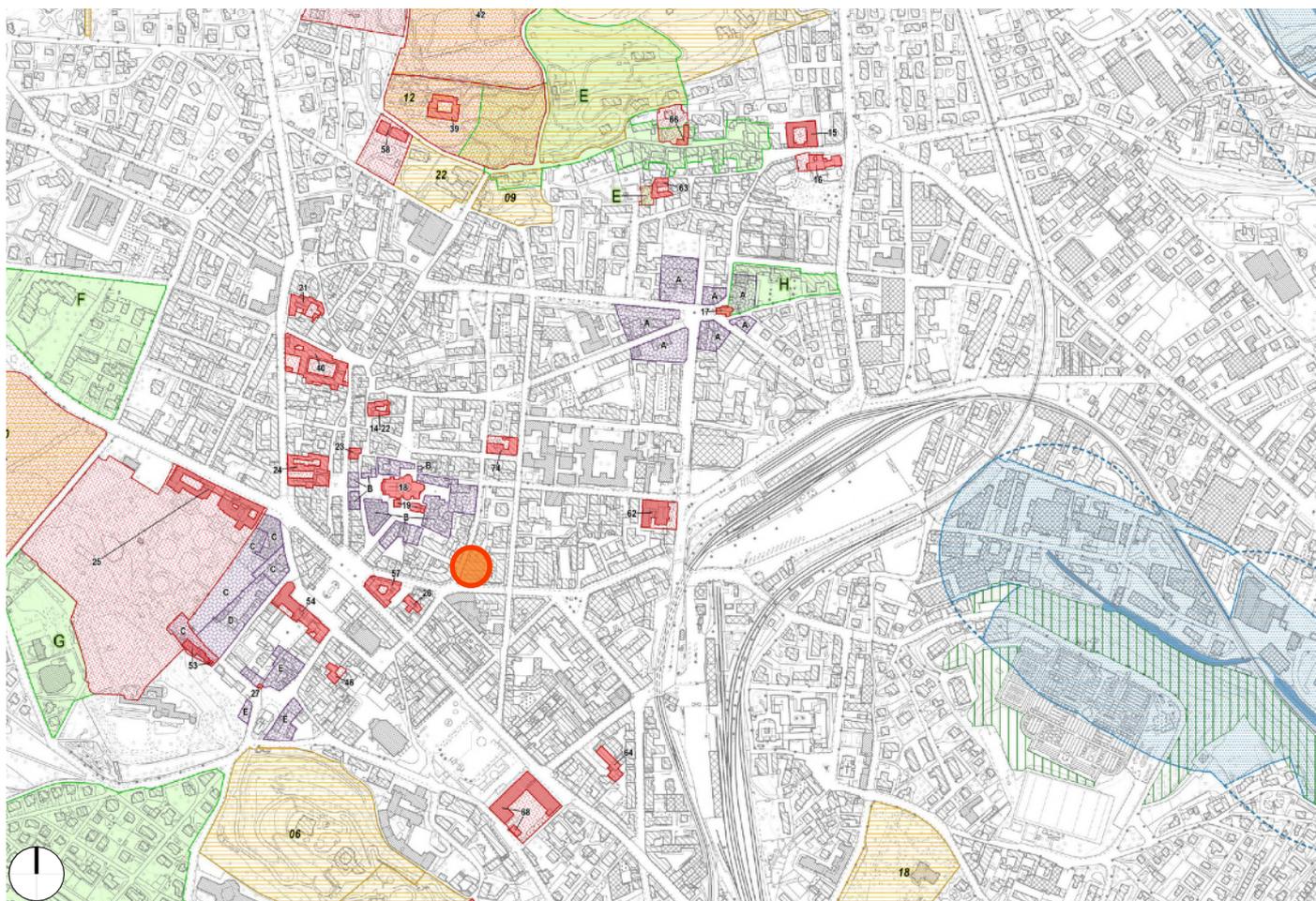


Fig. 38: Estratto della Carta dei beni paesaggistici di Varese.

0 100 200 500 m

	art. 136 lettera c) e d), D.Lgs. 42/2004 bellezze d'insieme		art. 10, D.Lgs. 42/2004 Edifici vincolati		art. 142 lettera g), D.Lgs. 42/2004. Ter- ritori coperti da boschi e foreste
	art. 136 lettera b), D.Lgs. 42/2004 bellezze individue		art. 10, D.Lgs. 42/2004. Edifici vincolati e loro parchi o aree pertinenziali		art. 142 comma 2, D.Lgs. 42/2004 Aree escluse dal vincolo in quanto alla data del 06.09.1985 erano delimitate come ZTO A o B del PRG
	art. 10, D.Lgs. 42/2004 Zone di rispetto edifici vincolati		art. 142 lettera c), D.Lgs. 42/2004 Fascia della profondità di 150 m. dai fiumi		Cinema Vittoria (Caso studio)

Il Piano delle Regole di Varese individua i vincoli e le tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legi-  
slazione nazionale e regionale e alle prescrizioni derivanti da scelte del PGT.

Nell' estratto cartografico in si riportano i vincoli relativi a:

a. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

- D.Lgs art.136 lett c), d) bellezze d'insieme
- D.Lgs art.136 lett b) bellezze individuali

b. Aree tutelate per legge:

- D.Lgs art.142 lett c) Fascia della profondità di 150 metri dai fiumi;

- D.Lgs art.142 lett g) Territori coperti da boschi e foreste, aree percorse da incendi;
- D.Lgs art.142 comma 2 Aree escluse dal vincolo in quanto delimitate come zto A e B (PRG1985).

c. Beni culturali:

- D.Lgs 42/2004 art.10 Edifici vincolati;
- D.Lgs 42/2004 art.10 Edifici vincolati e loro pertinenze;
- D.Lgs 42/2004 art.10 Zone di rispetto edifici vincolati;

Tra gli obiettivi generali del PTCP (Piano Territorio di Coordinamento della Provincia di Varese):

- Approfondire la conoscenza del proprio patrimonio culturale, così come definito dal D.Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni culturali e paesaggistici” e realizzare un quadro delle relazioni che intercorrono tra di essi;
- Tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori individuati per garantire la loro trasmissione alle generazioni future e nel contempo riqualificare condizioni di degrado e abbandono;
- Valorizzare le potenzialità turistiche e culturali, promuovere l’identità culturale, rendere maggiormente fruibili, rispettando la sostenibilità, il territorio e le sue attrattive;
- Indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Le principali prescrizioni sono:

- Limitare la pressione antropica sulle sponde dei laghi prevedendo una verifica di compatibilità per ogni intervento interessante le coste lacuali, al fine di garantire la continuità morfologica e tipologica dei manufatti, compresi quelli relativi a strade, piazze e altri spazi pubblici.
- Valorizzare e tutelare l’accessibilità alle aree spondali, incentivando il recupero di percorsi ciclo pedonali, ippici, sentieristici.
- Individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico. Tutelare i con visuali.

Le prescrizioni per l’area insediativa circostante il caso studio sono:

- Recuperare, tutelare e valorizzare, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica).
- Prevedere programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi.

## 2.3.2. Carta delle regole

Scala nominale 1:10.000

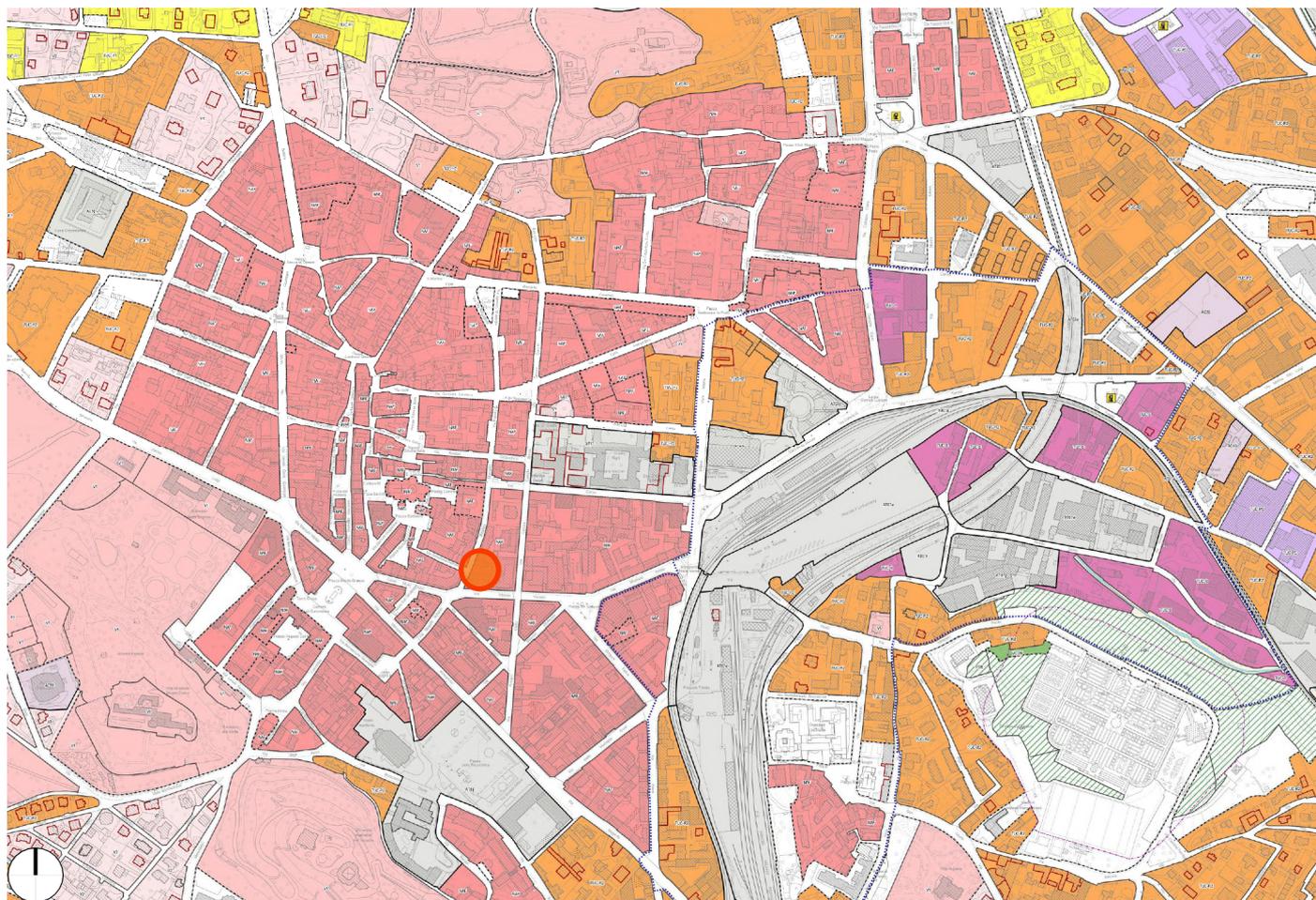


Fig 39: Estratto della Carta del Piano delle Regole del comune di Varese

0 100 200 500 m

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Edifici di rilevante interesse storico-architettonico ante 1934            |  | Ambiti di connessione tra aree ambientali e aree urbane         |
|  | NAF Nuclei di antica formazione  |  | Edifici di rilevante interesse storico-architettonico 1934-1953 |
|  | Ville e parchi di importanza testimoniale del tessuto della città giardino |  | Ville e parchi di rilevante interesse storico-architettonico    |
|  | Ambiti Edificato sparso  |  | Tessuto urbano consolidato residenziale di completamento        |
|  | Aree agricole  |  | Tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione       |
|  | Aree di trasformazione   |  | Cinema Vittoria (Caso studio)                                   |

La zona in cui è situato il Cinema Vittoria è denominata NAF (Nuclei di Antica Formazione), in cui si trovano le parti del tessuto urbano che mostrano caratteristiche insediative, tipologiche e architettoniche riconducibili ai processi di formazione del territorio. La distribuzione di questi nuclei evidenzia due ordini distinti: quello del capoluogo comunale di Varese e quello relativo alle castellanze, ai nuclei storici minori e ai centri civici che si estendono lungo il sistema viario comunale, creando una rete urbana.

Questa definizione include i nuclei originari degli attuali centri urbani, che hanno un ruolo territoriale e un'attrattiva più limitata rispetto ai centri storici. Dal punto di vista storico-cartografico, questi ambiti sono definiti come le parti edificate del territorio comunale in cui gli insediamenti, anche di dimensioni ridotte, sono rico-

noscibili fino al 1934. Rispetto alle indicazioni regionali che fissano il riferimento per l'individuazione dei NAF alla prima levata dell'IGM (Istituto Geografico Militare) di fine Ottocento, la scelta del 1934 effettuata dal Piano è più estensiva ed è legata principalmente alla storia e alla forma della città. Tale scelta richiama momenti fondamentali dello sviluppo urbanistico della città all'inizio del Novecento, influenzato dallo stile Liberty e dall'ispirazione fascista.

Una caratteristica storica distintiva della città di Varese è stata la sua espansione attraverso l'aggregazione progressiva di centri storici partendo dal nucleo centrale. Inizialmente sono nate le Castellanze, a cui si sono uniti i comuni circostanti, ai quali si sono aggiunti i nuclei rurali, nonché gli aggregati operai. Questi "centri storici" possiedono una propria identità specifica che il Piano si propone di preservare.

L'approccio del progetto di piano per i Nuclei di Antica Formazione (NAF) si basa sulla possibilità di intervenire sul patrimonio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia. L'obiettivo urbanistico principale è la conservazione dell'ambiente architettonico e dell'aspetto urbanistico. La presenza significativa di elementi incompatibili nei NAF, che hanno alterato la fisionomia dei centri storici, ha portato all'introduzione della possibilità di proporre interventi di demolizione e ricostruzione, nonché di sostituzione edilizia, per gli edifici privi di valore storico, culturale, architettonico, ambientale o paesaggistico. Questi interventi richiedono la preventiva approvazione di un piano attuativo.

Le tipologie di intervento si concentrano sul mantenimento del tessuto urbano e sul miglioramento della sua qualità, inclusa l'inserimento di attività commerciali di prossimità e servizi per le persone, al fine di rafforzare la funzione di "Centro Civico".

L'approccio normativo e progettuale mira a incentivare interventi di restauro, riutilizzo e rinnovamento nei nuclei storici, offrendo ai singoli proprietari di unità edilizie la possibilità di intervenire autonomamente, nel rispetto della conservazione e della riqualificazione del patrimonio edilizio.

Per compensare il rigore nella conservazione dell'aspetto dei centri storici, si è optato per la liberalizzazione delle destinazioni d'uso, al fine di favorire la ripopolazione di attività commerciali e professionali.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso in grado di promuovere la riqualificazione e la rivitalizzazione di tali centri, dalle funzioni di servizio pubblico e privato a uso pubblico, ai pubblici esercizi, dal commercio di vicinato alle attività turistico-ricettive e artigianali di tipo non molesto, compatibili quindi con la funzione residenziale, considerata e definita come la destinazione d'uso principale.

All'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) non sono ammesse destinazioni d'uso legate a funzioni e attività non compatibili con la residenza e con l'ambiente e la struttura dei centri storici. Di conseguenza, non sono consentite destinazioni d'uso legate a attività produttive e commerciali di grande distribuzione, attività di vendita all'ingrosso, funzioni tecnologiche e attività legate al settore primario. Inoltre, non sono ammesse l'apertura di impianti di carburante e attività agricole o forestali. L'obiettivo è preservare l'integrità e l'ambiente abitativo dei nuclei storici.

### 2.3.3. Carta della sensibilità paesistica

Scala nominale 1:10.000

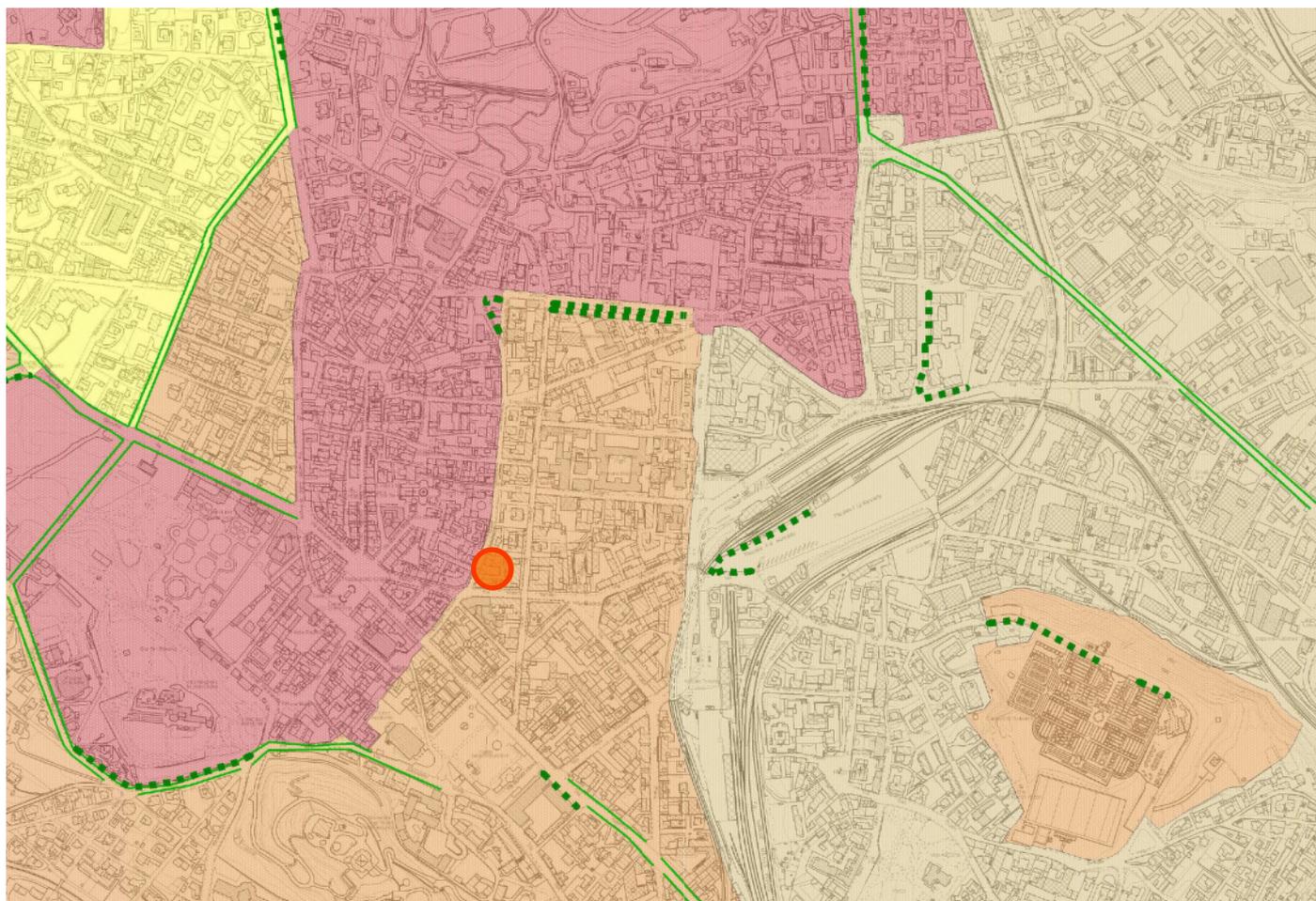


Fig 40: Estratto della Carta della sensibilità paesistica del comune di Varese

0 100 200 500 m

	CLASSE V Sensibilità molto elevata		CLASSE IV Sensibilità elevata		CLASSE III Sensibilità media		CLASSE II Sensibilità bassa		Caso studio
--	--	---	-------------------------------------	---	------------------------------------	---	-----------------------------------	---	-------------

La carta si articola attraverso la definizione e la rappresentazione del territorio, in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) e con le Linee guida regionali, in cinque livelli di sensibilità ambientale:

- Sensibilità molto bassa (CLASSE I)
- Sensibilità bassa (CLASSE II)
- Sensibilità media (CLASSE III)
- Sensibilità elevata (CLASSE IV)
- Sensibilità molto elevata (CLASSE V)

Il caso studio si situa in una zona a sensibilità elevata (zona IV). Questo livello è caratterizzato da un sistema insediativo con una forte connotazione paesaggistica e da un sistema paesaggistico e ambientale ai margini delle aree classificate come zona V (sensibilità molto elevata). Queste aree funzionano come una sorta di “cuscinetto” e presentano un elevato rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti, sia in termini qualitativi che quantitativi. La distribuzione geografica della classe di sensibilità IV è principalmente concentrata nella parte settentrionale e sud-orientale del comune, con una notevole continuità e integrità, soprattutto lungo il margine sud-orientale del comune. Nelle aree caratterizzate da un’alta valenza paesaggistica (classe IV e V) devono essere adottate azioni volte a preservare e proteggere il patrimonio paesaggistico-ambientale esistente. Queste azioni devono

includere misure di compensazione e mitigazione degli interventi che potrebbero influire sul paesaggio. In particolare, è importante tutelare e valorizzare gli elementi dell'architettura del paesaggio, come ad esempio i viali alberati e i sistemi rurali. Questi elementi contribuiscono alla caratterizzazione e all'identità del paesaggio e devono essere preservati. Inoltre, è necessario sottoporre il progetto di intervento a una valutazione paesistica obbligatoria. Il progetto deve essere valutato sotto il profilo del suo impatto sul paesaggio e devono essere adottate misure per garantire il suo adeguato inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale circostante. La valutazione paesistica deve essere condotta anche a livello sovralocale, ossia considerando l'inserimento del progetto nel contesto più ampio della regione o dell'area circostante.

## 2.3.4. Carta della fattibilità geologica

Scala nominale 1:10.000

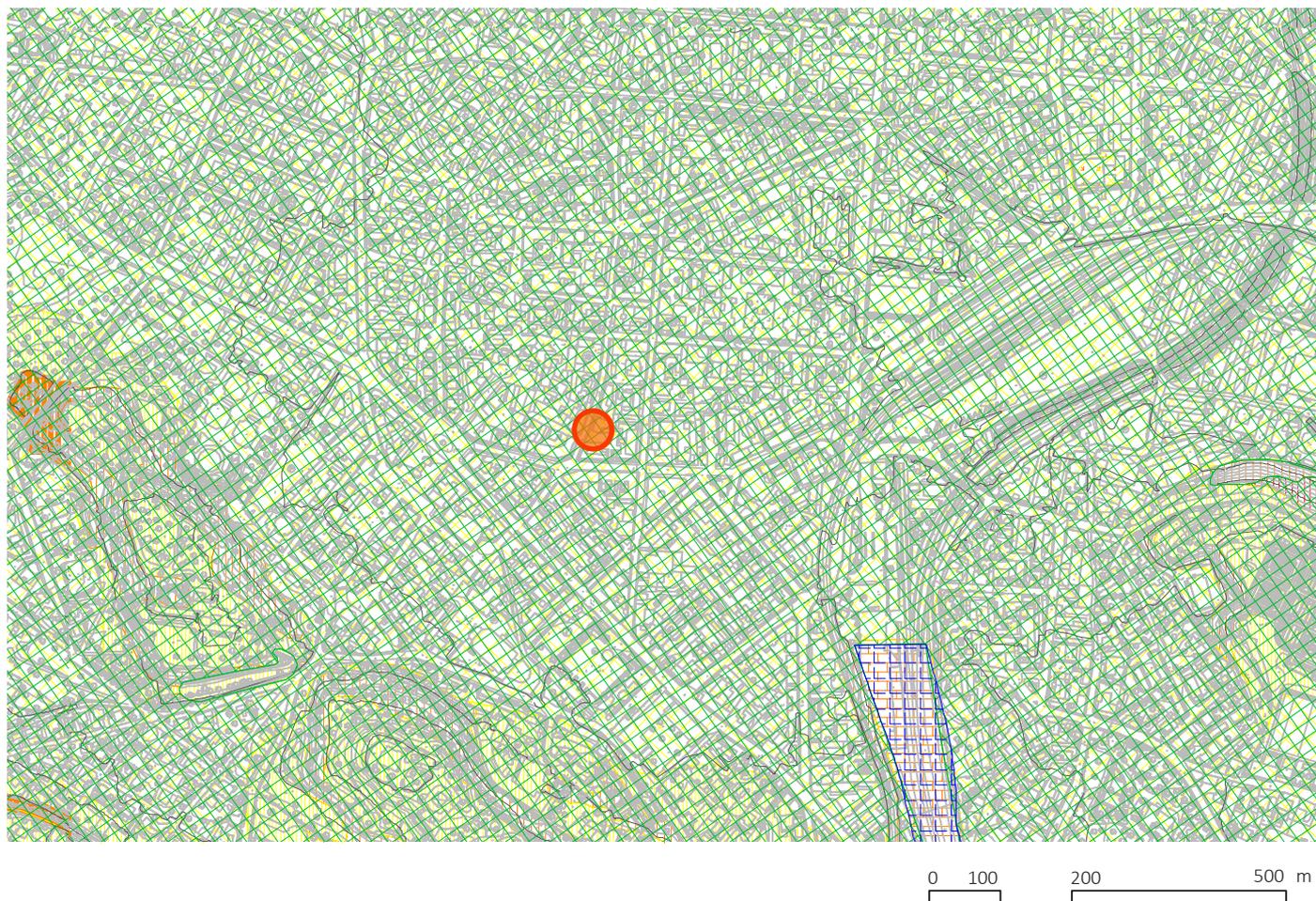


Fig 41: Estratto della Carta della fattibilità geologica del comune di Varese

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Classe 2 Fgl (depositi fluvioglaciali e fluviali): Fattibilità con modeste limitazioni |  | Aree ad approfondimenti di terzo livello per edifici strategici e rilevanti (di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) In fase progettuale         |
|  | Classe 3r: Fattibilità con consistenti limitazioni                                     |  | Aree ad approfondimenti di secondo livello per edifici strategici e rilevanti (di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) In fase di pianificazione |
|  | Classe 4re Fattibilità con gravi limitazioni   |  | Cinema Vittoria (Caso studio)  |

Nella relazione del Piano di Governo del territorio riguardante la componente geologica, idrogeologica e sismica, il caso studio è classificato come Classe 2 Fgl. Questa classe presenta le seguenti caratteristiche principali: si tratta di aree con morfologia sub-pianeggiante o lievemente ondulata, che includono il settore del Pianalto di Varese e porzioni limitate di pianura alluvionale dei corsi d'acqua minori. Queste aree sono stabili e sono composte principalmente da depositi fluvioglaciali e fluviali di ghiaie sabbiose e sabbioso-limose, con la presenza di limi in superficie.

La zona è favorevole all'edificabilità con alcune limitazioni legate alla verifica delle caratteristiche portanti del terreno e alla protezione dell'acquifero. Tutte le categorie di opere edificatorie e infrastrutturali sono ammesse. Per le opere già esistenti, sono permessi interventi di restauro, manutenzione e risanamento conservativo, come definiti dalla legislazione regionale vigente.

È essenziale condurre una verifica idrogeologica e litotecnica dettagliata del terreno attraverso un rilevamento geologico accurato e l'esecuzione di prove geotecniche per valutare la capacità portante, prima di procedere alla progettazione esecutiva per qualsiasi opera edificatoria. Per le opere che prevedono scavi e la realizzazione di vani interrati, è necessario valutare la stabilità dei fronti di scavo e implementare misure adeguate di

protezione durante i lavori di cantiere.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di aree già classificate come zona D "produttiva", è obbligatoria la verifica dello stato di salubrità del suolo secondo il Regolamento d'Igiene Pubblica. In presenza di contaminazione del terreno, devono essere avviate le procedure stabilite dal D.Lgs. 152/06, inclusi il Piano di Caratterizzazione (PCA) con analisi di rischio e il Progetto Operativo di Bonifica (POB).

Gli interventi previsti devono includere regolazioni idrauliche e sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche e di primo sottosuolo, con un piano definito per il recapito finale delle acque, in conformità con la normativa vigente e considerando le condizioni idrogeologiche del sito. Inoltre, per ogni nuovo intervento edificatorio, è obbligatorio prevedere e realizzare il collettamento in fognatura degli scarichi fognari e delle acque non trattabili in loco.

Per quanto riguarda le norme sismiche, la progettazione deve seguire i criteri antisismici del Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni". È necessario definire la pericolosità sismica di base secondo le metodologie specificate nell'allegato A del decreto. Le aree indicate come retinate in verde, come il caso studio in esame, sono soggette a normative sismiche che richiedono differenti livelli di approfondimento:

- Per edifici strategici o di rilevanza, è necessario un secondo livello di approfondimento in fase di pianificazione e un terzo livello in fase progettuale.
- Per altre categorie di edifici, è richiesta la considerazione della pericolosità sismica di base.

## 2.3.5 Carta della classificazione acustica

Scala nominale 1:10.000

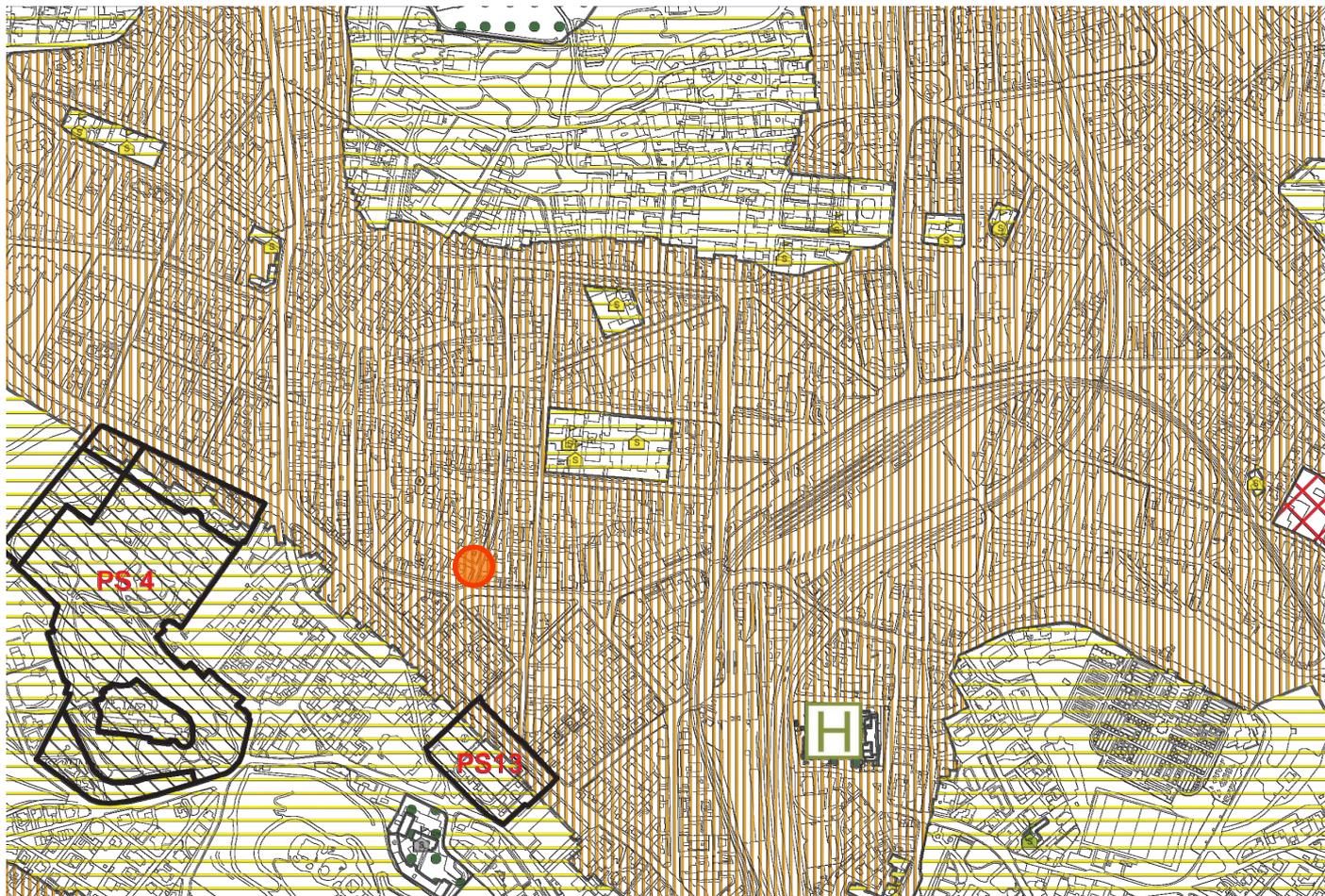
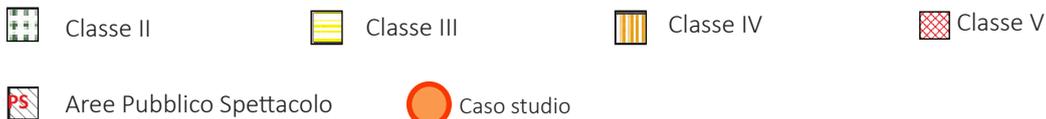


Fig 42: Estratto della Carta della classificazione acustica del comune di Varese



La Regione Lombardia, in attuazione della legge 26 ottobre 1995, n° 447, ha approvato la legge regionale n. 13 del 10 agosto 2001 (B.U.R.L. n° 33 del 13/08/01) con la quale viene incentivata l'adozione da parte dei Comuni di piani di classificazione acustica e dei piani di risanamento. Stabilisce inoltre alcuni obblighi per le attività temporanee, definisce ruoli e competenze in materia di controllo dell'inquinamento acustico.

E' la legge che recepisce la delega legislativa fissata dalla Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 che fissa i criteri in base ai quali i comuni procedono alla classificazione del proprio territorio.

Il caso studio è situato nell'area IV, che comprende le aree urbane caratterizzate da intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, presenza significativa di attività commerciali, uffici, attività artigianali, e limitata presenza di piccole industrie. Questa classe include anche le aree vicine a strade principali, linee ferroviarie, porti lacustri o fluviali, nonché poli fieristici, centri commerciali, ipermercati, impianti di distribuzione di carburante, autolavaggi, depositi di mezzi di trasporto e grandi autorimesse.

Le aree all'interno di questa classe sono destinate principalmente a residenze e attività terziarie, caratterizzate da intensa circolazione veicolare, alta densità di popolazione, e una significativa presenza di attività commerciali e artigianali. In aggiunta, vi sono aree con limitata presenza di piccole industrie, spesso con sviluppo residenziale e produttivo misto, e aree agricole che ospitano impianti per la trasformazione di prodotti agricoli (come caseifici, centrali del latte, cantine sociali), considerate come attività produttive.

Queste descrizioni definiscono il contesto urbano e industriale dell'area IV, delineando le caratteristiche e le attività prevalenti che influenzano la pianificazione e lo sviluppo del territorio in questa zona.

La classe IV è stata attribuita alla quasi totalità delle aree prospicienti i tracciati delle principali infrastrutture

ritenendo, come previsto dal DPCM 14/11/1997, che ai fini della classificazione acustica la presenza di strade, sia senz'altro da ritenere come un importante parametro da valutare per attribuire una classe di appartenenza delle aree prossime alle infrastrutture.

Per ogni area sono definiti dall'Art.2, della L.447/1995 il Valore limite di emissione e il valore limite assoluto di immissione (vedi tabella).

	LIMITI EMISSIONE		LIMITI IMMISSIONE	
	DIURNO	NOTTURNO	DIURNO	NOTTURNO
 Classe II	50	40	55	45
 Classe III	55	45	60	50
 Classe IV	60	50	65	55
 Classe V	70	60	65	55

#### Classe acustica edifici scolastici

	LIMITI EMISSIONE		LIMITI IMMISSIONE	
	DIURNO	NOTTURNO	DIURNO	NOTTURNO
 Classe I	50	40	35	45
 Classe II	55	45	50	50
 Classe III	60	50	55	45

## 2.4 Analisi del contesto socio- economico

### 2.4.1 Accessibilità

La rete infrastrutturale stradale e ferroviaria che compone il sistema di connessione della città di Varese è costituita da una fitta maglia viaria e da una doppia rete su ferro. La collocazione territoriale del centro urbano e la prossimità di importanti ambiti territoriali di interesse regionale e nazionale dettano le direttrici di sviluppo dei diversi canali di connessione facendo emergere il ruolo rilevante dell'asse Varese-Milano.

Il disegno della rete stradale evidenzia uno schema a carattere prevalentemente radiale implementato da canali trasversali.

A nord, è caratterizzato dal passaggio di tutte viabilità di tipo radiale, tra le quali quelle di maggiore rilievo sono la S.S. 344 per Porto Ceresio, la S.P.233 per Lavena Ponte Tresa e la S.P.62 per Brinzio. Ad est, est si trova la S.S. 342 per Como, di tipo radiale, mentre nel quadrante sud-est è presente la Tangenziale esistente che collega la S.P.233 alla S.S. 342.

A ovest è caratterizzato da tutte viabilità di tipo radiale; verso nord-ovest è presente la S.S. 394 per Pino sulla Sponda del Lago Maggiore, con la diramazione S.S.394 direzione per Laveno.

A sud si sviluppa l'Autostrada dei Laghi A8, canale principale di collegamento Milano-Varese, la cui riduzione di corsie in ambito urbano (una per senso di marcia), corrispondente a via Autostrada, genera nell'innesto con largo Flaiano una delle più rilevanti criticità del sistema viabilistico urbano. Varese è uno dei quattro capoluoghi lombardi, insieme a Milano, Como e Brescia, che sono serviti da due reti ferroviarie separate: RFI (Rete Ferroviaria Italiana) e FerrovieNord. A differenza degli altri capoluoghi, ad eccezione di Milano che è un nodo ferroviario molto complesso, entrambe le reti a Varese hanno una struttura passante, ciò significa che le linee di entrambi gli operatori non terminano in città, ma proseguono oltre in direzioni diametrali. Questa caratteristica è spesso presente nelle reti gestite da un solo operatore, ma è abbastanza rara quando ci sono due reti separate che coesistono contemporaneamente. Non esiste ancora un punto di connessione reciproca in città, nonostante le due principali stazioni urbane siano situate a breve distanza l'una dall'altra. Il nodo ferroviario di Varese è essenzialmente l'intersezione di due linee: la Milano-Saronno-Varese-Laveno gestita da FerrovieNord e la Milano-Gallarate-Varese-Porto Ceresio gestita da RFI. Entrambe le reti si dirigono principalmente verso sud, offrendo i principali collegamenti per Milano in quella direzione. Tuttavia, verso nord, entrambe le reti hanno infrastrutture più leggere e meno attrezzate, poiché sono dedicate a relazioni terminali e non sono collegate ad altri nodi di rete. Entrambe le reti terminano i loro percorsi vicino ai laghi di Lugano (RFI) e Maggiore (FerrovieNord). Con l'istituzione nel maggio 2011 della società ferroviaria Trenord, nata dalla fusione di Trenitalia (Divisione Regionale Lombardia) e de LeNORD (Gruppo FNM), l'intero servizio regionale ferroviario è stato unificato per essere sviluppato con un alto standard di efficienza mediante le linee ferroviaria regionale R, un servizio ferroviario suburbano, linee S, e la linea di connessione Malpensa Express. Per la città di Varese, il servizio si compone di due linee regionali, Milano-Saronno-Varese-Laveno e Porto Ceresio-Varese-Gallarate-Milano, ed una linea suburbana, S5 Varese-Treviglio.

La città di Varese è servita dall'Aeroporto di Milano-Malpensa (MXP), che si trova a circa 30 chilometri a sud-ovest della città ed è uno dei principali aeroporti internazionali in Italia e offre numerosi voli nazionali e internazionali.

L'aeroporto è raggiungibile in 30 minuti in macchina tramite l'autostrada A8 oppure tramite il trasporto ferroviario fino a Malpensa.

Ad oggi i percorsi ciclabili esistenti risultano ad oggi di estensione limitata a pochi chilometri ed esclusione della pista che costeggia il lago di Varese, completata nel 2006 che

misura 28 km di estensione di cui oltre 7 km nel territorio varesino. Oltre alla ciclabile sono presenti i tracciati ciclo pedonali esistenti per un totale di 4,2 km in sede riservata ai quali vanno aggiunti i percorsi su strade locali con fondo asfaltato o sterrato.<sup>11</sup>

11 Relazione Generale del Piano Urbano della mobilità di Varese

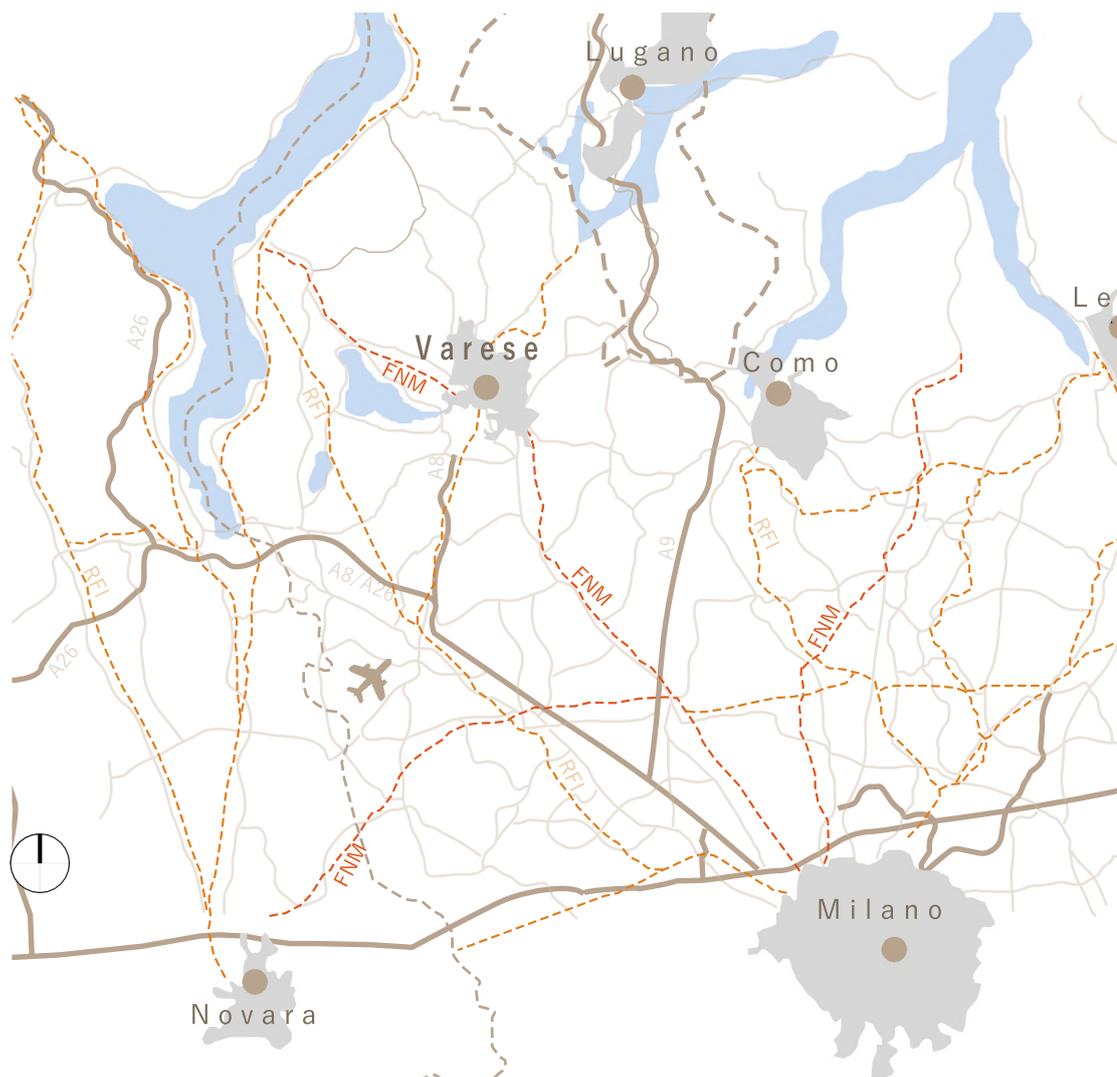


Fig. 43: Mappa dell'accessibilità a Varese a scala regionale. Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati del piano urbano della mobilità di Varese.

-  Aeroporto di Malpensa
-  Rete Autostradale
-  Strada urbane e sovraurbane
-  Rete ferroviaria RFI
-  Rete ferroviaria FNM
-  Confini

	Varese
Milano (tramite A8)	61 km-77 minuti
Lecco (tramite (a36)	85,3 km- 84 minuti
Como( tramite SS342)	28,9 km- 54minuti
Novara (tramite A8)	73,5 km- 76 minuti
Lugano(tramite A2)	35,5 km- 65 minuti

	Varese
Milano	48 km- 53 minuti
Lecco	44 km-115 minuti
Como	19 km- 47 minuti
Novara	46km- 82 minuti
Lugano	23 km- 51 minuti

La rete urbana dei trasporti di Varese è gestita da Autolinee Varesine ed è composta da dodici autolinee urbane, che coprono in modo capillare l'intera città, più tre autolinee suburbane che servono l'area urbana di Varese. Tutte le linee effettuano collegamenti radiali nord-sud e est-ovest, attraversando l'area del centro, fulcro del servizio.

Le postazioni di bike sharing sono ben distribuite sulle piste ciclabili con un totale di 25 postazioni in tutto il comune.

Il Cinema Vittoria si localizza nel tessuto denso della città storica appena fuori dall'antico borgo e dalla Zona a traffico limitato.

Si trova a poca distanza dalla zona delle stazioni ferroviarie e vicino a via Vittorio Veneto, via percorsa da tutte le autolinee della città.

Facilmente accessibile anche in auto data la vicinanza ad una delle arterie cittadine principali, via Magenta che si collega direttamente con il Raccordo Autostradale.



Fig. 43: Mappa dell'accessibilità a Varese a scala urbana. Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati del piano urbano della mobilità di Varese.

Zone a traffico limitato

● ● ● Percorso pedonale

 Fermata Autobus

Percorso Autobus

■ ■ ■ Linea ferroviaria

 Postazioni Bikesharing

● ● Percorso ciclabile

■ P Parcheggio

● Caso studio

## 2.4.2 Dati demografici

La popolazione di Varese è la quarta provincia più popolosa della Lombardia dopo Milano, Brescia e Bergamo, conta 877'668 abitanti (Fig. 44). Il comune di Varese ha 78'409 abitanti secondo il dato ISTAT rilevato il 1° gennaio del 2023. Il grafico dell'andamento della popolazione residente a Varese riporta una diminuzione del numero di residenti, il dato del 2021 rappresenta il numero di residenti più basso degli ultimi vent'anni (Fig. 45).

Nelle figure 46-48 è rappresentata la struttura della popolazione per sesso e per età. Il grafico che mostra le fasce d'età in percentuale riporta un'aumento nella fascia dai 65 anni in poi dal 21,5 % (dato 2014) al 23,8 % (dato 2022). (Fig. 47)

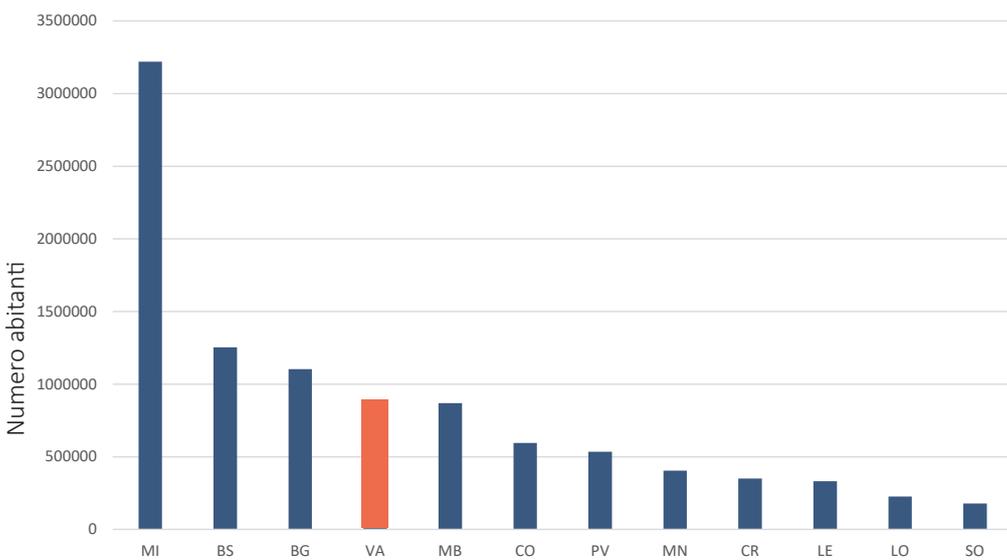


Fig. 44. Numero abitanti per provincia della Regione Lombardia. Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati ISTAT 2022.

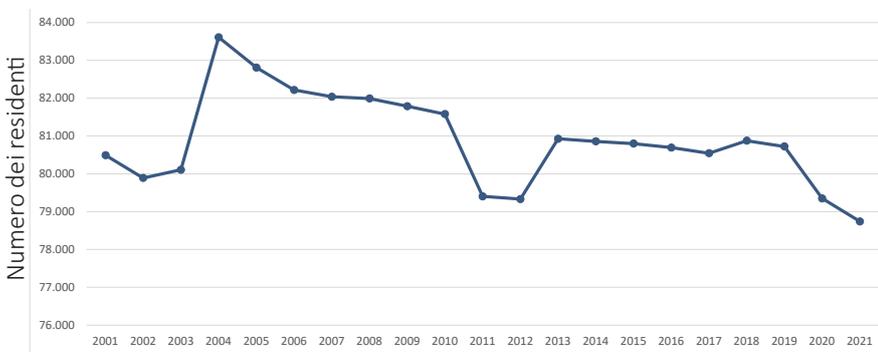


Fig. 45 Andamento della popolazione residente a Varese. Fonte: Elaborazione dell'autrice dei dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno

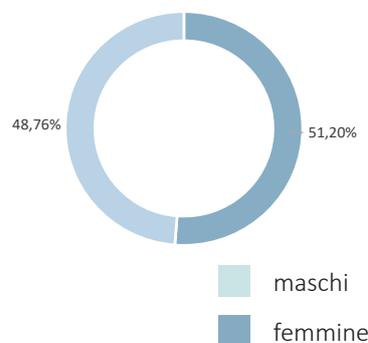
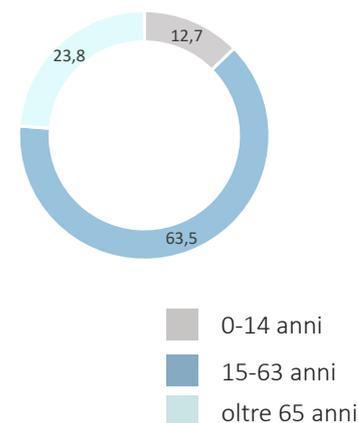


Fig. 46. Suddivisione della popolazione (valori%) per genere. Fonte: dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno



Fig.47-48: Struttura per età della popolazione a Varese nel 2022 (valori%). Fonte: dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno



L'invecchiamento delle popolazioni di Varese si può leggere nel grafico (Fig 49) che riporta un abbassamento dell'indice di natalità e un indice di mortalità in aumento. Il grafico in figura 50 si relaziona all'andamento demografico della popolazione con mutamenti in periodi di grande crescita demografiche e di riduzione delle nascite durante le guerre. Fino agli anni '60, periodo del boom demografico, il grafico aveva una base larga che si restringeva salendo. I dati del 2022 riportati nel grafico con un allargamento nel centro rappresentano come la popolazione stia invecchiando (Fig.51).

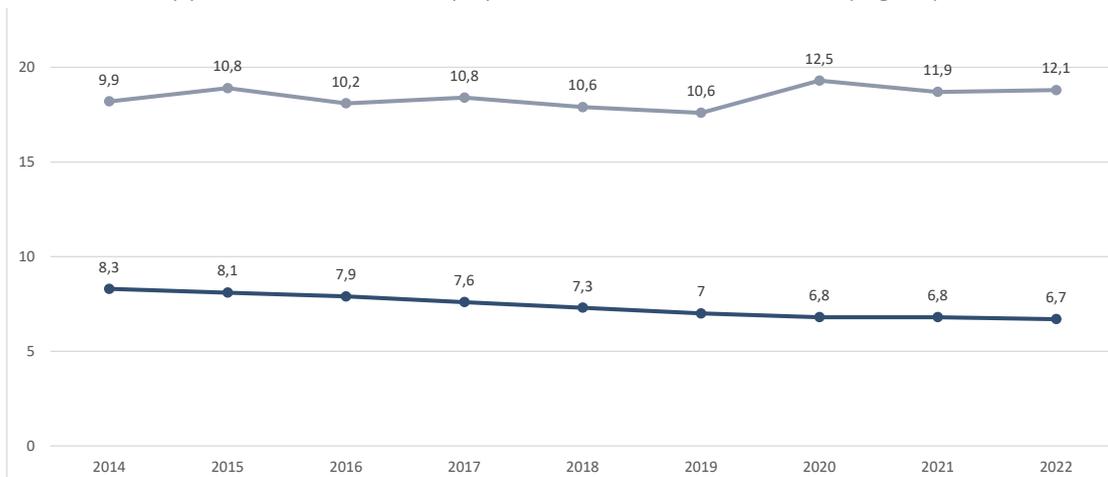


Fig. 49: Confronto indice di mortalità e indice di natalità della popolazione di Varese. Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

■ Indice di mortalità  
■ Indice di natalità

#### Fasce d'età

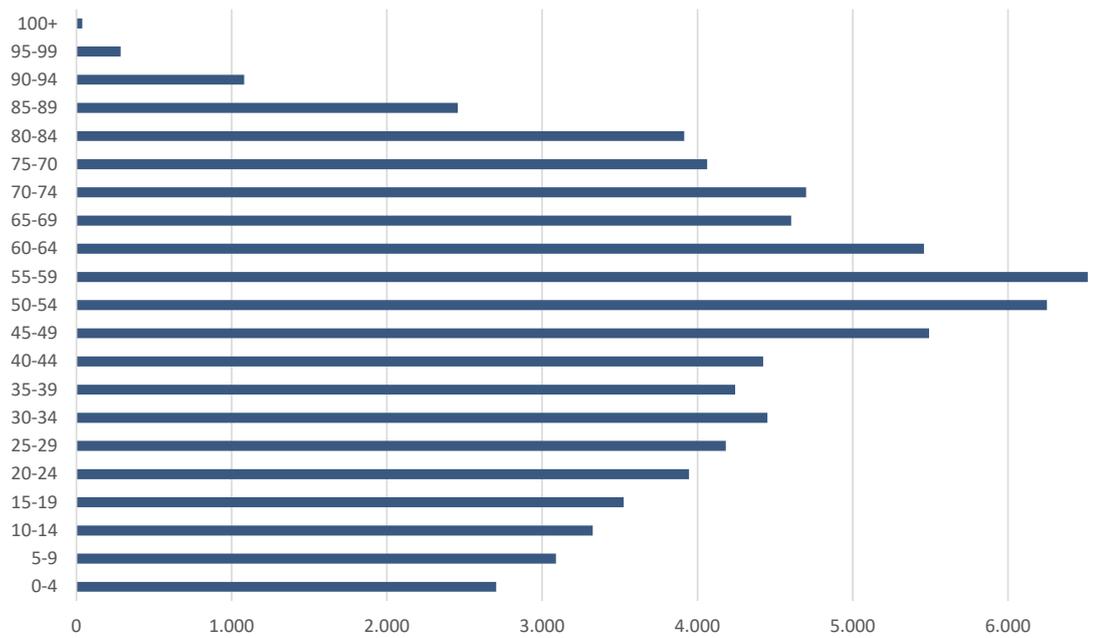


Fig. 50: N° abitanti per fasce d'età 2022 a Varese. Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati ISTAT 2022

#### Età media

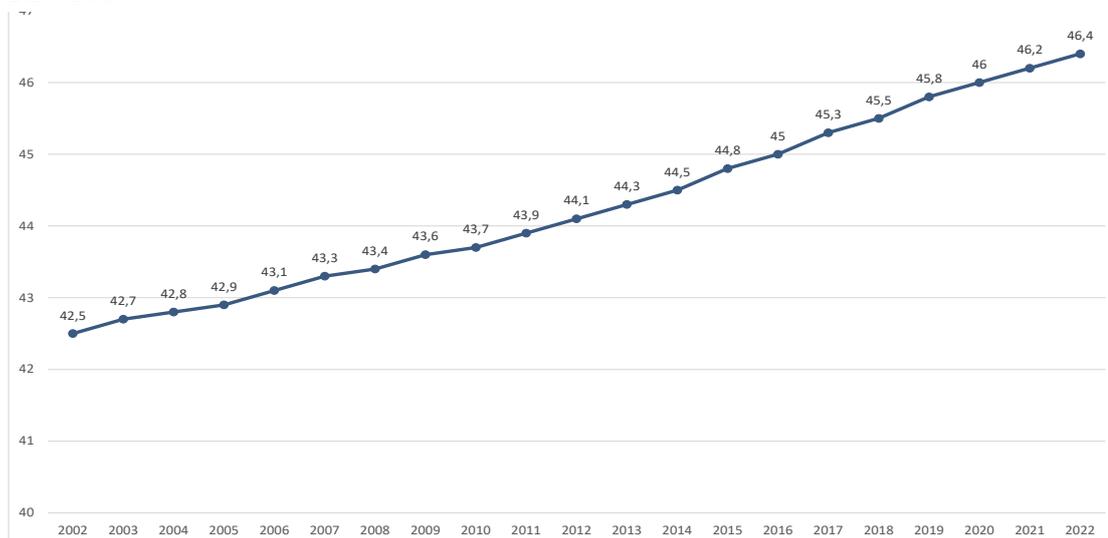


Fig. 51: Età media della popolazione al primo gennaio DAL 2002 al 2022 a Varese. Fonte: Elaborazione dell'autrice dei dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno

### 2.4.3 Istruzione

Nel comune di Varese sono presenti 33 scuole dell'infanzia e 27 scuole primarie che soddisfano principalmente le esigenze degli scolari varesini, ma anche un piccolo numero di scolari provenienti dai comuni vicini (circa l'8%). Le scuole primarie sono distribuite in modo equo sul territorio, coprendo quasi tutto il centro città. Per quanto riguarda gli istituti superiori, la maggior parte degli studenti proviene dalla provincia, ad eccezione degli studenti del Liceo Musicale che provengono anche da fuori provincia.

Gli istituti scolastici superiori sono principalmente situati nel centro città e lungo l'asse centro di Varese-Masnago, il quartiere centrale costituisce uno dei principali poli scolastici della provincia. Questa concentrazione di istituti superiori e l'Università fa sì che Varese sia un polo attrattivo per gli studenti della provincia e delle aree circostanti.

Le strutture universitarie presenti nel comune di Varese appartengono all'Università dell'Insubria e sono distribuite in due sedi principali: il polo universitario di Bizzozero e alcuni edifici universitari nel centro città, come nei pressi di Piazza Repubblica. Il polo universitario di Bizzozero assume la forma di un campus, situato nell'omonimo quartiere nella periferia orientale della città. Questo complesso include circa dieci edifici per le attività didattiche, il Collegio Universitario Carlo Cattaneo, il PalaInsubria (sede del CUS Insubria), una struttura per la ristorazione, una libreria universitaria e vari laboratori di ricerca. È di dimensioni rilevanti e soggetto a un progetto unitario specifico. Tuttavia, nella Relazione del Piano dei Servizi viene evidenziato che l'università ha carenze nelle strutture di accoglienza per gli studenti fuori sede e che è necessario migliorare l'accessibilità al polo di Bizzozero mediante un potenziamento dei collegamenti pubblici.<sup>12</sup>

12 Piano dei servizi del comune di Varese

#### Livello d'istruzione degli abitanti di Varese

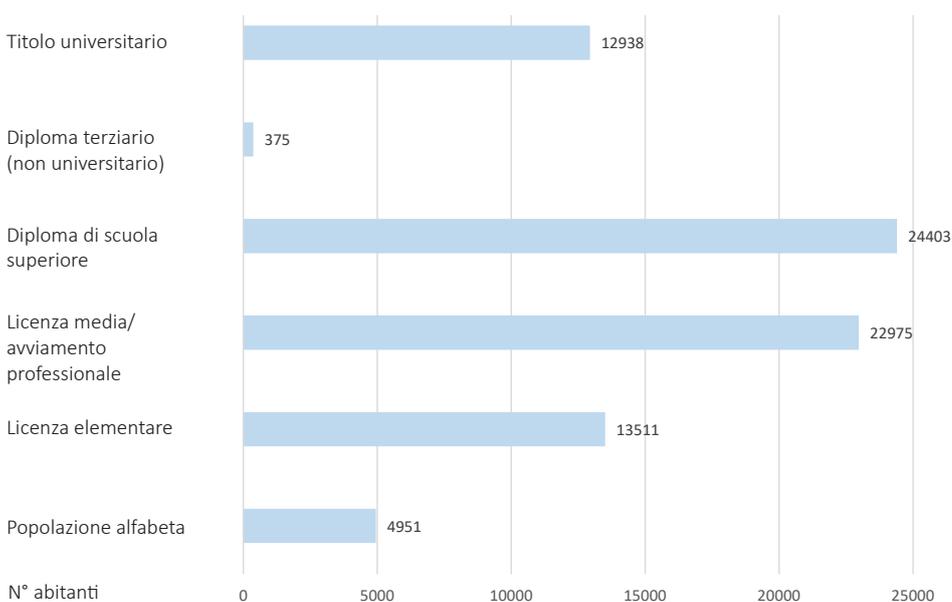


Fig. 52: Tasso di scolarizzazione della popolazione di Varese. Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati Istat 2011.

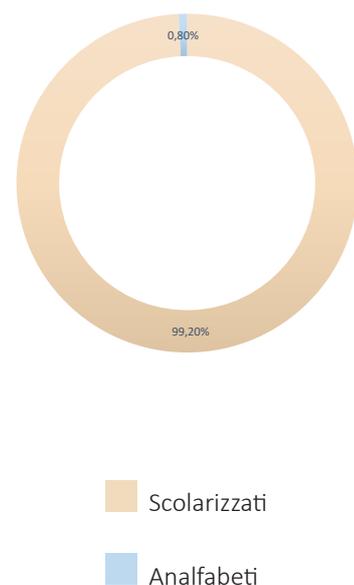
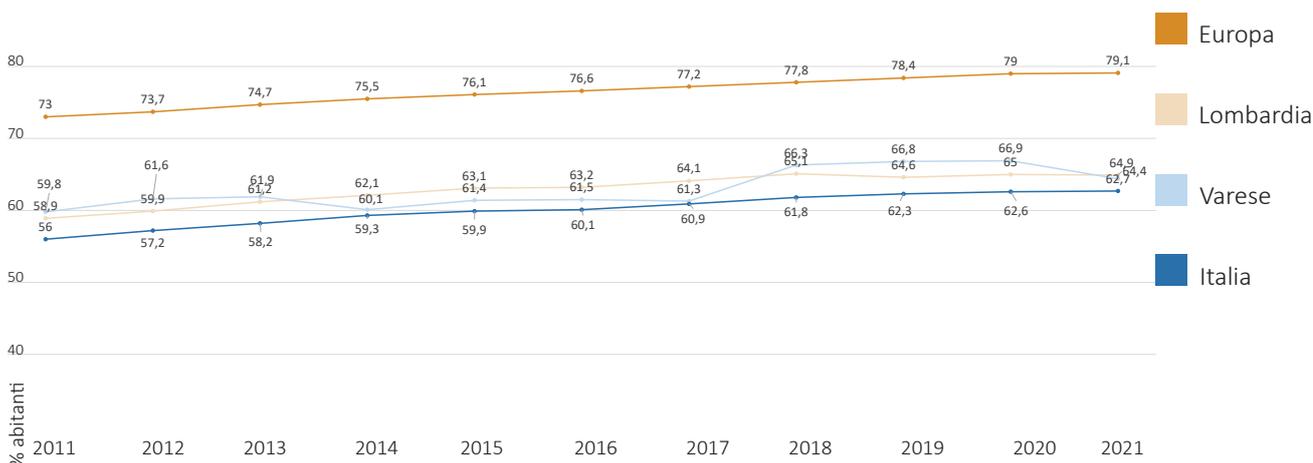


Fig. 53: Percentuale di scolarizzati tra gli abitanti di Varese. Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati Istat 2011.

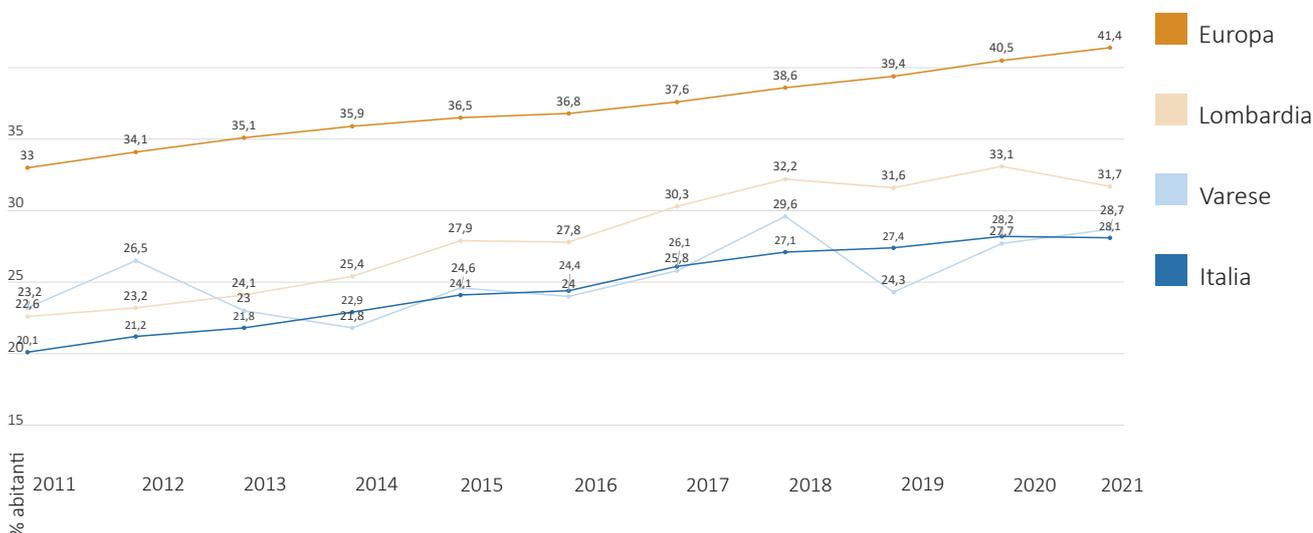
## Persone con almeno il diploma (25-64 anni, %)



Nell'analisi della popolazione adulta (Fig. 54) (età compresa tra 25 e 64 anni) nella provincia di Varese, si osserva che il 64,4% di residenti possiede almeno il diploma di scuola superiore. Questo valore è superiore alla media italiana, che è del 62,7%, ma ancora al di sotto della media europea, che è del 79,1%. Nonostante un calo registrato nell'ultimo anno, nel corso dell'ultimo decennio, la percentuale di persone con almeno il diploma è in crescita nella provincia di Varese. Questa percentuale è passata dal 59,8% nel 2011 al 64,4% nel 2021, rappresentando un aumento di 4,6 punti percentuali. Questo dato suggerisce che un numero sempre maggiore di giovani nella provincia di Varese sta raggiungendo il traguardo del diploma di scuola superiore.

Fig. 54: Percentuale di persone diplomate tra il 2011 e il 2021 in Europa, in Italia, in Lombardia e a Varese a confronto. Fonte: Centro Studi Confindustria Varese su BES, Istat Rilevazione Forze di Lavoro, Eurostat

## Laureati e altri titoli terziari (25-39 anni, %)



Nella provincia di Varese, la percentuale di giovani tra i 25 e i 39 anni che hanno conseguito un titolo di studio terziario è del 28,7%. Questo dato si allinea con la media nazionale italiana, che è del 28,1%, ma è inferiore rispetto alla media lombarda, che si attesta al 31,7%, e notevolmente inferiore alla media europea, che è del 41,4% tra i giovani tra i 25 e i 34 anni dell'Unione Europea. Anche in questo caso, nel corso dell'ultimo decennio, la percentuale di laureati o persone con titoli terziari è in aumento nella provincia di Varese, passando dal 23,2% nel 2011 al 28,7% nel 2021, con un incremento di 5,5 punti percentuali. Questo dato indica che un numero crescente di giovani sta optando per continuare gli studi attraverso percorsi universitari o di alta formazione (Fig.55).

Fig. 55. Percentuale di persone laureate tra il 2011 e il 2021 in Europa, in Italia, in Lombardia e a Varese a confronto. Fonte: Centro Studi Confindustria Varese su BES, Istat Rilevazione Forze di Lavoro, Eurostat

## Studenti iscritti per area studio, serie storica



Fig. 56: Andamento delle iscrizioni alle scuole secondarie divise per tipologia dal 2015 al 2023. Fonte: elaborazioni della Camera di Commercio di Varese su dati Provincia di Varese – Istruzione e Formazione Professionale

## Tipologia di scuola

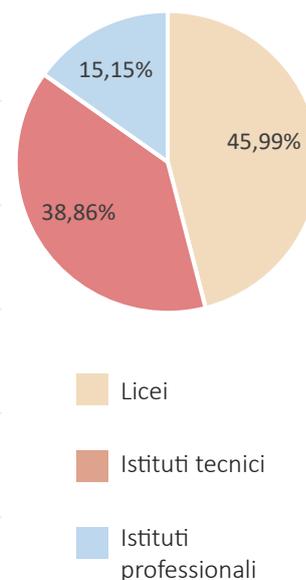


Fig. 57: Iscrizione borse di studio CdC di Varese su dati Provincia di Varese – Istruzione e Formazione Professionale

## Studenti iscritti alla secondaria di II grado nel 2021-2022

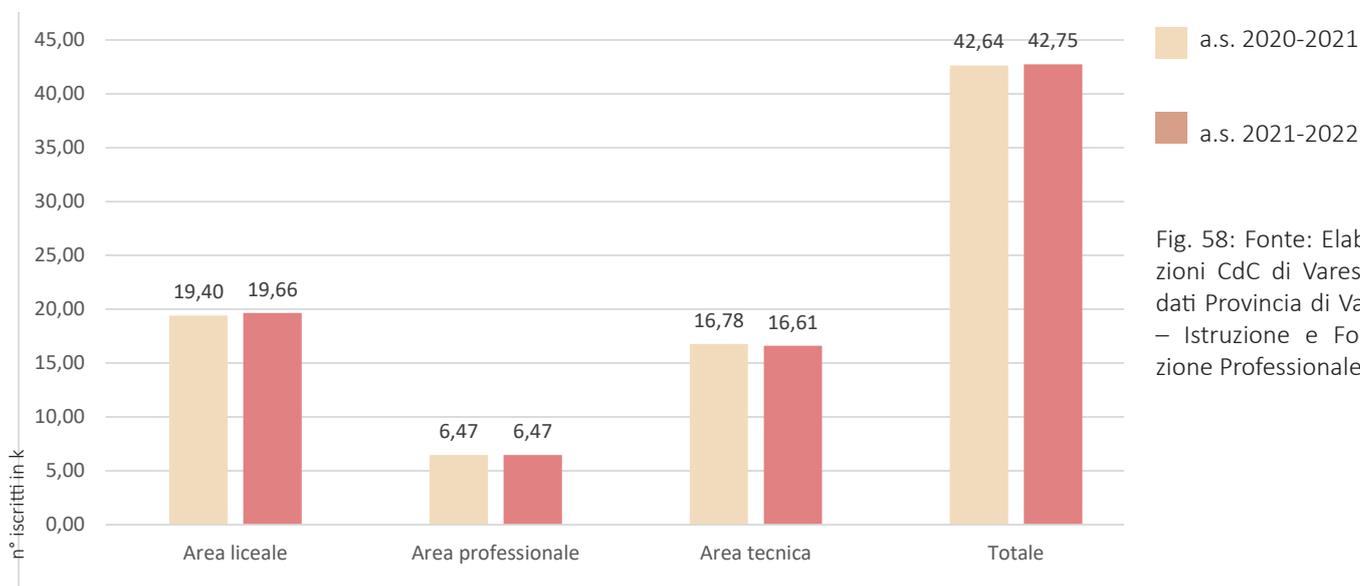


Fig. 58: Fonte: Elaborazioni CdC di Varese su dati Provincia di Varese – Istruzione e Formazione Professionale

In provincia di Varese il liceo è la scuola secondaria più frequentata, si nota nel grafico (Fig. 56-57) che nel periodo che va dal 2013 al 2023 le iscrizioni al liceo sono in aumento, anche per gli istituti tecnici le iscrizioni sono in aumento e rappresentano il 38,9% del totale, invece sono in calo le iscrizioni all'istituto professionale che ad oggi rappresentano il 15,5% del totale. Nel biennio 2021-2022 si vede un aumento per l'iscrizione all'area liceale, una diminuzione per l'area tecnica mentre l'iscrizione agli istituti professionali rimane costante (Fig. 58).

Nel quartiere Centro del comune di Varese, dove è collocato il caso studio, la presenza di scuole è particolarmente concentrata. Si trovano 6 scuole primarie e 5 scuole secondarie di cui una di primo grado e quattro di secondo grado che sono ben distribuite su tutto il territorio circostante il Cinema Vittoria.

A Varese non c'è un'università vera e propria, ma sono presenti diverse sedi di atenei milanesi e comaschi. L'università dell'Insubria che offre corsi di laurea in diverse discipline come economia, giurisprudenza e ingegneria è in centro e facilmente raggiungibile anche grazie alla vicinanza alla ferrovia (Fig. 59).



Fig. 59: Mappa degli istituti scolastici a distanza di 1 chilometro di raggio dal Cinema Vittoria (caso studio). Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati di google maps



0 0.25 0.5 1 Km

- Scuole primarie
- Scuole secondarie di I grado
- Scuole secondarie di II grado

- Sede universitaria
- Cinema Vittoria (Caso studio)

## 2.4.4 Mercato immobiliare

In questo paragrafo si analizzano i dati presenti dal rapporto OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel biennio 2021-2022. Dopo l'anno 202, caratterizzato da un significativo calo nelle compravendite, il mercato residenziale ha mantenuto il trend positivo avviato nel 2021 nel corso del 2022. La Tabella 1 fornisce i dati chiave del settore residenziale a livello regionale, inclusi i volumi di abitazioni vendute (NTN che sta per Numero di Transazioni Normalizzate) e l'indicatore di intensità di mercato (IMI che sta per Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta la quota delle abitazioni vendute rispetto al totale disponibile. La tabella include anche le variazioni annuali di questi dati, suddivise per comuni capoluogo. Dalle statistiche regionali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI, Agenzia delle Entrate) emerge che le abitazioni più cercate a Varese sono quelle che presentano una superficie dai 50 agli 85 m<sup>2</sup> seguita dalla categoria 85-115 m<sup>2</sup> (Tabella 2).

Dal sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni emerge che:

1. L'epidemia di COVID-19 ha portato a un aumento delle rinunce all'acquisto o alla rinegoziazione delle transazioni, con una conseguente diminuzione del prezzo medio di vendita nelle città.
2. I potenziali acquirenti si sono ritirati dalle transazioni a causa di cambiamenti nelle loro condizioni finanziarie o occupazionali.
3. La domanda da parte dei potenziali acquirenti si sta spostando verso le abitazioni indipendenti e quelle con spazi esterni, a differenza del periodo precedente alla pandemia.

Capoluogo	NTN 2022	NTN variazione % 2022/2021	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21
Bergamo	2.266	6,40%	3,28%	19,00%
Brescia	3.231	-0,30%	3,05%	0,01%
Como	1.375	8,90%	2,83%	0%
Cremona	1.153	-1,50%	2,79%	-0,04%
Lecco	737	12,90%	2,72%	0,30%
Lodi	738	-11,50%	2,96%	-0,39%
Mantova	959	-2,50%	3,19%	-0,10%
Milano	28.595	6,10%	3,48%	0,18%
Monza Brianza	2.164	-1,50%	3,41%	-0,07%
Pavia	1.243	7,60%	2,68%	0,19%
Sondrio	317	2,80%	2,26%	0,05%
Varese	1.238	3,80%	2,72%	0,10%

Tabella 1: NTN (numero transazioni normalizzate), IMI e variazione annua per capoluogo. Fonte: elaborazione dati OMI, Agenzia delle Entrate, 2023.

Capoluogo	fino a 50 m	da 50 m fino a 85 m	da 85 m fino a 115 m	da 115m fino a 145 m
Bergamo	228	688	672	371
Brescia	221	978	1004	509
Como	128	502	402	174
Cremona	97	377	355	165
Lecco	56	264	228	109
Lodi	70	289	225	86
Mantova	43	316	322	166
Milano	6.103	12.666	5805	2255
Monza Brianza	206	828	614	272
Pavia	159	495	329	156
Sondrio	35	82	113	60
Varese	91	388	368	177

Tabella 2: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogoFonte: elaborazione dati OMI, Agenzia delle Entrate, 2023

Confrontando i prezzi medi di vendita nelle province lombarde, Milano si dimostra la più costosa con oltre i 2800 € /m<sup>2</sup> come prezzo medio di vendita e oltre i 15 € /m<sup>2</sup> / mese per canone d'affitto (Fig. 59). Varese si colloca in posizione intermedia con un valore che varia dai 1400 ai 1600 € /m<sup>2</sup>. Lo stesso riguarda i canoni medi di affitto, in cui Varese con un canonedì 8,90/9,90 € /m<sup>2</sup>/mese (Tabella 3)(Fig. 60).

### Prezzo di vendita per province

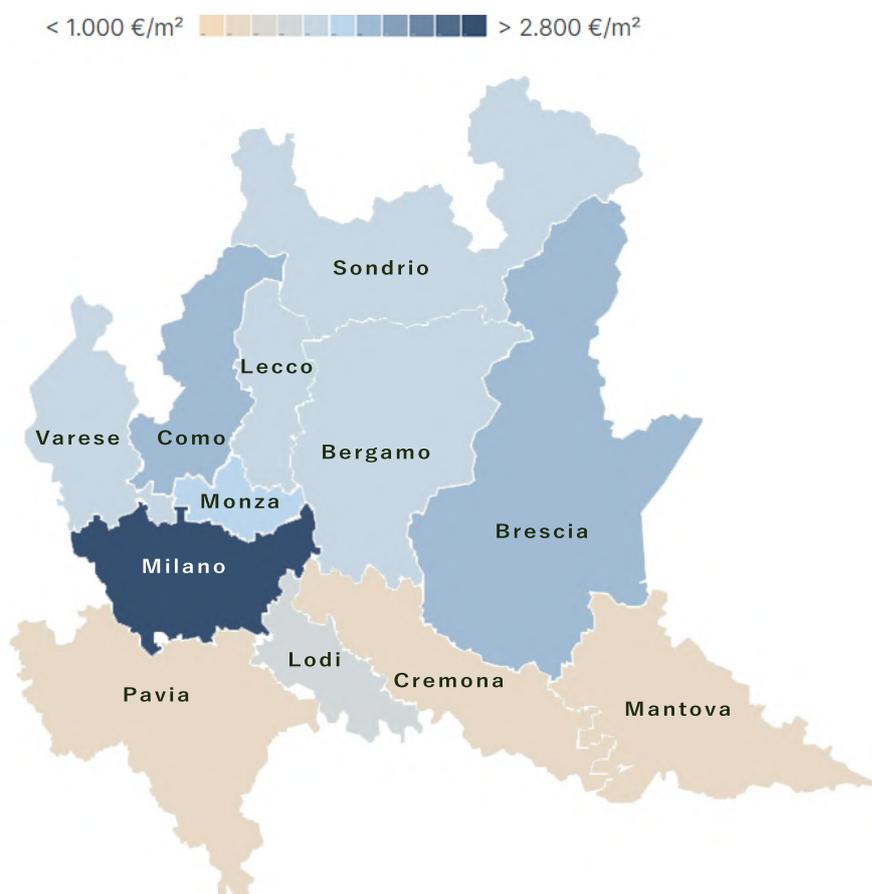


Fig. 59: Prezzo immobiliare di vendita delle province lombarde 2023. Fonte: elaborazione dati immobiliare.it in data marzo 2024

## Canone d'affitto per province

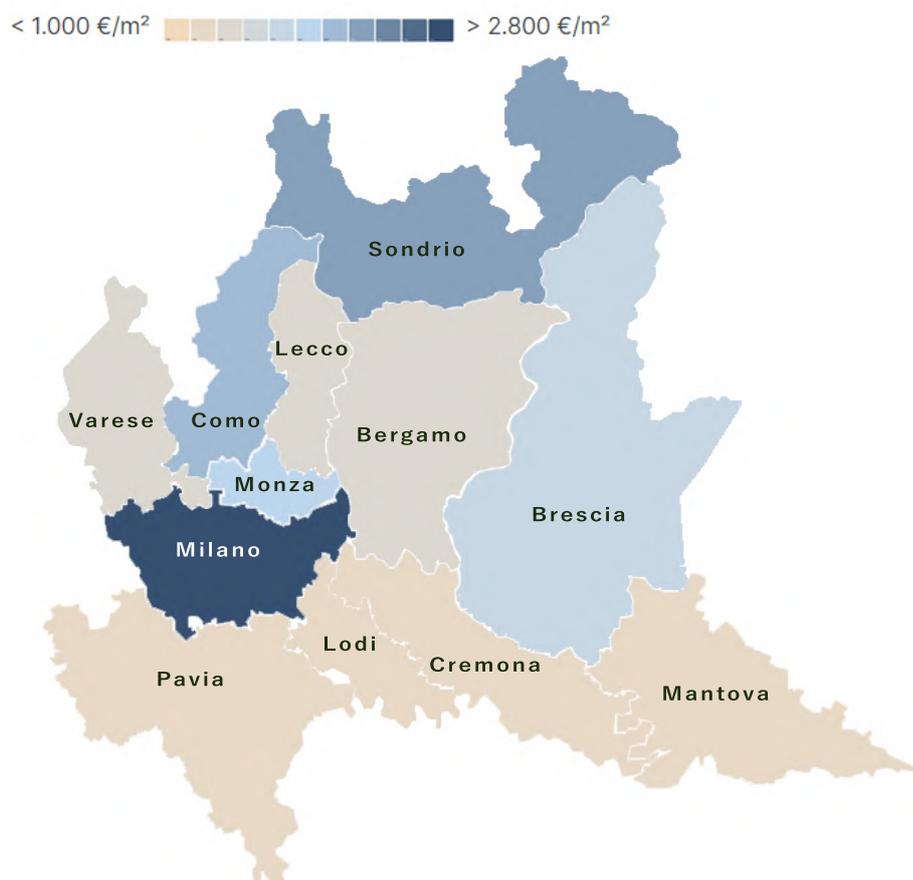


Fig.60 :Confronto canone d'affitto al mese delle province lombarde 2023.

Fonte: elaborazione dati immobiliare.it in data novembre 2023

Provincia	[€/ m2]	[€/ m2mese]
Milano	> 2.800	>15,90
Brescia	2000-2200	9,90-10,90
Como	2000-2200	11,90-12,90
Monza Brianza	1800-2000	10,90-11,90
Bergamo	1400-1600	8,90-9,90
Lecco	1400-1600	8,90-9,90
Sondrio	1400-1600	12,90-13,90
Varese	1400-1600	8,90-9,90
Lodi	1200-1400	7,90-8,90
Cremona	1000-1200	7,90-8,90
Mantova	1000-1200	7,90-8,90
Pavia	1000-1200	7,90-8,90

Tabella 3: Confronto prezzi di vendita e canone d'affitto al m<sup>2</sup> delle province lombarde 2020.

Fonte: elaborazione dati immobiliare.it in data marzo 2024

Dall'analisi dei prezzi all'interno del comune di Varese risulta che per la vendita risultano più costosi i quartieri prossimi al lago di Varese come : Bobbiate, Schiranna, Capolago, Lissate, Cartabbia, Calcinate o i quartieri di Casbeno Masnago e Brunella (> 1950 €/m<sup>2</sup>). Il quartiere Centro, dove è situato il Cinema Vittoria, è al secondo posto con un prezzo medio che si aggira dai 1800 ai 1850 €/m<sup>2</sup>. I meno costosi sono i quartieri a sud di Giubiano, San Carlo e Bizzozero. (Tabella 4)(Fig.61).

Dati di immobiliare.it in data marzo 2024

Per quanto riguarda gli affitti invece il territorio risulta essere omogeneo su tutta la superficie del comune di Varese con una lieve variazione tra i quartieri meno costosi di Belforte e Valle Olona che hanno un canone mensile minore di 8,70 €/m<sup>2</sup>/mese e i quartieri più costosi come il quartiere Centro o Biumo i quali canoni di affitto si aggirano attorno ai 10, 20- 10,70 €/m<sup>2</sup>/mese. (Tabella 5)(Fig. 62).

### Prezzo di vendita per quartiere a Varese

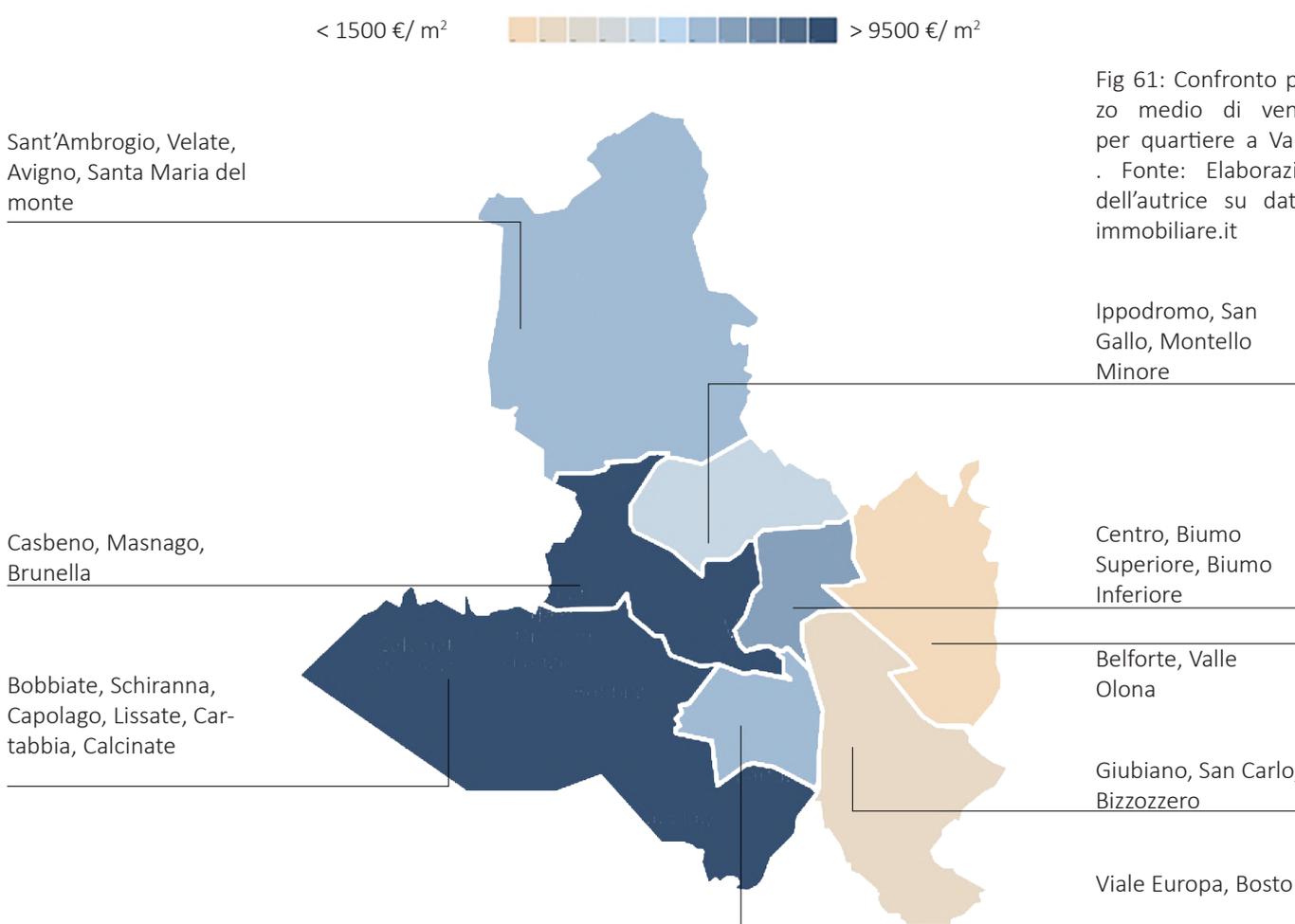


Fig 61: Confronto prezzo medio di vendita per quartiere a Varese . Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati di immobiliare.it

Quartiere	[€/ m2]
Ippodromo, San Gallo, Montello Minore	1.650-1.700
Centro, Biumo Superiore, Biumo Inferiore	1.800-1.850
Belforte, Valle Olona	< 1.500
Giubiano, San Carlo, Bizzozzero	1.500-1.600

Viale Europa, Bosto	1.750-1.800
Bobbiate, Schiranna, Capolago, Lissate, Cartabbia, Calcinate	>1950
Casbeno, Masnago, Bru	>1950
Sant'Ambrogio, Velate, Avigno, Santa Maria del monte	1.750-1.800

Tabella 4: Prezzi medi di vendita per quartiere a Varese. Fonte:Sito internet Immobiliare.it

## Canone d'affitto per quartiere a Varese

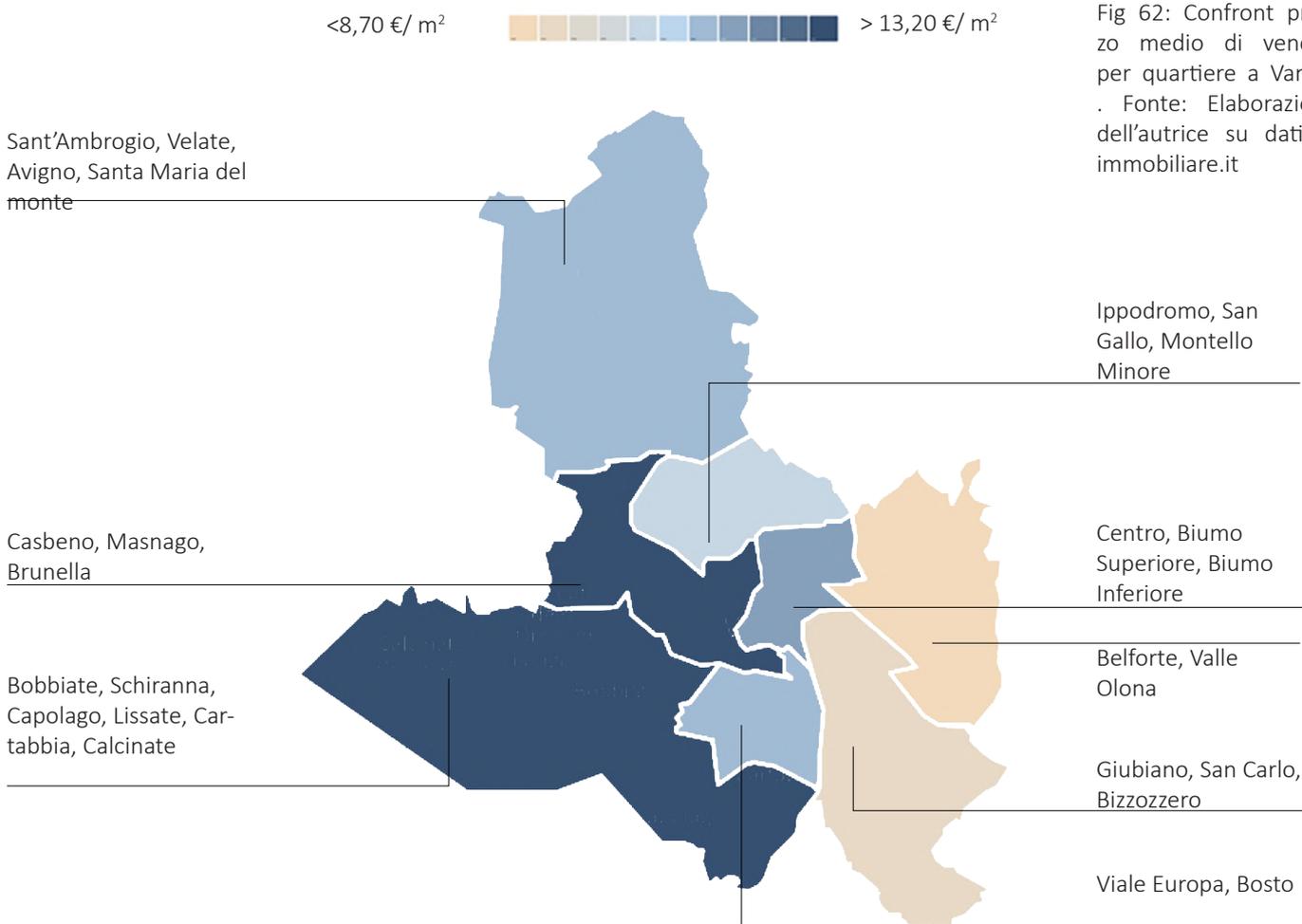


Fig 62: Confronto prezzo medio di vendita per quartiere a Varese. Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati di immobiliare.it

Quartiere	[€/ m2 mese]
Ippodromo, San Gallo, Montello Minore	9,20-9,40
Centro, Biumo Superiore, Biumo Inferiore	> 10,6
Belforte, Valle Olona	< 8,80
Giubiano, San Carlo, Bizzozzero	>10,6

Viale Europa, Bosto	9,60-9,80
Bobbiate, Schiranna, Capolago, Lissate, Cartabbia, Calcinate	9,80-10
Casbeno, Masnago, Bru	10-10,20
Sant'Ambrogio, Velate, Avigno, Santa Maria del monte	> 10,6

Tabella 5: Canoni medi di affitto per quartiere a Varese. Fonte: Sito internet Immobiliare.it

#### **2.4.5 Luoghi di aggregazione culturale: cinema, teatri e sale polivalenti**

Il presente capitolo mira a fornire una panoramica dei luoghi di aggregazione culturale nel circondario di Varese, con un raggio di 30 minuti di viaggio in automobile dal Cinema Vittoria, oggetto di un progetto di restauro e rifunzionalizzazione che ne potrebbe riconfigurare il ruolo e l'importanza all'interno della scena culturale locale (Fig.63).

L'obiettivo di questa analisi è fornire una comprensione approfondita dell'offerta culturale presente nel territorio limitrofo al Cinema Vittoria, considerando principalmente la presenza di cinema e teatri. L'adozione di un raggio di 30 minuti di viaggio come criterio di selezione si basa sulla considerazione di un tempo massimo percorribile per raggiungere un evento culturale particolare. Attraverso l'utilizzo di una mappa isocrona è possibile visualizzare in modo chiaro la distribuzione geografica dei luoghi di aggregazione culturale nel circondario di Varese mostrando potenziali opportunità per lo sviluppo e il potenziamento dell'offerta culturale locale. La distribuzione dei cinema e teatri risulta omogenea sul territorio con una concentrazione maggiore vicino al centro di Varese. La presenza di multisala e monosala offre una varietà di scelta in termini di programmazione cinematografica, sono presenti circa otto cinema, divisi a metà fra multisala e monosala, i primi offrono una programmazione più ampia e diversificata, mentre i secondi si concentrano principalmente su film d'essai e di qualità. Sono presenti circa otto teatri, di cui solo pochi di medie/grandi dimensioni, la maggior parte sono piccoli teatri parrocchiali.

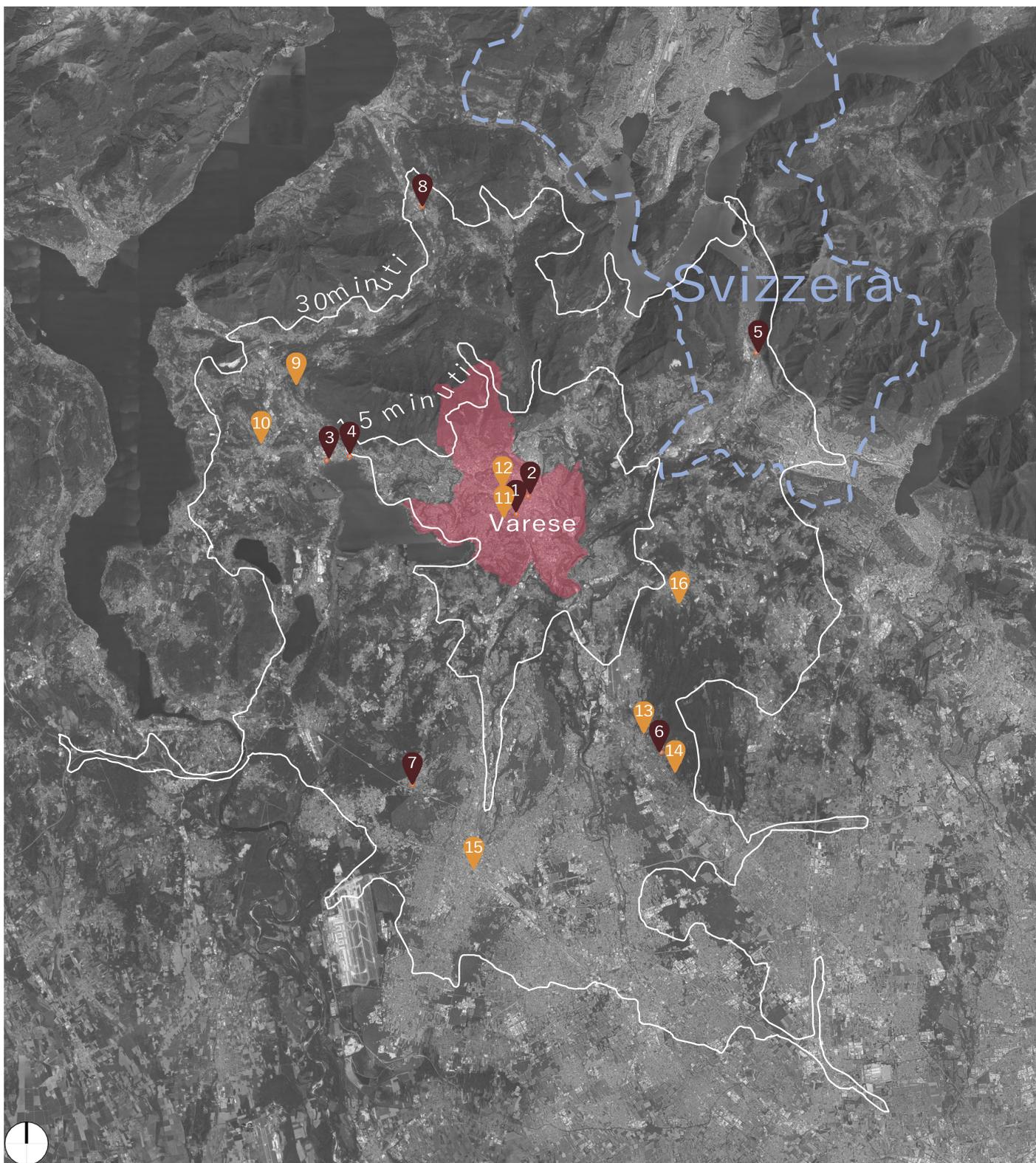


Fig. 63: Mappa isocrona dei centri di aggregazione culturale (cinema e teatri) nel raggio di 15 e 30 minuti di percorrenza in automobile rispetto al Cinema Vittoria (caso studio).

0 250 500 1000

### CINEMA

- 1 Cinema Impero (Multisala)
- 2 Teatro Cinema Nuovo
- 3 Cinema Electric (Multisala)
- 4 Cinema Garden

- 5 Cinema Multisala Teatro Mignon e Ciak (Multisala)
- 6 Multisala Starplex
- 7 Cinema Incontro
- 8 Cinema Mignon

### TEATRI

- 9 Teatro Soms
- 10 Teatro Duse
- 11 Teatro Santuccio
- 12 Teatro di Varese

- 13 Teatro Paolo Grassi
- 14 Cinema Teatro Nuovo
- 15 Teatro Nuovo
- 16 Teatro Binago

Per la ricerca di un progetto di rifunzionalizzazione attraverso il riuso dell'ex cinema Vittoria, si vuole sviluppare un approccio realistico che si integri perfettamente nel contesto cittadino. Questo processo richiede un'indagine approfondita sulle esistenze e le esigenze della comunità di Varese.

Con l'obiettivo di preservare la vocazione culturale originaria, ci si concentra sulla ricerca e l'analisi dei luoghi presenti nel territorio che svolgono un ruolo significativo nell'ambito sociale e culturale. L'analisi dell'offerta culturale della città di Varese ci aiuta ad escludere ciò che già esiste, mettendo in luce le lacune e le esigenze della comunità. Focalizzando l'attenzione sull'attuale offerta cinematografica nei dintorni del cinema Vittoria, al fine di comprendere cosa la città già offre e identificare le possibili lacune da colmare, nonché il ruolo che il cinema restaurato potrebbe svolgere. Simultaneamente, si esegue un'indagine sulle sale polifunzionali accessibili alla comunità, garantendo che il futuro utilizzo del cinema Vittoria, una volta restaurato, non sia limitato a pochi privilegiati, ma rimanga sempre aperto al pubblico come patrimonio culturale condiviso.

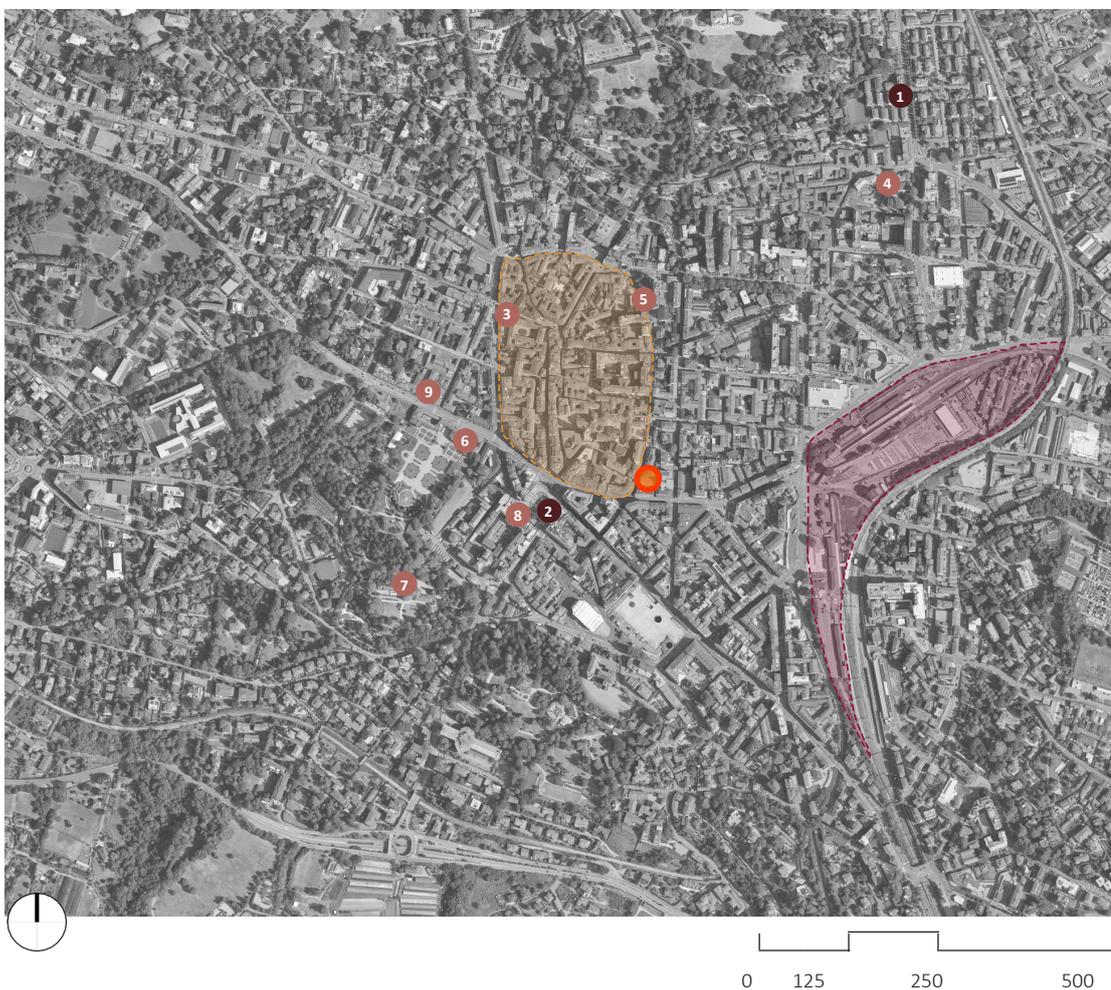


Fig. 64: Mappa dei luoghi di aggregazione culturale nel circondario del Cinema Vittoria (caso studio). Fonte: Elaborazione dell'autrice

 Cinema Vittoria (Caso studio)

 Centro storico

 Stazioni ferroviarie

### SALE CINEMATOGRAFICHE

 1 Cinema Teatro Nuovo

 2 Cinema Impero

### SALE POLIFUNZIONALI

 3 Sala Veratti

 4 Sala Nicolini

 5 Sala Montanari

 6 Salone Estense

 7 Sala del Risorgimento

 8 Spazio Lyceum

 9 Teatrino Santuccio

 10 Sala del Camino

## 1 Cinema Teatro Nuovo

Indirizzo: Viale dei Mille, 39

Attività: Cinema Teatro

Dimensioni: ~250 m<sup>2</sup>

N° posti/ capienza: 450 posti

Gestione: Associazione Filmstudio90

Il Cinema Teatro Nuovo di Varese è un importante cinema storico, la cui programmazione è curata da Filmstudio 90, un circolo di cultura cinematografica. Dopo essere stato chiuso per anni viene preso in gestione dall'associazione nel 2006. La sala è dotata di 450 posti a sedere. L'obiettivo principale di Filmstudio 90 è lo sviluppo e la diffusione della cultura cinematografica, con particolare attenzione alla proiezione di film, organizzazione di dibattiti, conferenze e pubblicazioni. La programmazione comprende soprattutto film d'essai di prima e seconda visione, oltre a film restaurati. Aperto sei giorni a settimana.<sup>13</sup>

---

13 Sito internet dell'autoresponsabilizzazione 90. <https://www.filmstudio90.it/cinema-teatro-nuovo-varese/>



Fig. 65: Fotografia della sala cinematografica. Fonte: Sito internet dell'associazione filmstudio90

## 2 Multisala Impero

Indirizzo: Via Giuseppe Bernascone, 13

Attività: Cinema Multisala

N° posti/ capienza: 9 sale da 50 ai 300 posti

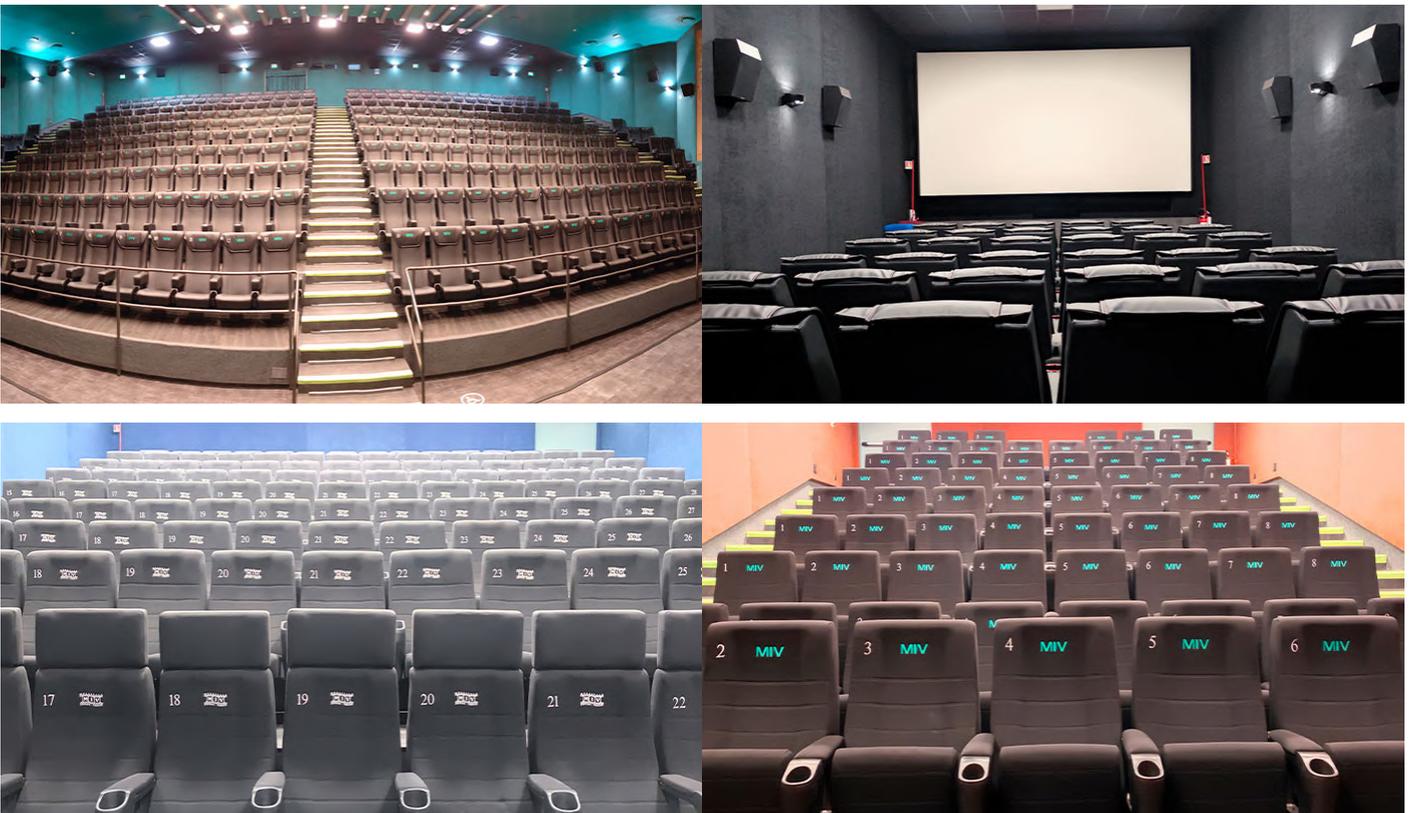
Gestione: Privata

Il cinema era stato costruito nel periodo fascista dall'architetto Mario Loretì, lo stesso che ha progettato piazza Monte Grappa, una delle piazze più importanti del centro varesino.

Fu preso in gestione negli anni '80, periodo in cui, in assenza del teatro cittadino, svolgeva anche quella funzione. Fu ristrutturato negli anni '90 e da due sale ne vengono ricavate nove, su sette piani, con capienze diverse che variano da 50 a 300 posti. Le sale possono essere affittate per eventi privati. Il cinema è aperto 7 giorni su 7 e si concentra sulla proiezione delle novità cinematografiche italiane ed internazionali. È dotato di un bar e zona pop-corn all'ingresso.<sup>14</sup>

(Sotto:) Fig. 66: Sala Giove 323 posti, Sala Saturno con 42 posti, Sala Urano 70 posti, Sala Terra 124 posti. Sito internet Multisala Impero.

14 Alberto Bortoluzzi, 2020, "La rinascita del cinema", Varese Focus, Luoghi e bellezza



### 3 Sala Veratti

Indirizzo: Via Carlo Giuseppe Veratti, 20

Attività: Sala espositiva

Dimensioni: 120 m<sup>2</sup>

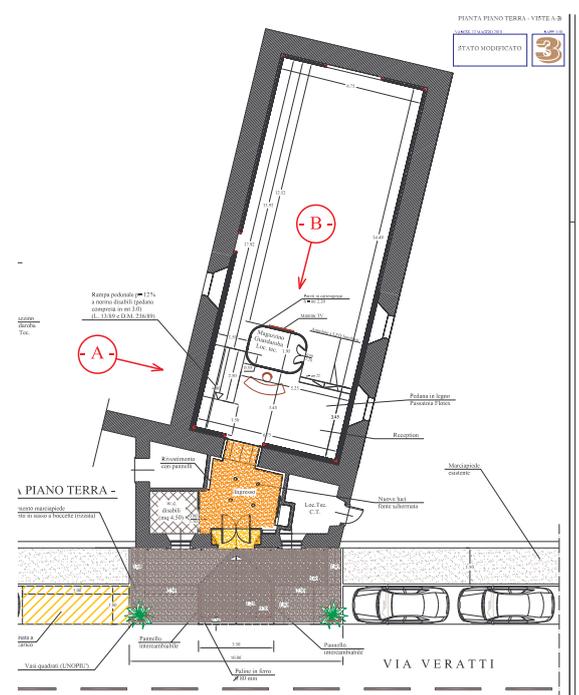
N° posti/ capienza: 70 persone

Gestione: Comune di Varese/ Associazione culturale VareseVive

Sala Veratti, situata sul limite dell'antico borgo di Varese, fa parte di un complesso di antiche origini: è il refettorio dell'ex convento di Sant'Antonino, la cui storia inizia nella metà del 1500 con la soppressione di un convento da parte di San Carlo Borromeo. Successivamente, il convento fu ricostruito nella sua posizione attuale grazie al contributo della città. La Sala Veratti subì un ampliamento nel 1599 e oggi è rinomata per i suoi splendidi affreschi, che includono opere dei fratelli Baroffio e dell'artista varesino Pietro Antonio Magatti. Acquisita dal Comune di Varese nel 1986 dalla famiglia omonima, la sala ha inizialmente funzionato come spazio pubblico per riunioni, conferenze e piccole mostre d'arte. Successivamente, dopo un restauro nel 1992, è diventata la sede principale delle mostre ed esposizioni dei Musei Civici di Varese. Recentemente, sono state organizzate iniziative focalizzate su rinomati artisti a livello internazionale, come la mostra "Canova tradotto", che ha consentito di esplorare nuovamente il ricco patrimonio monumentale della città. Tra queste, spicca la mostra-dossier dedicata a Carlo Francesco Nuvolone. Inoltre, gli storici dell'arte attivi presso la Sala Veratti dirigono la loro attenzione al contesto artistico del Novecento locale, dando vita a rassegne dedicate a figure come Giuseppe Montanari, Angelo Frattini, Teresa Grassi, e molte altre.<sup>15</sup>

15 Sito internet Musei Civici di Varese. <https://www.museivarese.it/sedi/sala-veratti/>

(Sotto:)Figg: 67-68-69: Fotografie di Sala Veratti all'interno dell' ex convento di Sant' Antonino e planimetria della sala. Fonte: Sito dei musei civici di Varese



## 4 Sale Nicolini

Indirizzo: Via Sandro Nicolini, 2,

Attività: Spazio espositivo

Dimensioni: 51 m<sup>2</sup>

N° posti/ capienza: 20 persone

Gestione: Comune di Varese

Le Sale Nicolini sono spazi espositivi situati in via Nicolini a Biumo inferiore, al primo piano di un palazzo storico edificio a corte realizzato tra fine '700 e inizio '800 con porticati al piano terra. La sala principale, che si trova al piano nobile, è decorata con affreschi raffiguranti soggetti floreali.

Questi spazi sono di proprietà del Comune e sono destinati ad ospitare mostre e rassegne d'arte contemporanea. Il Comune concede l'uso gratuito delle Sale Nicolini ad associazioni o pittori e scultori che desiderano esporre le proprie opere.

La capienza massima è di 20 persone per normativa in base alle vie di fuga.<sup>16</sup>

16 Sito internet Musei Civici di Varese. <https://www.museivarese.it/sedi/sale-nicolini/>

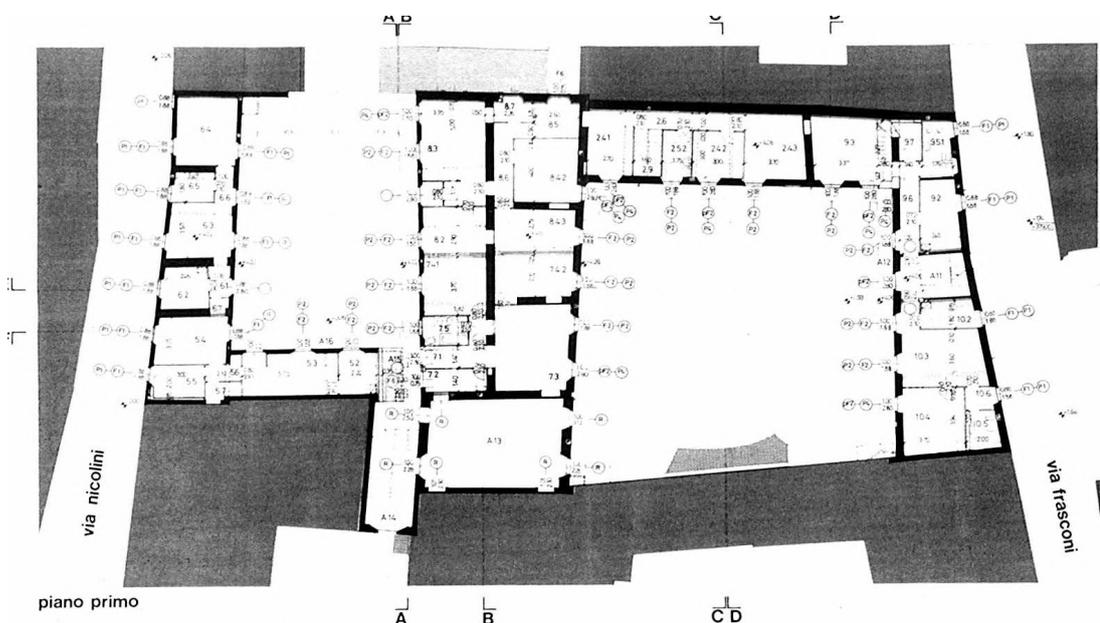


Fig. 70: Planimetria del piano primo del palazzo settecentesco. Fonte: Mappa catastale comune di Varese.



Fig. 71: Interno della sala espositiva. Fonte: Foto dell'autrice

## 5 Sala Montanari- Ex Cinema Rivoli

Indirizzo: Via dei Bersaglieri, 1

Attività: Sala polifunzionale

Dimensioni:

N° posti/ capienza: 170 posti

Gestione: Comune di Varese

La Sala Giuseppe Montanari è situata presso l'elegante palazzina novecentesca nata su progetto dell'architetto Ottavio Coetti, per ospitare l'Associazione Nazionale Mutilati ed Invalidi di guerra e che oggi ospita l'Assessorato alla Cultura del Comune di Varese. All'interno, l'ampio salone è ornato da un affresco sulla parete di fondo realizzato nel 1939 da Giuseppe Montanari, raffigurante la Gloria che incorona i combattenti per la Patria. Questo affresco, danneggiato durante il periodo in cui la sala è stata convertita in cinema (Cinema Rivoli) dopo la Seconda Guerra Mondiale, è stato recentemente restaurato dal Comune di Varese e la palazzina è ora conosciuta come Sala Montanari. La sala, ideale per conferenze, può ospitare fino a 170 persone ed è dotata di un palco sopraelevato accessibile dal parterre. È utilizzata per corsi teatrali, serate a tema organizzate da Associazioni Culturali, o corsi di formazione. Dispone di un impianto multimediale completo per l'utilizzo di laptop con proiettore e schermo a scomparsa, oltre a una sala regia. È possibile oscurare la sala a seconda delle necessità delle diverse iniziative.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Sito internet del FAI. <https://fondoambiente.it/luoghi/casa-del-mutilato-varese?Idc>



Fig. 72: Fotografia della Sala Montanari. Fonte: Sito del comune di Varese.

## 6 Salone Estense

Indirizzo: Via Luigi Sacco,5

Attività: Sala Polifunzionale

N° posti/ capienza: 200 posti

Gestione: Comune di Varese

All'interno dell'attuale sede comunale, situata nel Palazzo Estense, si trova il Salone Estense, una sontuosa sala destinata ai ricevimenti. Questo ambiente è arricchito da pregiati dettagli artistici, tra cui gli affreschi illusionistici di Lodovico Bosellini e il medaglione centrale dipinto da Giovan Battista Ronchelli, un artista originario di Castello Cabiaglio. In passato, questo luogo era il luogo prescelto dal Duca per organizzare ricevimenti, feste, balli e concerti. I due palchetti posti alle estremità erano utilizzati come casse di risonanza per migliorare l'acustica dell'ambiente. Attualmente, il Salone Estense funge da sede per il Consiglio Comunale. È dotato di un palco fisso ed ha una capienza di 200 posti. Nel corso del 2023, ha anche ospitato una varietà di eventi, tra cui congressi, riunioni sindacali, conferenze stampa, concerti organizzati da Associazioni Culturali e piccole mostre.<sup>18</sup>

18 Sito internet del comune di Varese. <https://www.comune.varese.it/c012133/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/196>

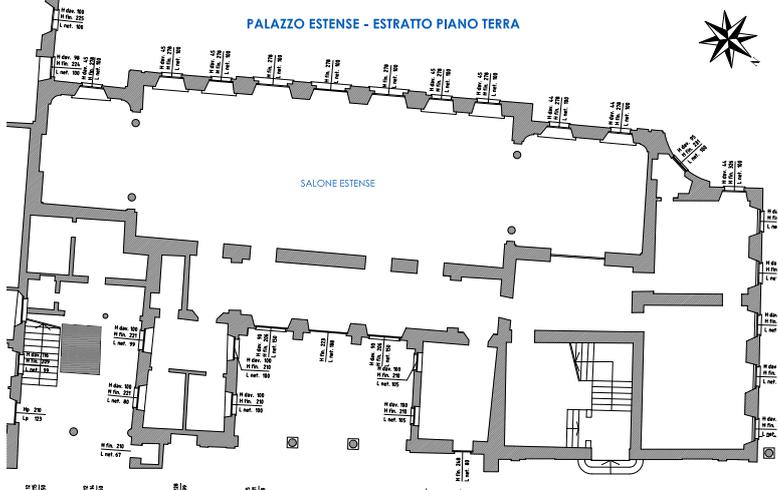


Fig. 73: Planimetria del piano terra di Palazzo Estense. Fonte: Sito internet del comune di varese.



Fig. 74: Fotografia del Salone Estense. Fonte: Sito internet del comune di varese.

## 7 Sala del Risorgimento a Villa Mirabello

Indirizzo: Piazza della Motta, 4

Attività: Sala polifunzionale

Dimensioni: 60 m<sup>2</sup>

N° posti/ capienza: 65 persone

Gestione: Comune di Varese

Villa Mirabello, situata nel parco omonimo, vanta una lunga tradizione, strettamente legata al territorio e alla scoperta dei numerosi siti palafitticoli che hanno reso famosa la regione nell'ambito della preistoria europea. Il complesso include il museo preistorico-archeologico, una sezione della pinacoteca civica, oltre a sale dedicate al risorgimento, alla resistenza e alla storia contemporanea di Varese. Nel 2023 ha ospitato tre mostre di pittura-scultura, una di pittura e una archeologico-etnografica. Villa Mirabello, oltre ad essere una sede espositiva, rappresenta anche un luogo di incontro e di promozione culturale. La sala del Risorgimento (Fig.75) che si trova all'interno della villa con sessanta posti a sedere circa, ospita conferenze, presentazioni, concerti e altre attività legate alla storia, all'arte e alla cultura della regione. All'interno della sala vengono tenuti concerti, presentazioni di libri, visioni di film e conferenze.<sup>19</sup>

19 Sito internet dei musei civici di villa Mirabello.



Fig. 75: fotografia della Sala del Risorgimento all'interno di Villa Mirabello. Fonte: Sito internet del comune di Varese

## 8 Spazio Lyceum

Indirizzo: via Carrobbio, 3

Attività: Ambulatorio e aula convegni

Dimensioni: 350 m<sup>2</sup>

N° posti/ capienza: 140 persone

Gestione: Health Care and Research srl

Nel 1922 il “Lyceum” apriva come “sala polivalente per proiezioni, conferenze e concerti, circolo ufficiali e raffinata bouvette”.

Da febbraio 2023 lo spazio fa parte del gruppo Health Care and Research srl, che con Sinapsy, ha aperto il suo ambulatorio polispecialistico dedicato al benessere della persona e che, con le sue metodologie e strumentazioni innovative e la sua unicità nell’aver posto le neuroscienze come focus, si sta sempre più affermando come centro all’avanguardia a livello europeo. Lo spazio, dedicato principalmente a convegnistica sanitaria è disponibile anche per eventi di altro tipo purché in linea con il valore, lo stile e la riservatezza della struttura.

La location è stata ricavata dalla lussuosa struttura che ospitò la sala polivalente Lyceum, la sala ha una superficie di circa 350 mq con salette adiacenti e può accogliere 140 persone circa<sup>20</sup> (Fig.76).

20 Sito internet dello spazio Lyceum. <https://www.spaziolyceum.it/>

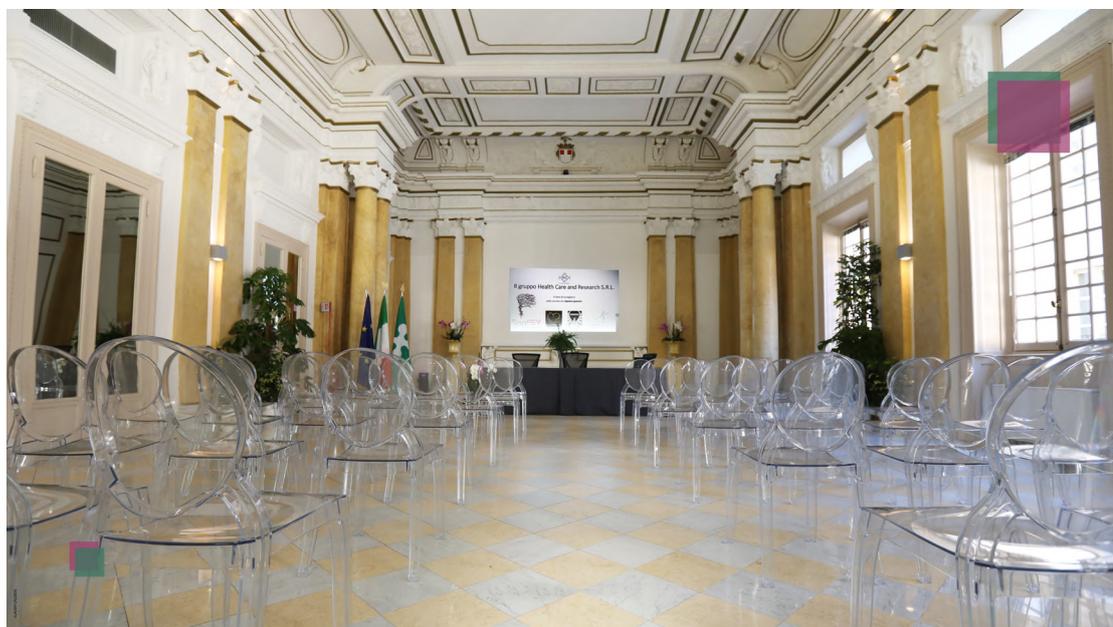


Fig. 76: Fotografia della sala principale dedicata agli eventi dello spazio Lyceum. Fonte: Sito internet dello spazio Lyceum.

## 9 Teatro Santuccio

Indirizzo: Via Sacco 10, 21100 Varese

Attività: Teatro per concertini e danza

Dimensioni:

N° posti/ capienza: 150 posti

Gestione: Comune di Varese

Il Teatrino di via Sacco, noto anche come “la fossa dei leoni” per la sua struttura ad arena circondata da scalinate in marmo (Fig. 77), fu inaugurato nel 1932 e rapidamente divenne un punto di riferimento per gli appassionati di cultura e spettacolo.

Chiuso nel 1948, il luogo è stato completamente ristrutturato nel 2007 e nel marzo 2008 è stato intitolato a Gianni Santuccio, celebre attore varesino famoso per le sue potenti interpretazioni radiofoniche e per il suo contributo al Piccolo Teatro di Milano. Il teatro ha una capacità di 150 posti e un palco di dimensioni 3,6x12 metri, con una cupola in vetro e acciaio. Dispone di un foyer all’ingresso ideale per coffee break, una sala con gradinate ad anfiteatro, una spaziosa platea e un palco centrale. Questa location versatile è perfetta per convention, congressi, lanci di prodotto, meeting e eventi privati. È dotato di una moderna cabina di regia con impianto audio e luci all’avanguardia. Il teatro offre una caratteristica unica che permette di ospitare spettacoli musicali, rassegne di danza e rappresentazioni teatrali.<sup>21</sup>

21 Sito internet del comune di Varese



Fig. 77: Fotografia del teatro Santuccio. Fonte: Sito internet del comune di Varese.

## 10 Sala del camino nel Castello Di Masnago

Indirizzo: Via Cola di Rienzo, 40

Attività: sala polifunzionale

Dimensioni:

N° posti/ capienza: 65 posti

Gestione: Comune di Varese

Il Castello di Masnago si trova all'interno del Parco Mantegazza, un vasto parco cittadino, caratterizzato da una straordinaria varietà di specie vegetali. La torre, elemento più antico, incorpora i caratteristici tratti delle strutture difensive medievali, con possenti mura e poche aperture. La sua imponente presenza si armonizza con l'edificio quattrocentesco adiacente e con l'ala seicentesca, evocando lo stile delle eleganti residenze signorili di campagna. Il castello conserva gli affascinanti cicli pittorici del Quattrocento presenti nella Sala degli Svaghi, dedicata ai passatempi di corte, e nella suggestiva Sala dei Vizi e delle Virtù, raffigurante allegoricamente queste tematiche. All'interno di questo contesto artistico e culturale si trova anche una sala conferenze con una capienza chiamata "Sala del Camino" di circa sessanta posti di capienza. La sala viene usata per concerti, presentazioni di libri, riunioni di associazioni, eventi privati e corsi di formazione.<sup>22</sup>

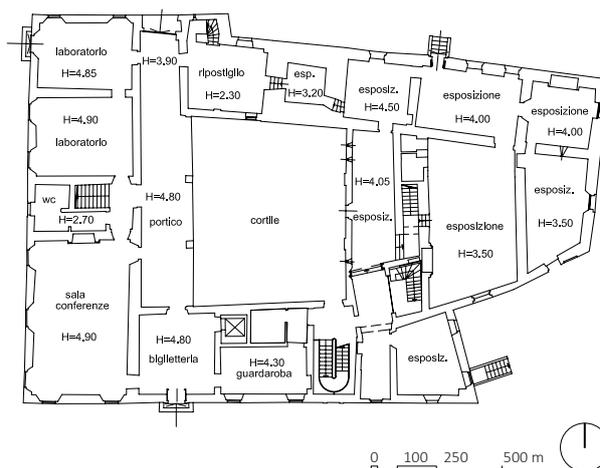


Fig. 78: Planimetria del piano terra del Castello in cui si trova la "Sala Del Camino".

22 Sito internet dei Musei Civici di Varese



Fig. 79: Planimetria del piano terra del Castello in cui si trova la "Sala Del Camino".

## 2.4.6 Progettualità in corso

Le aree di trasformazione all'interno del piano delle regole della città di Varese sono aree designate per interventi di riqualificazione, rinnovamento o sviluppo urbano e possono essere identificate in base a criteri quali la necessità di rigenerare spazi urbani esistenti, la valorizzazione di aree sottoutilizzate o degradate, o l'implementazione di nuove infrastrutture e servizi per soddisfare le esigenze della comunità. L'obiettivo delle aree di trasformazione è promuovere lo sviluppo sostenibile e migliorare la qualità della vita urbana attraverso interventi mirati di pianificazione e urbanistica. I contenuti del Piano sono stati valutati rispetto alle azioni individuate negli elaborati cartografici e la loro rispondenza agli obiettivi, e rispetto agli indirizzi normativi. In questo paragrafo sono state selezionate le aree di Trasformazione all'interno della città che, a modifiche completate, potrebbero spostare gli equilibri e creare nuove dinamiche all'interno della città e soprattutto in relazione al caso studio.

### 2.4.6.1 Area di trasformazione di Piazza Repubblica: progetto per una nuova biblioteca e mediateca e nuovo teatro cittadino



Fig. 80: Mappa raffigurante l'area di trasformazione di Piazza Repubblica divisa in due subcomparti. Elaborazione dell'autrice.

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Sub comparto 1 |  Sub comparto 2 |  Cinema Vittoria (caso studio) |
| <b>1</b> Nuova Piazza-giardino  | <b>4</b> Nuovo Teatro cittadino  |  Parcheggio                    |
| <b>2</b> Sala espositiva  | <b>5</b> Complesso residenziale  |  Percorso dei mezzi pubblici   |
| <b>3</b> Nuova Biblioteca Cittadina   |  |   |

L'area di trasformazione AT 06 è delimitata da Via Magenta a nord, dal Teatro Tenda a est, dall'Ex Caserma Garibaldi a ovest e dal comparto di via Ravasi a sud. Nel contesto urbano di Varese, le radici identitarie del tessuto cittadino sono state compromesse da interventi demolitori e sostitutivi, guidati più da esigenze contingenti che da una pianificazione urbana lungimirante. Tali trasformazioni hanno "snaturato" le fondamenta, privilegiando l'auto privata (con la demolizione del mercato ortofrutticolo storico e la creazione di parcheggi negli anni '60) e favorendo la grande distribuzione commerciale (attraverso la costruzione di silos e un centro commerciale negli anni '90).

Il progetto mira a riconsolidare il legame con le caratteristiche orografiche del luogo, la toponomastica e la presenza del monumento ai Caduti di Guerra. Il Comune di Varese ha emesso due bandi separati per l'area AT 06, al fine di riqualificare in modo indipendente due aree funzionalmente distinte, sebbene adiacenti (Fig.80).

Il primo comparto comprende Piazza Repubblica, il parcheggio sottostante, il parcheggio sotterraneo multipiano più ampio della città, il centro commerciale che vi si affaccia e l'Ex Caserma Garibaldi. Il secondo comparto racchiude il Nuovo Teatro e il complesso di Via Ravasi.

Lo studio milanese dell'architetto Mauro Galantino, vincitore del bando del primo sub-comparto, propone diverse trasformazioni:

- 1) Piazza della Repubblica sarà rinominata Giardino, caratterizzata da una forte presenza vegetale e collegata alla piantumazione a sud. (Fig.81)
- 2) Si prevede la costruzione di un nuovo edificio antistante l'attuale facciata del complesso su Repubblica, destinato a un uso commerciale di alto profilo culturale, con una sala espositiva per eventi commerciali e culturali.
- 3) L'Ex Caserma Garibaldi sarà ristrutturata per ospitare una moderna biblioteca con emeroteca, mediateca, sale di lettura e un bar al piano terra. Il piano seminterrato sarà dedicato a una sala conferenze e a una sala musica e conferenze. (Figg. 82-83)



Fig. 81: Render di progetto dell'area verde realizzata in piazza Repubblica. Fonte: Relazione di progetto dello studio Mauro Galantino architetto (vincitore del concorso per la riqualificazione del comparto di Piazza Repubblica di Varese).

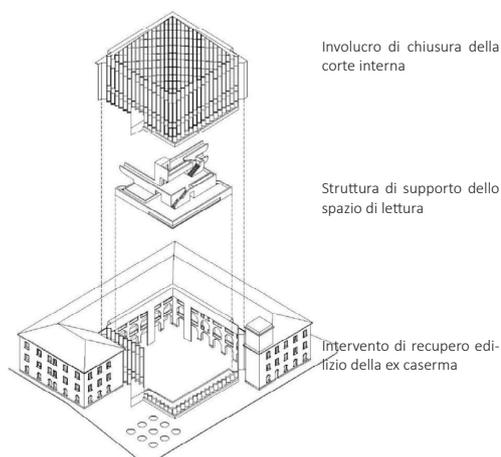


Fig. 83: Sezione progettuale della nuova biblioteca. Fonte: Relazione di progetto dello studio di architettura di Mauro Galantino, vincitore del concorso per la riqualificazione del comparto di Piazza Repubblica di Varese.

Fig. 82(a sinistra): Assonometria della nuova biblioteca realizzata nell'Ex Caserma. Fonte: Relazione di progetto dello studio di architettura di Mauro Galantino vincitore del concorso per la riqualificazione del comparto di Piazza Repubblica di Varese.

Nel progetto del secondo sub-comparto (realizzato dello studio spagnolo Pardotapia, vincitore del bando) sono previsti elementi di forma cubica astratta, integrati nel contesto circostante, come la Piazza della Repubblica per il teatro e i giardini del Bosto per le residenze e i servizi terziari (Fig. 84). Vengono progettati:

4) Il nuovo teatro, al posto del Teatro "Tenda" esistente, avrà una capacità di 1500 posti con una sala polivalente autonoma da 100 posti. ( Fig.85)

5) Nella zona di via Ravasi, si progetta un complesso misto che supera il dislivello di quota tra via Bizzozzero (+380) e via dei Giardini (+392,24). Questo edificio distribuisce tra le diverse quote usi commerciali, ASL, terziario e parcheggio. La piastra a quota 392,24 funge da estensione del parco della collina del Bosto e ospita gli accessi ai cinque volumi cubici residenziali.

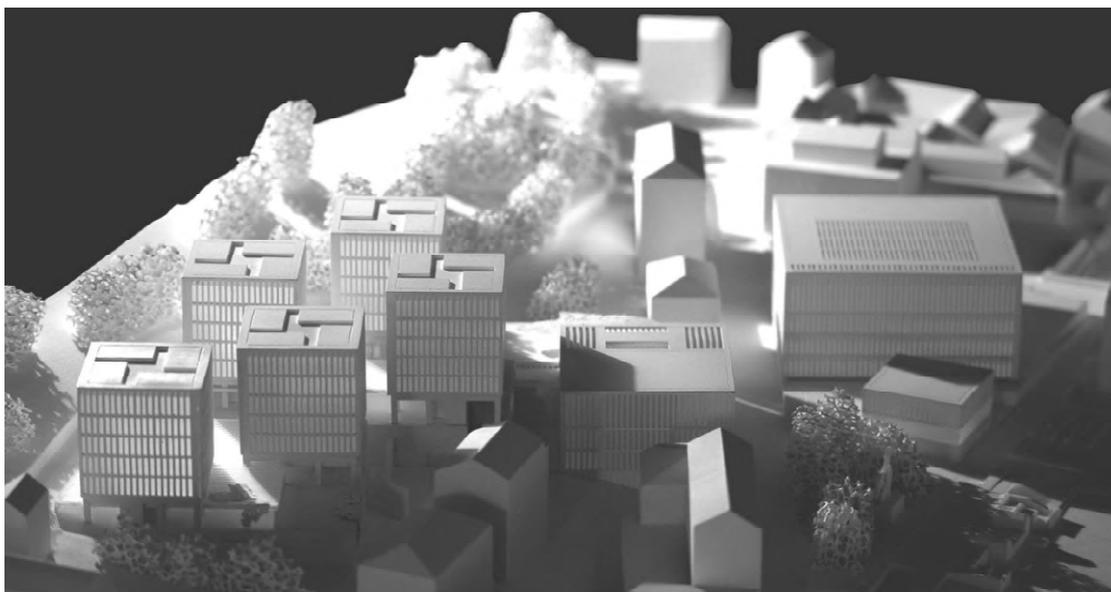


Fig. 84: Modello del progetto della riqualificazione del secondo sub comparto. Fonte: Relazione di progetto redatta dallo studio Pardotapia, vincitore del concorso per la riqualificazione del secondo comparto di Piazza Repubblica di Varese.



Fig. 85: Render degli interni del nuovo Teatro stabile di Varese. Fonte: Relazione di progetto redatta dallo studio Pardotapia, vincitore del concorso per la riqualificazione del secondo comparto di Piazza Repubblica di Varese.

Fonte: relazioni dei progetti vincitori del concorso internazionale di progettazione per la riqualificazione urbanistica (Mauro Galantino architetto) e funzionale del comparto di piazza della repubblica varese (Estudio Pardotapia)

## 2.4.6.2 Area di trasformazione stazioni

Nel contesto urbano di inserimento dell'AT 07 sono localizzate le principali infrastrutture di trasporto presenti nel comune di Varese e gli spazi accessori alla mobilità urbana e sovra urbana necessari affinché essa possa essere svolta e fruita dalla popolazione. Il Comparto Stazioni assume una rilevanza fondamentale in quanto riguarda una parte molto estesa della città. Il progetto riguarda sia la sistemazione della infrastrutturazione ferroviaria sia la sistemazione dell'area limitrofa per una estensione di circa 500,000 m<sup>2</sup>. Il progetto prende avvio dalla realizzazione di un'unica stazione che metta in collegamento le due ora esistenti e soprattutto svolga una funzione di connessione tra le diversi gestioni ferroviarie (Ferrovie dello Stato e Ferrovie Nord). Il progetto prevede anche la sistemazione di un'ampia parte ora riservata al trasporto pubblico e allo svolgimento del mercato settimanale con un inserimento di funzioni terziarie. Inoltre prevede le sistemazioni delle aree adiacenti con funzioni residenziali e non, con l'obiettivo di rigenerare e riqualificare una parte centrale di Varese "avvicinandola" ulteriormente alla Città Storica.

L'unificazione delle stazioni delle Ferrovie dello Stato e delle Ferrovie Nord Milano permette di strutturare un polo rilevante centrale alla città e quindi migliorare e potenziare un'alternativa forte di accessibilità al territorio rispetto a quella privata o veicolare, oltre a essere parte integrante di un progetto di riqualificazione del tessuto urbano del centro della città. Questo diventerebbe ancor di più polo di riferimento per il trasporto pubblico locale ed extraurbano su gomma, in correlazione diretta con la rete del ferro.

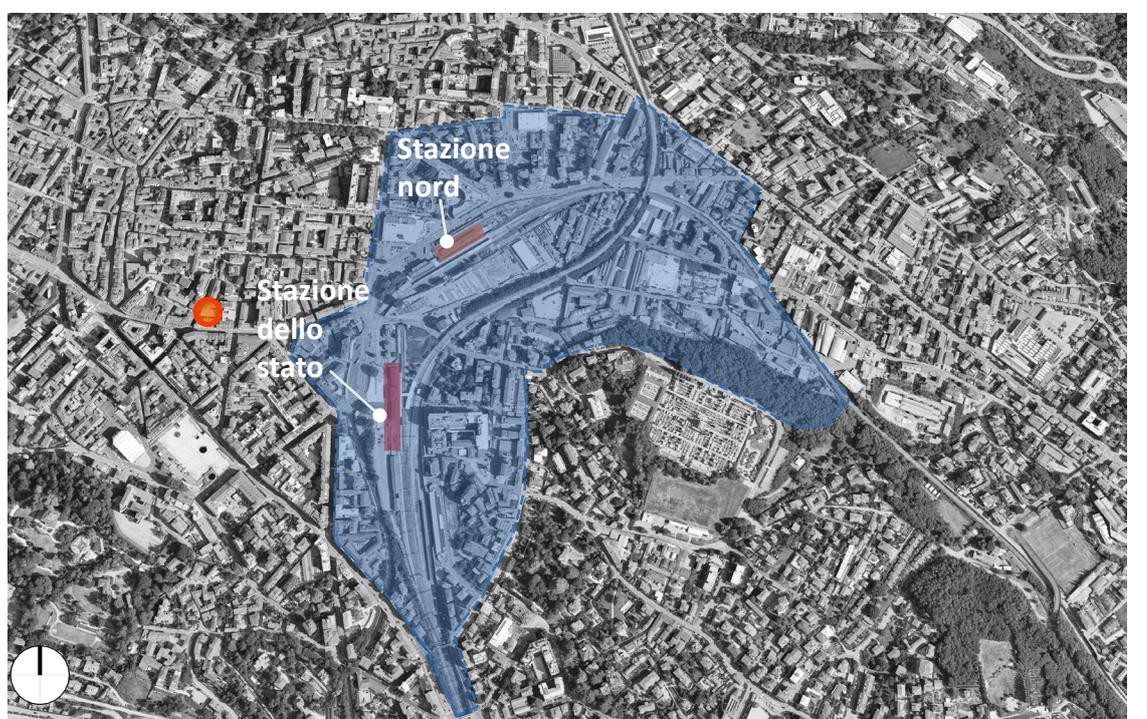


Fig. 86: Mappa raffigurante l'area di trasformazione dell'Area stazioni. Elaborazione dell'autrice.

-  Area di Trasformazione ( A7)
-  Cinema Vittoria (caso studio)
-  Parcheggio

0 125 250 500 m

. Il progetto vincitore del bando di concorso realizzato dallo studio milanese OBR è caratterizzato da spazi vuoti e giardini con priorità al percorso pedonale è concepito come una passeggiata che evoca la “Varese Città Giardino” e assume il carattere di un giardino continuo che mira a recuperare la frattura creata dalla strada e dalla ferrovia. Il sistema di giardini diventa l’elemento unificante per creare un rinnovato spazio pubblico. La passeggiata è caratterizzata da una pavimentazione drenante continua fatta di moduli in pietra naturale, alberi e aiuole, che guidano i pedoni lungo i percorsi naturali e creano nuovi spazi verdi. Per quanto riguarda la mobilità, il progetto favorisce i collegamenti pedonali, ottimizzando la sezione stradale per aumentare i percorsi pedonali e migliorare l’efficienza del transito e della sosta dei mezzi pubblici e privati.



Fig. 87: Vista a volo d’uccello del masterplan di progetto dell’area stazioni



Figg 88-89: Render di progetto del ridisegno urbano dell’area stazioni con giardini spazi aperti e strutture ad uso pubblico. Fonte: Relazione di progetto dello studio OBR (vincitore del concorso per la riqualificazione dell’ Area Stazioni)

## 3 Il Cinema Vittoria: conoscenza, restauro e riuso

### 3.1 Il cinema Vittoria: inquadramento storico

Durante la guerra, nonostante le difficoltà del periodo, il cinema divenne rapidamente lo spettacolo più popolare in città, segnando un momento significativo con l'apertura del Cinema Vittoria il 17 luglio 1917. Questa inaugurazione fu annunciata con una campagna pubblicitaria senza precedenti, nonostante le sfide economiche dell'epoca, e generò un'enorme attesa tra la popolazione cittadina (Fig. 90). Prima di questo, tutti i cinema esistenti erano immobili adattati per lo scopo, nati già inadeguati e furono aperti da imprenditori che potremmo considerare pionieri dei primi tempi del cinema. A Varese il cinema Excelsior, Dumont e il Varesino, ad esempio, ebbero una vita breve. Il Cinema Vittoria segnò una svolta, dando inizio all'era delle sale cinematografiche di seconda generazione. Questo cinema si distinse per organizzare spettacoli e iniziative con finalità umanitarie e di beneficenza, mirate ad assistere le famiglie dei soldati impegnati nella guerra. Già dalla sua prima proiezione con "L'Aquila," un dramma in quattro parti di Antonio Colautti, furono raccolti fondi, calze fatte a mano e generi alimentari destinati ai soldati. La città di Varese godette di una situazione economica relativamente favorevole durante la guerra, attirando imprenditori milanesi che investirono nelle zone circostanti.

Uno di questi è Alfonso Bernasconi che acquista per dieci mila lire terreni e immobili in zona, tra cui il cinema Varesino e l'Albergo Italia per costruire il Cinema Vittoria. (Fig. 91).



Fig. 90: Volantino inaugurazione del cinema Vittoria nel 1917. Fonte: Serra Antonia, Il cinema della memoria (1996). Arterigere. Varese

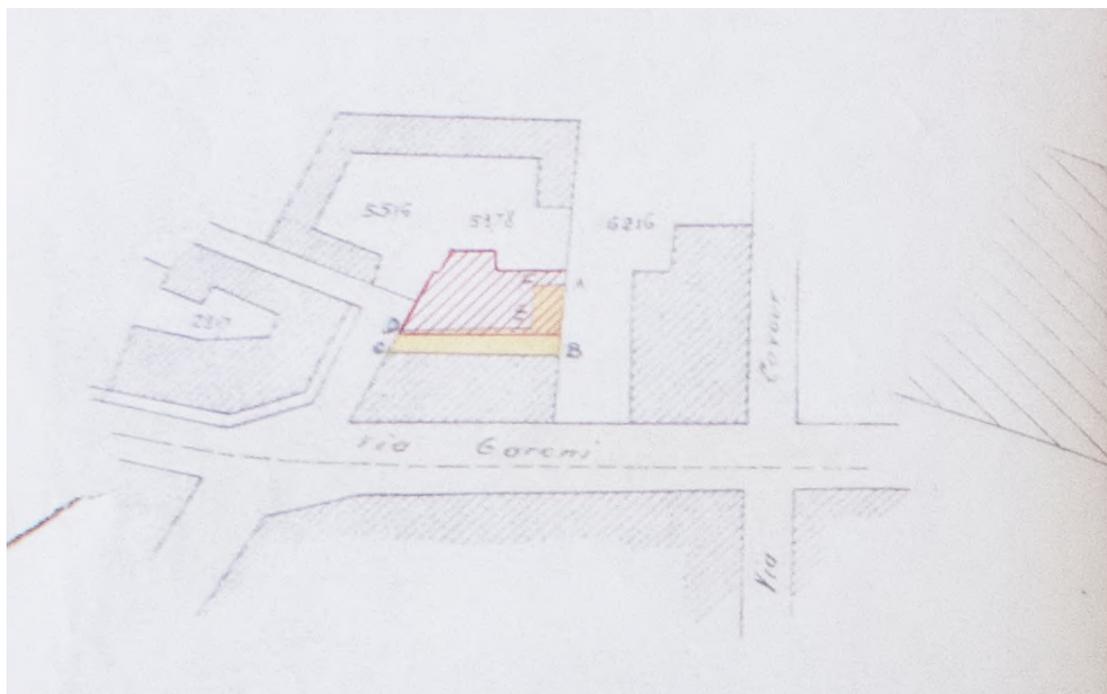


Fig. 91: Planimetria di progetto del Cinema Vittoria in cui si indicano in giallo le demolizioni e in rosso la nuova costruzione (1916). Fonte: Archivio del comune di Varese

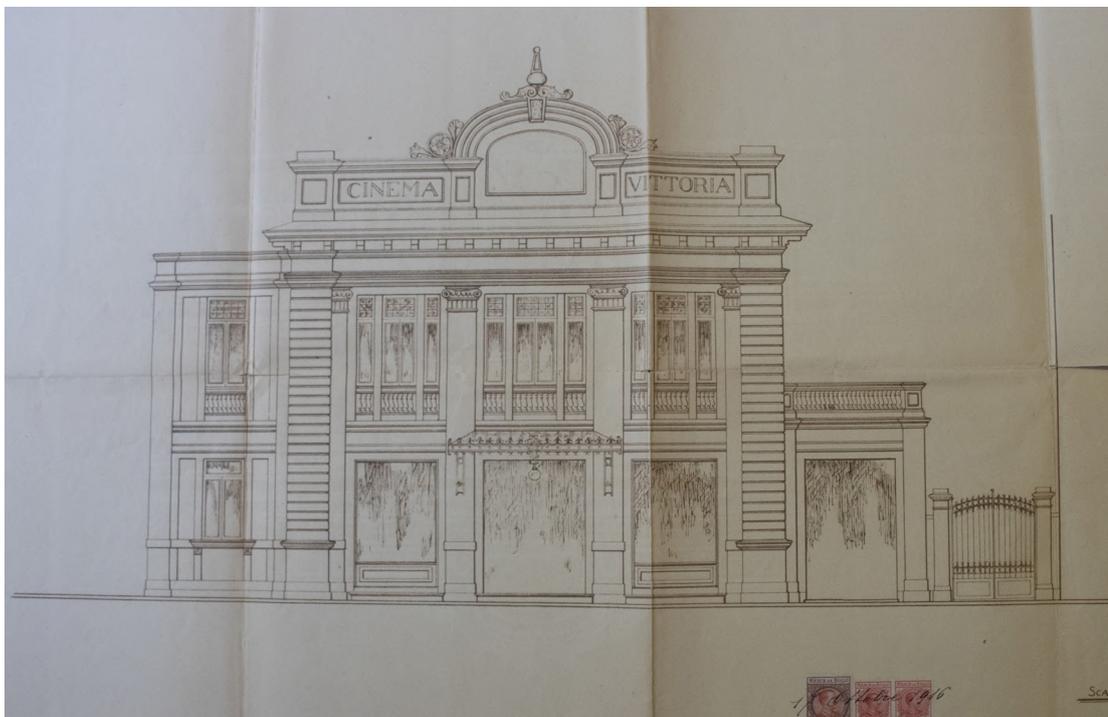


Fig. 92: Disegno del progetto del prospetto originale del cinema Vittoria. Fonte: Archivio comunale di Varese.

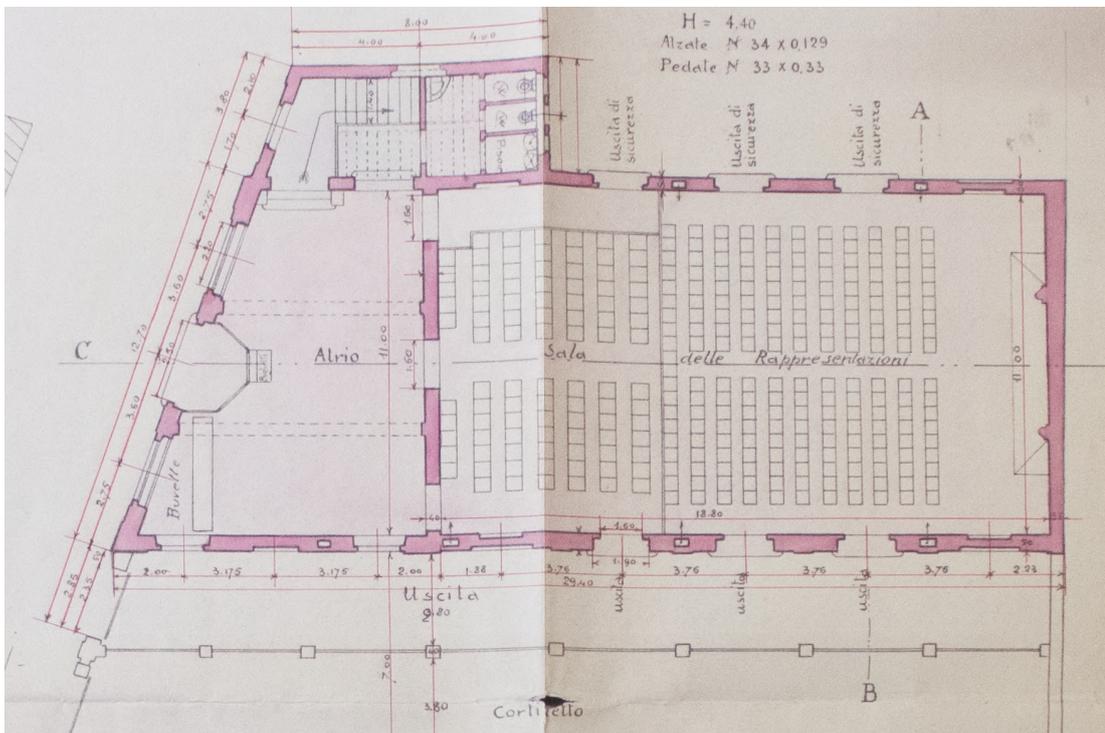
La sala era dirimpetto al cinema Excelsior di cui si appropriava di qualche spazio, e di fronte al cinema Centrale, la cui concorrenza negli anni sarà spietata.

Il cinema era dotato all'ingresso di un drago metallizzato fissato sopra il portone di cristallo che, tra una pausa e l'altra, dava il segnale d'inizio delle proiezioni emettendo uno strano suono gutturale. Era dotata di quattrocento poltroncine distribuite tra platea e balconata, un'intera orchestra pensata per l'accompagnamento delle proiezioni mute. Gli interni in marmo rosa del cinema vengono arricchiti da quadri, stucchi e rilievi; conserva ancora oggi il fregio originale scolpito in pietra sulla sommità della facciata (Fig.92). Durante gli anni del fascismo scompare la magia delle prime proiezioni; infatti, lo spettacolo cinematografico coincide sempre di più con la rappresentazione delle ideologie del regime: documentari, pellicole celebrative della marcia su Roma e film sul fascismo. I film prodotti dall'istituto L.U.C.E. vengono proiettati inizialmente solo dal cinema Vittoria anche se contesi da tutte le sale della città. Intorno alla metà degli anni '50 il cinema viene preso in gestione dalla famiglia Peluso.

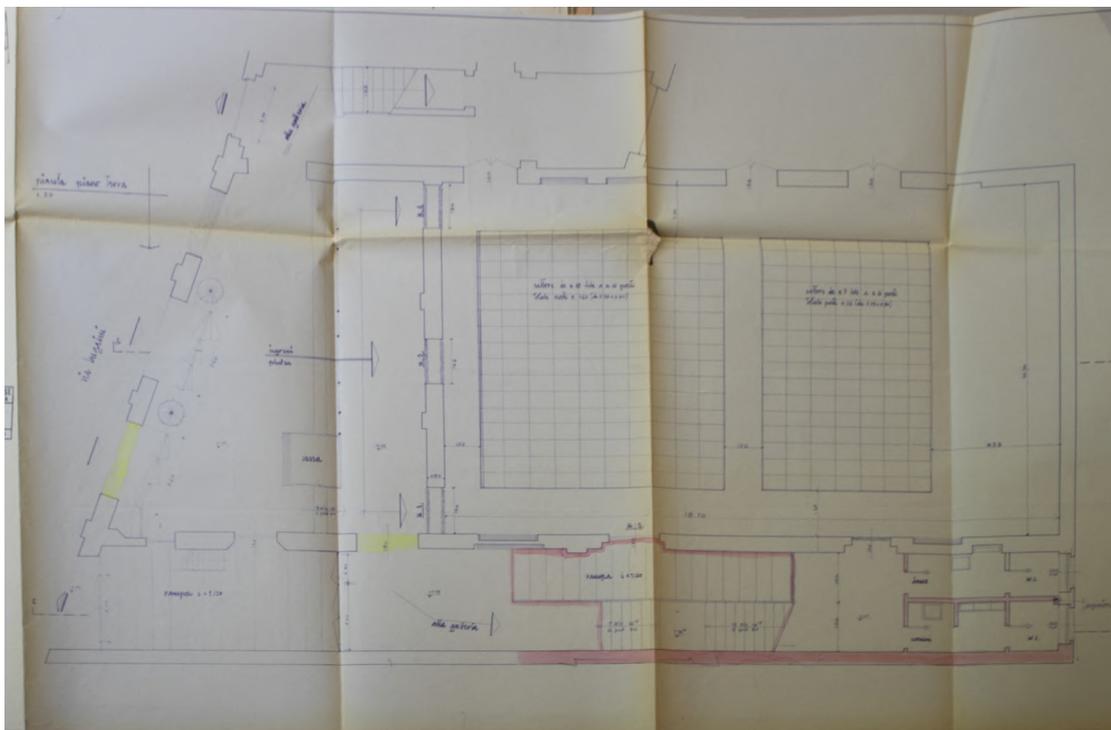
La grande novità del sonoro porta con sé una crisi nel mondo del cinema attrezzati per il muto come il cinema Vittoria. I film sonori in nella sala cubica come quella del Vittoria producono un'eco che rende incomprensibile i dialoghi. Le soluzioni a questi problemi non sono facili.

Cercando di risolvere il problema si stende una fitta rete di corda lavorata all'uncinetto per coprire le pareti della sala e attutire i suoni ma senza successo. Inizia un'importante perdita economica perché il sonoro giunge dopo l'acquisto di costosissime apparecchiature Zeiss adatte al muto; le proiezioni di "s'io fossi re" dura non più di un quarto d'ora dopodiché gli spettatori scappano per il frastuono. Viene dato temporaneamente in subaffitto finché successivamente, viene scoperta una fibra di lana di vetro che permetteva di attutire i suoni. Nel 1953 inizia l'attività di Cineforum tenuta da "il portico", il circolo varesino del cinema che è ospitato dal Cinema Vittoria, dal Centrale e dal Lyceum. In questi anni le sale sono sovraffollate e la folla si accalca all'ingresso per entrare.

Nel 1954 arriva la televisione, alcuni cinema si attrezzano per proiettare su grande schermo programmi televisivi, tra questi il Vittoria è uno dei primi che acquista un apparecchio televisivo che proietterà il famoso quiz di Mike buongiorno" lascia o raddoppia?". Negli anni '60 vengono apportate delle modifiche all'immobile tra cui l'aggiunta di una porzione a sud in cui viene collocata una seconda scala per raggiungere la galleria, l'allungamento della galleria stessa per aumentarne i posti a sedere e la creazione della pendenza per migliorare la visibilità (Fig. 93 e 94).



Figg. 93 e 94: Confronto tra il progetto del 1916 e quello del 1960. Nel progetto del 1960 si possono vedere in rosso le modifiche apportate con l'aggiunte della porzione a sud e in giallo la realizzazione di nuove aperture.



Nel 1966 il cinema diventa di proprietà della famiglia Peluso che si occupava della gestione ormai da una decina d'anni. Le sorelle Ada e Vittoria Peluso lavorano al cinema insieme gran parte della loro vita insieme a Renato Casnati (figlio di Vittoria e attuale proprietario del cinema). Dopo il boom economico, negli anni Sessanta, inizia la crisi del mondo cinematografico. La maggior parte dei cinema per salvarsi dalla bancarotta proietta film a luci rosse come ancora di salvezza; è uno stratagemma poco utilizzato dal cinema Vittoria, solo di tanto in tanto inserisce film pornografici per aumentare un po' i guadagni. Negli anni '80 e '90, la maggior parte delle sale cinematografiche cessa la propria attività, e il cinema Vittoria chiude definitivamente nel 2006. Da quel momento, diverse proposte d'acquisto da parte di vari investitori vengono avanzate, ma nessuna di esse si concretizza. Nonostante la sua importanza per la storia cinematografica di Varese e il fatto che sia l'unico edificio rimasto intatto nei suoi caratteri originali senza subire trasformazioni significative, l'edificio si trova attualmente chiuso e inutilizzato.

## 3.2 Rilievo architettonico

L'approfondita conoscenza del caso studio è una premessa indispensabile per arrivare all'elaborazione del progetto di restauro. Il processo di rilievo inizia con la comprensione dei documenti storici e degli elaborati grafici esistenti relativi all'edificio oggetto dello studio che vengono esaminati e studiati.

I documenti reperiti nell'archivio comunale di Varese sono stati il punto di partenza per la restituzione grafica dell'edificio previo verifica delle misure.

Il rilievo delle planimetrie si è ottenuto tramite il confronto dei disegni tecnici originali del 1916 (Figg. 95-96), data della costruzione, quelli della ristrutturazione del 1960 (Fig. 97-98) e quelli del 2017 (Fig. 99) elaborati per un progetto di riuso mai realizzato. I disegni del primo progetto, i più dettagliati, sono stati utilizzati per aggiungere dettagli a quelli successivi. Anche il sopralluogo che ha permesso di entrare in contatto con l'edificio assume un'importanza basilare, il sito è ormai chiuso da anni ma è stato possibile accedervi; sono state scattate le fotografie utili alla comprensione degli elementi architettonici che compongono il caso studio. Per questioni di sicurezza non è stato possibile accedere al balcone e alzare le tapparelle chiuse da anni che oscuravano alcune delle aperture. Non è stato possibile fare un'osservazione diretta della copertura.

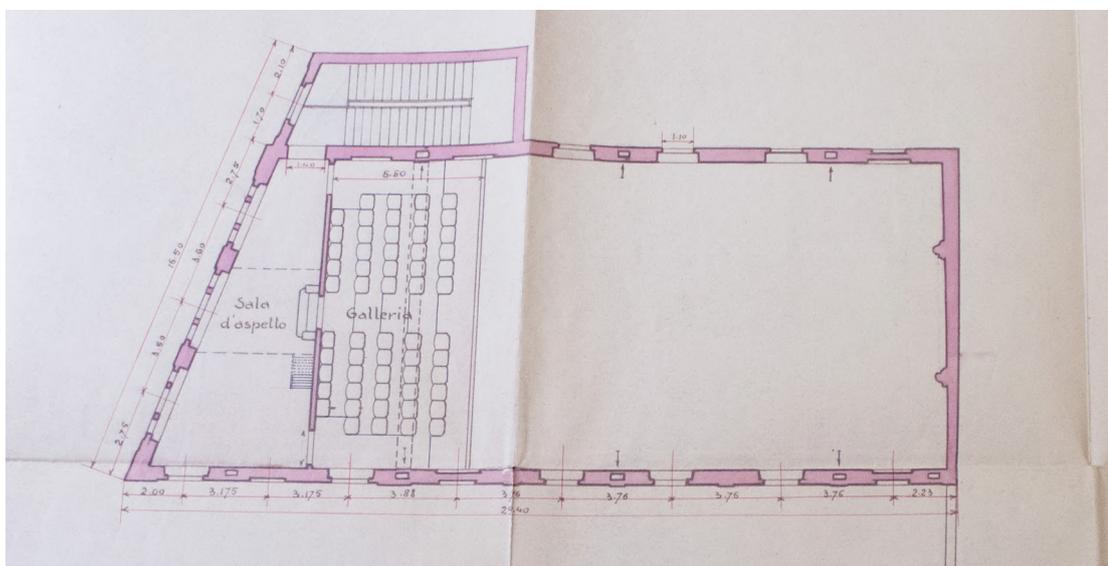
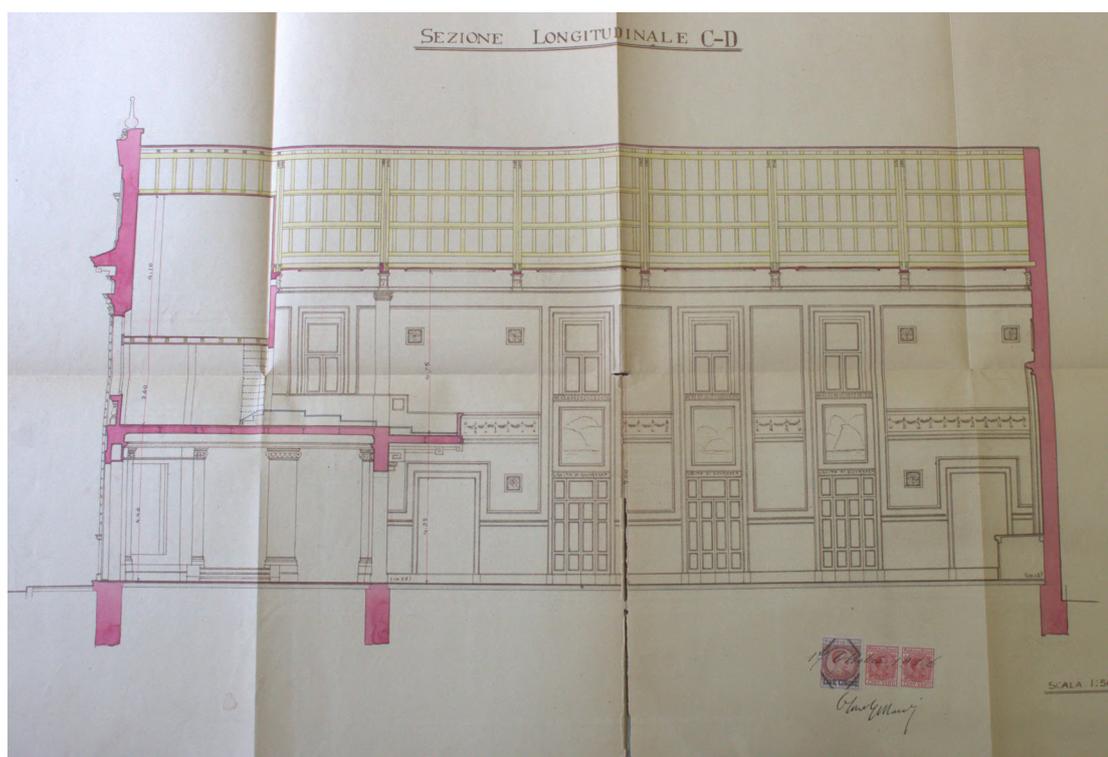
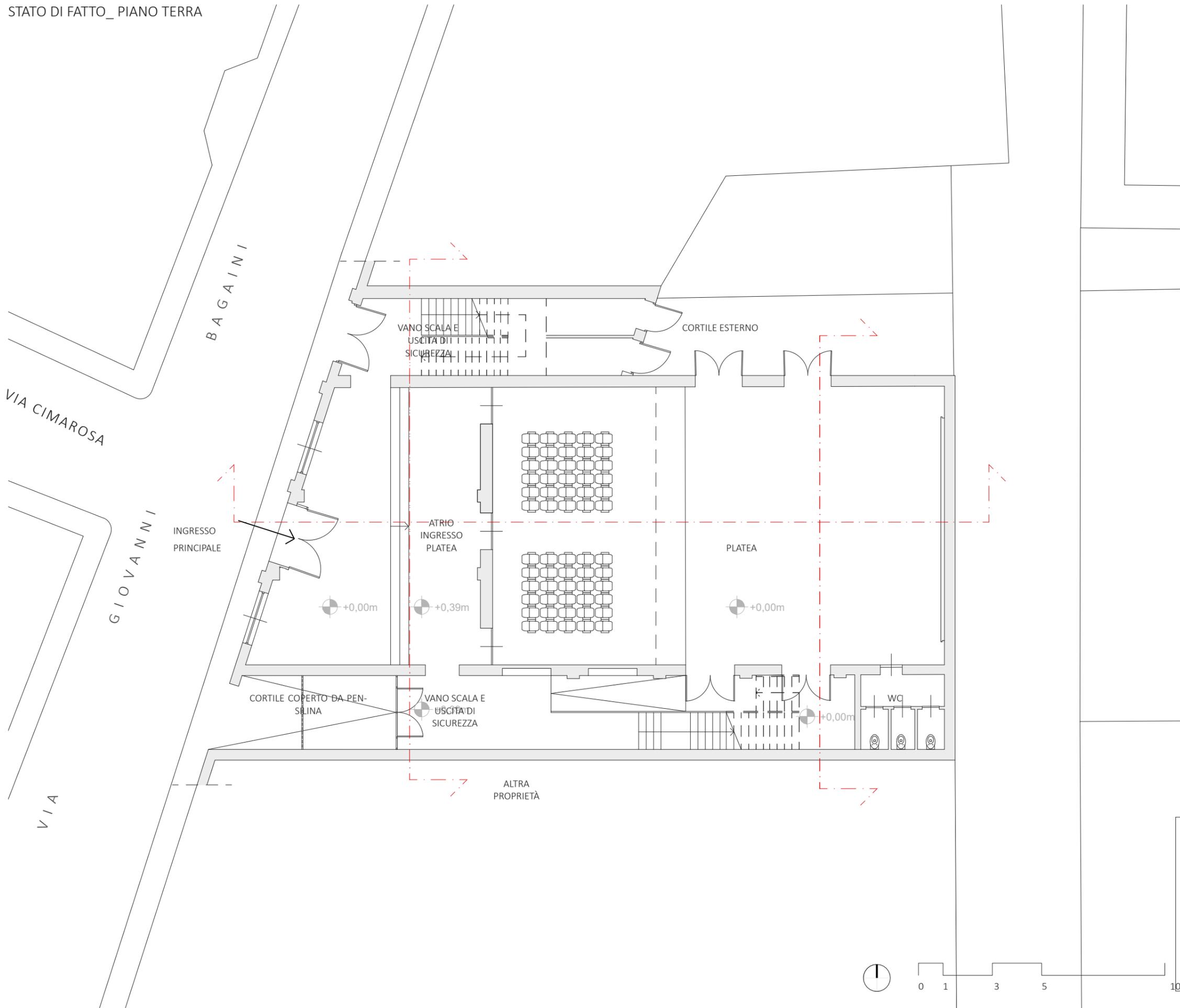
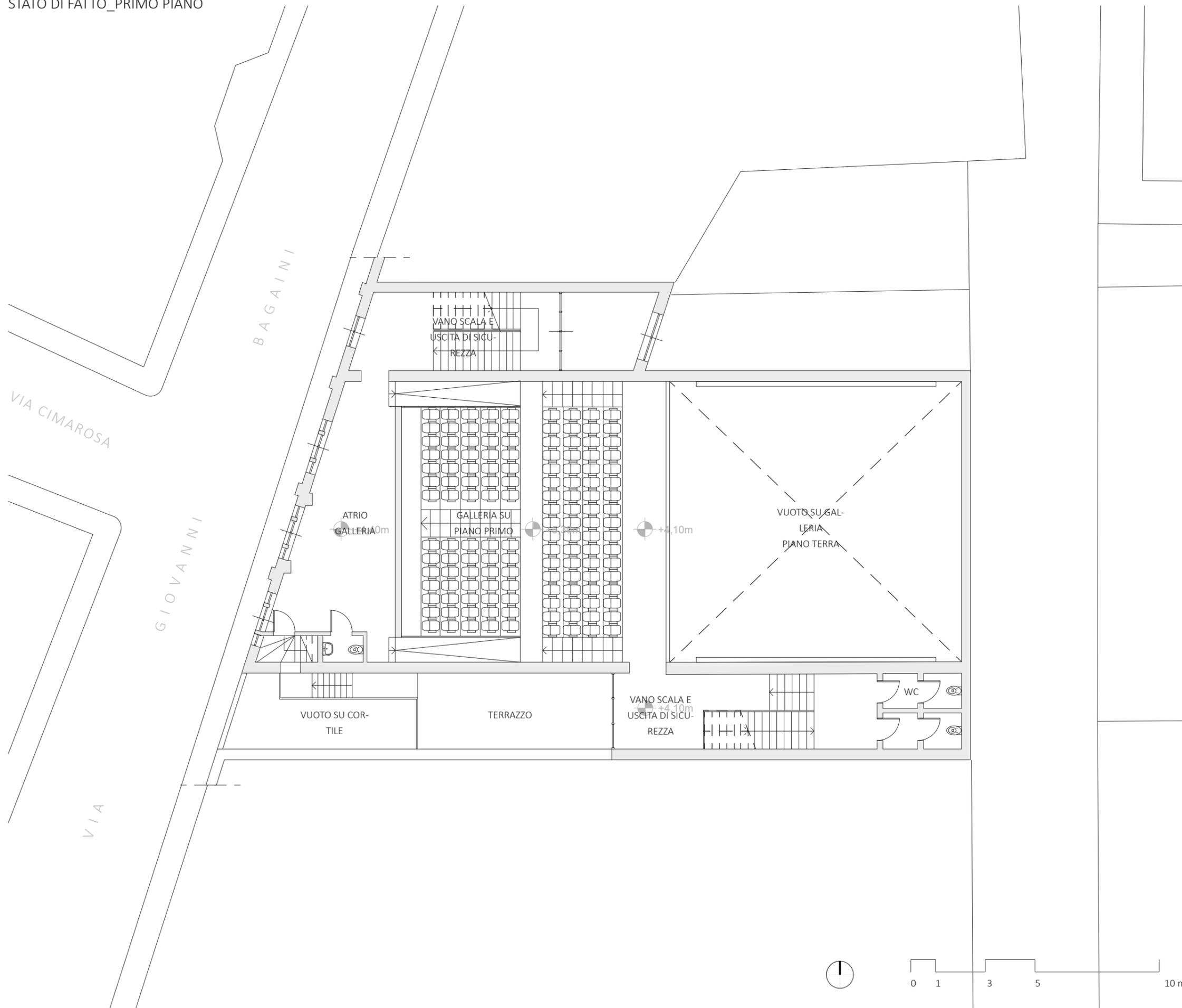


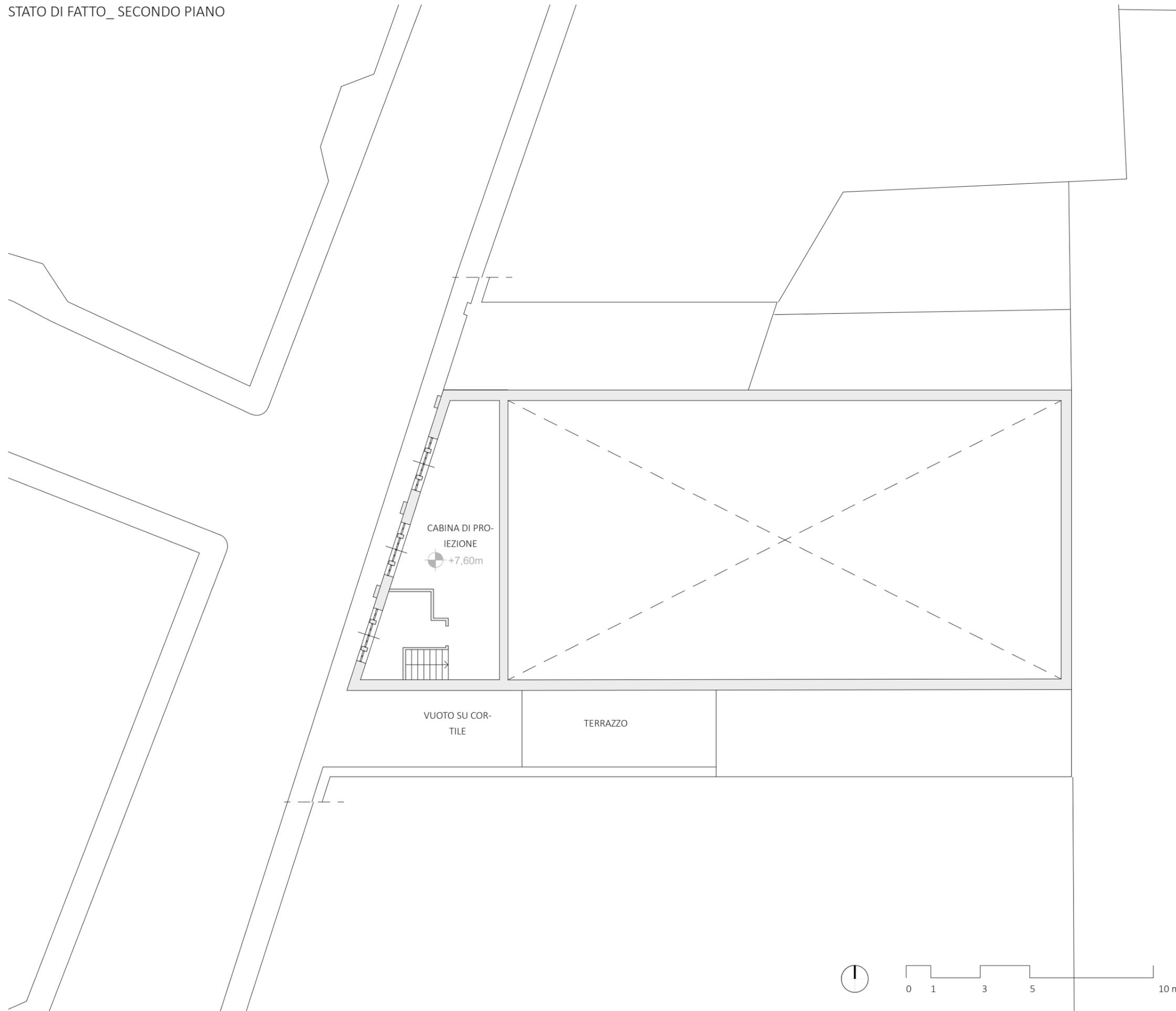
Fig. 95-96: Fotografie della pianta del primo piano e della sezione longitudinale del progetto del Cinema Vittoria del 1916. Fonte: Archivio del comune di Varese







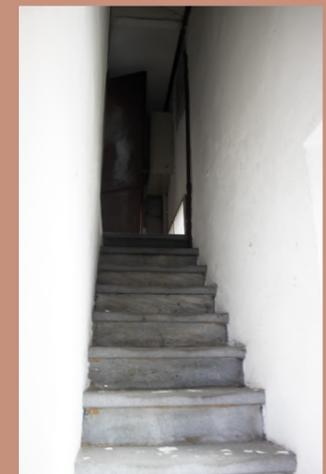




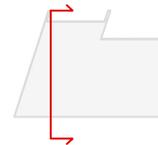
Fotografia della cabina di proiezione

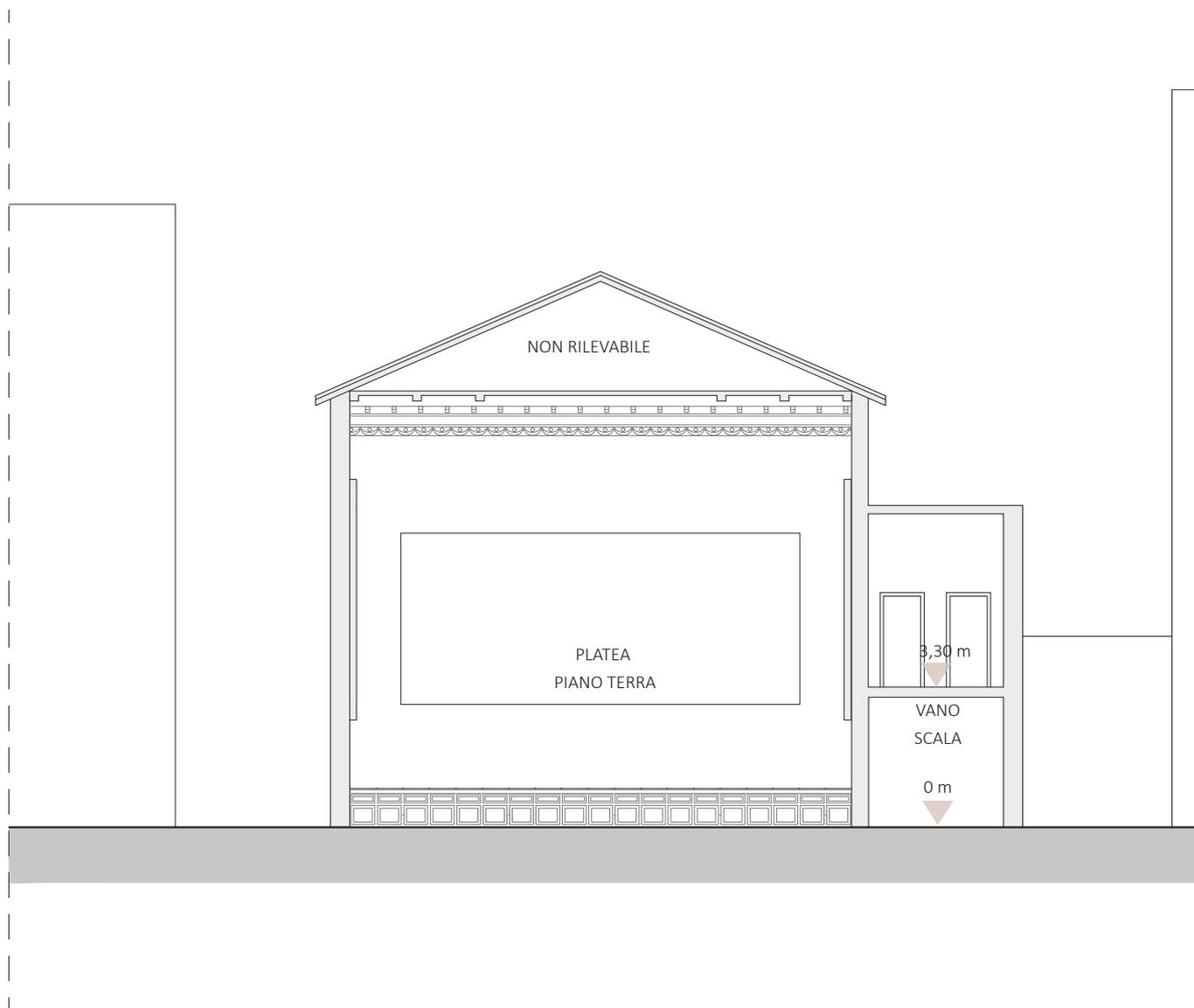
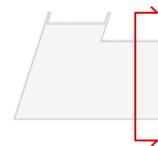


Fotografia del proiettore



Fotografia delle scal eche portano alla cabina di proiezione





### 3.3. Analisi del costruito

L'analisi del costruito si articola nella descrizione dei suoi elementi costruttivi e relativa descrizione materica. L'esposizione dello stato di fatto di ciascuno è il risultato dell'osservazione diretta e dell'acquisizione fotografica avvenuta nei sopralluoghi. Per esaminare a fondo le tecniche costruttive e la messa in opera ci si è serviti della bibliografia dei manuali dell'architettura come i volumi scritti da Giuseppe Musso e Giuseppe Copperi (edizione del 1912).

#### 3.3.1 Muratura e orizzontamenti

La struttura dell'edificio realizzata nel 1917 è in muratura composta da elementi in laterizio, si ipotizza con giunti in calce idraulica, che raggiungono lo spessore di circa 50 centimetri (Fig. 100); in alcuni punti della muratura si trovano dei pilastri in calcestruzzo armato che sporgono parzialmente dal muro. La porzione a sud realizzata nel 1960 che contiene il secondo vano scale è stata realizzata totalmente in cemento armato.

Il solaio del primo piano è in calcestruzzo armato, sorretto da travi rivestite in legno che poggiano sui pilastri che sporgono dalla struttura (Fig. 101). Il cinema è dotato di una galleria a gradoni interamente realizzata attraverso un sistema di travi di sostegno in cemento armato che sporge per 3,5 m sulla sala cinematografica (Fig. 102).

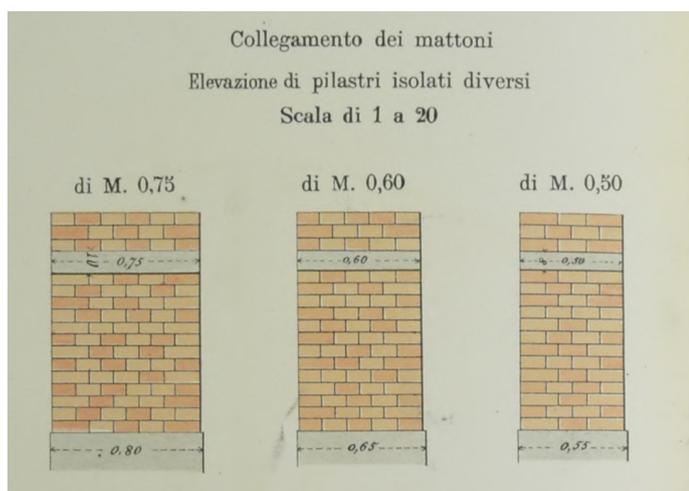


Fig.100 (sinistra): Dettaglio di muratura e collegamento dei mattoni. Fonte: Musso, G. e Copperi, G. (1912). Particolari di costruzioni murali e finimenti di fabbricati, Torino, G. B. Paravia, tav. VI.

Fig. 101(destra): Soffitto dell'atrio, si vedono le travi in cemento armato del solaio rivestite in legno



Fig.102: Galleria al primo piano a sbalzo in cemento armato

### 3.3.2 Finiture

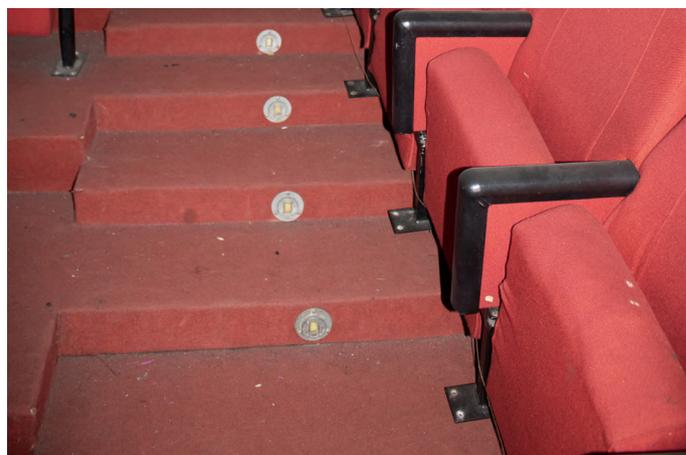
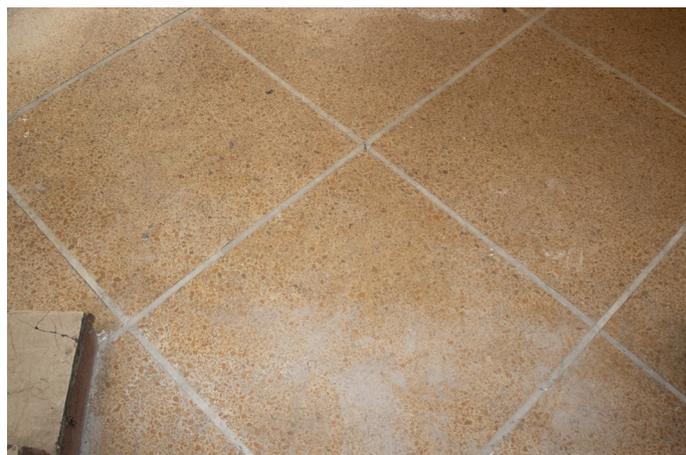
Al piano terra nell'atrio si trovano due tipologie di pavimentazione: la prima che si incontra entrando è in piastrelle quadrate in graniglia di marmo disposti in diagonale con lato di circa 40 cm (Fig. 103), a circa metà troviamo delle tavole di marmo (25 x 40 cm) disposte in file sfalsate (Fig. 104).

Nella sala cinematografica il pavimento è composto da tavole di legno lunghe e strette lucidate mentre ai lati della sala i percorsi sono ricoperti da una moquette (Fig. 103-104). La moquette ricopre interamente anche tutto il piano superiore, compresa la galleria a gradoni (Fig. 105).

Il soffitto dell'atrio al piano terra è decorato con stucchi che creano un disegno ad intreccio e segna il perimetro con una cornice (Fig. 107). Nella sala cinematografica a tutta altezza lo stucco sul soffitto ricrea un soffitto a cassettoni in legno con diverse tonalità di colore e bassorilievi dettagliati (Fig. 108).

Anche nell'atrio al primo piano viene utilizzato lo stucco per creare una cornice sul soffitto bianco (Fig. 109). Le pareti sono rivestite da carta da parati color rosa antico (Fig. 110).

La sala cinematografica è dotata di pannelli fonoassorbenti per l'insonorizzazione acustica che permettono di garantire un comfort sonoro adeguato; sono posizionati lungo le pareti laterali e sotto la galleria a sbalzo (Fig. 111-112).



Figg. 103,104,105,106: Pavimentazione dell'atrio in lastre di pietra/ Pavimentazione dell'atrio in piastrelle in graniglia di marmo con disposizione in diagonale/ Fotografia della pavimentazione in legno della sala cinematografica/ Dettaglio della moquette della galleria



Fig. 107: Soffitto nell'atrio del piano terra decorato con un motivo ad incrocio realizzato con stucco

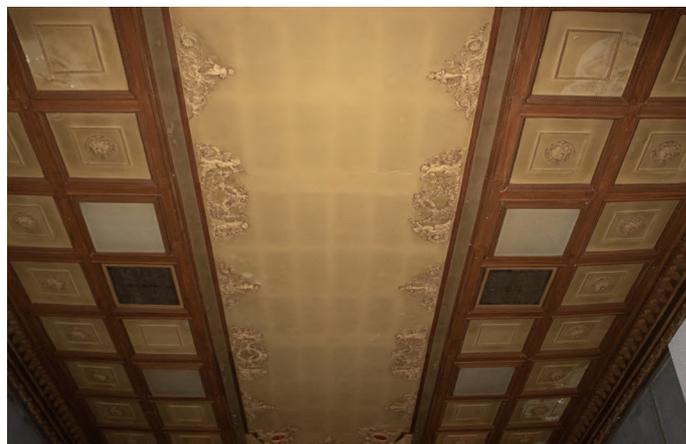
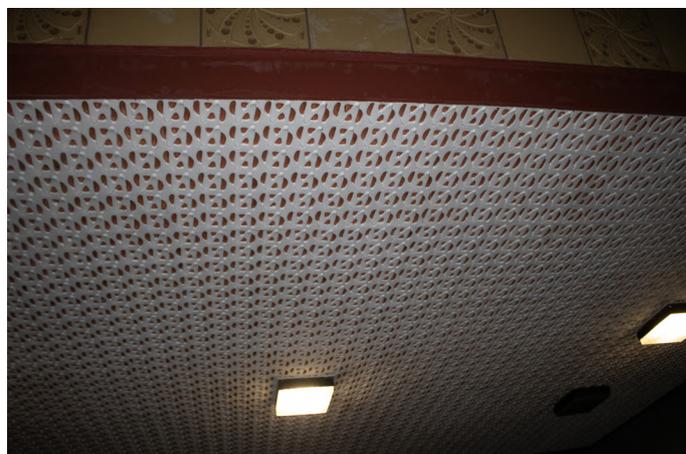


Fig. 108: Soffitto della sala cinematografica lo stucco crea un soffitto a cassettoni



Figg.109,110,111,112: Soffitto dell' atrio al primo piano dove lo stucco disegna una cornice/ Dettagli della carta da parati che riveste tutto l'atrio del primo piano/ Dettaglio dei pannelli isolanti nella sala cinematografica.

### 3.3.3 Elementi decorativi

La facciata è rivestita da intonaco color bianco ed arricchita da una serie di elementi realizzati in pietra artificiale. I manufatti in pietra artificiale sono costituiti da un composto cementizio con una miela di dosaggio e granulometria particolare, che viene versato in casseforme specifiche al di fuori del luogo di costruzione. Dopo il raggiungimento della presa, il manufatto è soggetto a un accurato processo di rifinitura per ottenere l'aspetto simile a quello della pietra naturale desiderato. Il legante più comunemente utilizzato è il cemento Portland o le sue varianti, mentre gli aggregati sono frammenti di granito, arenaria o calcare selezionati in base alle loro dimensioni e qualità. A volte, si possono impiegare coloranti senza sostanze chimiche per conferire la tonalità di fondo desiderata al materiale. Dopo essere stati rimossi dalle casseforme (Fig. 113 e 114), i manufatti sono solitamente immersi in una soluzione di silicato di sodio e successivamente sottoposti a un processo di stagionatura che può durare diversi mesi per consentire il ritiro prima della posa. Gli elementi edilizi realizzati con questo composto speciale sono formati con uno spessore di pochi centimetri, mentre la parte interna può essere realizzata con impasti di qualità inferiore.<sup>22</sup>

22 Gianluca Gagliardone, Procaccini Chiara, 2005, "Sistemi costruttivi dall'eclettismo ad oggi: tecnologia e balconi a Torino", tesi di laurea, rel. Maurizio Lucat



Figg. 113-114: Dettaglio di getti di stucco con fogliami ed ornati e madre forme di gesso. Fonte: Musso, G. e Copperi, G. (1912). Particolari di costruzioni murali e finimenti di fabbricati, Torino, G. B. Paravia, tav. L

La facciata è scandita da quattro lesene a tutta altezza dotate di capitello (Fig. 113), posizionate ai lati e fra le aperture. Nella progettazione di elementi con un notevole sviluppo verticale è importante considerare: la facilità di trasporto dei pezzi in cantiere, la semplicità di montaggio in opera e la necessità di evitare il pericolo di creare troppe discontinuità: questo aspetto è cruciale per prevenire eventuali infiltrazioni d'acqua o problemi strutturali. La produzione dei componenti deve trovare un equilibrio tra la necessità di limitare la lunghezza dei pezzi e l'obiettivo di minimizzare il numero di giunti, che possono costituire un rischio di infiltrazioni. Per questo motivo è possibile anche che siano state realizzate parzialmente direttamente in cantiere, utilizzando uno spesso strato di intonaco e aggiungendo solo alcuni elementi prefabbricati e dettagli decorativi nei punti di transizione tra i due materiali.

Altri elementi in pietra artificiale sono le balaustre (Fig. 114) posizionate sotto le aperture e i capitelli che vengono realizzati tramite stampo e si trovano sopra ciascuna lesena. In un sistema che impiega componenti prefabbricati, i quali vengono assemblati tra di loro e fissati a una struttura di supporto, è di primaria importanza prevedere sistemi di collegamento tra i diversi elementi del manufatto e tra quest'ultimo e la struttura dell'edificio. Per fissare il manufatto al supporto, durante la fase di getto, viene inserito un ancoraggio nel mezzo, per metà della sua lunghezza. Una parte di questo ancoraggio viene lasciata sporgere, e la sua estensione è determinata in base all'oggetto dell'ornamento rispetto al supporto e al peso dell'ornamento, utilizzando un approccio empirico. Il cornicione in cemento armato di circa 50 cm di sbalzo è sorretto da modiglioni in pietra artificiale realizzato fuori opera che hanno internamente due lamine in pietra sovrapposte disposte di coltello

che si prolungano per tutto lo spessore del muro<sup>23</sup>( Fig. 115).

23 Lucchesi Alessandra, 1996, "Pietre artificiali, malte di cemento e calcestruzzi nell'architettura del primo '900", Tesi di dottorato, Università di Genova, Napoli, Palermo e Politecnico di Torino



Fig. 115 e 116: Capitelli e balaustre in pietra artificiale presenti in facciata.

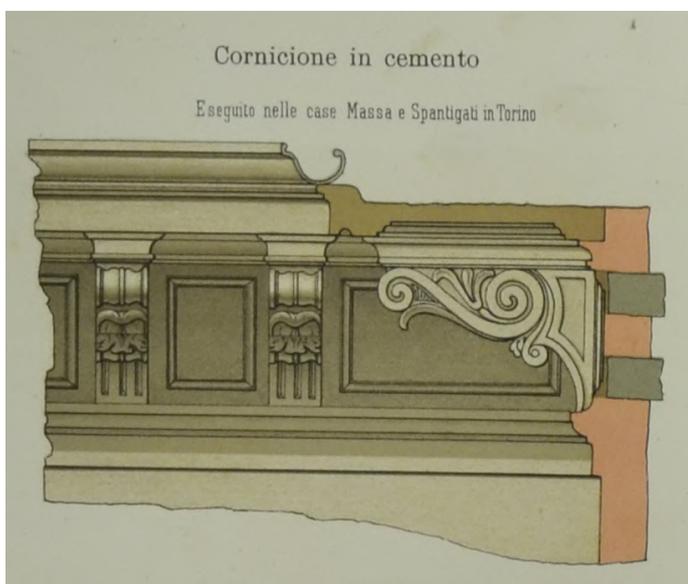
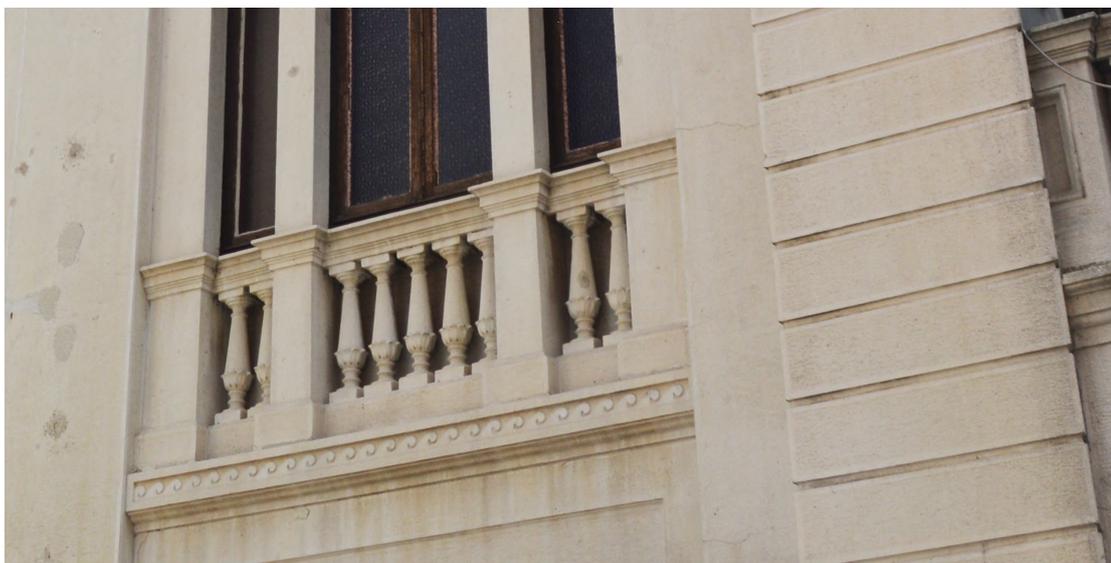


Fig. 117: Dettaglio di cornice in cui sono visibili le lamine in sezione. Fonte: Musso, G. e Copperi, G. (1912). Particolari di costruzioni murali e finimenti di fabbricati, Torino, G. B. Paravia, tav. XIII

### 3.3.4 Aperture e serramenti

Le aperture del cinema sono in parte originali degli anni '20 e in parte sono state sostituite nei lavori del 1960. Le aperture della facciata principale che affaccia su via Bagaini sono state realizzate con un interasse regolare e sono stati rispettati gli allineamenti di ciascun piano. I vani delle aperture hanno forma rettangolare. Le tre aperture, in posizione centrale in entrambi i piani, presentano una larghezza di circa 2,5m; quelle ai lati hanno una larghezza di 1,5 m. La porta d'ingresso principale al centro è di vetro a doppio battente con telaio in alluminio (Fig. 118), sempre al piano terra ai lati, si collocano specularmente due vetrature non apribili con telaio in ferro entrambi a vetro singolo (Fig. 119). Al piano terra sul lato sinistro si trova un portone in legno con una parte superiore in ferro e vetro che permette l'ingresso di luce (Fig. 120). Sulla destra in posizione arretrata rispetto al fronte dell'edificio si trova un cancello in ferro che dà accesso ad un ingresso secondario (Fig. 121). I serramenti al centro presentano un infisso in legno a vetro singolo a due battenti, affiancati da una finestra fissa per ciascun lato (Fig. 122), i serramenti laterali riprendono solo la finestra a doppio battente (Fig. 123). Le aperture esterne che si affacciano sugli altri lati sono in ferro (Fig. 124) o ferro e vetro (Fig. 125). Le porte interne originali sono o in ferro e vetro (Fig. 126) o in legno piene (Fig. 127), la maggior parte a due battenti, le porte ai lati della sala sono state sostituite da porte tagliafuoco con maniglione antipanico (Fig. 128).



Figg.118, 119, 120, 121, 122: Porta d'ingresso principale in alluminio e vetro singolo/ Vetrata al piano terra con telaio in ferro e vetro singolo/ Portone in legno con sopraffice/ Cancellone in ferro in posizione arretrata rispetto al fronte/ Finestra centrale al primo piano



Figg. 123,124,125,126, 127, 128: Finestra laterale al primo piano/ Porta in ferro che porta alla cabina di proiezione/ Vetrata in ferro e vetro opaco con vetri superiori apribili/ Vetrata in ferro e vetro opaco con vetri superiori apribili/ Dettaglio porta in legno pieno a doppio battente/ Porta taglia fuoco con maniglione antipanico nella sala cinematografica

### 3.3.5 Scale e ringhiere

Ci sono due scale poste ai lati dell'edificio che dal piano terra portano alla galleria; entrambe sono divise in due rampe con pianerottoli intermedi e sono in muratura a sbalzo addossate alla parete, presentano una pedata in marmo ed hanno una larghezza di 1,6 m con un'alzata di 16 cm. La scala sulla sinistra è dotata di una ringhiera in ferro battuto in stile liberty colorata con vernice verde (Fig.129) mentre la ringhiera della scala destra è in vetro e ottone con un corrimano in legno (Fig. 130). Infine, le scale che portano dal primo piano alla cabina di proiezione hanno una larghezza di circa 1m e sono in cemento lasciato a vista (Fig. 131).



Fig. 129: Scala con ringhiera liberty in ferro battuto verniciata di verde.



Fig. 130 (a sinistra): Scala con ringhiera in ferro e vetro con corrimano in legno. Le scale sono rivestite in marmo.



Fig. 131 (a destra): Scala a sbalzo che portano alla cabina di proiezione

## 3.4 Progetto di restauro

### 3.4.1 Analisi dello stato dei difetti: dissesti e degrado

I meccanismi di alterazione e degrado spesso derivano da fattori esterni, noti come cause estrinseche. Questi fattori possono occasionalmente collegarsi a vulnerabilità intrinseche della struttura stessa (cause intrinseche). Le cause del degrado sono influenzate dagli agenti specifici che compiono azioni dannose, ma anche dal tipo di materiale su cui agiscono. Anche quando le cause di degrado sono simili, gli effetti sui materiali possono variare in base alla loro natura, alla lavorazione e alla posa in opera.<sup>23</sup>

Il professor Mario Dalla Costa, nel suo volume “Il progetto di restauro per la conservazione del costruito”, presenta un approccio specifico al restauro che sottolinea l'importanza di una conoscenza e valutazione approfondita per lo studio dei vari interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio architettonico. Nella sua esposizione, egli evidenzia che solo attraverso una comprensione dettagliata dei materiali, delle tecniche costruttive e delle condizioni attuali dell'edificio o dell'opera d'arte è possibile pianificare interventi di restauro efficaci e rispettosi della sua autenticità storica e artistica.

“Il metodo storiografico è un approccio analitico che si basa sulla deduzione e sulla valutazione delle prove storiche e materiali del passato. È finalizzato a orientare il patrimonio costruito verso condizioni future sostenibili attraverso il progetto di restauro, il quale richiede conoscenze che vanno oltre le semplici interpretazioni filologiche basate su documenti d'archivio.

La comprensione del patrimonio costruito nella sua intera dimensione culturale, architettonica ed edilizia, include anche la considerazione delle caratteristiche ambientali e delle sue trasformazioni nel tempo, in relazione al sito, al significato paesaggistico, al territorio e al contesto urbano. L'obiettività di questa conoscenza viene raggiunta attraverso il rilievo: l'architettura viene analizzata in dettaglio e valutata sia dal punto di vista geometrico-compositivo che per quanto riguarda modularità, simmetria, serialità, proporzioni e aggregazione delle parti. La metodologia del progetto di conservazione, che comprende diverse fasi operative, include il restauro, che si concentra sugli eventuali difetti strutturali e il degrado dei materiali, analizzando le cause che li hanno generati, che siano dovute all'azione del tempo o a interventi umani. Questi elementi sono fondamentali per pianificare interventi precisi e appropriati, i quali vengono definitivamente confermati in cantiere sulla base dei dati previsti e di quelli emergenti, che possono essere individuati solo durante i lavori.

La conservazione, quando si riferisce agli aspetti costruttivi, implica anche il mantenimento della concezione strutturale e materiale dell'edificio. Prima di tutto, ciò si manifesta attraverso l'identificazione e l'analisi dei principi costruttivi presenti, che devono essere conservati seguendo criteri coerenti per garantire l'integrità materiale e il rispetto della concezione strutturale originaria.

Pertanto, se la conservazione avviene attraverso il restauro, gli interventi proposti per la riqualificazione devono rispettare i valori e le concezioni tecniche e tecnologiche dell'edificio esistente.<sup>24</sup>

Lo schema metodologico prevede pertanto la compresenza di tre fasi fondamentali: conoscenza, restauro e rifunzionalizzazione.

Per valutare lo stato di conservazione degli elementi e dei materiali presenti nell'edificio, si è utilizzato come riferimento il documento normativo UNI 11182:2006 “Materiali lapidei naturali ed artificiali- Descrizione della forma di alterazione- Termini e definizioni”, e il documento normativo UNI 11130:2004 denominato “Manufatti lignei- Terminologia relativa al degrado del legno”. La simbologia impiegata per differenziare i danni e gli interventi mirati alla loro correzione segue la metodologia sviluppata dal professor Mario Dalla Costa. La fase di “conoscenza” comprende lo studio dei materiali e delle

23 Musso, S.(2004), Recupero e restauro degli edifici storici, Roma, EPC Libri, p.399.

24 Dalla Costa, M.(2002) Il progetto di restauro per la conservazione del costruito, Torino, Celid, p. 16.

strutture e un'analisi dello "stato dei difetti" in cui si analizzano i degradi. Questi vengono rappresentati sul prospetto tramite una precisa retinatura.

Il cinema Vittoria si presenta con un evidente strato di deposito superficiale<sup>25</sup> di polveri ed inquinanti atmosferici soprattutto sulla parte sinistra della facciata data alla mancata manutenzione, dalla rara esposizione solare (rispetto alla parte destra) e dalla scabrosità della superficie.

Ci sono poi alterazioni dovute a presenza d'acqua e di umidità. L'immobile non è isolato dal terreno e si trova in una strada stretta che mantiene in ombra parte dell'edificio e non favorisce l'esposizione solare, allungando i tempi di asciugatura della facciata esposta agli agenti atmosferici. Nella porzione inferiore dell'edificio si possono notare un fronte di risalita<sup>4</sup> di umidità o tracce di efflorescenza<sup>26</sup> dovute a una formazione di sistemi cristallini provocata da una migrazione ed evaporazione dell'acqua proveniente dal terreno.

I serramenti sono stati sostituiti negli anni '60, al piano superiore presentano vetri rotti o mancanti e gli infissi in legno presentano un'alterazione cromatica del legno per ossidazione dovuto all'esposizione all'aria e ai raggi solari.

Si riscontrano tracce di colatura<sup>27</sup> ad andamento verticale e parallelo sotto le aperture e sotto il passaggio delle gronde causate dalle acque meteoriche che scorrono lungo la parete.

In diversi punti esterni dell'edificio: sulla balaustra del terrazzo, sul frontone della struttura, si riscontra la presenza di patina biologica<sup>28</sup>. La proliferazione di microrganismi è causata da presenza di umidità e acqua, alla limitata esposizione ai raggi solari e a causa alle caratteristiche morfologiche del substrato, che presenta delle rientranze e una superficie scabrosa.

Sulla tapparella in ferro che chiude l'ingresso principale si trovano tracce di ossidazione, che si manifesta attraverso macchie e ruggine. La corrosione è indotta essenzialmente per l'azione di fattori esogeni (l'ambiente, l'umidità relativa, il clima), ma non dobbiamo sottovalutare che influisce anche il particolare disegno della grata che può più o meno facilitare la presenza del degrado. Il degrado del portone di ingresso laterale in legno è indotto prevalentemente dalla scarsa manutenzione e dagli agenti atmosferici in modo particolare nella parte bassa della porta.

---

25 Secondo la Norma UNI 11182:2006, per deposito superficiale si intende l'accumulo di materiali estranei di varia natura, quali polvere, terriccio, guano, ecc. Hanno spessore variabile, generalmente scarsa coerenza e scarsa aderenza al materiale sottostante.

26 Secondo la Norma UNI 11182:2006, per fronte di risalita si intende il limite di migrazione dell'acqua che si manifesta con la formazione di efflorescenze e/o perdita di materiale. È generalmente accompagnato da variazioni della saturazione del colore nella zona sottostante.

27 Secondo la Norma UNI 11182:2006, per efflorescenza si intende una formazione superficiale di aspetto cristallino o polverulento o filamentoso, generalmente di colore biancastro.

28 Secondo la Norma UNI 11182:2006, per colatura si intende una traccia ad andamento verticale. Frequentemente se ne riscontrano numerose ad andamento parallelo.

### 3.4.2 Interventi di restauro

La comprensione dei fenomeni alla base della degradazione dei materiali è fondamentale per scegliere gli interventi di restauro da effettuare per ogni singolo caso. Nel contesto di un progetto di restauro, è essenziale considerare tre elementi. Il primo riguarda la 'durabilità', ovvero la capacità del materiale o prodotto scelto di mantenere le sue caratteristiche e proprietà nel corso del tempo; 'compatibilità' ovvero il principio che impone che i materiali impiegati nel restauro non debbano danneggiare i materiali originali interagendo negativamente con essi alterandoli, e infine la 'reversibilità' in modo da poter eventualmente rimuovere un intervento, senza arrecare alcun danno al costruito storico.<sup>29</sup>

Gli interventi che si riconducono a sei categorie di opere: pulitura, consolidamento, reintegrazione e riparazione, integrazione, protezione, liberazione. Il primo passo della pulizia è mirato a eliminare sostanze estranee patogene e che causano degradi, concentrandosi esclusivamente sulla loro rimozione. L'aspetto estetico non deve influenzare il risultato finale; lo scopo della pulizia non è migliorare il lato estetico, ma quello di sanare uno stato di fatto alterato.<sup>30</sup> I metodi di pulitura si differenziano in base al materiale sul quale si interviene e alla sostanza che si intende asportare. Sull'intonaco che riveste la facciata e sugli ementi decorativi in pietra artificiale si riscontra la presenza di deposito superficiale; in questo caso la pulitura verrà fatta tramite macchina idropulitrice a pressione controllata, adatta per superfici non eccessivamente degradate o porose poiché la pressione del getto (4-6 atm) potrebbe risultare troppo aggressiva e causare ulteriori degradi come distacco di parti deteriorate o anche l'asportazione di porzioni sane.<sup>31</sup> Dopo la pulitura sull'elemento in pietra artificiale deve essere applicato un protettivo che renda il materiale idrorepellente ma che riesca a conservare la permeabilità al vapore acqueo in modo da permettere all'acqua contenuta all'interno di esso di evaporare, i più utilizzati nei cantieri di recupero sono a base di silicio e l'applicazione può avvenire a pennello, a spruzzo o a flusso. L'ultima fase riguarda l'applicazione dei rivestimenti che non ha solo compito decorativo ma contribuisce anche a proteggere la superficie; nel caso della pietra artificiale serve anche a rendere omogenee le eventuali reintegrazioni. Le più utilizzate sono quelle a poro aperto al silicato, rendono la superficie impermeabile all'acqua ma permeabile al vapore.<sup>32</sup> Dove si riscontra la presenza di patina biologica ovvero sulla balaustra in pietra artificiale, si agisce con una pulitura generale delle superfici utilizzando l'idrosabbatura a pressione controllata e un adatto biocida seguito poi da un lavaggio accurato delle sezioni su cui si è intervenuto con agenti chimici. Questi trattamenti di "bonifica" vengono effettuati utilizzando i disinfestanti liquidi con applicazione a pennello o tramite impacchi, ripetendo l'intervento regolarmente in corrispondenza alle riprese vegetative primaverili ed autunnali. Questi trattamenti non sono da effettuare in maniera generalizzata ma sempre puntuale, la loro capacità tossica deve decadere rapidamente in modo da non accumularla nel terreno. Per intervenire sulle colature si procede con la pulitura delle tracce in corrispondenza dei davanzali e dei pluviali con spazzole di saggina e acqua nebulizzata. Per il degrado presente sul materiale ligneo del portone causato dall'azione degli agenti atmosferici si

29 Franceschi, S. e Marino, L. (2003). Il progetto di restauro: protocolli operativi, Firenze, Alinea.

30 Franceschi, S. e Germani, L. (2010), Manuale operativo per il restauro architettonico, Roma, DEI.

31 Franceschi, S. e Germani, L. (2010), Manuale operativo per il restauro architettonico, Roma, DEI, p.169

32 Lucchesi Alessandra, 1996, "Pietre artificiali, malte di cemento e calcestruzzi nell'architettura del primo '900", Tesi di dottorato, Università di Genova, Napoli, Palermo e Politecnico di Torino, pp. 193-203

procede con la pulizia manuale tramite strumenti come spazzole metalliche, raschietti, spatole, scalpelli, lana di acciaio e carta abrasiva di varie grane. Dopo di ciò, la superficie dovrà essere spazzolata, spolverata e soffiata con getto d'aria compressa così da rimuovere tutti i residui e le parti di materiale distaccato; infine, si procede con la stuccatura, levigatura e nuova tinteggiatura. Infine, viene applicata una vernice protettiva.

Per le efflorescenze presenti soprattutto sullo zoccolo in pietra si interviene con una spolveratura preventiva, a secco, e rimozione puntuale di materiale incoerente mediante spazzole di saggina. Successivamente per l'estrazione dei sali solubili si utilizzano cicli di impacchi assorbenti a base di acqua distillata infine si asciuga la superficie con panno morbido e pulito.

Per affrontare uno dei principali fattori di degrado, cioè l'umidità che risale dal terreno, si suggerisce di attuare una deumidificazione tramite barriera chimica idrofobizzante.

La muratura verrà perforata tramite un trapano a lenta rotazione a punta lunga a circa 15-20 cm dal suolo, così da ottenere delle forature leggermente inclinate verso il basso di circa 20°. Il fissaggio degli ugelli di iniezione alla muratura sarà realizzato in modo da evitare l'eventuale fuoriuscita del liquido con malta a presa rapida (Fig. 132). terminate le operazioni di iniezione si procederà alla rimozione degli iniettori presenti all'interno della muratura ed all'esportazione del materiale utilizzato per l'adesione dei diffusori alla muratura.<sup>33</sup>

33 Franceschi, S. e Germani, L. (2010), Manuale operativo per il restauro architettonico, Roma, DEI, p.368

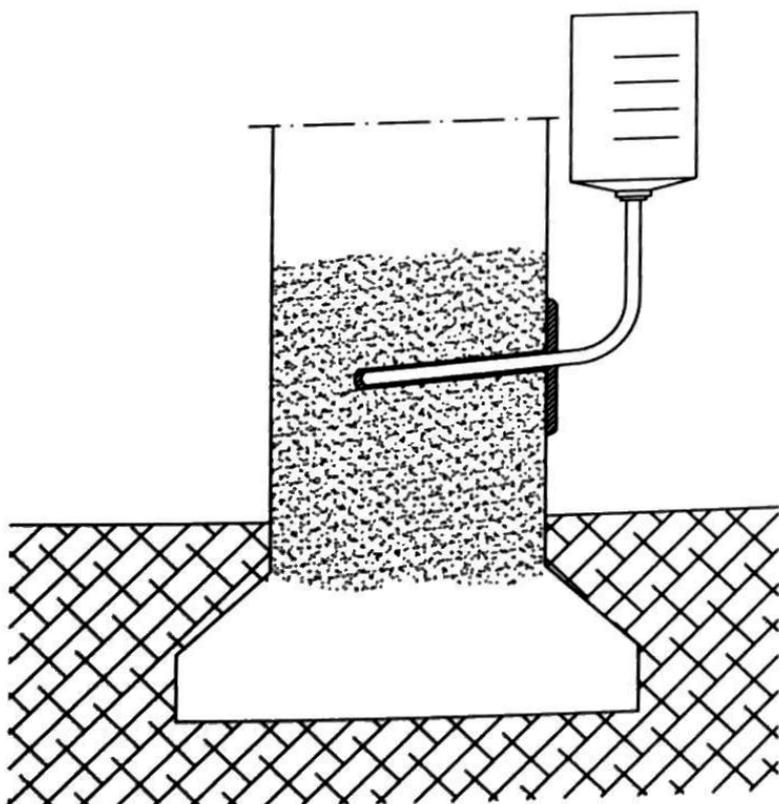
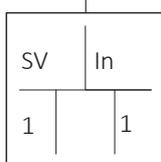
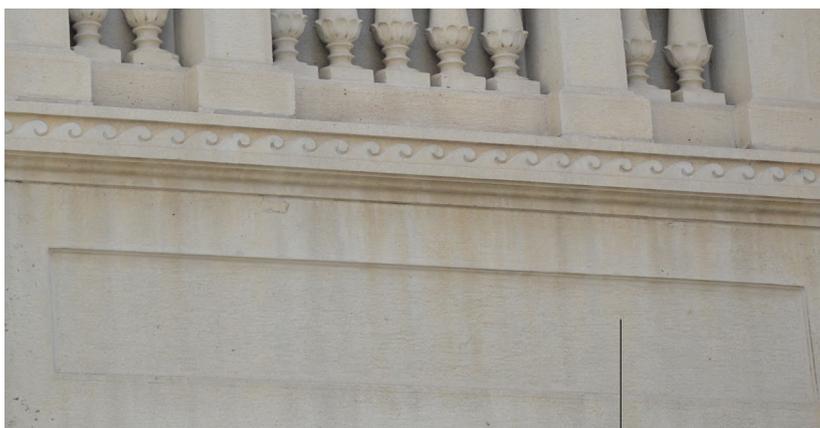


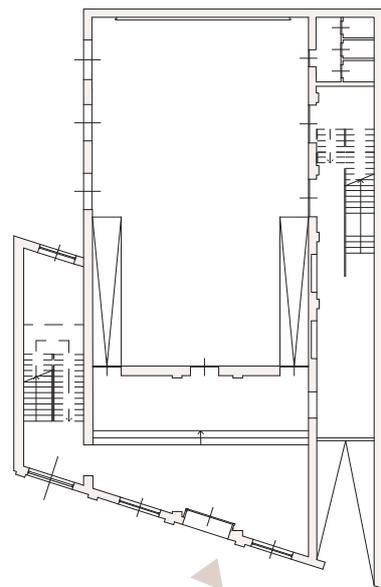
Fig. 132: Fissaggio dell'ugello e del diffusore alla muratura mediante malta a presa rapida, Fonte:Franceschi, S. e Germani, L. (2010), Manuale operativo per il restauro architettonico, Roma, DEI, p.371

### 3.4.3 Schedature dei degradi e proposta d'intervento

#### Foto



#### Punto di presa



Pianta piano terra



#### Materiali

Intonaco su muratura

#### Legenda

SV	Struttura verticale
I	Intonaco
1	A vista
1	Bianco

#### Degrado rilevato

Colature ad andamento parallelo, sotto i davanzali delle aperture.

#### Simbologia degradi/ difetti



Colatura

#### Cause ipotizzate del degrado

Le tracce visibili in corrispondenza degli aggetti orizzontali e degli attacchi gronda-pluviale sono dovute all'acqua meteorica che scende lungo la parete.

#### Intervento proposto

Pulitura generale della superficie tramite macchina idropulitrice a pressione controllata con acqua deionizzata da effettuare per settori orizzontali agendo dall'alto verso il basso.

Ripristino tinteggiatura dell'intonaco

#### Simbologia interventi

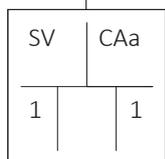
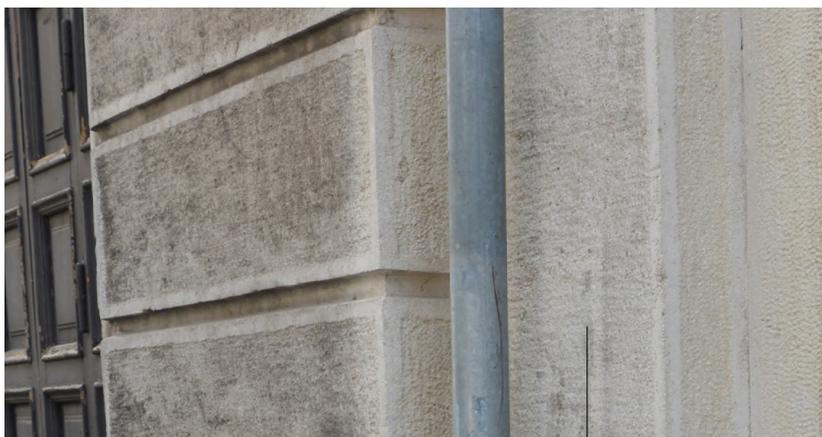


Pulitura con idrosabbatura a pressione controllata

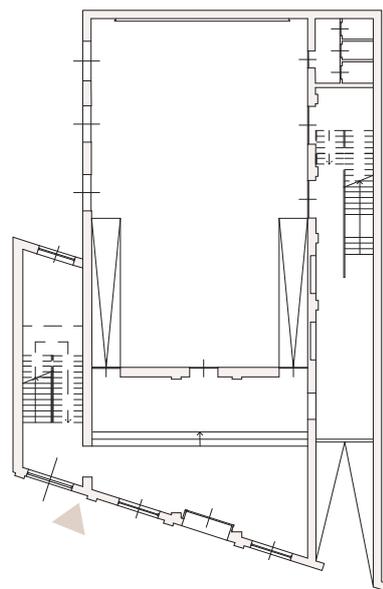


Ripristino dell'intonaco

## Foto



## Punto di presa



Pianta piano terra



## Materiali

Rivestimento in pietra artificiale

## Legenda

SV	Struttura verticale
CAa	Calcestruzzo cementizio
1	A vista
1	Bianco

## Degrado rilevato

Su tutta la facciata è possibile notare l'accumulo di materiali estranei di varia natura; come il particolato inquinante e lo sporco.

## Simbologia degradi/ difetti

	Deposito superficiale
--	-----------------------

## Cause ipotizzate del degrado

I depositi superficiali sulla muratura sono riconducibili al passaggio veicolare, con il conseguente rilascio di polveri e inquinanti atmosferici unitamente ad una scarsa pulizia.

## Simbologia interventi

	Pulitura con idrosabbatura a pressione controllata
	Applicazione della pittura al silicato a pennello
	Applicazione del protettivo a base di silicio

## Intervento proposto

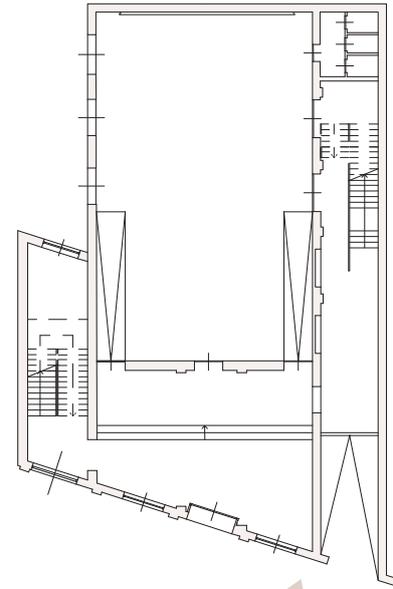
Pulitura generale della superficie tramite macchina idropulitrice a pressione controllata con acqua deionizzata da effettuare per settori orizzontali agendo dall'alto verso il basso.  
Applicazione di protettivo naturale sulla superficie.

## Foto



RVa	Pb
2	c   1

## Punto di presa



Pianta piano terra

## Materiali

Zoccolo di rivestimento in pietra

## Degrado rilevato

La presenza di efflorescenza si nota nella parte superiore delle lastre di sostanze di colore biancastro, pulverulento e filamentoso nella parte superiore delle lastre definisce la presenza di efflorescenze.

## Cause ipotizzate del degrado

Le efflorescenze, in questo caso, possono essere dovute al contatto con il terreno che rilascia i sali assorbiti dalla muratura.

## Intervento proposto

Isolamento della muratura dall'umidità di risalita tramite la realizzazione della barriera chimica idrofobizzante.  
Spolveratura preventiva delle efflorescenze e rimozione puntuale di materiale incoerente mediante spazzole di saggina.  
Estrazione dei sali solubili attraverso cicli di impacchi assorbenti a base di acqua distillata.

## Legenda

SV	Struttura Verticale
Pb	Pietra arenaria
2	Lastra
c	Al naturale
1	Grigio

## Simbologia degradi/ difetti

	Efflorescenza
--	---------------

## Simbologia interventi

	Pulitura con spazzola di saggina o nylon
	Realizzazione della barriera chimica idrofobizzante
	Dissalazione di strutture verticali
	Deumidificazione di elementi verticali

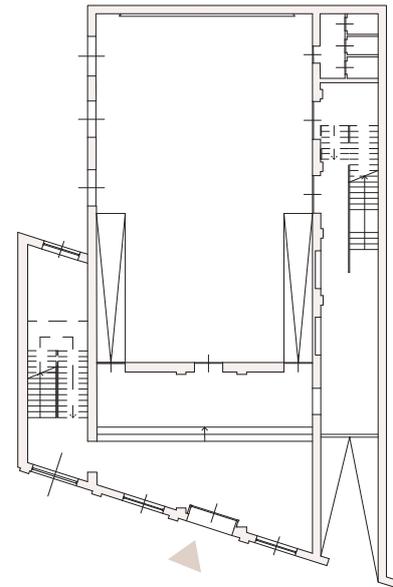
## Foto



Inc	VI
2b	f
-	-

Inc	Lb
-	i
1	1

## Punto di presa



Pianta piano terra



## Materiali

Vetro singolo e infisso in legno

## Legenda

- Inc Finestra
- 2b A due ante con sopra luce apribile
- VI Vetro semplice
- f Sabbiato
- Inc Finestra
- Lb Listello
- i Tinteggiatura

## Degrado rilevato

Mancanza totale o parziale dei vetri sopra le finestre.  
Alterazione cromatica degli infissi in legno.

## Simbologia degradi/ difetti



Mancanza



Alterazione cromatica

## Cause ipotizzate del degrado

La mancanza potrebbe essere stata causata da agenti atmosferici. L'alterazione cromatica potrebbe essere causata dall'esposizione ai raggi ultravioletti e una mancata manutenzione.

## Intervento proposto

Rimozione serramenti esistenti e sostituzione con nuovi elementi.

## Simbologia interventi



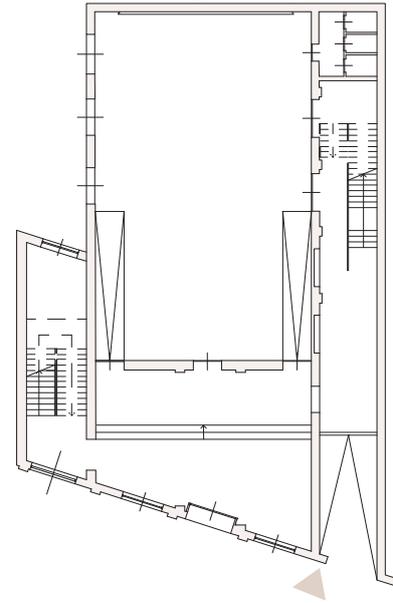
Sostituzione serramenti

## Foto



SV	C
v	- 1

## Punto di presa



Pianta piano terra



## Materiali

Cemento armato

## Legenda

SV	Struttura Verticale
C	Cemento armato
v	A vista
1	Bianco

## Degrado rilevato

Fessurazioni passanti nel rivestimento cementizio.

## Simbologia degradi/ difetti



Fessurazione

## Cause ipotizzate del degrado

La localizzazione di questo degrado, alla base del fabbricato, è riconducibile urti e movimenti e a continui cicli di gelo e disgelo.

## Simbologia interventi



Pulitura con spazzola di saggina o nylon

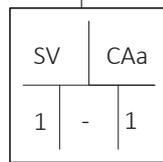


Pulitura con macchina idropulitrice a pressione controllata

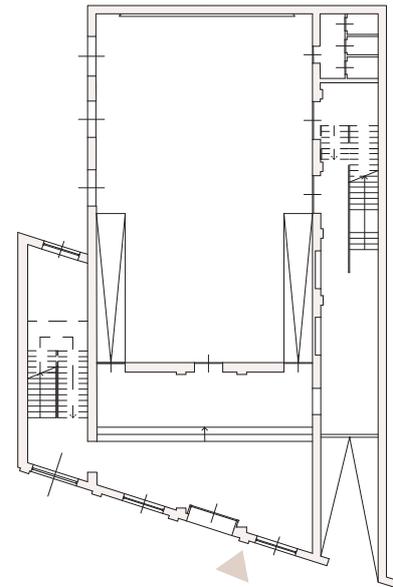


Risarcitura delle fessure attraverso stuccatura.

## Foto



## Punto di presa



Pianta piano terra



## Materiali

Rivestimento in pietra artificiale

## Degrado rilevato

Risarcimento incompatibile effettuato con malta che risulta evidente sulla facciata

## Cause ipotizzate del degrado

L'integrazione di materiale risulta incompatibile a causa di una errata scelta dei materiali durante un precedente intervento.

## Intervento proposto

Rimozione del materiale incompatibile, pulitura con idrosabbatura a pressione controllata. Successivamente si applica il protettivo a base di silicio e infine il rivestimento pittorico dello stesso colore del resto del manufatto

## Legenda

SV	Struttura verticale
In	Intonaco
1	A vista
1	Bianco

## Simbologia degradi/ difetti



Risarcimento incompatibile

## Simbologia interventi



Pulitura con idrosabbatura a pressione controllata



Applicazione della pittura al silicato a pennello



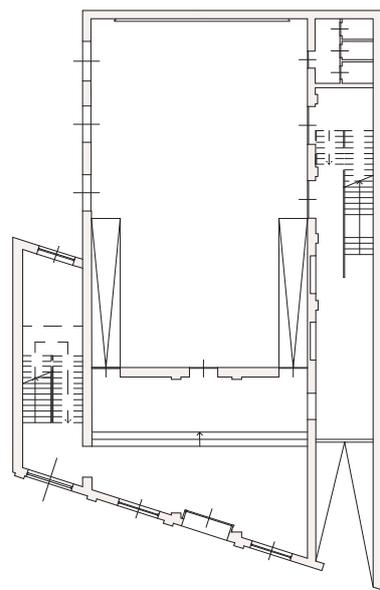
Applicazione del protettivo a base di silicio

## Foto



SV	CAa
2	i 1

## Punto di presa



Pianta piano terra



## Materiali

Balastra in pietra artificiale

## Degrado rilevato

Presenza di patine biologiche e depositi superficiali sulla superficie della balastra

## Cause ipotizzate del degrado

La presenza di umidità e acqua, oltre a una scarsa esposizione alla radiazione solare, è la causa della proliferazione di microrganismi. Inoltre, il passaggio veicolare, con il conseguente rilascio di polveri e inquinanti atmosferici, oltre a una scarsa pulizia, è un'ulteriore causa di depositi superficiali.

## Intervento proposto

Pulitura generale delle superfici che presentano patina biologica con idrosabbatura controllata e un adatto biocida.

Lavaggio accurato delle sezioni su cui si è intervenuto con agenti chimici.

Applicazione del protettivo e in seguito del rivestimento pittorico al silicato.

## Legenda

- SV Struttura Verticale
- CAa Calcestruzzo cementizio
- i scalpello meccanico
- 1 Grigio

## Simbologia degradi/ difetti



Patina Biologica



Deposito superficiale

## Simbologia interventi



Pulitura con idrosabbatura a pressione controllata



Applicazione di biocidi



Pulitura con acqua nebulizzata



Applicazione della pittura al silicato a pennello



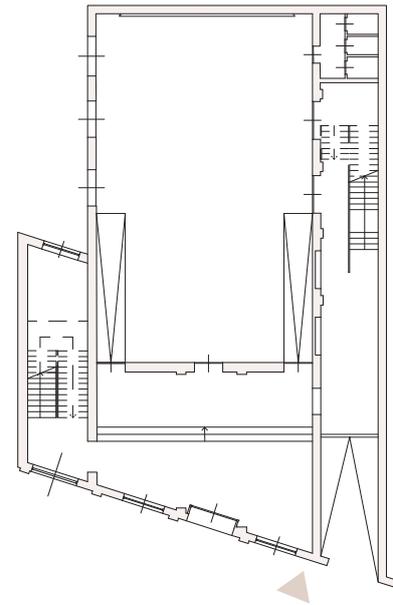
Applicazione del protettivo a base di silicio

## Foto



SV	CAa
1	- 1

## Punto di presa



Pianta piano terra

## Materiali

Rivestimento in pietra artificiale

## Degrado rilevato

Umidità di risalita estesa su tutta la parte basa sul terreno

## Cause ipotizzate del degrado

La localizzazione di questo degrado, alla base del fabbricato, è riconducibile all'umidità proveniente dal terreno.

## Intervento proposto

Isolamento della muratura dall'umidità di risalita dal terreno tramite la realizzazione di una barriera chimica idrofobizzante.

## Legenda

SV	Struttura Verticale
In	Intonaco
1	A vista
1	Bianco

## Simbologia degradi/ difetti



Umidità di risalita

## Simbologia interventi



Pulitura con idrosabbatura a pressione controllata



Realizzazione della barriera chimica idrofobizzante



Ripristino dell'intonaco

## Foto



INI	Ln
i	3

## Materiali

Portone di ingresso laterale in legno verniciato

## Degrado rilevato

Si riscontra erosione della vernice sul portone di ingresso laterale in legno.

## Cause ipotizzate del degrado

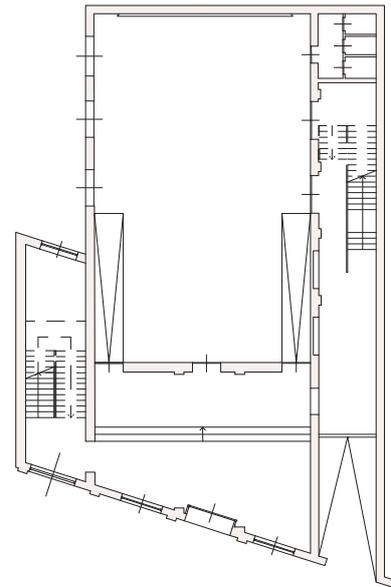
Erosione causata dall'azione degli agenti atmosferici e dall'attacco dell'umidità, in special modo nella parte bassa della porta

## Intervento proposto

Rimozione della vernice tramite levigatura con carta-vetro del tipo a grana fine. Successivamente si procede alla nuova tinteggiatura.

Applicazione della vernice protettiva.

## Punto di presa



Pianta piano terra

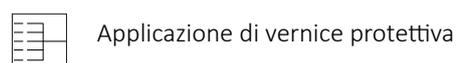
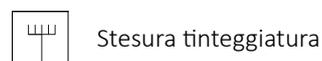
## Legenda

INI	Porta esterna
Ln	Tavolame
i	Tinteggiatura
3	Marrone

## Simbologia degradi/ difetti



## Simbologia interventi



## 4 Una nuova destinazione d'uso per il Cinema Vittoria: analisi istruttoria

### 4.1 I dati dei luoghi di spettacolo: analisi della domanda e dell'offerta nel contesto di riferimento

#### 4.1.1 I Cinema

Cinema: numero di schermi e complessi

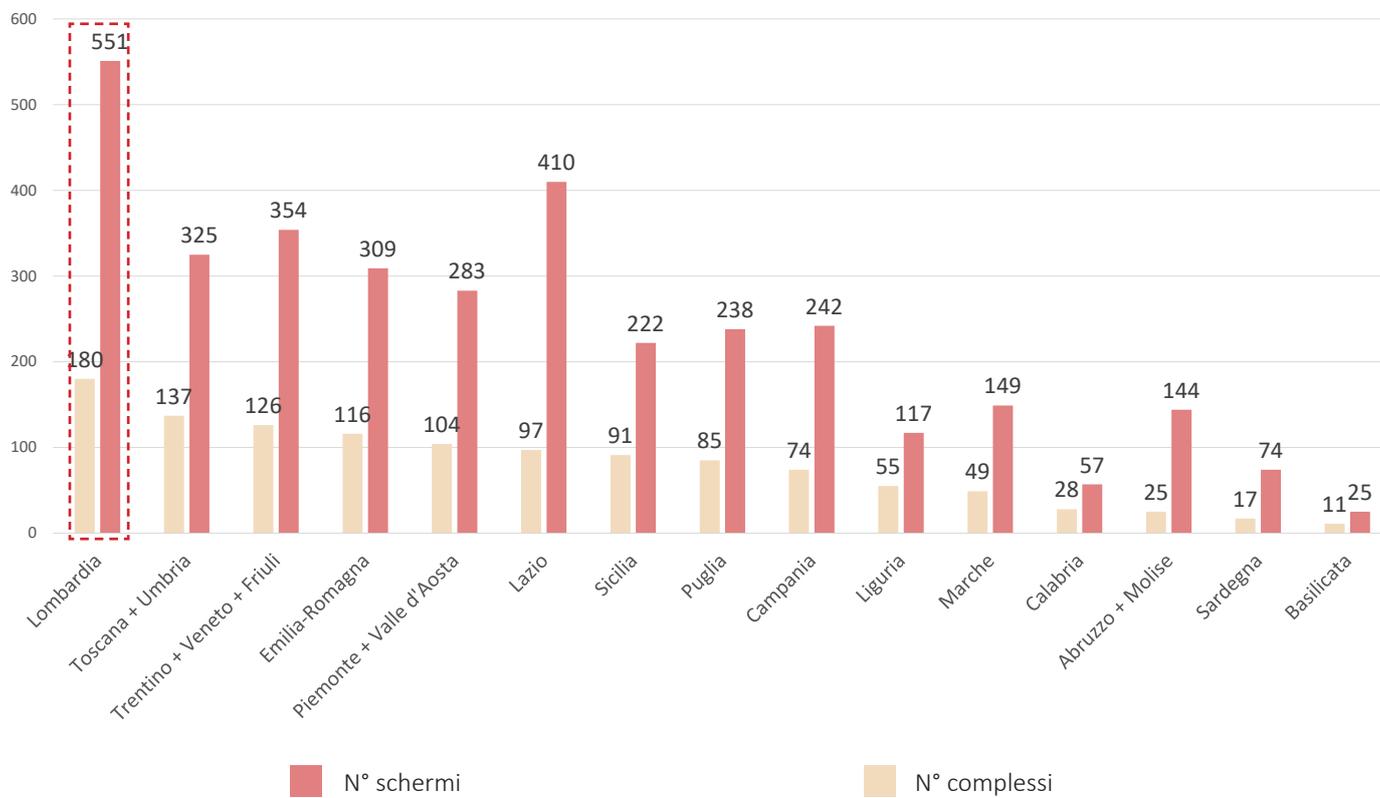


Fig. 133: Numero di schermi e numero di complessi per regione nel 2019. La Lombardia risulta avere nel 2019: 180 complessi e più di 550 schermi. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano

Cinema: numero di schermi e ingressi

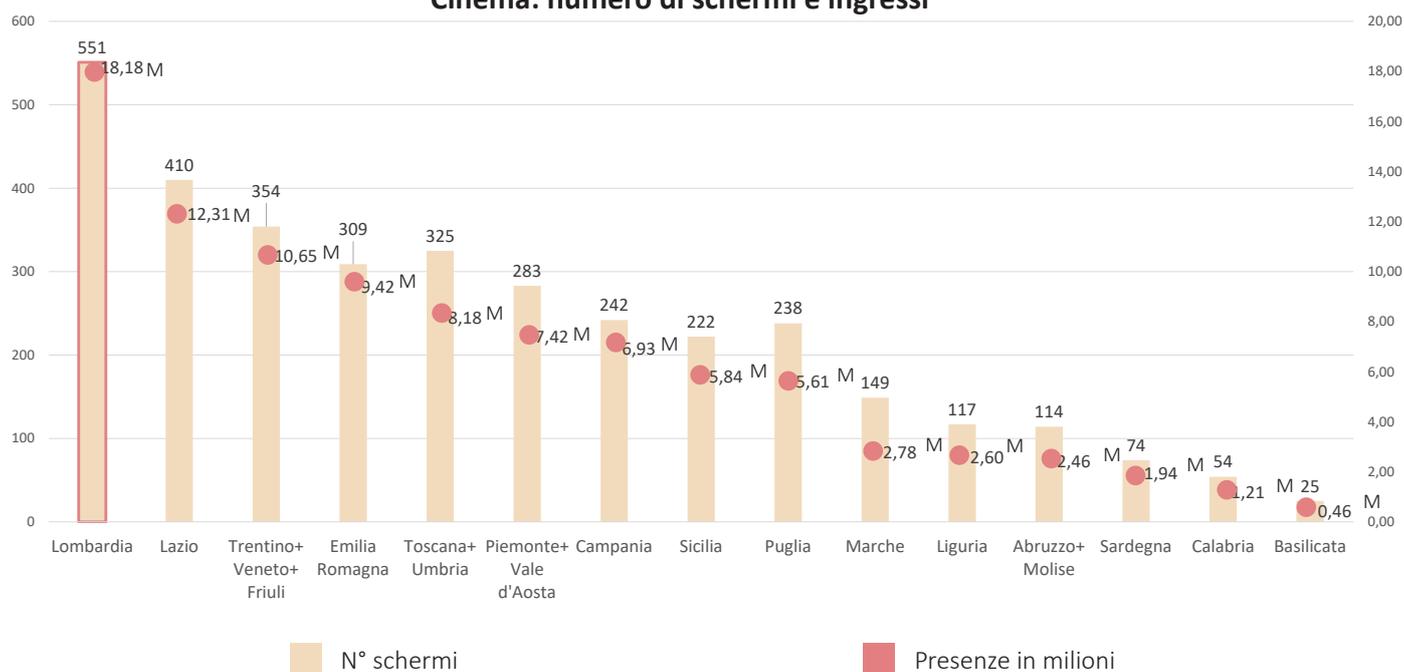


Fig. 134: Il grafico rappresenta il numero di schermi e di ingressi al cinema per regione in milioni nel 2019. Dall'analisi si osserva una significativa incidenza delle **presenze in Regione Lombardia (il 19% delle presenze nazionali)** rispetto alle restanti regioni per l'anno 2019. (Fig.132). Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano

## Cinema: numero di ingressi per schermo per regione nel 2019

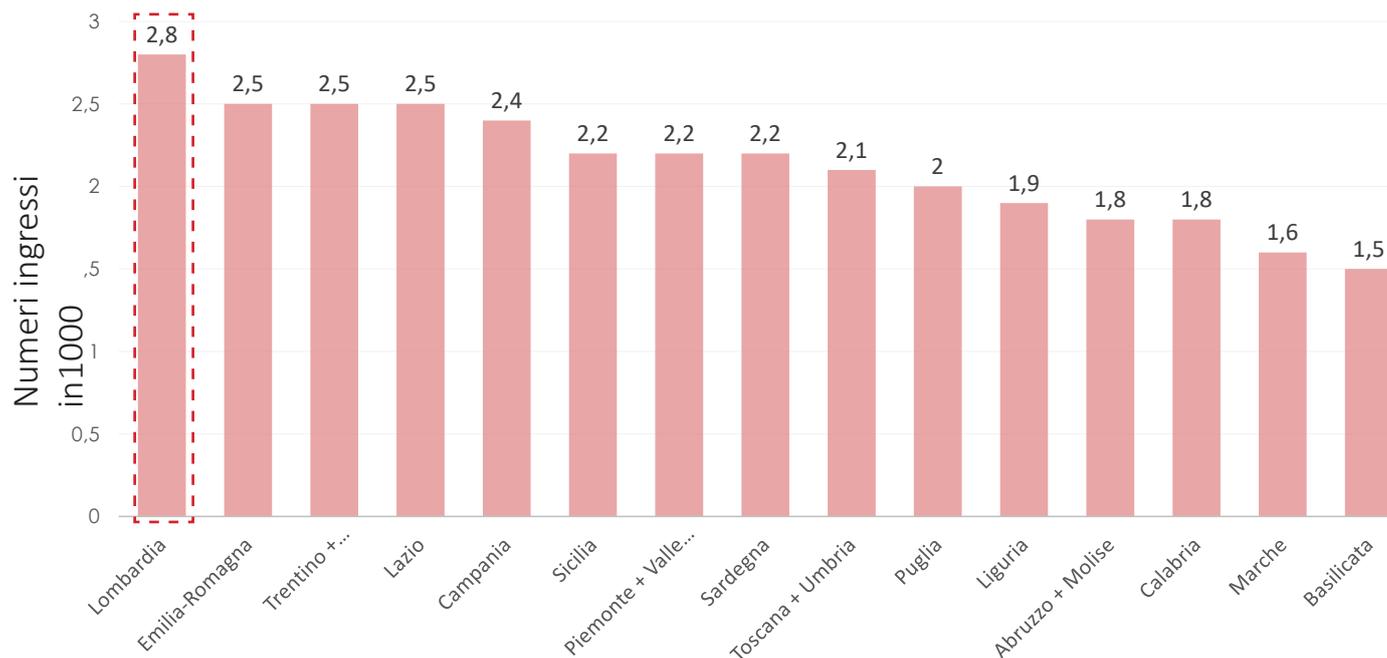


Fig. 135: Il grafico rappresenta il numero di ingressi per schermo per regione nel 2019.

La Lombardia risulta essere la regione con il maggior numero di schermi cinematografici in Italia. In media, **un schermo Lombardo viene usufruito da 2800 utenti all'anno**. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano

## Cinema: Andamento della domanda

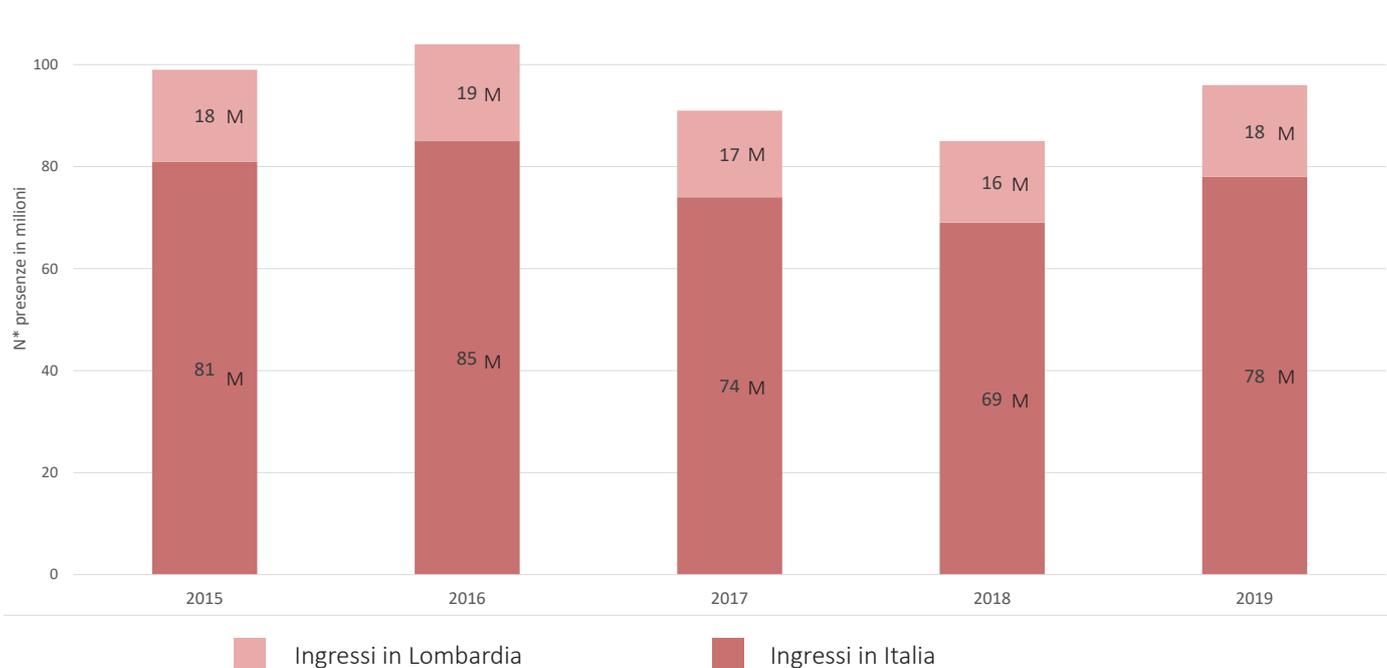


Fig. 136: Analizzando l'andamento annuale degli ingressi al cinema nel quinquennio 2015-2019, si osserva **un'inversione di tendenza positiva nel 2019 rispetto agli anni precedenti**, che avevano registrato un calo costante. (Fig. 133). Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

### Cinema: incremento del numero di ingressi nel 2019

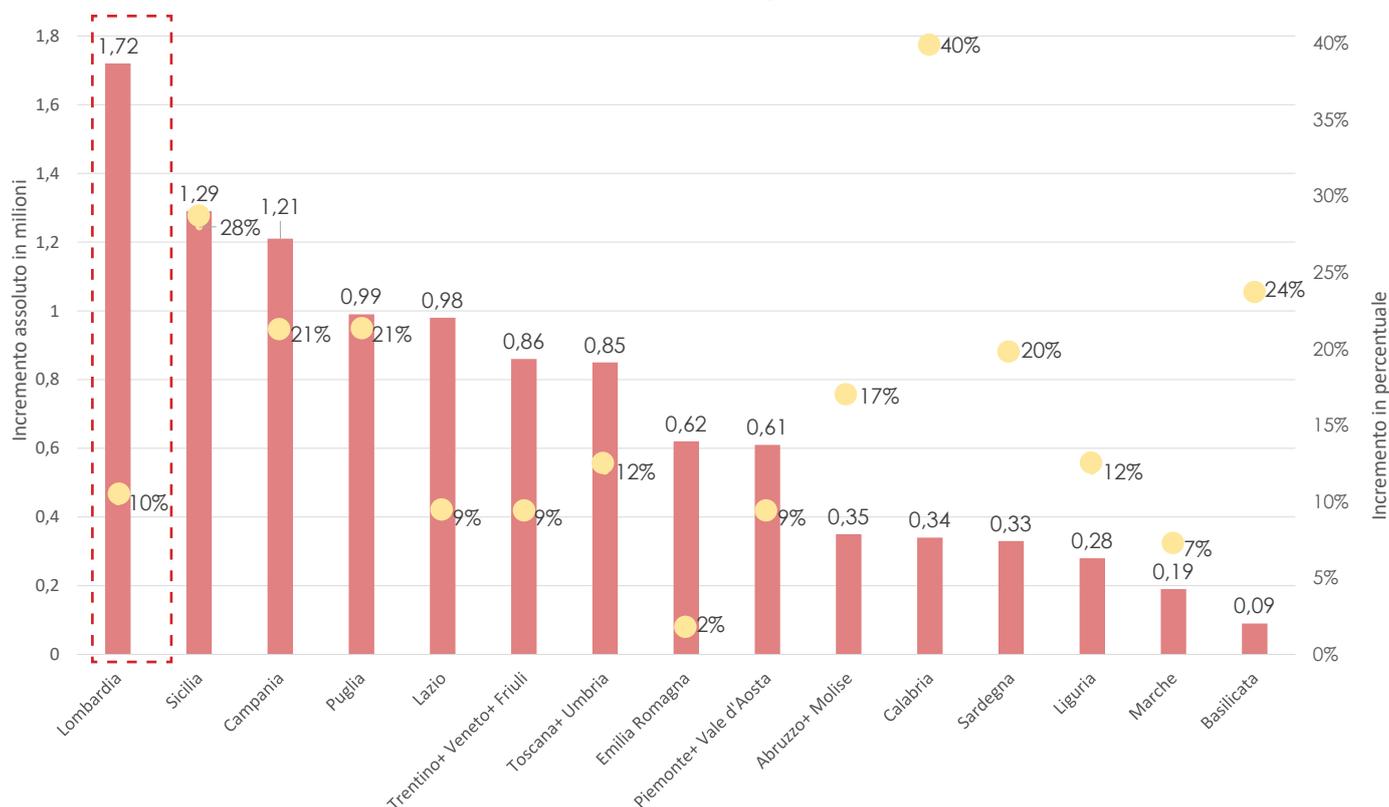


Fig. 137: Il grafico mostra l'incremento nel numero delle presenze al cinema nel 2019 rispetto al 2018. Le presenze nelle sale cinema in tutta Italia nel 2019 sono cresciute del 12% rispetto al 2018. Un risultato importante per un settore che negli ultimi anni era in calo. **La Lombardia presenta la maggior crescita assoluta, con 1.7Mln di presenze in più**, equivalente a un incremento del 10% rispetto alle presenze nel 2018. (Fig.132). Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

### Cinema: Ingressi in Italia dal 2017 al 2023

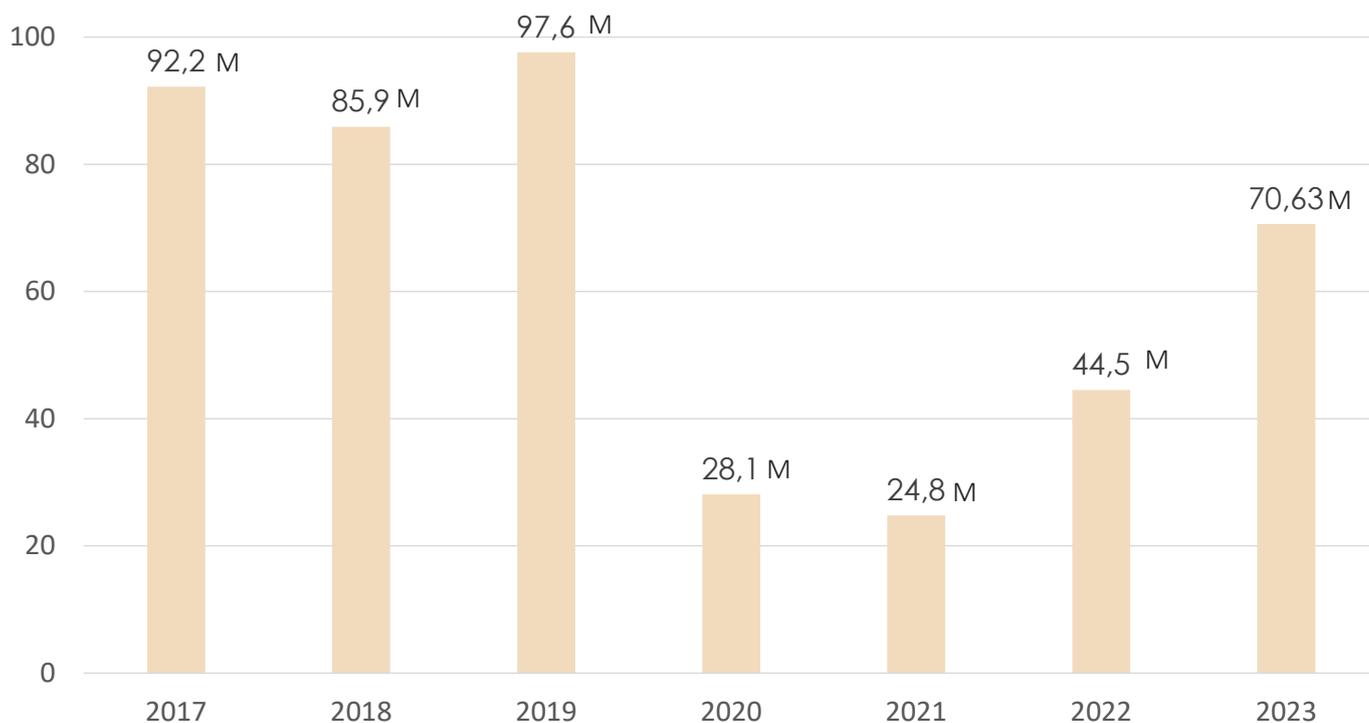


Fig. 138: Il grafico illustra il numero di ingressi registrati dal 2017 al 2023. Si evidenzia un **trend di crescita fino al 2019**, seguito da un **calo drastico durante la pandemia**. Nel periodo post-Covid, i numeri mostrano una lenta ripresa. Fonte: Cinetel, Conferenza stampa, Roma, 10 gennaio 2024.

### Cinema: Ingressi del 2023 in relazione agli anni precedenti

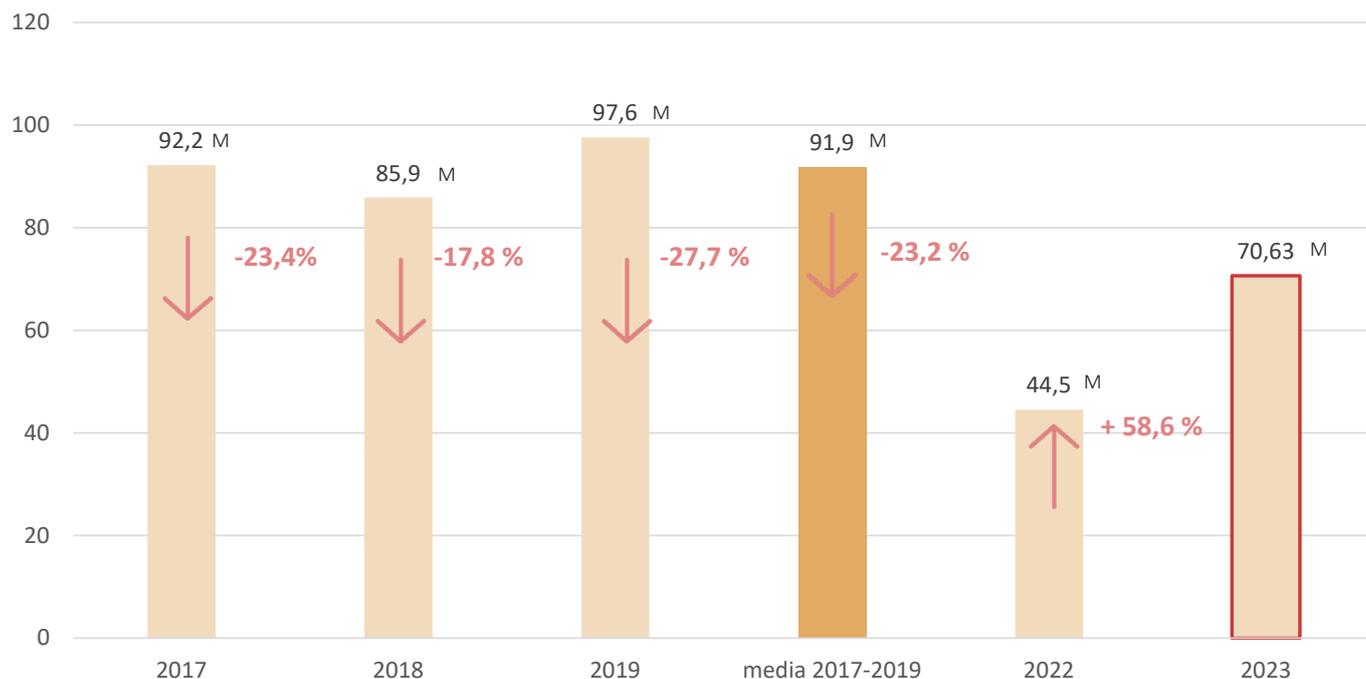


Fig. 139: Nell'anno 2023 al box office italiano si è registrato un numero di presenze in sala pari a 70.639.346. **Rispetto al 2022 si tratta di una crescita delle presenze del 58,6%**, invece rispetto alla media del periodo 2017-2019 si tratta più in generale di un calo del 23,2% delle presenze. Fonte : Cinetel, Conferenza stampa , Roma, 10 gennaio 2024.

### Cinema: Incassi al botteghino in Italia dal 2017 al 2023 ( in milioni di euro)

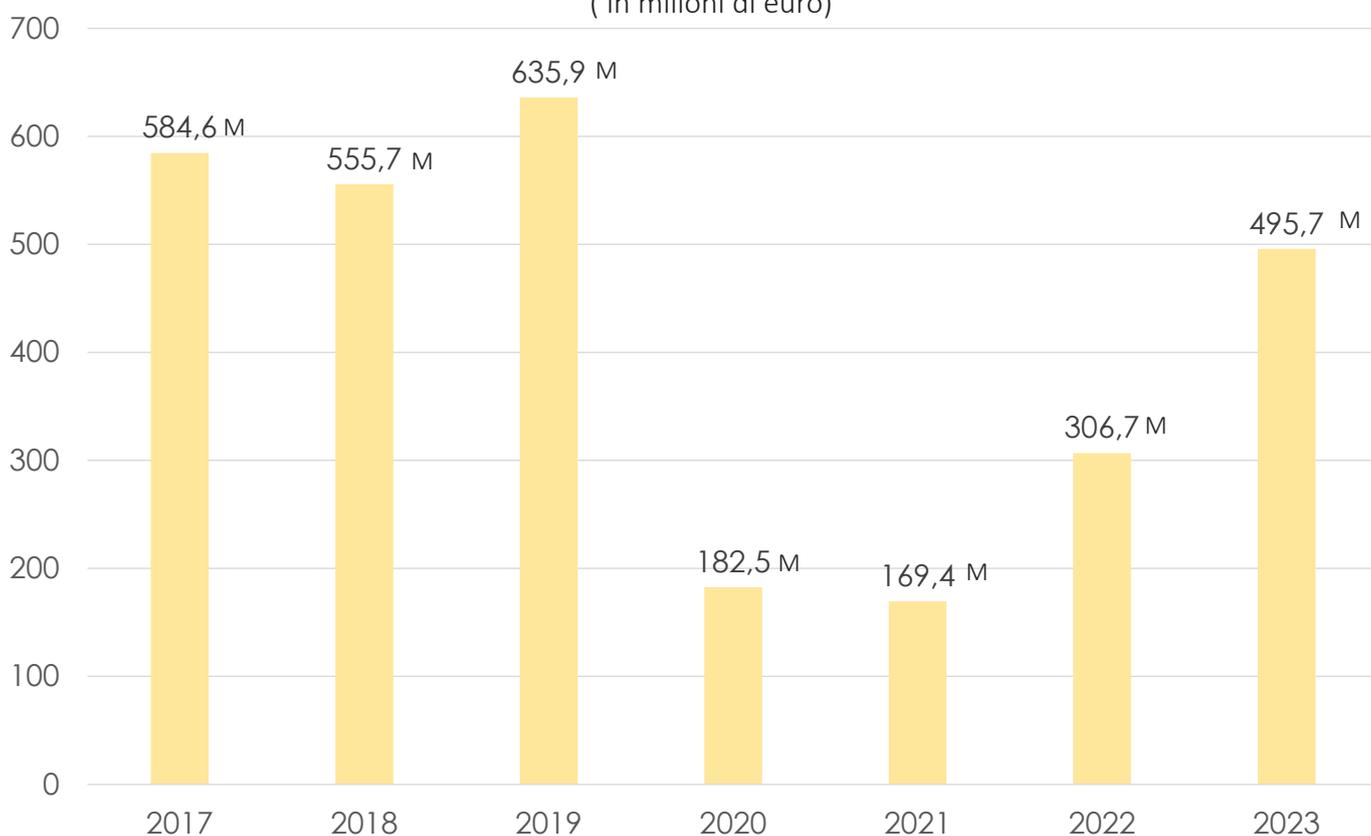


Fig. 140: In Italia, gli incassi cinematografici al botteghino raggiungono i 65,9 milioni di euro nel 2019. Durante gli anni della pandemia, scendono drasticamente, per poi iniziare una **lenta ripresa dal 2022, proseguendo nel 2023 con 495 milioni di euro**. Fonte: Cinetel, Conferenza stampa, Roma, 10 gennaio 2024.

Cinema: Incassi rispetto al 2023  
(in milioni di euro)

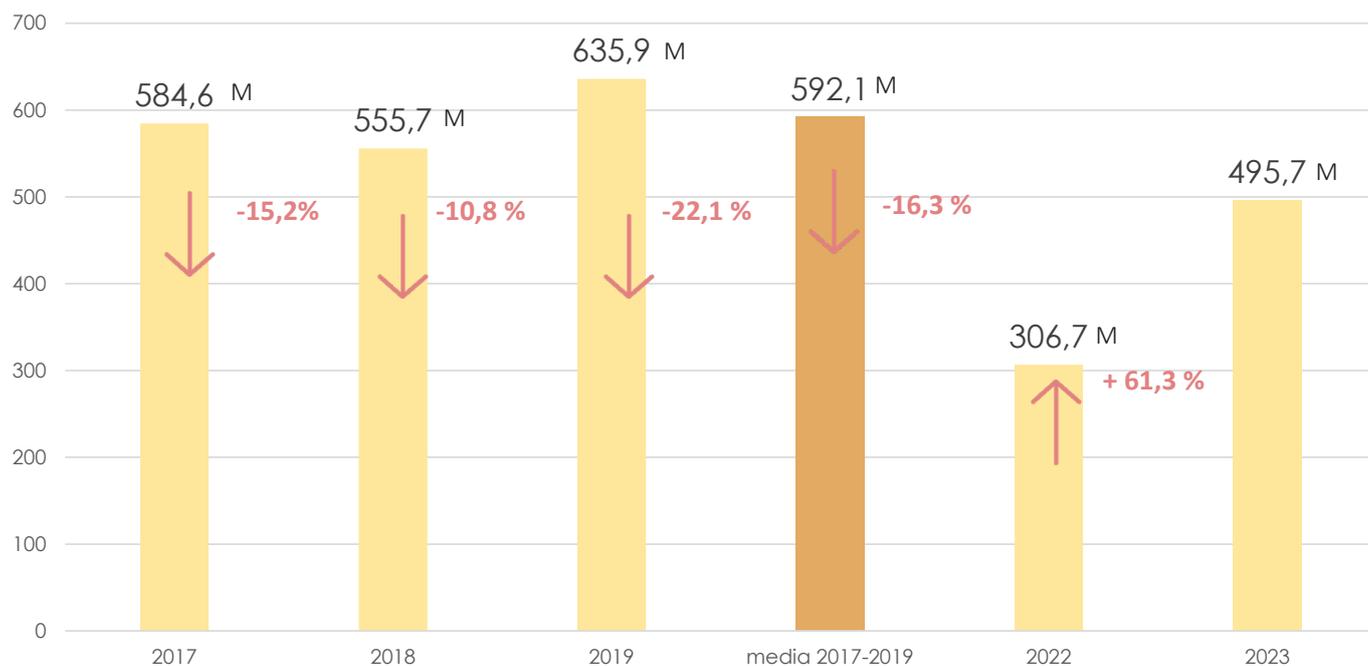
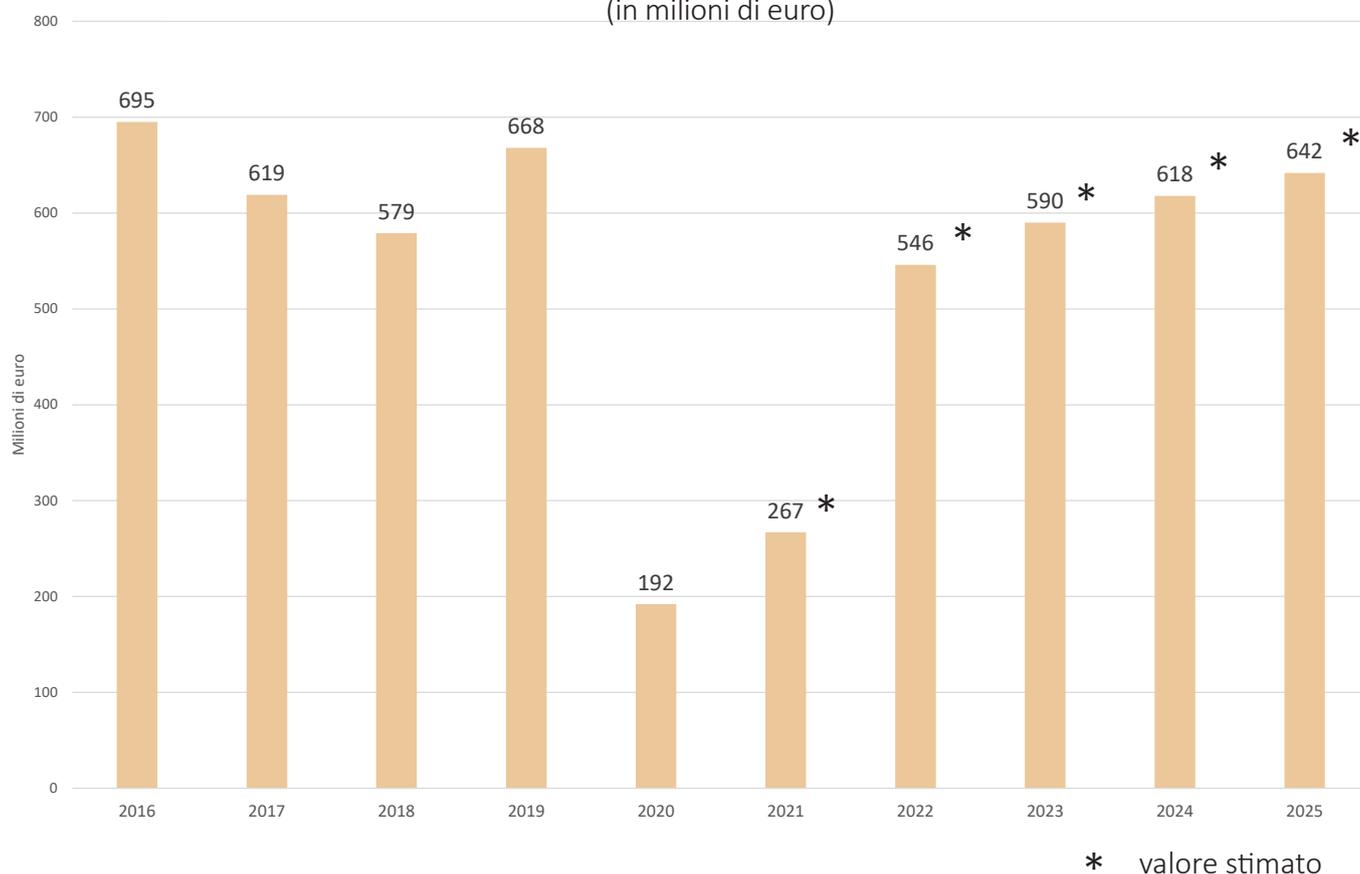


Fig. 141: Nell'anno 2023 al box office italiano si sono incassati € 495.692.418 per un numero di presenze in sala pari a 70.639.346; Rispetto al 2022 si tratta di una crescita degli incassi del 61,6%. Rispetto invece alla media del periodo 2017-2019 si tratta più in generale di un calo del 16,3% degli incassi. Fonte: Cinetel, Conferenza stampa, Roma, 10 gennaio 2024.

Cinema- Spesa dei consumatori in Italia dal 2016 al 2025  
(in milioni di euro)



Cinema- Spesa dell'industria cinematografica in Italia dal 2016 al 2025  
(in milioni di euro)

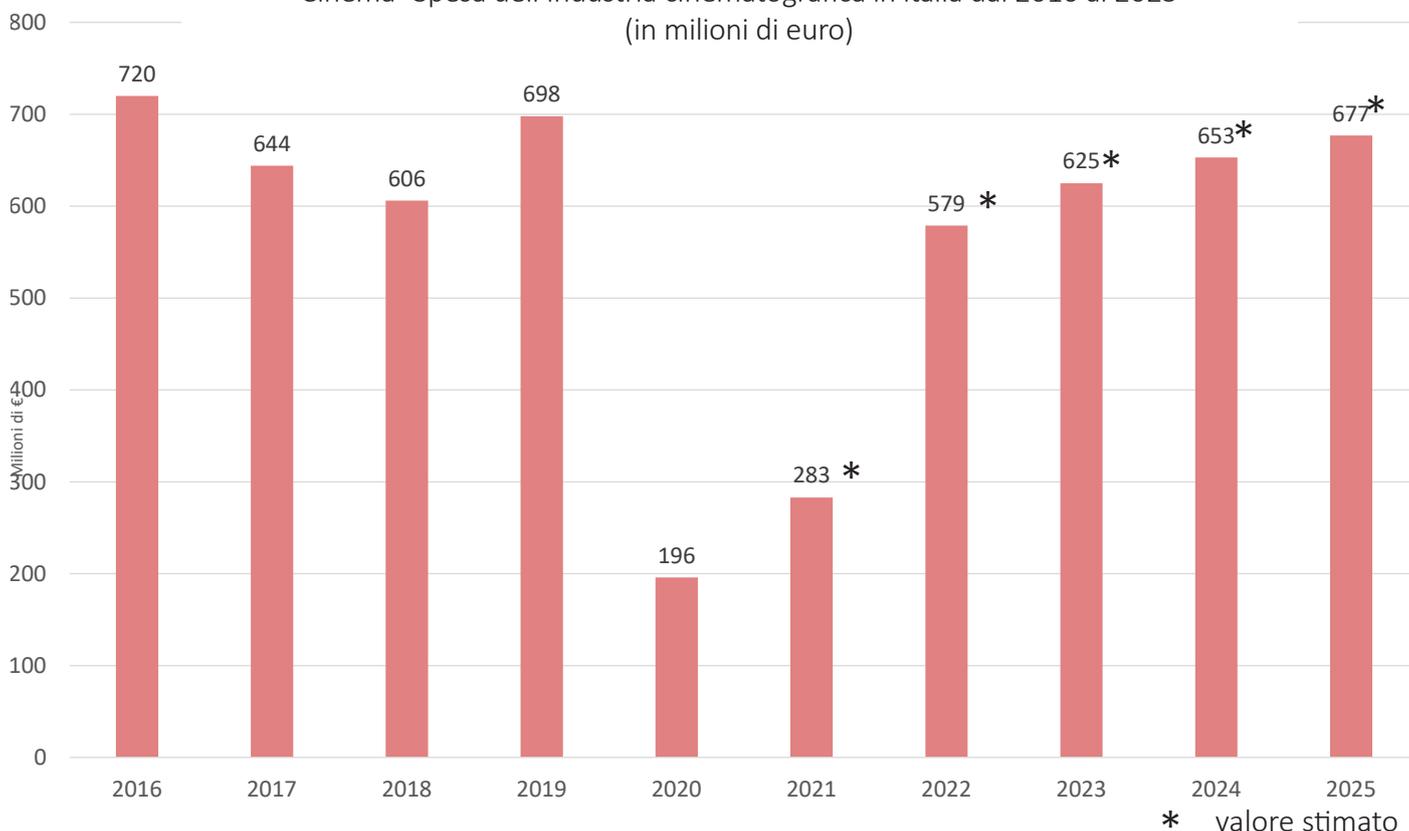
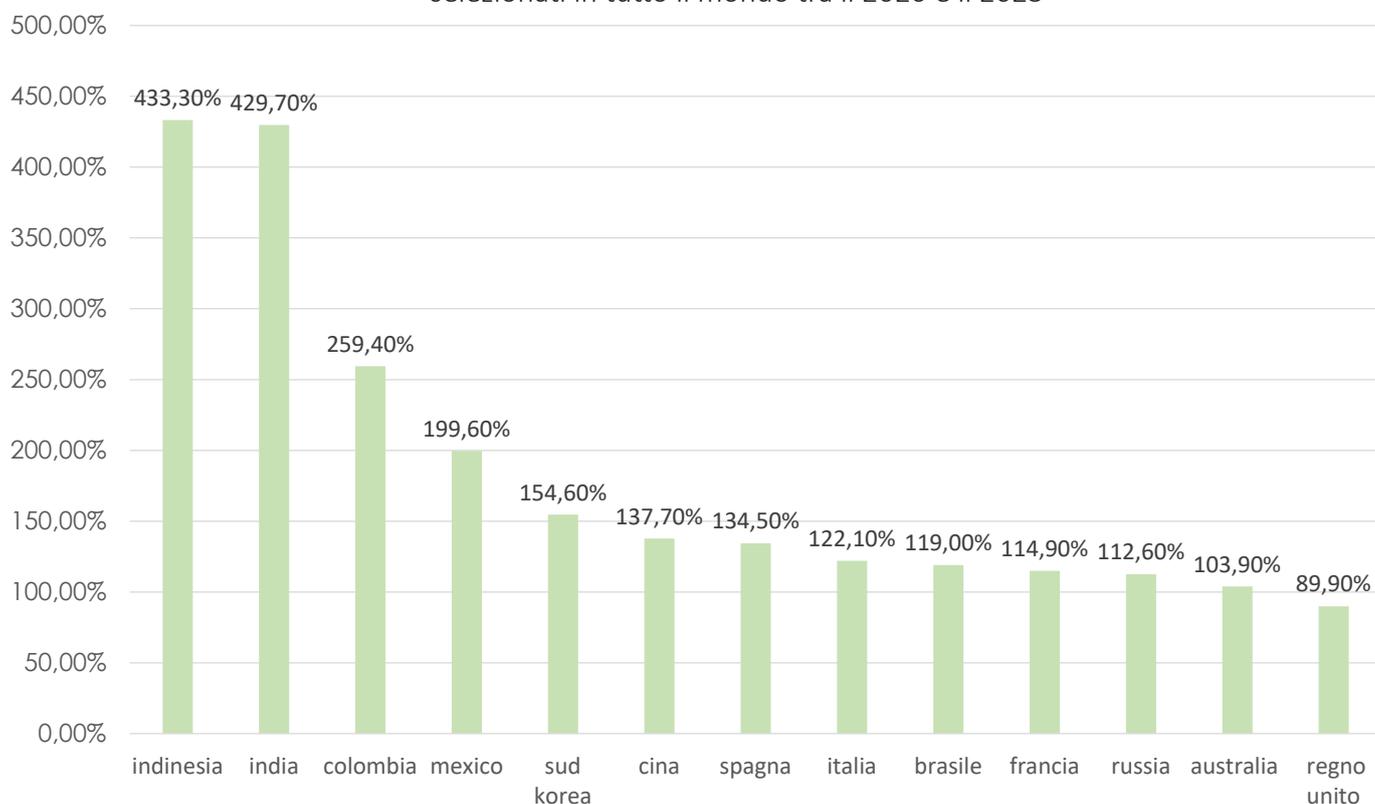


Fig.142-143: Confrontando i due grafici si nota una correlazione fra spesa dell'industria cinematografica e spesa dei consumatori in Italia. È stato previsto che, nel 2025 la spesa dell'industria cinematografica in Italia ammonterà a 677 milioni di euro, rispetto ai 579 del 2022, con un **incremento quasi del 15%**. Fonte: Statista, Statistics report on the film industry in Italy 2020.

Crescita stimata dei ricavi da intrattenimento dei film in paesi selezionati in tutto il mondo tra il 2020 e il 2025



144: Le fonti prevedono che i ricavi del mercato dell'intrattenimento cinematografico in Indonesia aumenteranno di oltre il 433% tra il 2020 e il 2025. **L'Italia** si posiziona all'ottavo posto con il **122,1% di crescita**. Fonte: Statista, Statistics report on the film industry in Italy 2020.

## 4.1.2 Spettacoli dal vivo

Gli spettacoli dal vivo comprendono le seguenti categorie

- **Attività teatrale:** teatro, lirica, balletto, commedia musicale, burattini e marionette, arte varia e circo
- **Attività concertistica:** concerto classico, concerto di musica leggera, concerto jazz.
- **Attività di ballo e concertini:** intrattenimenti danzanti e concertini con orchestra e musica registrata

Nel 2019, in Lombardia si sono registrati circa 21 spettacoli teatrali ogni 10.000 abitanti, insieme a 7 concerti e 125 balli e concertini. Questo numero di eventi per abitante è in linea con la media nazionale, dove in media un concerto attira 539 spettatori, uno spettacolo teatrale 203 e un concertino 44.

### Spettacoli ogni 10 k di abitanti

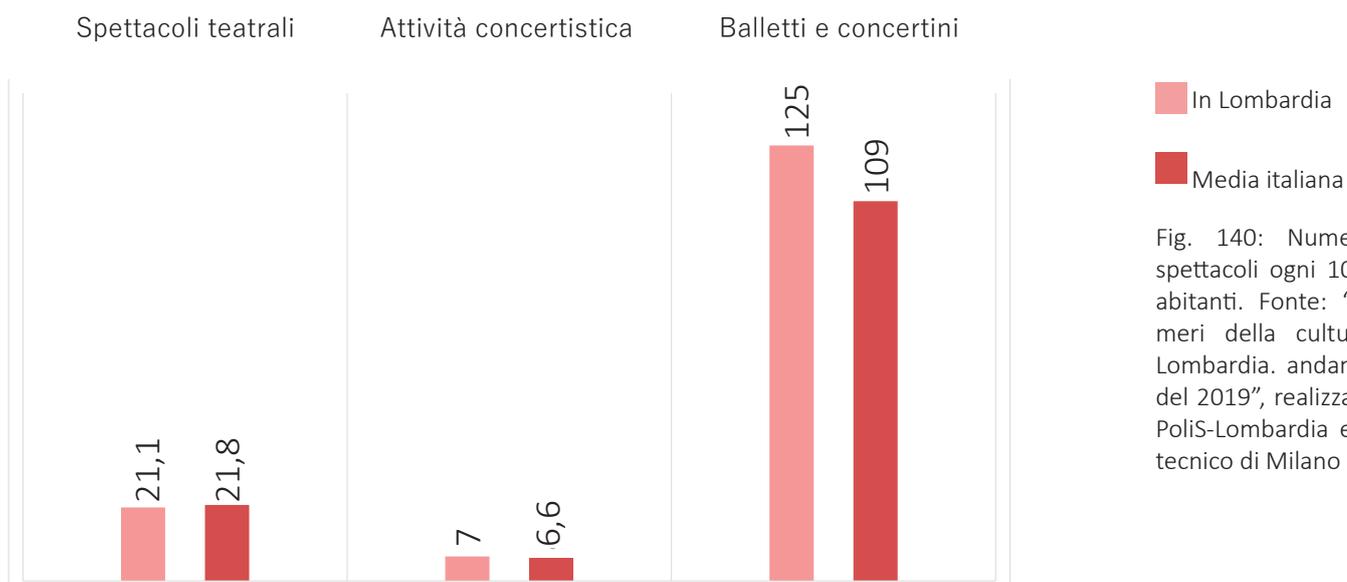


Fig. 140: Numeri di spettacoli ogni 10 mila abitanti. Fonte: “I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019”, realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano

### Spettacoli in Lombardia

Teatro	Concerti	Ballo e concertini	Totale
21K spettacoli	7047 spettacoli	125K spettacoli	155K spettacoli
4mln ingressi	4mln ingressi	6mln ingressi	14mln ingressi

### 4.1.2.1 Attività teatrale

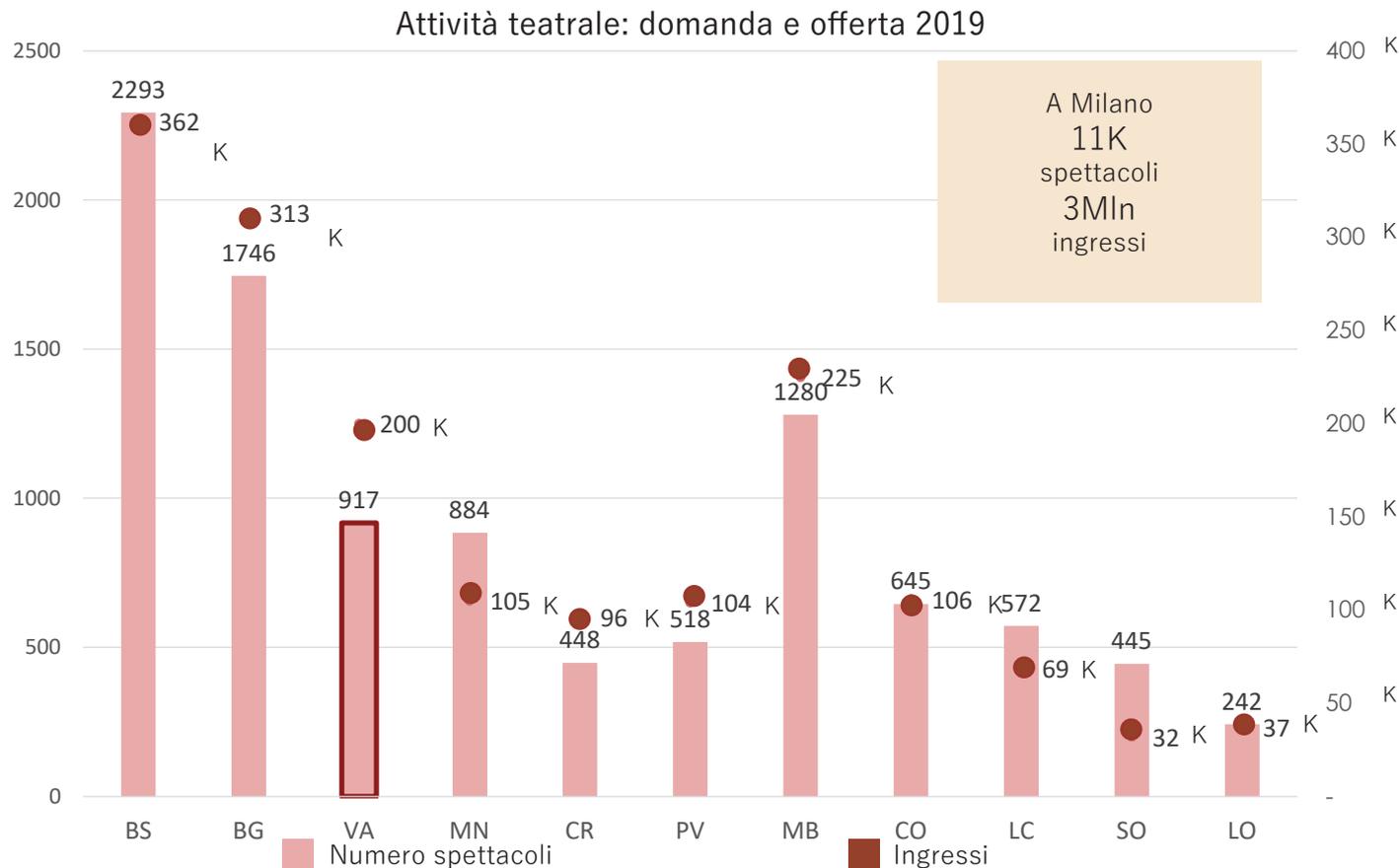


Fig. 145: Dei 21.000 spettacoli teatrali realizzati in Lombardia, 11.000 si sono tenuti a Milano, la provincia che ha soddisfatto il 75% della domanda. **Varese rappresenta un caso interessante** perchè si riscontra un alto numero di ingressi rispetto al numero di spettacoli disponibili, **si nota uno scostamento tra domanda e offerta in favore della domanda.**

Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da Polis-Lombardia e Politecnico di Milano.

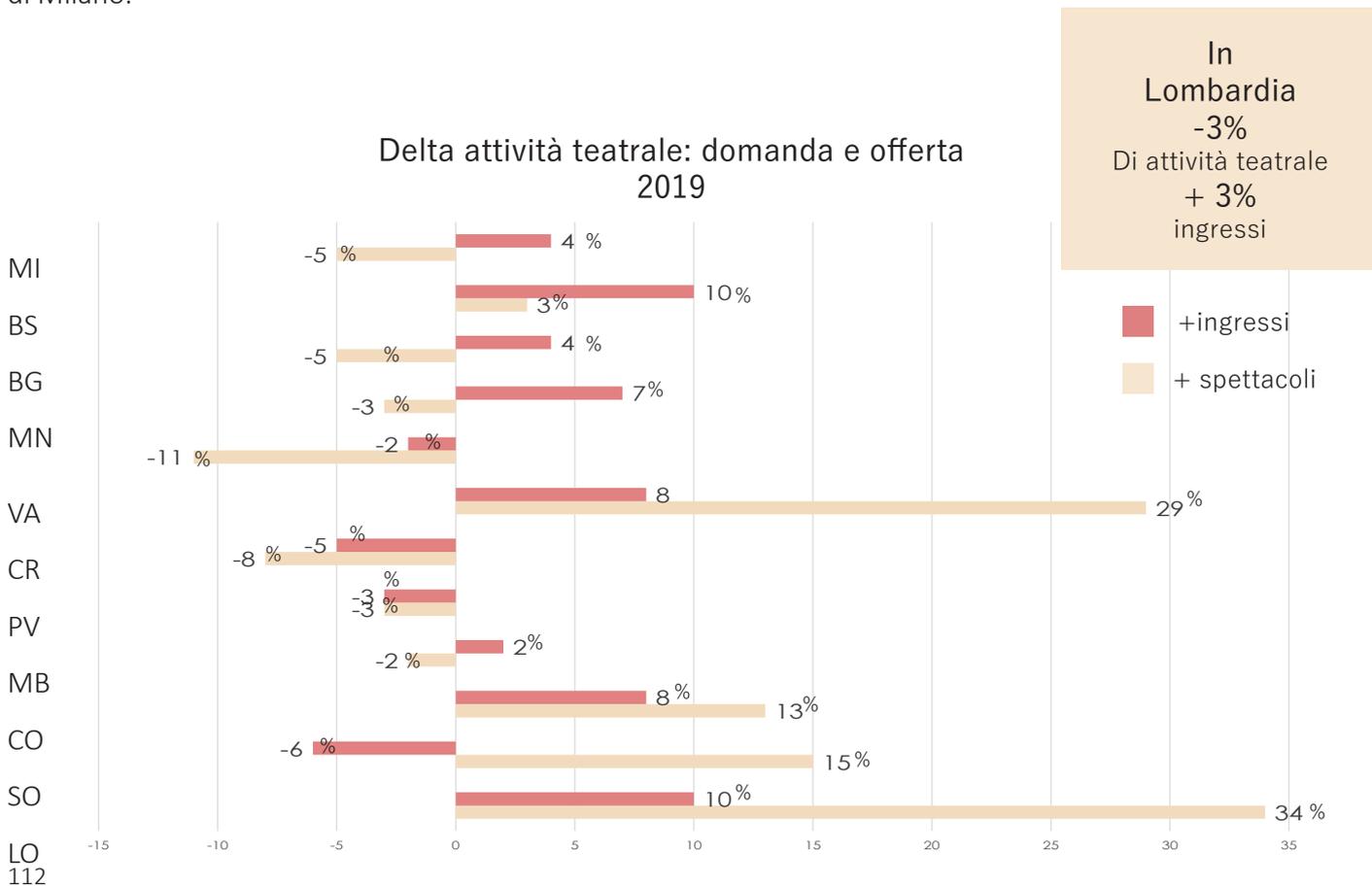


Fig. 146: Nel 2019, rispetto all'anno precedente, il numero di spettacoli teatrali si è ridotto del 3%. Tuttavia, la partecipazione, misurata come numero di ingressi agli spettacoli, è aumentata. Otto delle dodici province hanno riportato un incremento degli ingressi: Lodi, Brescia, Lecco e Cremona hanno beneficiato anche di un aumento nel numero di spettacoli; mentre Mantova, Bergamo, Milano e Como hanno registrato una maggiore partecipazione nonostante una riduzione delle manifestazioni teatrali. **Varese ha registrato un lieve calo degli ingressi con la diminuzione degli spettacoli.** Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

### Attività teatrale: spesa al botteghino per provincia 2019

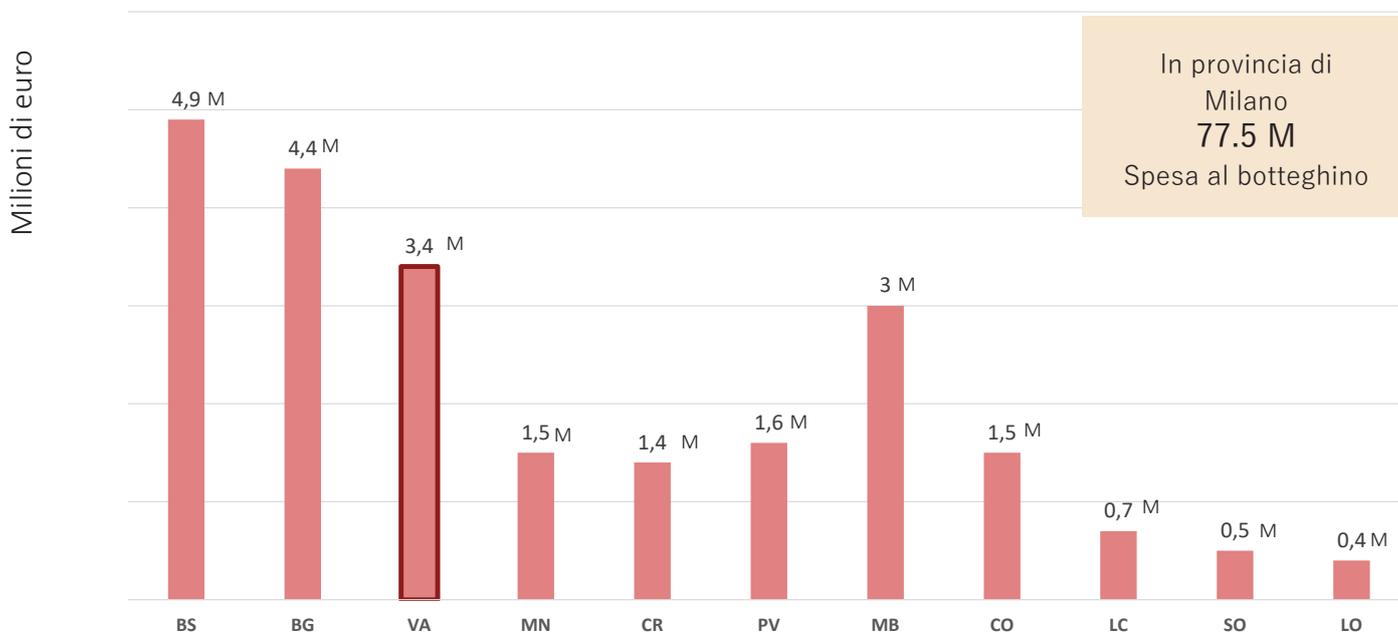


Fig. 147: Oltre a Milano, Bergamo e Brescia si distinguono come le province con la maggiore spesa al botteghino. Varese occupa il quarto posto, con una spesa al botteghino di 3,4 milioni di euro. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

### 4.1.2.2 Attività concertistica

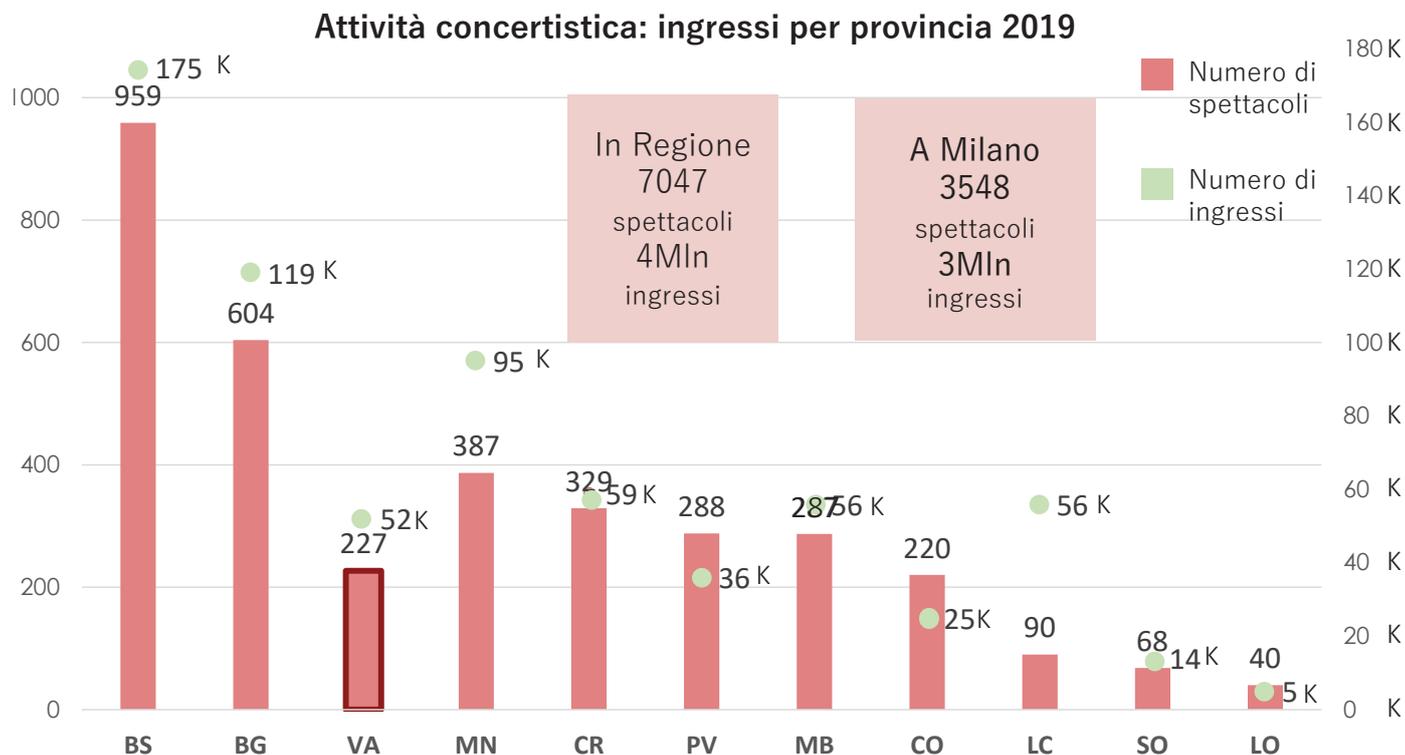


Fig. 148: Questo schema rappresenta gli ingressi per provincia dell'attività concertistica che include concerti classici, concerti di musica leggera e concerti jazz. I concerti sono stati analizzati considerando la domanda e l'offerta per provincia nel 2019. Ancora una volta, Milano si distingue come il principale centro culturale: dei 7.047 spettacoli organizzati durante l'anno, 3.548 si sono tenuti a Milano. Dei 4 milioni di ingressi totali, 3 milioni sono stati registrati a Milano. A Varese si evidenzia una domanda che supera l'offerta. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano

#### Delta attività concertistica: Domanda e offerta 2019

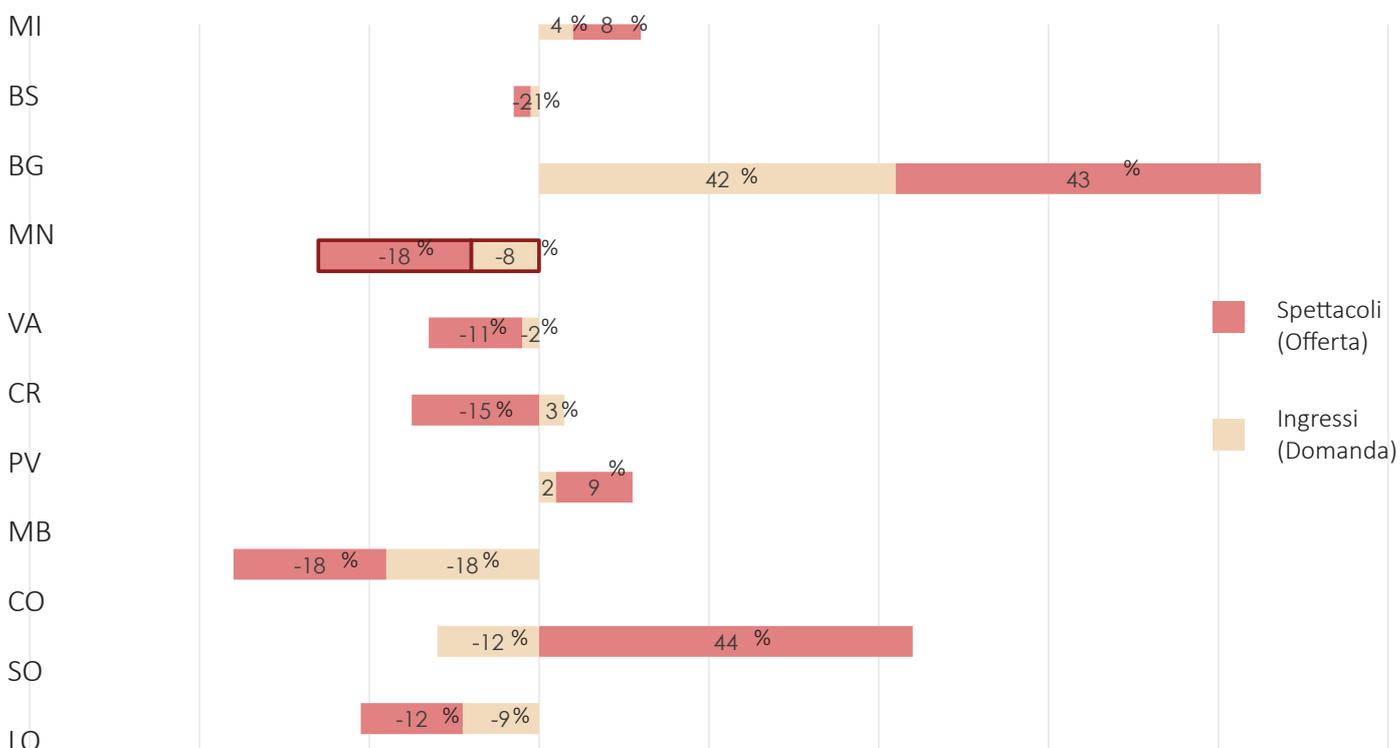


Fig. 149: Nel 2019 c'è stato un incremento del 3% del numero di concerti, che ha riportato un incremento del 8% nel numero di ingressi. Le dinamiche variano a seconda della provincia. Bergamo, Lodi, Lecco e Milano hanno aumentato il numero di eventi, registrando anche un incremento nella partecipazione. Le altre province, invece, hanno ridotto l'attività concertistica, diminuendo anche la domanda, ad eccezione di Como. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano

## Attività concertistica: Ingressi mensili nell'arco annuale in Lombardia (2019)

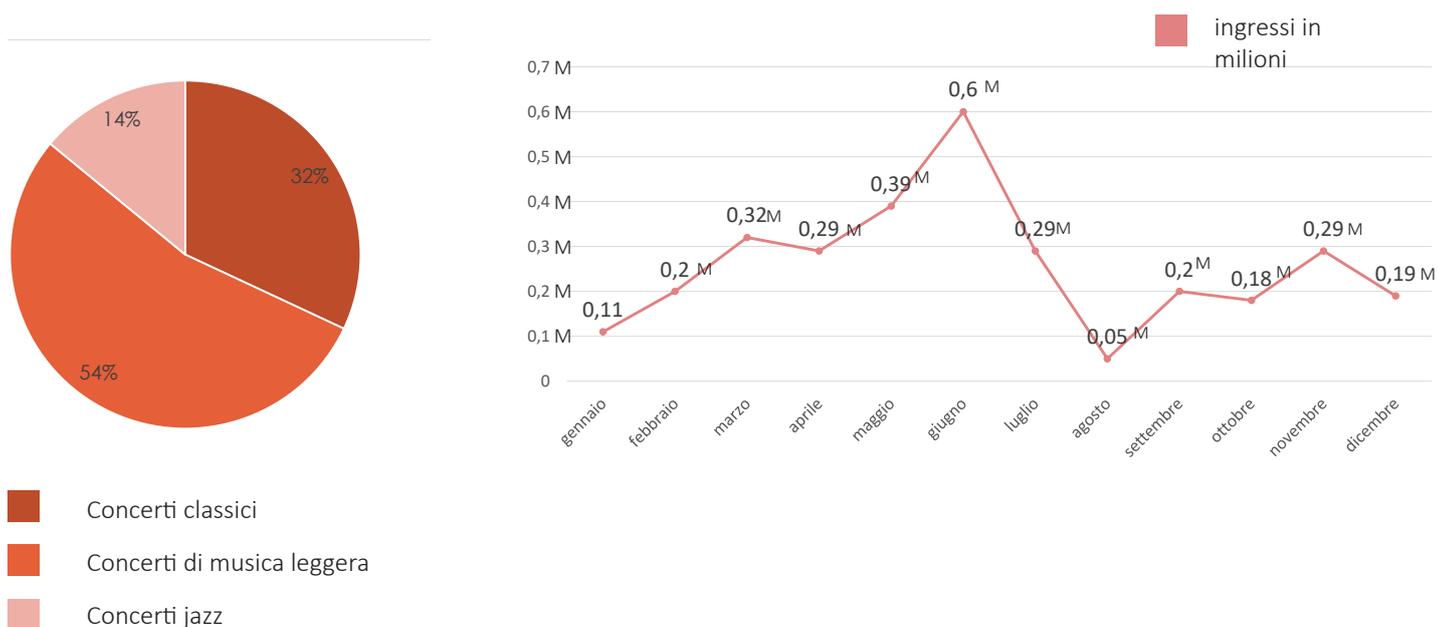


Fig. 150 (sinistra): I concerti sono stati analizzati in base alla tipologia e all'andamento temporale durante l'anno. La distribuzione dei concerti per tipologia è abbastanza uniforme: prevalgono i concerti di musica leggera (54%), mentre i concerti di musica classica (32%) e jazz (14%) sono meno comuni.

Fig. 151 (destra): La stagionalità mostra un andamento diverso rispetto all'attività teatrale, con picchi di eventi a giugno, marzo e novembre. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano

## Attività concertistica: spesa al botteghino per tipologia 2019

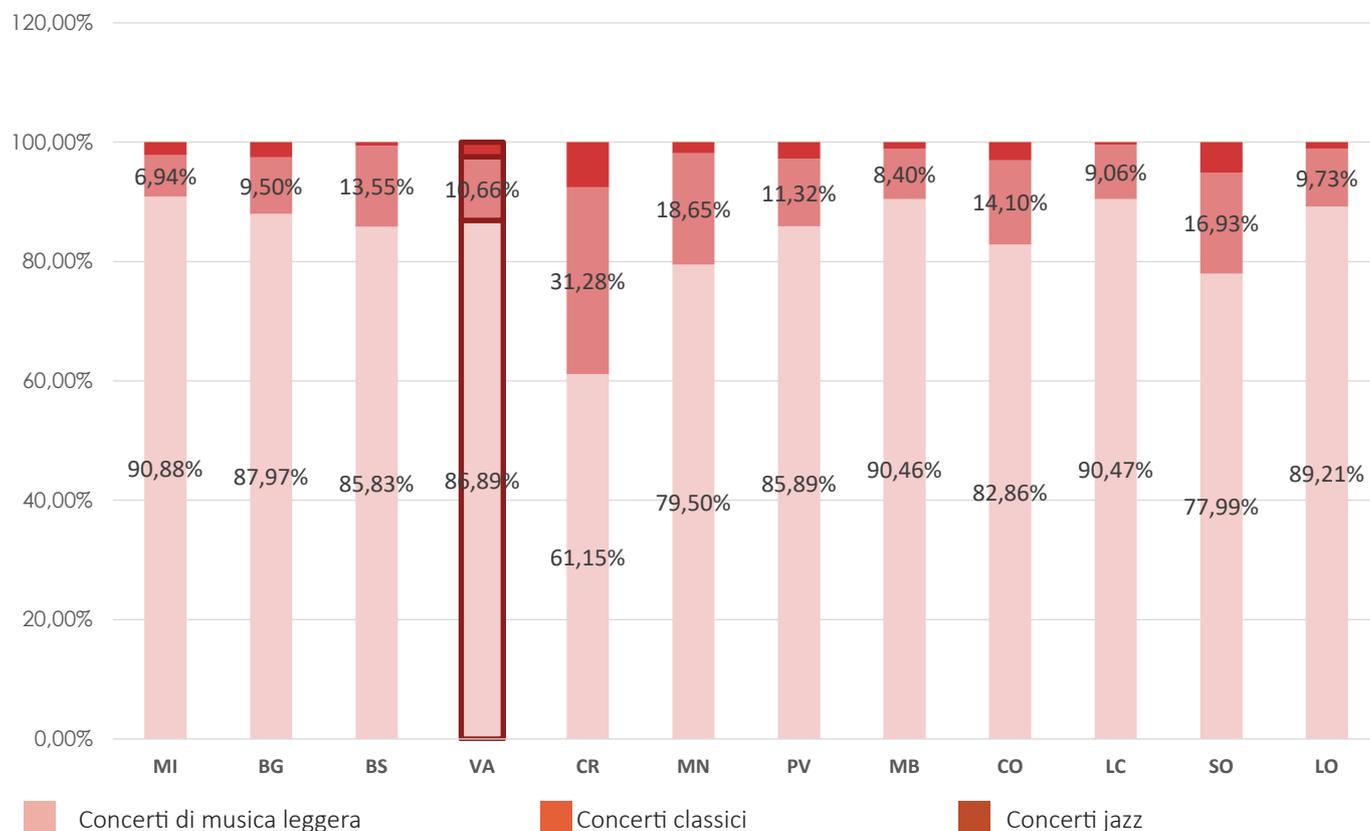


Fig. 152: In tutte le province, la maggior parte della raccolta al botteghino proviene principalmente dai concerti di musica leggera. **A Varese l'86% del ricavo deriva dai concerti di musica leggera.** Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

### Attività concertistica: spesa al botteghino per provincia (in milioni) 2019

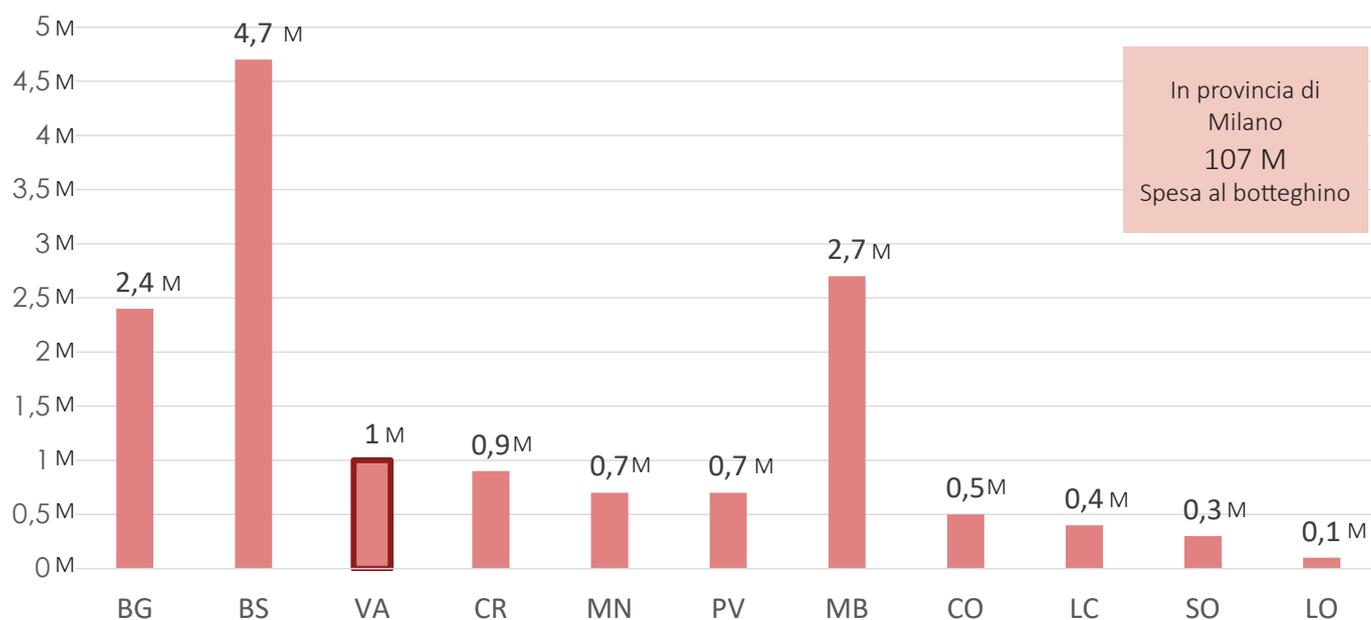


Fig. 153: Nell'attività concertistica, oltre a Milano, si nota che Brescia è la provincia che registra la maggior raccolta al botteghino. **Varese si colloca al quarto posto con una spesa di 1 milione di euro.** Questo dato può essere correlato all'offerta e alla domanda di concerti nella provincia. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

### Attività concertistica: spesa al botteghino nel tempo (in milioni)2019

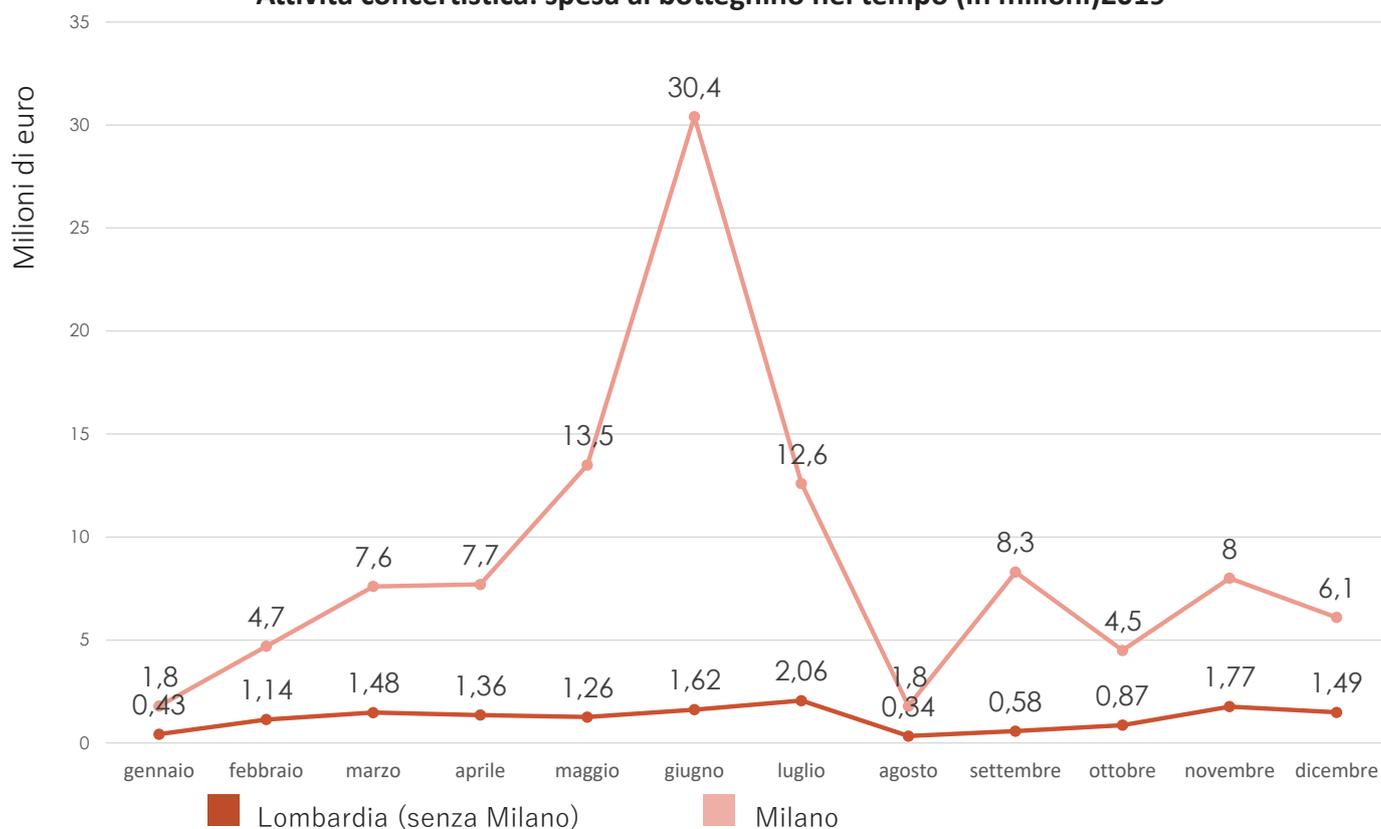


Fig. 154: La spesa al botteghino è stata definita come l'ammontare totale pagato dai partecipanti per accedere agli eventi. A livello regionale, si evidenzia una spesa del pubblico per i concerti di musica leggera notevolmente superiore rispetto alle altre tipologie di concerti. A Milano, la distribuzione delle spese segue un andamento stagionale in risposta alla domanda. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

### 4.1.2.3 Concertini e balli

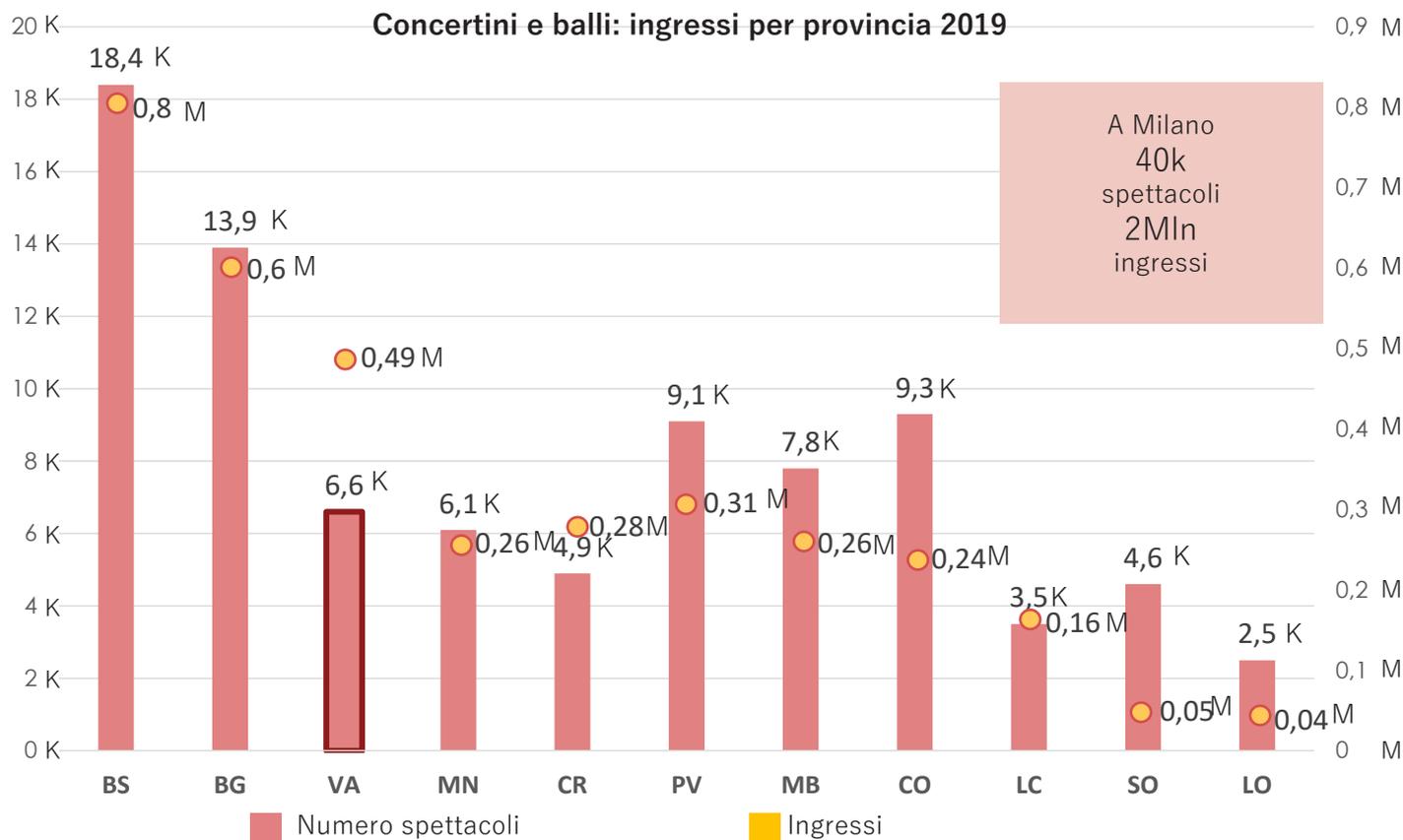


Fig. 155: L'analisi della domanda e dell'offerta per provincia evidenzia una distribuzione non uniforme del numero di spettacoli e degli ingressi. **Nella provincia di Varese si registra un divario significativo tra domanda e offerta, con una domanda nettamente superiore all'offerta.** Al contrario, nelle province di Sondrio e Como si osserva una situazione inversa, con un'offerta che supera la domanda. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

### Delta concertini e balli: Domanda e offerta 2019

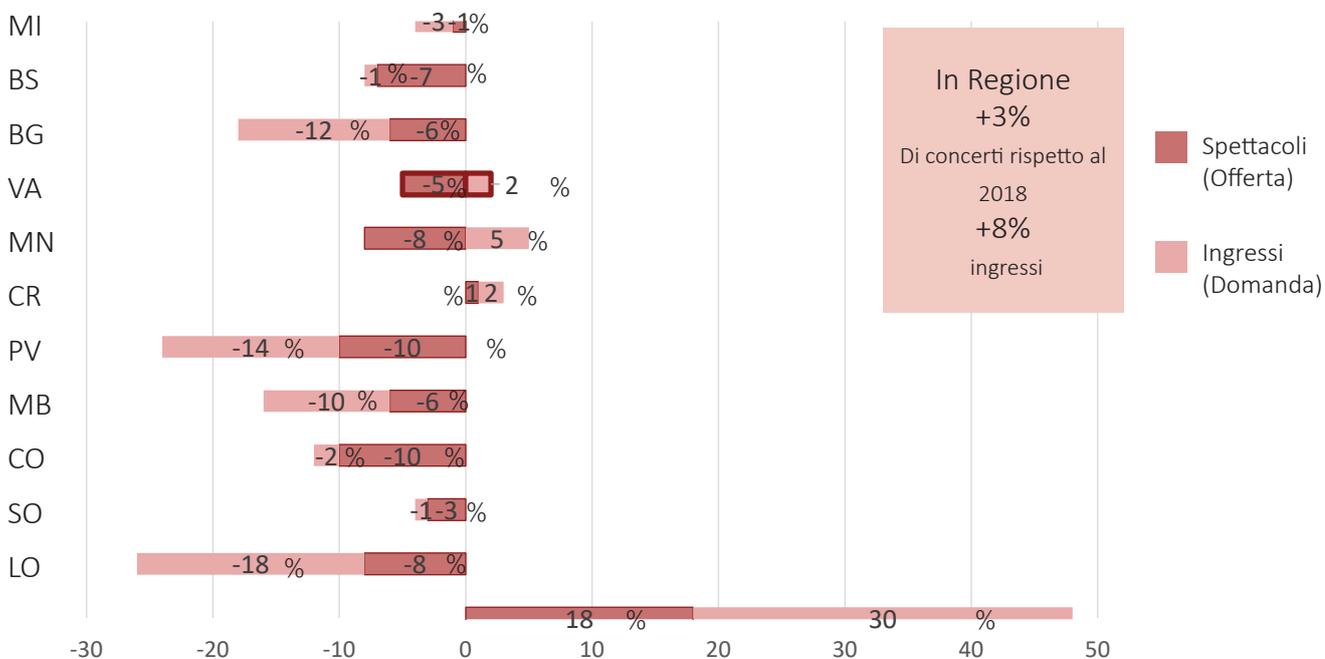


Fig. 156: Nel 2019, rispetto all'anno precedente, il numero di concerti e balli si è ridotto in un 4%, suscitando in parte una crescita del 5% nella partecipazione, intesa come il numero di ingressi agli spettacoli. Quasi tutte le province, tranne Lodi e Cremona, hanno ridotto fino al 10% i balli e i concertini, generando nella maggior parte dei casi una riduzione nella partecipazione. **A Varese è incrementata la domanda nonostante una riduzione degli spettacoli.** Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

## Concertini e balli: spesa al botteghino per provincia 2019



Fig. 157: Oltre a Milano, si osserva come Brescia e Bergamo siano le provincie che concentrano una maggior spesa al botteghino. **Varese si posiziona al quarto posto in Lombardia con 3,8 milioni di euro.** Il dato si può relazionare con la offerta e domanda concertistica della provincia. Fonte: "I numeri della cultura in Lombardia. andamento del 2019", realizzato da PoliS-Lombardia e Politecnico di Milano.

## 4.2 Analisi delle esigenze attraverso interviste e soggetti qualificati

### 4.2.1 Intervista all' amministrazione comunale di Varese

**Intervistato:** Emiliano Brezzon (dirigente al Verde Pubblico, Tutela ambientale e Sport della città di Varese)

#### 1. Come descriverebbe il panorama culturale all'interno della città di Varese?

In questo momento il panorama culturale è in una fase di forte rinascita e di risveglio culturale. Varese è una città che ha un sistema museale interessante con due musei pubblici e una serie di musei privati molto importanti tra cui la collezione di Villa Panza sull'arte moderna e la collezione Morandini sempre sull'arte moderna. La scelta politica che è stata fatta in questi anni è quella di valorizzare le risorse culturali del territorio quindi andare a cercare nelle varie realtà, anche le più piccole che da tempo operano sul territorio proposte d'interesse sostenendole economicamente ma anche dando loro visibilità e spazi. Questo ha fatto sì che si assistesse ad una rinascita, ad una vivacizzazione che è molto percepita. La città non è ancora in grado di offrire grandissimi eventi o mostre come altre città. **Comunque, la politica culturale della città è incentrata proprio a una diffusione sul territorio di cultura:** ci sono tantissimi eventi, conferenze, esibizioni, spettacoli e proposte musicali che noi sosteniamo e portiamo anche fuori dal centro nelle periferie animandole con grandi ritorni oppure come abbiamo fatto quest'estate facendo uscire le proposte musicali dai luoghi canonici: portandole nei cortili, nelle piazzette. La gente è molto contenta di questo, c'è grande entusiasmo per queste iniziative, come probabilmente c'è anche voglia di grandi eventi ma per quelli basta raggiungere Milano che è a meno di un'ora di macchina da qui. Quello che offriamo noi è qualcosa di altrettanto interessante: spettacoli teatrali e spettacoli musicali di altissimo livello, ad esempio quest'estate abbiamo fatto per la prima volta un grande Festival musicale nei giardini Estensi con nomi come Bollani. In sostanza quello che ci interessa è **mantenere tensione culturale con tantissime proposte per 365 giorni all'anno**. Si stanno organizzando molti eventi con doppia valenza, ad esempio, durante il Festival letterario organizziamo presentazioni di libri dentro i musei invece che farlo nei luoghi canonici come gli auditorium del centro, in modo che la gente riscopra il piacere del patrimonio artistico della propria città. Si tratta di contaminazioni tra attività culturali diverse è un lavoro che è cominciato un anno e mezzo fa ma sta dando dei risultati importanti.

#### 2. Siamo in un momento di grande cambiamento per il centro della città di Varese soprattutto per la zona di piazza Repubblica che verrà riqualificata per diventare il polo culturale della città. Da dove nasce l'esigenza di questo cambiamento?

Questo è un progetto importantissimo sia dal punto di vista architettonico urbanistico sia da quello finanziario, stiamo parlando di investimenti di alcune decine di milioni di euro che nascono da un accordo di programma che vede uniti tre partner fondamentali il Comune, la Regione e l'Università, che si affaccia su Piazza Repubblica. Questo è un luogo che ha subito nel tempo numerose trasformazioni: qualche decennio fa era sede del mercato e c'era anche un mercato coperto, poi è stato demolito ed è stato costruito un autosilo multipiano con un centro commerciale. Su tutto, è sempre stato incombente l'enorme edificio dell'ex caserma Garibaldi, una caserma importante in termini di volumi che dalla fine degli anni '60 /'70 è stato abbandonato. Ci sono voluti tanti anni perché si arrivasse a pensare cosa farne e nel dibattito sono stati coinvolti tutti gli attori che operano in città ed è stato un dibattito lungo. Alla fine, **si è deciso di mettere al centro della città un polo culturale; lì avrà sede la nostra grande biblioteca e l'archivio del moderno** che è un patrimonio importante dello Stato italiano di architettura e di design (attualmente custodito da un'istituzione Svizzera che finalmente tornerà in Italia). A poche centinaia di metri di distanza sorgerà il nuovo **grande teatro cittadino: il Politeama**, altro investimento molto importante. Tutto questo servirà a ridisegnare il centro riportandolo ad essere un posto attrattivo non solo dal punto di vista residenziale e commerciale ma anche per **lo sviluppo di attività che mirano più al "benessere", inteso come una crescita culturale ma anche al divertimento attraverso gli spettacoli etc.**

Questi hanno l'ambizione non solo di essere dei poli di eccellenza culturale con un investimento importantissimo ma di ridefinire anche le dinamiche di fruizione del centro.

Il futuro polo ricopre una domanda intergenerazionale, cioè dai più piccoli fino a agli anziani, infatti, si troverà la biblioteca dei bambini, dei ragazzi e degli adulti, l'università e il teatro che insieme ricoprono tutte le fasce d'età

### **3. Per la rifunzionalizzazione di questi spazi sono state effettuate analisi o avviati processi per coinvolgere la popolazione nella scelta? Quali sono stati gli esiti?**

È stato fatto assolutamente, la creazione di insediamenti di questo tipo richiede una serie di analisi di studi a partire dalla viabilità. Varese è una città di dimensioni ridotte dal punto di vista popolazione ma vastissime dal punto di vista territoriale, ed ha una configurazione particolare perché sorge su una serie di Colli che si alternano dal lago fino alla montagna. È stata coinvolta la città e il progetto condiviso dalla maggioranza altrimenti non avrebbe senso creare un teatro o una biblioteca che non interessa. **Tutti gli operatori sono stati interpellati: i commercianti, le imprese, le istituzioni pubbliche (comunali, provinciali e regionali).** È stato **un cammino lungo che è durato un paio di decenni**, ora siamo alla fase di chiusura di una prima parte dei cantieri e di imminente apertura del cantiere del teatro ma dietro a questo ci sono **elaborazioni, studi, concorsi di idee e progetti.**

### **4. Il comune ha mai preso in considerazione di acquisire l'edificio del Cinema Vittoria, ad oggi in vendita, dopo la chiusura? Se sì, per cosa?**

Si è ipotizzato l'acquisto del cinema è ma attualmente le risorse non ci sono, perché già gli investimenti sugli altri due interventi anticipati poco fa sono considerevoli. L'idea è quella di comprarlo per lasciarlo così com'è, cioè, perché continuasse ad essere un cinema. Noi abbiamo in centro città cinema che hanno subito trasformazioni: alcune sono state chiuse altre sale sono diventate sale bingo o centri commerciali o trasformati in multisala. Abbiamo due grossi poli cinematografici uno in centro che è un multisala e uno un po' più in periferia che fa la cinematografia un po' più di nicchia ma la sede è molto piccola ed è un cine club che ha spazi molto ristretti. **L'idea è quella di utilizzare il cinema Vittoria innanzitutto per recuperare la bellezza del luogo che è nel pienissimo centro.** Per aprire una piccola parentesi il comune ha organizzato l'iniziativa "conosci il tuo patrimonio" che sta riscuotendo grande successo, si tratta di una serie di itinerari in cui i varesini ma anche chi viene da fuori è accompagnato da guide abilitate, storici, ed esperti a scoprire il patrimonio storico e culturale anche quello più nascosto a cui di solito non si potrebbe accedere. Il cinema vittoria è, a prescindere da quello che ci faccia dentro, un posto che va visto, che va vissuto, che va raccontato e poi è ancora ben conservato e ben tenuto. L'idea sarebbe proprio quella di riaprirlo come locale per farci un cinema che è stato molto colpito durante il COVID ma sta riguadagnando interesse e partecipazione da parte del pubblico. **Una sala così in pieno centro di quella bellezza e di quella funzionalità sarebbe perfetta perché si creerebbe il quadrilatero dei poli culturali cittadini e sarebbe straordinario**, io sono abbastanza ottimista che la proprietà non decida di venderlo per farci l'ennesimo centro commerciale o negozio.

### **5. In che modo il cinema Vittoria, portando avanti la sua vocazione culturale e sociale, potrebbe inserirsi in questo polo culturale? Ci sono delle esigenze specifiche?**

**Noi siamo sempre alla ricerca di spazi, abbiamo alcune sale a disposizione come ente pubblico ma la domanda di spazi per fare attività di tipo culturale è vastissima.** Si tratta di spazi per fare convegni, conferenze, corsi, seminari. Anche le rassegne cinematografiche questa città cominciano ad essere veramente tante e soffrono la carenza di spazi. Per esempio, l'ex cinema Rivoli è stato completamente ristrutturato per diventare una sala convegni ma ad oggi la domanda di sale

per la proiezione ha reso necessario l'utilizzo di questo spazio anche come sala cinematografica improvvisata. la multimedialità spazia ovunque ed è vero che ci muoviamo molto su spazi virtuali ma è vero altrettanto **che abbiamo bisogno di spazi reali e fisici che garantiscano la possibilità di incontro. il cinema vittoria sarebbe perfetto, perché ha anche gli spazi dimensionali giusti per questo tipo di attività.**

**6. Ci sono altri spazi/edifici non utilizzati nei pressi del Cinema che potrebbero essere utilizzati/acquisiti per eventualmente supportare nuove funzioni da inserire nel Cinema (considerati i suoi spazi limitati)?**

Purtroppo, no, siamo nel pieno centro cittadino quindi con un tessuto commerciale molto vivace però il Politeama che è in ristrutturazione invece avrà dei grandi spazi oltre al teatro dove noi potremmo collocare la cineteca e la mediateca, tra i due ci sarebbero solo trecento metri di distanza e si potrebbero considerare in continuità.

## 4.2.2 Intervista al proprietario del Cinema Centrale di Torino

**Intervistato:** Fulvio Marcellino (proprietario del Cinema Centrale, via Garibaldi, Torino)

**Nel contesto del progetto di riuso, la riapertura di un nuovo cinema richiederà una completa modernizzazione dell'attrezzatura cinematografica, che risale agli anni 2000. Quali sono gli strumenti principali necessari per una proiezione professionale?**

Innanzitutto, una componente essenziale per la proiezione professionale è un proiettore di alta qualità. In Italia, i proiettori più diffusi sono di due tipologie: a laser e a LED. I proiettori laser sfruttano laser di diversi colori per generare la luce. Questa tecnologia offre una luminosità superiore rispetto ai LED, consentendo proiezioni più luminose e vivaci. Allo stesso tempo i proiettori a LED sono generalmente più affidabili e hanno una durata operativa più lunga rispetto ai proiettori laser che tendono a deteriorarsi più velocemente rispetto alle sorgenti luminose LED.

Sul mercato, spiccano tre principali case produttrici: NEC, Christie e Barco. Oltre al proiettore, è indispensabile un server, ovvero un computer dedicato all'archiviazione dei film che verranno poi proiettati. Questo server può essere integrato direttamente con il proiettore o può essere un dispositivo separato.

Per quanto riguarda l'audio: le principali case produttrici di sistemi audio sono la GCD e la Dolby. Inizialmente, nei primi anni del 2000, Dolby aveva sviluppato un proprio sistema audio, ma successivamente è stato largamente sostituito. Di conseguenza, molte sale cinematografiche si sono orientate verso un prodotto valido offerto da un'altra azienda, DOREMI, che in seguito è stata acquisita da Dolby.

Gli elementi fondamentali dell'impianto audio includono gli amplificatori e i diffusori. Tra i diffusori si distinguono diversi tipi, tra cui:

- Casse degli effetti, posizionate ai lati della sala;
- Casse retro-schermo, che comprendono il canale destro, il canale sinistro, il canale centro e il subwoofer.

Se non ci sono nicchie all'interno della muratura su cui è posizionato lo schermo è necessario mantenere almeno un metro di distanza per consentire eventuali regolazioni.

I subwoofer e le frequenze basse si diffondono uniformemente indipendentemente dalla posizione, mentre il posizionamento delle casse destre e sinistre richiede uno studio acustico attento. È particolarmente importante posizionare il canale centrale in modo ottimale, poiché potrebbe essere difficile percepirlo correttamente nella galleria del cinema. Dolby fornisce anche un processore che elabora l'audio in formato 5.1 o 7.1. Nel formato 5.1, sono inclusi il canale sinistro, destro, centrale, gli effetti sinistri, gli effetti destri e i bassi. Nel formato 7.1, oltre ai suddetti, si aggiungono i canali retro-sinistri e retro-destri. L'utilizzo del formato 7.1 è consigliato per sale di dimensioni più ampie, poiché richiede una cura particolare nell'acustica dell'ambiente.

La progettazione acustica non riguarda solo la sonorizzazione e l'insonorizzazione, ma anche la disposizione ottimale degli elementi per garantire un'esperienza audiovisiva di alta qualità.

Nel contesto del Cinema Digitale, si distinguono solamente due formati di proiezione: FLAT e SCOPE. Entrambi questi formati sono ottenuti tramite l'uso di proiettori digitali equipaggiati con lenti zoom capaci di adattare la proiezione allo schermo con le proporzioni corrette (FLAT con una base 1,85 volte l'altezza- SCOPE con una base 2,39 volte l'altezza). Nei cinema con schermi nel formato SCOPE, un film proiettato in formato FLAT presenterà due bande nere ai lati dello schermo, mentre una proiezione SCOPE riempirà completamente l'area dello schermo.

Tra le più note case di produzioni di schermi cinematografici c'è il marchio Harkness.

Gli schermi di ultima generazione sono composti da un materiale microforato che permette la diffusione del suono, infatti, l'impiego della perforazione digitale porta a un significativo miglioramento delle prestazioni audio. Un maggior numero di perforazioni favorisce una migliore trasmissione del suono all'interno dell'auditorium, permettendo alle apparecchiature di amplificazione di operare a un livello di potenza inferiore e agli altoparlanti di essere utilizzati con maggior facilità anche alle frequenze più elevate. Un'elevata perforazione contribuisce ad aumentare in modo si-

gnificativo la riflessione della luce nelle sale cinematografiche rispetto a modelli passati, offrendo un'esperienza visiva più luminosa e di migliore qualità.

**Considerando l'importanza del mantenimento dell'aspetto originale e la considerazione degli aspetti economici, quale sarebbe il suo suggerimento riguardo al riutilizzo delle poltroncine attuali, nonostante sul mercato siano disponibili sedute più confortevoli e dotate di accessori?**

Conservare le poltroncine può rappresentare un modo efficace per instaurare un legame autentico con la storia e lo stile dell'ambiente, pur garantendo al pubblico un'esperienza cinematografica moderna e confortevole. Tuttavia, tale decisione deve essere attentamente ponderata all'interno di un progetto che necessita di essere sottoposto ad approvazione dopo specifiche verifiche strutturali, valutazioni di agibilità e l'ottenimento di certificati di prevenzione incendi. Per quanto riguarda la disposizione: le poltroncine o le sedute di progetto devono essere spostate al centro (dove ora c'è un corridoio di passaggio) poiché questo rappresenta oggettivamente il miglior punto di visione e di udito all'interno della sala. La presenza di uno spazio di passaggio centrale risulta poco pratico. La normativa stabilisce che la distanza tra le file debba essere di 110 cm, consentendo così la disposizione di un blocco di 15 file per 20 poltrone, totalizzando così un blocco unico di 300 poltrone che rimangono fisse e non ribaltabili. Per quanto riguarda gli ingressi, si potrebbe prevedere un corridoio sul fondo della sala largo 110 cm. Questo permetterebbe di avere un blocco centrale con due corridoi laterali più ampi, garantendo una larghezza complessiva di 11 metri e modificando radicalmente l'aspetto del cinema per migliorare l'esperienza degli spettatori.

**Cosa rende un cinema attrattivo senza snaturarlo e come si può mantenere e rispettare la sua vocazione nella fase di progettazione, preservando l'essenza e l'autenticità che lo caratterizzano, garantendo al contempo un'esperienza coinvolgente e all'avanguardia per il pubblico di oggi e di domani?**

Un elemento cruciale è il tipo di ambiente che si offre ai clienti. Ad esempio, noi evitiamo di servire cibi o bevande in confezioni rumorose che potrebbero disturbare la fruizione del film. Inoltre, non pratichiamo l'intervallo durante la proiezione, poiché riteniamo che la programmazione debba essere continua e coerente con una certa linea editoriale, al fine di attrarre un pubblico fedele (che, per sua natura, è interessato principalmente a ciò che offre). Tuttavia, ci vantiamo del fatto che l'ambiente delle nostre sale possa influenzare la scelta del pubblico in modo significativo, seppur non in modo assoluto. Cerchiamo di offrire una serie di servizi che valorizzino l'esperienza complessiva, come un bar dove è possibile prendere un caffè, la possibilità di organizzare eventi, una qualità di proiezione e audio impeccabile e un comfort ottimale. Il nostro obiettivo è quello di rendere il locale un fattore decisivo nella scelta del pubblico. Nel caso di un progetto di inserimento di una caffetteria all'interno del cinema è cruciale che questa sia separata dalla sala cinematografica, per evitare che le vibrazioni del suono interferiscano con il bancone e i bicchieri, provocando rumori fastidiosi e anche visivamente, il riflesso della proiezione su materiali come vetro e metallo potrebbe essere un elemento disturbante.

## 5 Proposta di rifunzionalizzazione

### 5.1 Interventi di recupero del patrimonio cinematografico

Le recenti trasformazioni delle storiche sale cinematografiche urbane in multisale o multiplex hanno generato cambiamenti spesso irreversibili, incompatibili con la loro originaria vocazione culturale e con i tratti distintivi dell'architettura e dell'identità.

Nell'elaborazione del progetto di rifunzionalizzazione dell'ex Cinema Vittoria, è risultato cruciale esaminare attentamente progetti simili a livello nazionale e internazionale, analizzando la loro storia e gli interventi di recupero condotti. Il capitolo è stato suddiviso in tre paragrafi in base alla funzione assunta dopo il progetto di riuso dell'edificio. Nel primo, si evidenziano edifici che hanno conservato la funzione originale di cinematografo, spesso evolvendo in multisala. Nel secondo paragrafo, si citano cinema che, dopo il progetto, hanno mantenuto un carattere culturale, accogliendo centri culturali, audiovisivi, teatri, e altro ancora. Infine, nel terzo caso, si presentano esempi di cinema riaperti con funzioni completamente diverse, nel rispetto più o meno delle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio originale. Alcuni esempi, come l'Ex Cinema Alexandra (ora Caffè Muller), condividono la stessa suddivisione degli spazi del Cinema Vittoria, fornendo suggerimenti preziosi per il suo riutilizzo. In molti dei progetti dei primi due paragrafi, è stata inclusa un'area dedicata a bar/ristoranti o a esercizi commerciali, talvolta gestita in modo indipendente, il che non solo offre un servizio di ristoro per il pubblico, ma può anche agire come un elemento attrattivo aggiuntivo. Altri progetti suggeriscono una flessibilità nello spazio, come le sedute removibili del Cinema Lumière di Pisa o il sistema di sedili retrattili del Teatro Astra, garantendo così la massima polifunzionalità dell'edificio. Il progetto di recupero del Cinema Corso a Roma, appartenente al terzo caso, è un esempio di come interventi di riconversione di edifici storici possano portare a conseguenze negative, come l'alterazione delle caratteristiche originali e la perdita del valore storico. Si evidenzia come in alcuni casi, la trasformazione di edifici storici in luoghi commerciali possa compromettere l'integrità dell'architettura e dell'identità culturale dell'edificio. In generale, questa riflessione critica ha permesso di identificare punti di forza e criticità associati a interventi simili ed è stata di fondamentale importanza nel processo decisionale, consentendo di individuare le opzioni migliori e determinare le combinazioni ottimali di funzioni all'interno del progetto.

<b>CINEMA TRASFORMATI IN CINEMA</b>	<b>CINEMA TRASFORMATI IN POLI CULTURALI</b>	<b>CINEMA TRASFORMATI IN ALTRO</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>● Cinema Rex (Berkhamsted)</li><li>● Cinema Louxor (Parigi)</li><li>● Cinema Odeon (Firenze)</li><li>● Cinema Due Giardini (Torino)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Teatro Astra (Torino)</li><li>● Cine Felgueroso (Sama de Langreo)</li><li>● Cinema Lumière (Pisa)</li><li>● Cinema Alexandra (Torino)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Cinema Corso (Roma)</li><li>● Cinema Istria (Milano)</li></ul>

Tabella 6: Schema riassuntivo degli esempi di interventi di recupero sul patrimonio cinematografico.

## 5.1.1 Riuso di cinematografi che mantengono la funzione cinematografica

### 5.1.1.1 Cinema Rex

**Localizzazione:** High St, Berkhamst

**Anno di costruzione:** 1938

**Progetto originale:** David Evelyn Nye

**Attività cinematografica:** 2004- in corso

**Progetto di riuso:** James Hannawey, 2004

**Funzione:** Cinema/ Ristorante

Il Cinema Rex<sup>34</sup>, inaugurato nel lontano 1938, fu concepito secondo lo stile Art Decò da David Evelyn Nye, presentando una capienza originaria di 1100 posti. Durante gli anni settanta, l'edificio subì significativi mutamenti: la galleria fu suddivisa in due per dar vita a due sale cinematografiche distinte, mentre la platea venne isolata e destinata a sala bingo. Tuttavia, tali modifiche furono apportate con scarsa attenzione, risultando non adeguatamente insonorizzate. Il Cinema Rex chiuse i battenti nel 1988, rimanendo in uno stato di abbandono per quasi vent'anni. Attorno agli anni duemila, prese avvio il progetto di recupero orchestrato da James Hannawey, culminando con la riapertura nel 2004. Durante questo intervento, le pareti divisorie furono demolite, la sala bingo venne sgomberata, e le decorazioni Art Déco furono accuratamente preservate. L'intera struttura fu concepita seguendo il modello di un transatlantico, con linee sinuose a raffigurare le onde dipinte sulle pareti, luci a forma di conchiglia lungo gli spazi dell'auditorium, e oblò disseminati in tutto il locale. Nell'originario foyer del Cinema Rex, oggi trova posto il bar-ristorante Gatsby, che serve il cinema con eleganza (Fig. 158). La capienza complessiva, fra platea e galleria, è stata ridotta a 350 posti. I visitatori hanno la possibilità di godere della visione del film sia dalla comodità della platea, magari seduti a un tavolo (con un supplemento sul costo del biglietto), sia dalla prospettiva elevata della galleria (Fig.159).

34 Tamsin Blanchard, 2004, "Screen idol", The Guardian, [www.theguardian.com/society/2004/apr/04/urbandesign.homesandgardens](http://www.theguardian.com/society/2004/apr/04/urbandesign.homesandgardens)



Fig. 158: Fotografia dell'ingresso al ristorante del cinema Rex. Fonte: Sito internet del cinema Rex



Fig. 159: Fotografia della sala cinematografica con ristorante del cinema Rex.

Fonte: Sito internet del cinema Rex

### 5.1.1.2 Cinema Louxor

**Localizzazione:** 170 boulevard de Magenta, Parigi

**Anno di costruzione:** 1921

**Progetto originale:** Henri Zipcy

**Attività cinematografica:** 1921-in corso

**Progetto di riuso:** Philippe Pumain, 2008

**Funzione:** Cinema multisala

Il Louxor<sup>35</sup> è uno dei pochi cinema storici rimasti a Parigi e l'unico teatro in Francia ad essere decorato in stile egiziano. Nel 1981 è stato classificato come Patrimonio Storico. Fu progettato dall'architetto Henri Zipcy che si ispirò alle antichità conservate nel museo del Louvre e fu inaugurato nel 1921. Aveva prezzi accessibili e presto si afferma come uno dei cinema principali della città. Nel 1981 le facciate e il tetto del cinema vengono inseriti nell'Inventario Supplementare dei Monumenti storici. Nel 1983 l'edificio fu venduto a una catena di negozi di abbigliamento, tra il 1986 e il 1988 si trasformò in una discoteca, La Dérobade, presto sostituita da un'altra discoteca (Megatown), che chiuse i battenti un anno dopo. Nonostante il suo status di patrimonio storico, è stato lasciato dal suo nuovo proprietario in uno stato di abbandono. Nel 2000 le associazioni locali, ma anche gli amanti del cinema e dell'architettura decisero di attivarsi. Sostenuti da numerosi esponenti della cultura (attori, cineasti, giornalisti), crearono un comitato "Salviamo Louxor", scrivendo lettere al neo-eletto sindaco di Parigi, Bertrand Delanoë, e ai politici locali, organizzando una manifestazione a Parigi davanti al Luxor e lanciando una petizione per chiedere al sindaco di acquistare l'edificio e di riportarlo al suo status originario di istituzione culturale.

Nel luglio 2003 il Comune acquistò il Luxor. Passarono altri cinque anni prima che nel 2008 l'architetto Philippe Pumain presentasse al pubblico un ambizioso progetto di ristrutturazione in cui la questione principale era conciliare patrimonio e modernità. L'auditorium principale, ora da 342 posti, ha conservato i suoi due balconi (Fig. 160). Lo schermo del 1921 con la sua cornice ornate è stata riprodotta con cura, è usato per riprodurre i film muti. La decorazione egiziana originale è stata riprodotta sulle pareti della "scatola nella scatola" progettata per garantire che i tre auditorium siano completamente isolati tra loro, dalla strada, dalla metropolitana e dagli edifici adiacenti. La facciata in terrazzo Art Déco è stata restaurata dall'architetto Heritage Christian Laporte. I mosaici, il fregio dipinto e le decorazioni in stucco del portico d'ingresso, così come altri elementi caratteristici del Louxor come i ferri e le vetrate colorate – perfino i pali egiziani che decoravano le facciate nel 1921 – sono stati sapientemente restaurati o riprodotti.

Nel seminterrato sono stati aggiunti due auditorium più piccoli, sobriamente decorati con un tocco di stile egiziano, per offrire una più ampia varietà di programmi e garantire una maggiore redditività.

Dopo quattro anni di ristrutturazione per un costo totale di 24 milioni di euro, il Louxor ha riaperto il 17 aprile 2013 (Figg.161-162). Oggi il Louxor offre cinema d'essai (con un posto di rilievo per i film di altre culture) e programmi speciali per scuole e bambini piccoli. I prezzi dei biglietti sono tali da facilitare l'accesso ad un vasto pubblico. Ospita anche frequenti anteprime e invita attori e registi a incontrare il pubblico. Al 3° piano, un bar che si apre su una terrazza offre una vista straordinaria sul Sacré Cœur.

---

35 Pumain, P. (2018). El renacimiento de una sala de cine de los años 1920: el cinema Louxor en París. Trad. por A. Ávila-Gómez y D. C. Ruiz. Apuntes, 31(1), 116-149. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.apc31-1.r sca>

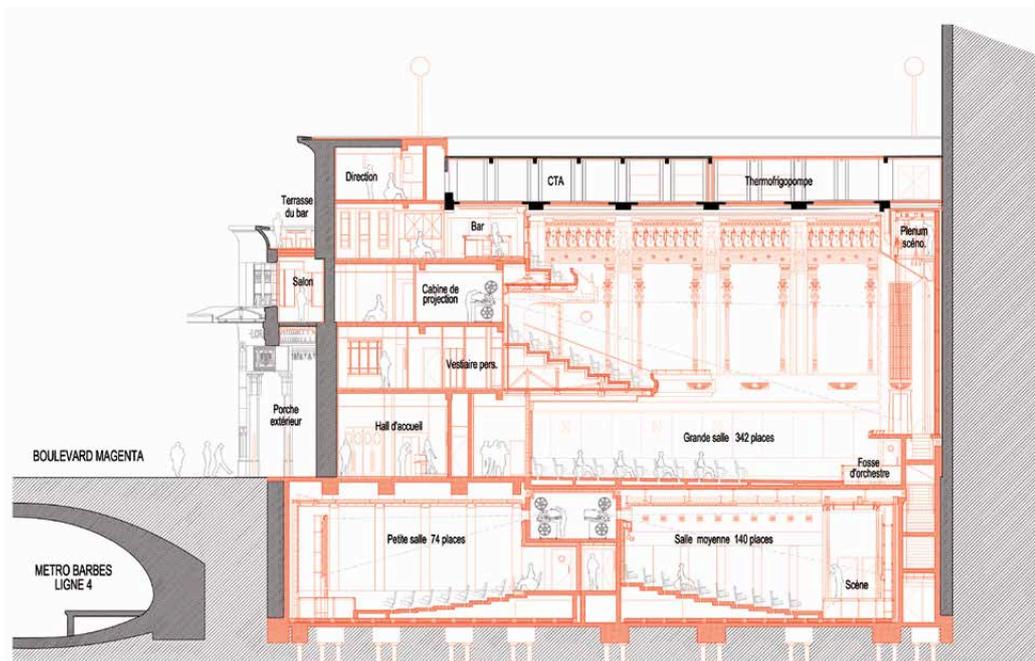
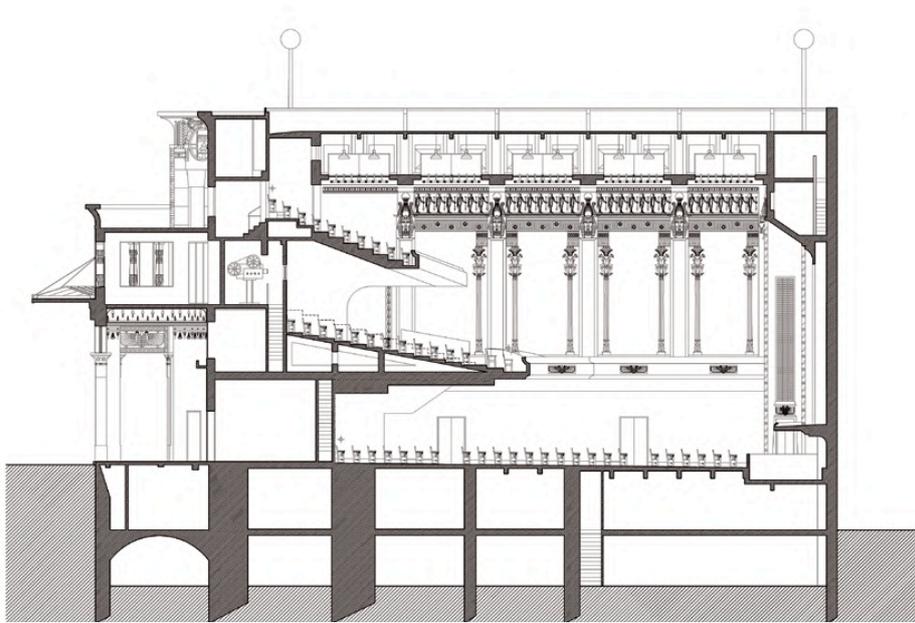


Fig. 161-162: Confronto fra il progetto originale del 1921 e il progetto del 2013 Vista del Louxor poco dopo l'inaugurazione del 1921. Fonte: Pumain, P. (2018). El renacimiento de una sala de cine de los años 1920: el cinema Louxor en París.



Fig. 160: Sala cinematografica principale restaurata preservando le originali decorazioni egizie. Fonte: Pumain, P. (2018). El renacimiento de una sala de cine de los años 1920: el cinema Louxor en París.

### 5.1.1.3 Cinema Odeon

**Localizzazione:** Piazza degli Strozzi, Firenze

**Anno di costruzione:** 1914

**Progetto originale:** Marcello Picentini, Alfonso Coppedè

**Attività cinematografica:** 2023- in corso

**Progetto di riuso:** Studio Benaim, 2023

**Funzione:** Cinema-libreria

Il Cinema-Teatro Odeon è situato nello storico Palazzo dello Strozzi, prospiciente il Palazzo Strozzi; fu progettato dagli architetti Alfonso Coppedè e Marcello Picentini e dal 1936 è gestito dalla famiglia Germani. La struttura, ancora in piena attività, mantiene intatte le decorazioni originali degli anni Trenta, con sculture realizzate da artisti come Bernardo Marescalchi e Antonio Maraini.

Oltre ad essere un luogo di proiezione cinematografica, l'Odeon è diventato un punto di riferimento per importanti rassegne e manifestazioni. Tra il 2008 e il 2016, è stato sede di significativi festival cinematografici durante l'evento di 50 giorni di Cinema a Firenze, tra cui spicca la partecipazione a Lo schermo dell'arte<sup>36</sup>.

Il progetto realizzato dallo studio fiorentino Benaim prevede nuova libreria al posto della platea, il mantenimento dell'originale sala cinematografica da quasi 200 posti in galleria e due nuovi schermi, uno per la proiezione al buio e uno per l'intrattenimento diurno. La libreria Odeon ospita più di 1200 metri di scaffalature con 25mila titoli proposti (anche in lingua originale), e è affiancata da diverse proposte culturali che includono anche un programma espositivo di natura artistica<sup>37</sup> (Fig. 163)

Le proiezioni saranno tutti i giorni dopo le ore 21, selezionate tra film in lingua originale e sottotitolati. Il cinema è dotato anche di un bar ristorante al piano terra.

36 Gaume Giulia, *A Firenze aperta Giunti Odeon. Una delle librerie più belle del mondo*, 2023, Artibune

37 Studio Benaim, sito internet



Fig. 163: Fotografia del cinema-libreria Odeon dalla galleria

Fonte: <https://www.artibune.com/progettazione/2023/11/cinema-teatro-odeon-firenze-giunti-odeon/>

#### 5.1.1.4 Cinema Due Giardini

**Localizzazione:** Via Monfalcone, 62, Torino

**Anno di costruzione:** 1955

**Progetto originale:** Alberto Beverasco

**Attività cinematografica:** 1955- in corso

**Progetto di riuso:** Daniela Casalino, 1998

**Funzione:** Cinema multisala

Il Cinema Due Giardini<sup>38</sup> trova in via Monfalcone 62, quartiere S. Rita, venne progettato dall'architetto Beverasco nel 1955 in origine il nome era Cinema Giardino in quanto sorse in una zona verdeggiante non densamente costruita.

Inizialmente la platea aveva una capacità di 430 spettatori e una galleria con 210 posti che poteva essere raggiunta attraverso uno scalone che sbucava al centro della loggia. Nel 1983 chiuse e riaprì come discoteca due anni dopo, per poi essere ulteriormente ristrutturato come una piccola multisala. Il progetto per il riuso del cinema è stato curato dall'architetto Daniela Casalino e il cinema fu riaperto nel dicembre 1998 (Fig.164). Nel corso della ristrutturazione, l'atrio originale è stato ampliato, con la demolizione dei muri che delimitavano i locali di servizio ed è stata creata una zona bar vicino alle scale che portano alla sala superiore. Gli spazi della sala sono stati divisi in modo da ottenere due sale cinematografiche sovrapposte: la prima si è ricavata mantenendo la struttura originale della platea, la seconda riducendo e isolando la struttura della galleria.

La prima sala, oggi in grado di ospitare 294 spettatori, è stata ampliata demolendo il palco preesistente e una parte del pavimento pianeggiante che è stato poi ricostruito in pendenza come il resto della sala. Il ridimensionamento della galleria che può ospitare 140 persone, per l'ottenimento della seconda sala ha richiesto la demolizione di alcuni gradoni.

---

38 Silvia Brumana, Stefania De Ros, "Architettura e tecnologia dei cinematografi negli anni '30 : il cinema Rex (ora Lux) a Torino", Tesi di laurea, Politecnico di Torino, 2001 rel: Maria Luisa Barelli, Vincenzo Corrado, Guido Montanari.

# Confronto prima e dopo i lavori di ristrutturazione del 1998 del Cinema Due Giardini

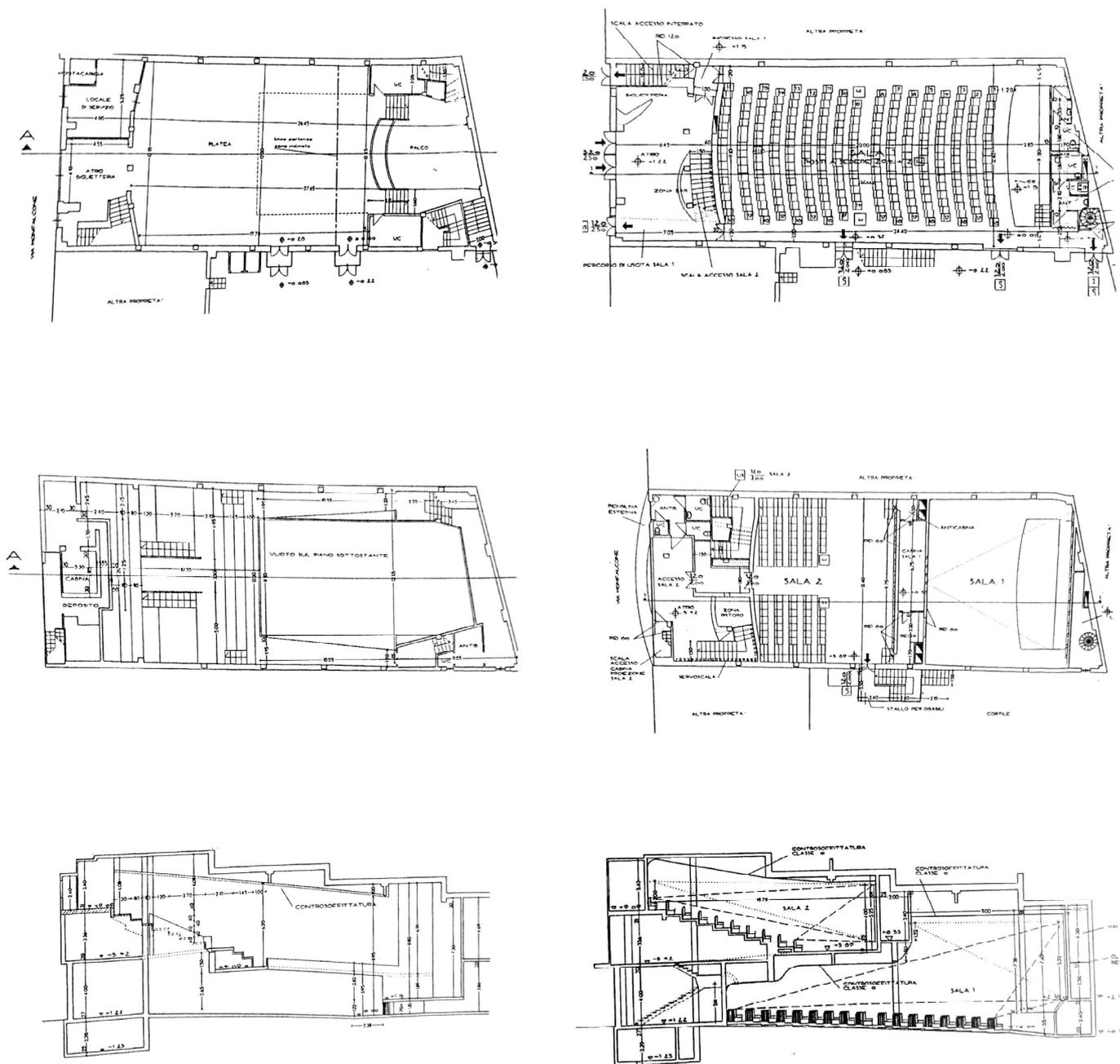


Fig. 164: Confronto delle planimetrie prima e dopo l'intervento di ristrutturazione ad opera dell' arch. Casalino. (1998). Fonte: Silvia Brumana, Stefania De Ros, "Architettura e tecnologia dei cinematografi negli anni '30 : il cinema Rex (ora Lux) a Torino", Tesi di laurea, Politecnico di Torino, 2001 rel: Maria Luisa Barelli, Vincenzo Corrado, Guido Montanari.

## 5.1.2 Riuso di cinematografi che mantengono la funzione culturale

### 5.1.2.1 Teatro Astra

**Localizzazione:** via Rosolino Pilo, Torino

**Anno di costruzione:** 1928

**Progetto originale:** Contardo Bonicelli

**Attività teatrale :** 2006- in corso

**Progetto di riuso:** Agostino Magnaghi, 2006

**Funzione:** Teatro/ Sala polivalente

Il Teatro Astra<sup>39</sup>, situato in via Rosolino Pilo 6 a Torino, è diventato la sede istituzionale della Fondazione TPE nel 2009, su decisione del Consiglio Comunale di Torino, ed è il principale palcoscenico per gli spettacoli della Stagione TPE. L'edificio fu progettato come Cinema Teatro Savoia dall'ingegnere-architetto Contardo "Dado" Bonicelli, autore di importanti edifici art déco a Torino negli anni Venti e Trenta. L'inaugurazione avvenne il 22 dicembre 1928 con una serata di gala che presentava la prima visione per Torino del film francese "La vestale del Gange" e un concerto di romanze accompagnato da un'ampia orchestra. Originariamente con una capienza di 1250 posti, negli anni Quaranta divenne sede della Sagec, Società Anonima Gestione Esercizi Cinematografici, e successivamente assunse l'attuale nome negli anni Cinquanta. La struttura conserva ancora oggi decorazioni art déco notevoli come timpani, gronde, mascheroni all'esterno e marmi, boiserie, balaustre nell'atrio, nelle scalinate e nel foyer, con la facciata tutelata dalla Soprintendenza. Nel 2006, l'architetto Agostino Magnaghi ha restaurato il Teatro Astra (Fig. 165), rendendolo una delle sale più moderne e versatili di Torino. Il restauro ha preservato gli elementi originali, ma ha introdotto nuove strutture indipendenti, inclusa la demolizione dell'antica galleria del cinema. Gli spuntoni delle travature in cemento armato sono stati conservati come elemento decorativo di ispirazione brutalista, creando un segno narrativo significativo (Figg. 166-167)

Lo spazio per il pubblico non segue il modello tradizionale a platea, ma è disposto a gradinata digradante verso lo spazio scenico (Fig. 168), riducendo la separazione della "quarta parete". La gradinata è retrattile e può essere adattata alle esigenze specifiche di ciascun spettacolo. Con le due sale, la Sala Grande e la Sala Côté Court, il Teatro Astra può ospitare complessivamente 400 persone.

39 De Los Rios Erica, Turnu Paolo, *Le problematiche dello spazio scenico. Un contributo progettuale: l'allestimento di un'opera teatrale*. rel. Santiano Sergio, 2005-2006



Fig. 165: Fotografia dell'interno del Teatro Astra. Fonte: Sito internet Teatro Astra TPE (Teatro Piemonte Europa)



Fig. 166: Fotografia della sala prima dei lavori di ristrutturazione del 2006 in cui viene demolita la galleria e installata la gradinata retrattile. Fonte: Sito internet Teatro Astra TPE (Teatro Piemonte Europa)

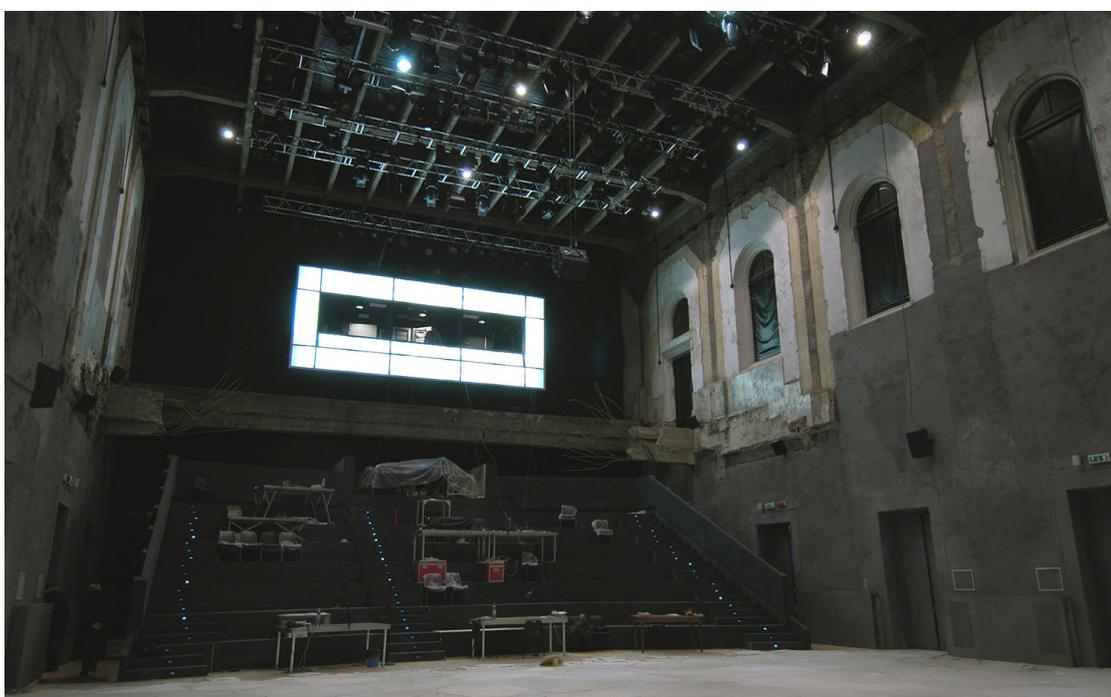


Fig. 167: Fotografia della sala dopo i lavori di ristrutturazione del 2006 in cui viene demolita la galleria e installata la gradinata retrattile. Fonte: Sito internet Teatro Astra TPE (Teatro Piemonte Europa)

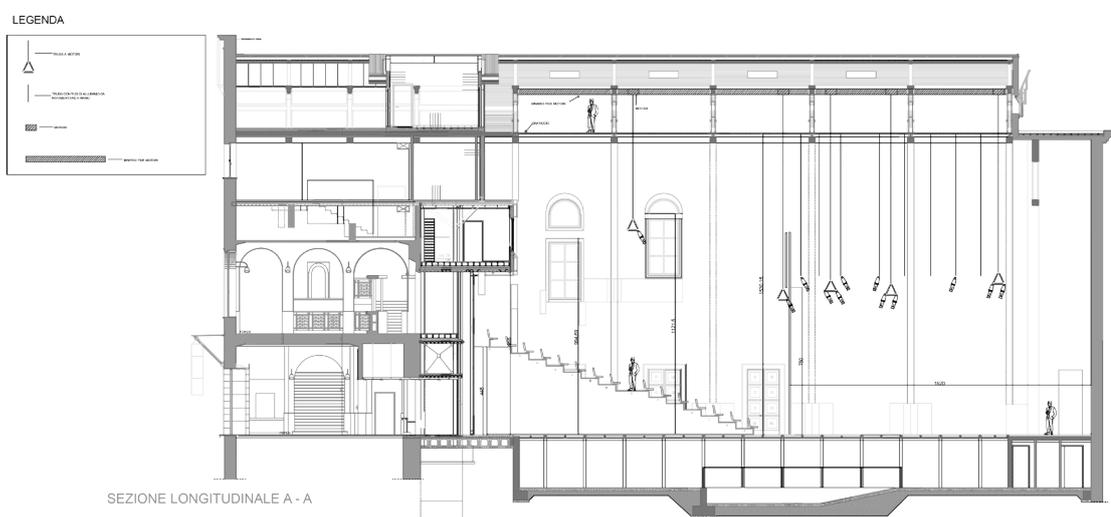


Fig. 168: Sezione del progetto di ristrutturazione della galleria, 2006. Fonte: Sito internet Teatro Astra TPE (Teatro Piemonte Europa)

### 5.1.2.2 Cine Felgueroso

**Localizzazione:** Via Dorado, Sama de Langreo

**Anno di costruzione:** 1954

**Progetto originale:** Juan José Suarez Aller

**Attività cinematografica:** 1954- in corso

**Progetto di riuso:** Jovino Martínez Sierra, 2007

**Funzione:** Centro audiovisivo

Il cinema Felgueroso<sup>40</sup>, situato in Via Dorado, la principale strada pedonale del centro urbano di Sama de Langreo, è stato concepito come un elemento architettonico distintivo. L'architetto Juan José Suarez Aller ha realizzato il progetto originale nel 1954. Questo edificio è un volume ellittico che costituisce una parte integrante di un complesso residenziale circostante, configurato in una forma a "U". Tra il complesso residenziale e l'edificio stesso, c'è un piccolo giardino di proprietà privata, mentre sul lato principale, una tettoia collega l'intero complesso, creando uno spazio orientato verso la strada principale, che funge da ingresso.

Questo edificio rappresenta un esempio unico di architettura moderna nelle Asturie, con influenze espressioniste, ed è caratterizzato dalla sua chiusura su tutti i lati, ad eccezione di un ampio piano vetrato rivolto verso la strada, che consente di mostrare l'edificio alla città (fig. 170). Le aree delle scale e dei vestiboli sono particolarmente ben conservate, presentando un design curvilineo (fig. 169) e spazi luminosi.

Nel 2007 l'edificio è stato restaurato migliorando la sala di proiezione principale, incorporando un ascensore, una nuova sala di proiezione e conferenze, e un museo di fotocamere, attualmente in uso. I lavori di restauro sono stati eseguiti dall'architetto Jovino Martínez Sierra.

Questo intervento è stato realizzato senza compromettere il concetto originale dell'edificio come contenitore. Questo ha aumentato notevolmente le possibilità di utilizzo dell'edificio, consentendo una migliore compatibilità con le intenzioni del progetto e con i materiali e gli spazi originali. Il progetto ha introdotto due semplici operazioni basate sulla geometria attraverso la sovrapposizione di due contenitori principali: uno in cemento a vista che contiene l'ascensore e connette tutti i livelli dell'edificio, e un altro che forma la nuova sala polifunzionale al livello superiore. È stata posta una particolare enfasi sull'illuminazione e sull'atmosfera dei nuovi spazi, mantenendo un forte legame con il mondo del cinema.

---

40 J. Martínez Sierra, *Rehabilitación del cine Felgueroso para centro cultural y audiovisual*, in "Anual de Historia del Arte", 2008



Fig. 169: Fotografia dell'atrio curvilineo con esposizione di materiale cinematografico storico. Fonte: sito internet di Jovino Martínez Sierra architettura



Fig. 170 (a sinistra): Fotografia della facciata vetrata del centro audiovisivo rivolto verso la strada. Fonte sito internet di Jovino Martínez Sierra architettura

Fig. 171 ( a destra): Fotografia di una delle sale cinematografiche all'interno del centro audiovisivo. Fonte: sito internet di Jovino Martínez Sierra architettura

### 5.1.2.3 Cinema Lumière

**Localizzazione:** Vicolo dei Tidi 6, Pisa

**Anno di costruzione:** 1905

**Progetto originale:** Luigi Bellincioni

**Attività cinematografica:** 1905- in corso

**Progetto di riuso:** MUN Studio, 2013

**Funzione:** Live club e sala polifunzionale

Il Cinema Lumière si trova all'interno di palazzo Agostini, fu ricavato nel 1905 dalla ristrutturazione dei locali del caffè dell'Uszero, luogo di incontro fra i più importanti del XIX secolo. Il palazzo, anche descritto da John Ruskin, presenta una serie di archi ribassati con ghiera in rilievo sui suoi fronti esterni (fig. 171). Non sono noti i nomi del progettista originale né del primo gestore del cinema, ma si sa che la ditta Allegrini realizzò il progetto iniziale su commissione del Conte Alessandro Agostini, proprietario del palazzo.

I primi miglioramenti al cinema apportati nel 1907 e si concentrarono principalmente sulle sperimentazioni di accompagnamento musicale durante le proiezioni; due anni dopo venne introdotto un palcoscenico, trasformando il Lumière in un cinema-teatro. I cambiamenti più significativi avvennero nel 1912, quando l'architetto Bellincioni fu incaricato di ampliare la sala, ristrutturando gli edifici preesistenti sul retro del palazzo, in vicolo Porton Rosso (oggi vicolo dei Tidi), per creare una sala da 700 posti composta da una platea e una galleria e aggiornando il sistema di illuminazione.

Dopo l'ampliamento, il cinema riaprì nel dicembre del 1914 con il nome di Cinema Splendor. Nel 1950, subì un ulteriore aggiornamento degli apparati decorativi interni e dell'impianto. Nel 2002, l'edificio fu sottoposto a un progetto di restauro e adeguamento funzionale e di sicurezza, redatto dall'architetto G.P. Barbi in collaborazione con Paul Fisher. L'ingresso principale della sala cinematografica fu spostato in vicolo dei Tidi, e furono eseguiti lavori di ricostruzione della pavimentazione, dei controsoffitti e di ripristino delle volte. La galleria fu rimossa e la capacità della sala fu ridotta a 200 posti a sedere. La parte affacciata sul Lungarno fu destinata a una nuova unità commerciale indipendente.<sup>41</sup>

L'ultimo progetto, datato 2013 e realizzato da MUNproject con la collaborazione di Studio Associato Bongiovanni, prevedeva una ristrutturazione completa del locale, mantenendo intatte tutte le caratteristiche architettoniche-funzionali e l'inserimento di una zona bar sotto la balconata<sup>42</sup>. La sala mantiene la sua valenza culturale, ospitando una varietà di eventi che includono concerti di musica dal vivo e eventi culturali come letture e spettacoli (fig.172).

41 S. Caccia (a cura di), Luoghi e architetture del cinema in Italia.cit., p. 313

42 Sito internet dello studio MUN project (PI)



Fig. 172: Fotografia dello stato attuale della sala polifunzionale dotata di zona bar. Fonte: sito internet MUN studio architecture

#### 5.1.2.4 Cinema Garibaldi

**Localizzazione:** Via Giuseppe Garibaldi, 13, Torino

**Anno di costruzione:** 1907

**Progetto originale:** Enrico Bonicelli

**Attività cinematografica:** 1907- 1950

**Progetto di riuso:** Francesca Grilli, 2013

**Funzione:** Sale polivalenti

Il progetto del Cinema Garibaldi che rappresenta il primo cinematografo stabile a Torino, per opera dell'ingegnere Enrico Bonicelli. Si trova all'interno del cortile dell'immobile di un palazzo, già utilizzato come albergo. Il progetto ha posto particolare attenzione sugli aspetti distributivi: al piano terra vi sono gli ingressi e le uscite separate, i posti erano divisi in prima e seconda classe con relative sale d'aspetto per poter spostare gli spettatori dagli ingressi. L'intervento prevede un mantenimento dell'attuale altezza del fabbricato che non resterebbe modificata, il numero di piani è modificato da tre a due demolendo la partizione interna e inserendo un orizzontamento in calcestruzzo armato sorretto da pilastri e contrafforti. Negli anni '50 viene chiuso e riutilizzato come sede di attività commerciali, ne vengono ampliate le aperture e modificati i prospetti<sup>43</sup>. In seguito, il Centro Studi Sereno Regis ha acquisito l'edificio, il quale è stato sottoposto a un recente intervento di recupero con lo scopo di adibire la struttura a ospitare varie attività come proiezioni, convegni, incontri e spettacoli e promuovere una cultura cinematografica e artistica. Oltre allo spazio della sala polifunzionale trova spazio una biblioteca (attualmente la più specializzata d'Italia sui temi della pace e della nonviolenza), uno spazio di archivio e un'emeroteca. Tale azione non solo ha garantito il mantenimento del bene edilizio ma anche la conservazione della sua funzione pubblica e culturale originariamente prevista.

Il progetto di ristrutturazione, ideato dall'architetto Francesca Grilli, ha compreso il ripristino della disposizione interna originale, adeguata alle nuove esigenze dell'utilizzo, la riqualificazione della sala di proiezione per renderla una sala polifunzionale e l'attuazione di lavori volti a migliorare le prestazioni dell'edificio in termini di efficienza energetica, comfort ambientale, sicurezza e accessibilità.

Durante i lavori, è emersa la scoperta di reperti di epoca medievale che sono divenuti oggetto di interventi mirati per facilitare la comprensione dei reperti e garantirne la conservazione. Inoltre, attraverso demolizioni attentamente controllate che non hanno compromesso la stabilità delle strutture sovrastanti, sono stati riportati alla luce i resti murari dell'abside della chiesa dedicata ai Santi Simone e Giuda, che risale all'XI secolo.<sup>44</sup>

---

43 Finotto Francesco, "I luoghi del loisir borghese: le sale cinematografiche a Torino tra Ottocento e Novecento", 2017, pp.34-39.

44 Mattone M., "Riuso di architetture per il cinematografo: l'ex cinema Garibaldi di Torino", in "arte'm", anno IV, numeri 6-7, 2015.

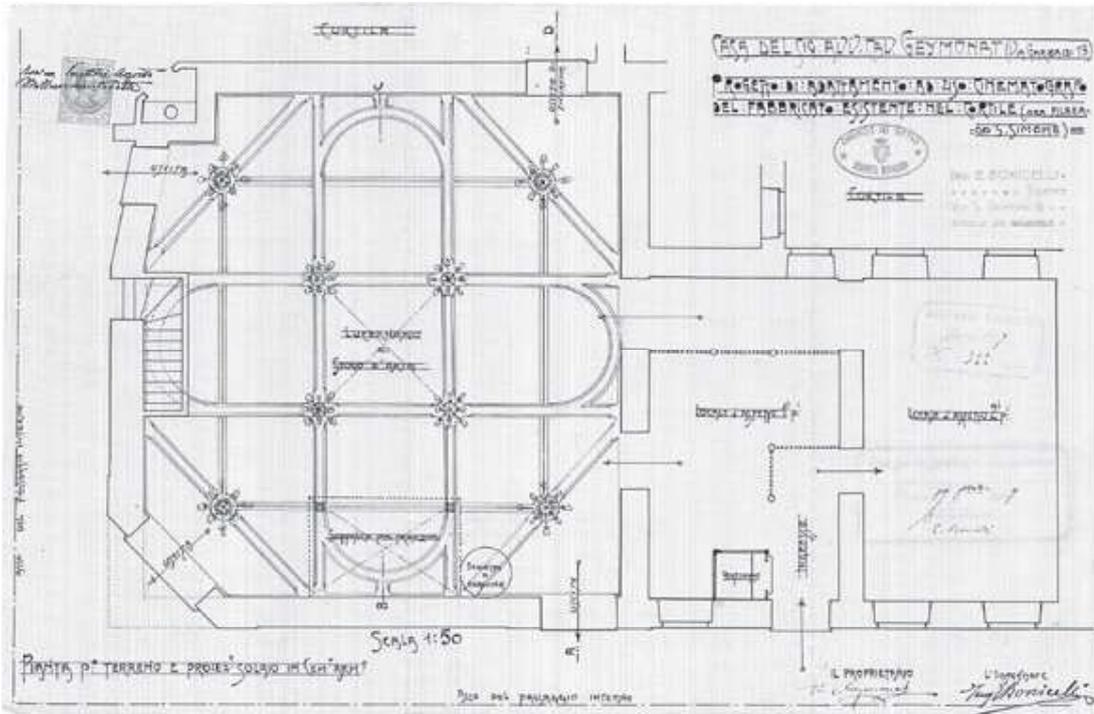


Fig. 173: Pianta e prospetto del progetto di adattamento ad uso cinematografico, 1907. Fonte: Mattone M., "Riuso di architetture per il cinematografo:l'ex-cinema garibaldi di Torino" in "arte'm", anno IV, numeri 6-7,2015

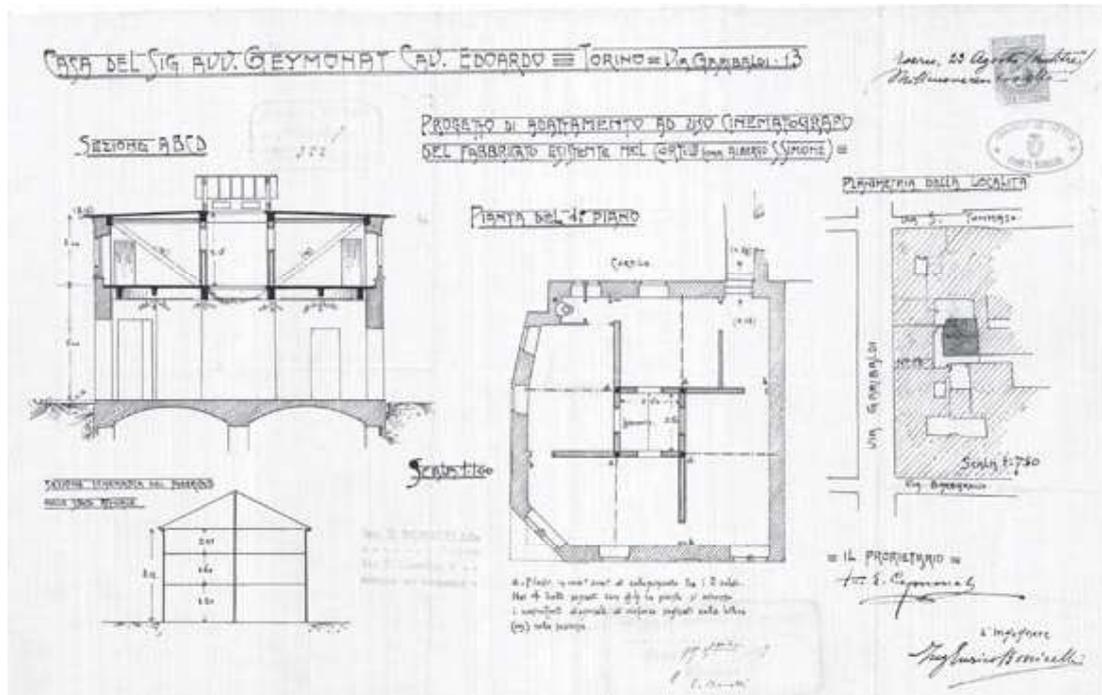


Fig. 174: Pianta del primo piano e sezione del progetto, 1907. Fonte: Mattone M., "Riuso di architetture per il cinematografo:l'ex-cinema garibaldi di Torino" in "arte'm", anno IV, numeri 6-7,2015

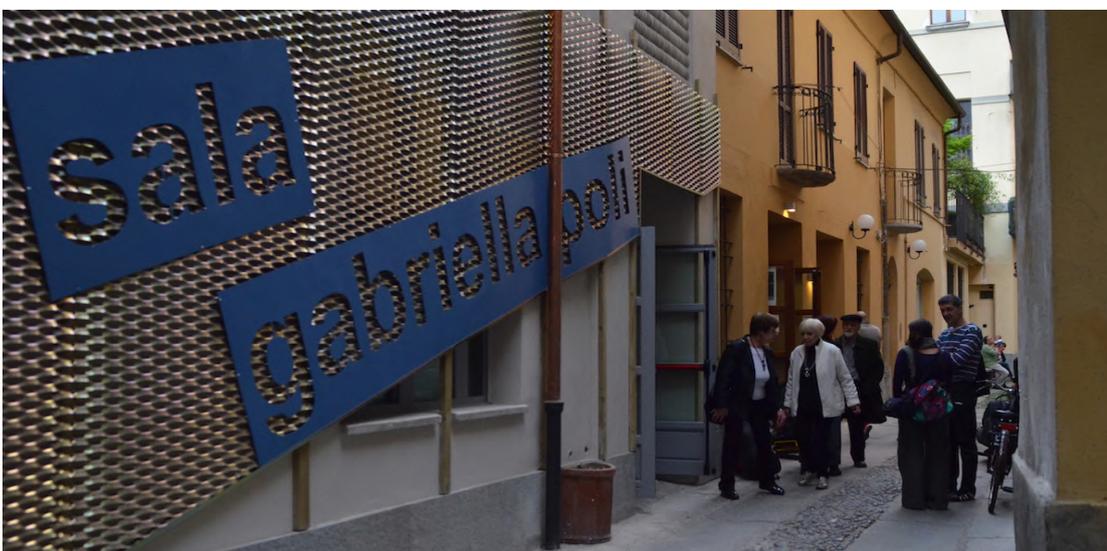


Fig. 175: Attuale Centro Studi Sereno Regis, sala Gabriella Poli. Fonte: Mattone M., "Riuso di architetture per il cinematografo:l'ex-cinema garibaldi di Torino" in "arte'm", anno IV, numeri 6-7, 2015

### 5.1.2.5 Cinema Alexandra

**Localizzazione:** Via Sacchi, 18, Torino

**Anno di costruzione:** 1947

**Progetto originale:** Andrea Carpinello

**Progetto di riuso:** Studio PlaC, 2017

**Attività cinematografica:** 1947-2010

**Funzione:** Teatro, sala polifunzionale

Il Cinema Alexandra <sup>45</sup> è stato costruito nel 1947 all'interno della corte di un palazzo al numero civico 18 di via Sacchi, per poi essere successivamente convertito in un multisala. Il primo progetto fu ideato dal geom. Andrea Carpinello, amministratore dello stabile, che definì la disposizione planivolumetrica del nuovo cinematografo. L'atrio d'ingresso originariamente si trovava in via Camerana, da cui si accedeva a una galleria sinuosa e, tramite scale laterali, alla platea piana interrata a sei metri dal livello della strada. Al fondo della platea vi era un ampio palcoscenico adatto a spettacoli di varietà.

Gli elaborati esecutivi furono poi realizzati dall'arch. Aldo Morbelli (fig. 176), ma durante la fase di costruzione si decise di spostare l'atrio d'ingresso sotto i portici di via Sacchi. Il cinema proiettò film per molti anni, ma verso la metà degli anni '70 passò a proiettare pellicole per adulti fino alla sua chiusura definitiva intorno al 2010. Nel 2017, il locale è stato oggetto di un progetto di riqualificazione voluto dalla Fondazione Cirko Vertigo, che ha deciso di stabilire la propria sede sotto i portici di via Sacchi e di creare un teatro polivalente. Il progetto, realizzato dallo studio PlaC, ha preservato il più possibile le caratteristiche preesistenti: l'atrio d'ingresso ora ospita la biglietteria e un piccolo bar, mentre la vecchia galleria è stata mantenuta con l'aggiunta di una parete divisoria trasparente al centro, che ha creato una sala da circa quaranta posti adatta per riunioni, conferenze e proiezioni. La platea, con una capacità di 140 posti, è stata progettata come spazio polivalente con sedute mobili per ospitare eventi culturali di vario genere. (figg.177-178-179).

45 S. Caccia ( a cura di ), Luoghi e architetture del cinema in Italia. cit., pp.292-293

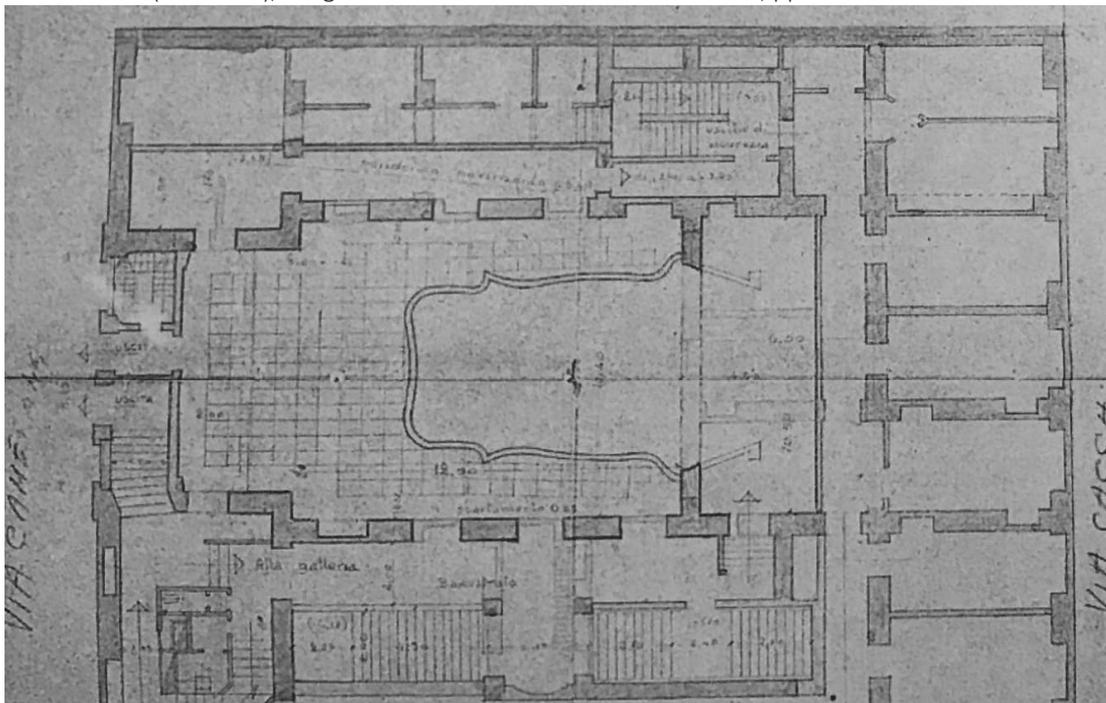


Fig. 176: Planimetria del piano terra, A. Morbelli, Torino, 1947

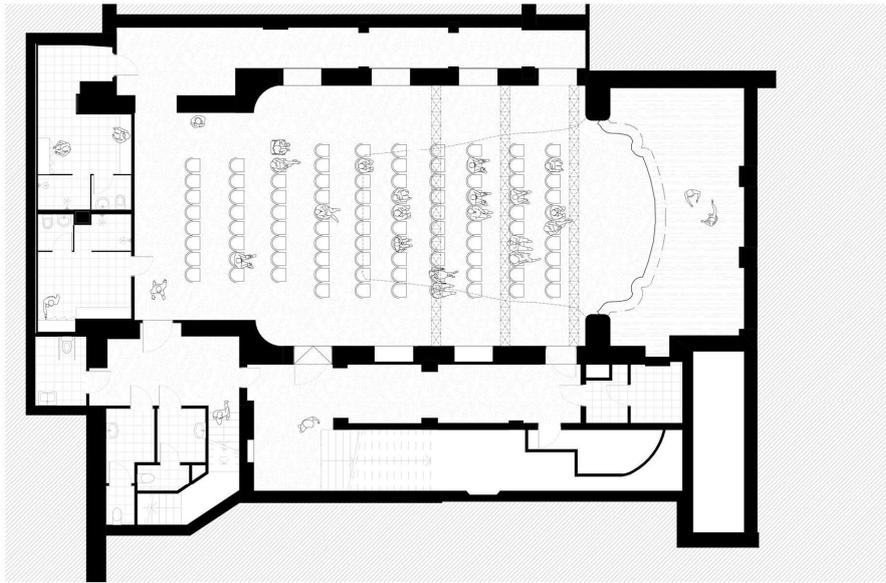


Fig. 177: Planimetrie di progetto del caffè Muller dello studio Plac, pianta piano terra, 2017  
Fonte: Studio Plac

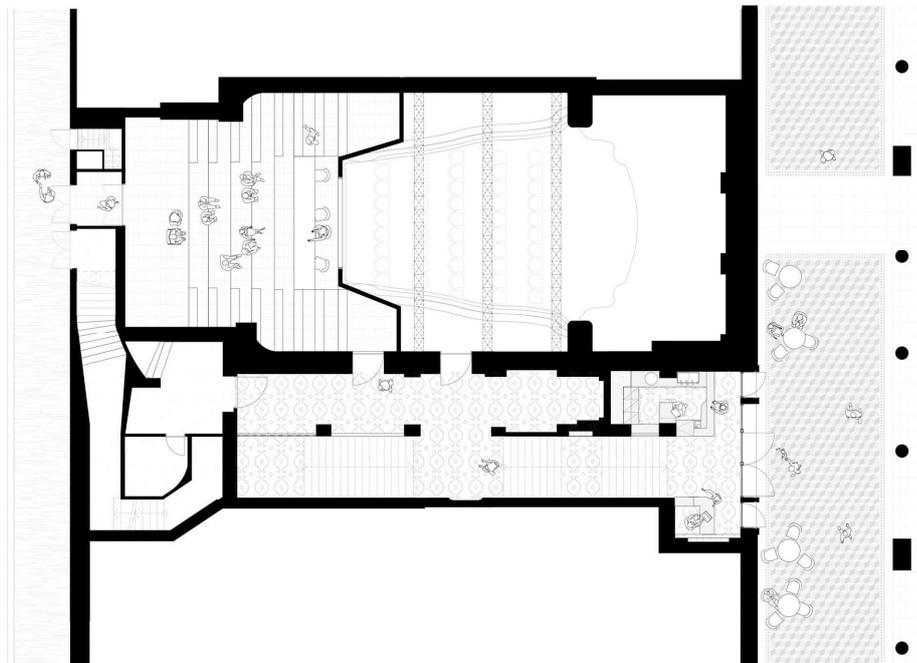


Fig. 178: Planimetrie di progetto del caffè Muller dello studio Plac, pianta piano primo 2017  
Fonte: Studio Plac

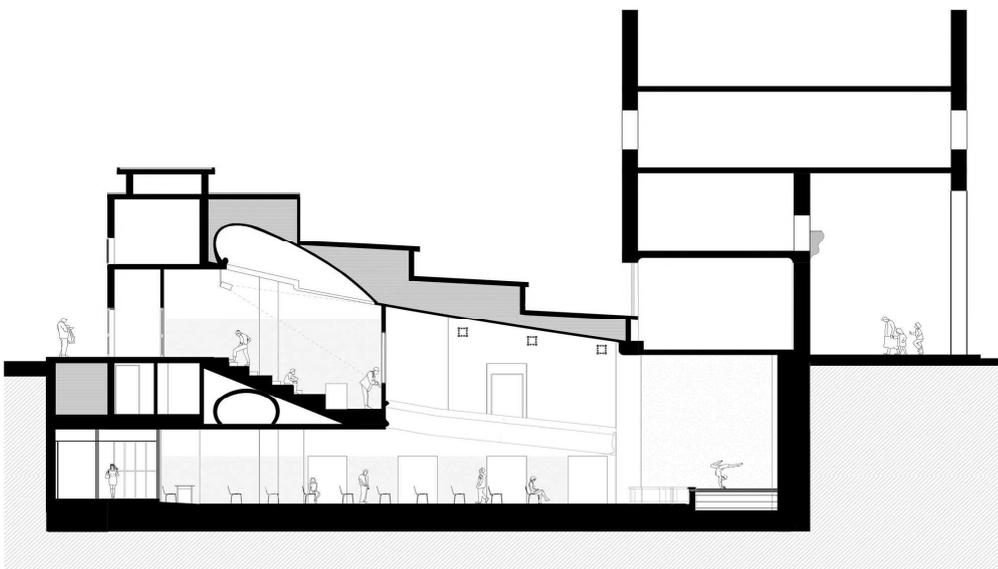


Fig. 179: Planimetrie di progetto del caffè Muller dello studio Plac, sezione, 2017  
Fonte: Studio Plac

### 5.1.3 Riuso di cinematografi che non mantengono la funzione culturale

#### 5.1.3.1 Cinema Corso

**Localizzazione:** Piazza di San Lorenzo in Lucina, 41, Roma,

**Anno di costruzione:** 1917-1918

**Progetto originale:** Marcello Piacentini

**Attività cinematografica:** 1918-1999

**Progetto di riuso:** Peter Marino, 2012

**Funzione:** Maison Roma di Louis Vuitton

Il Cinema Corso<sup>46</sup> di Roma è un esempio che denota una particolare assenza di sensibilità culturale nei confronti del patrimonio costruito. Fu progettato nel 1916 da Pio e Marcello Piacentini e successivamente aggiornato da Giorgio Wenter Marini. Originariamente era situato nella corte interna del palazzo Ruspoli e ricopriva un luogo importante per la cinematografia della città. Presentava un design monumentale con un ingresso centrale, due atri laterali e torri che collegavano gli edifici adiacenti. Il soffitto della grande sala da milletrecento posti aveva dei cassettoni appena abbozzati in stucco, aveva una forma semicircolare con una cupola apribile e una galleria in cemento armato a sbalzo (Figg. XXX).

Nel 1999, il cinema chiude e rimane inattivo finché, e nel 2012 diviene oggetto di un ampio progetto di trasformazione condotto dall'architetto Peter Marino per diventare sede dell'Etoile di un marchio di lusso. Questo progetto stravolge completamente l'aspetto originale dell'edificio (Fig. XX): la sala interna, con la sua galleria a ferro di cavallo è stata rimossa e la cupola apribile è stata nascosta da un controsoffitto. L'unica parte dell'edificio che è stata conservata in modo significativo è la facciata, che ha subito alcune revisioni progettuali nel corso del tempo.

Nel tentativo di richiamare la precedente destinazione d'uso cinematografica dell'edificio, l'architetto Peter Marino ha inserito un piccolo spazio dedicato alla cinematografia al primo piano, insieme a una piccola libreria (Fig. XX). Tuttavia, questo approccio sembra non rispondere appieno alla conservazione della memoria storica e culturale dell'edificio, ma piuttosto mira a promuovere prodotti commerciali dato che l'accesso al "cinema" è limitato ai clienti dello store e presenta la proiezione di cortometraggi sponsorizzati durante gli eventi. La trasformazione radicale dell'edificio ha portato a una perdita significativa della sua identità originale come luogo cinematografico storico.

---

46 S. Salamino, *Architetti e Cinematografi*. cit., pp.102-112;

M. A. Giusti, S. Caccia (a cura di), *Cinema in Italia*. cit., pp. 82-83

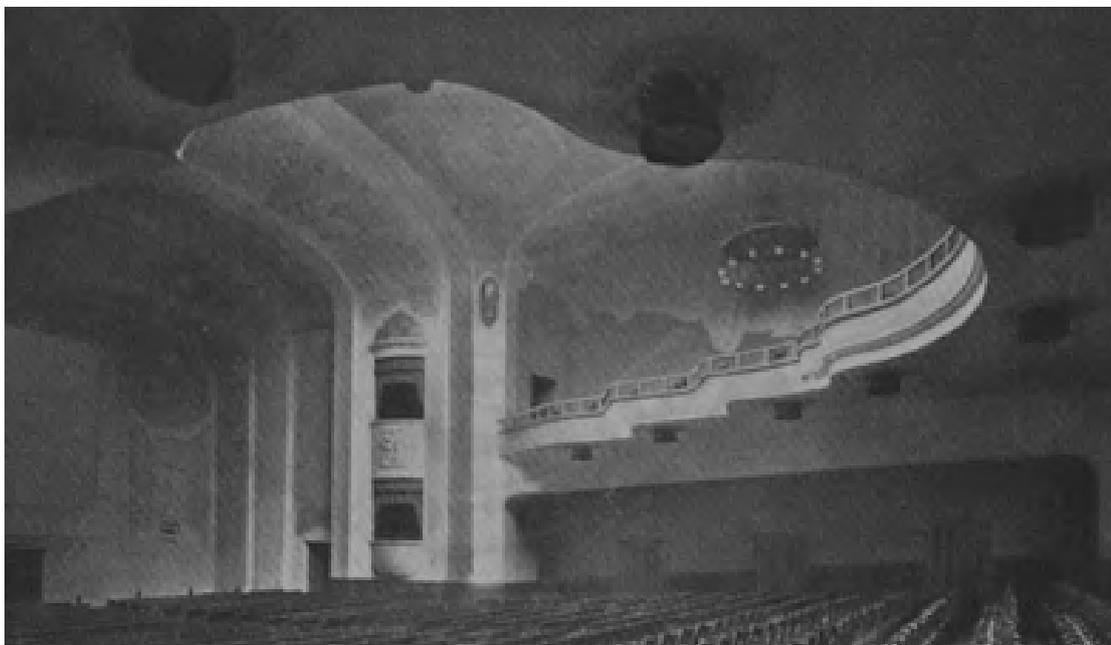


Fig. 180: La galleria a sbalzo in cemento armato del Cinema Corso, Piacentini, Roma, 1916. Fonte:



Fig.181: Stato attuale, Maison Roma Etoile di Louis Vuitton, ex Cinema Corso. Fonte: sito internet DEStudio



Fig.182: Stato attuale, Maison Roma Etoile di Louis Vuitton, piccola sala cinematografica per i clienti. Fonte: sito internet DEStudio

### 5.1.3.2 Cinema Istria

**Localizzazione:** Via Scipio Slataper, 19, Milano

**Anno di costruzione:** 1940

**Progetto originale:** Mario Cavallè

**Attività cinematografica:** 1940-1969

**Progetto di riuso:** Studiometrico, 2004

**Stato attuale:** Negozio di skateboarding e snowboarding

Il Cinema Istria, progettato dall'architetto Mario Cavallè nel 1940, consisteva in una sala principale suddivisa in platea e galleria, con una capacità di 680 e 420 posti rispettivamente. La struttura aveva una superficie di 1.400 mq e un volume di 6.600 metri cubi. L'accesso alla sala avveniva attraverso un atrio con un sistema distributivo verticale, che comprendeva due scalinate a andamento curvilineo, una soluzione precedentemente utilizzata dall'architetto Cavallè per il Cinema Astra, ispirato al Radio City Music Hall di New York.

Dal punto di vista strutturale, il cinema impiegava un sistema di archi in calcestruzzo armato, che svolgevano un doppio ruolo: sostenevano la copertura e servivano da supporto per un avanzato sistema di illuminazione a sospensione all'interno della sala. La galleria, realizzata a sbalzo, era costituita da travi in cemento armato sorrette da colonne disposte lungo le pareti dell'atrio d'ingresso. La scelta dei rivestimenti e degli elementi d'arredo garantiva un'ampia superficie assorbente per il suono all'interno della sala.

Nel 2007, il fabbricato è stato acquistato dalla Convert srl, un'azienda specializzata nell'abbigliamento sportivo per skateboard e snowboard (fig. 183). L'obiettivo era rifunzionalizzare lo spazio creando una sede con un punto vendita dedicato. Il confronto tra le planimetrie originali e di progetto di rifunzionalizzazione, realizzato da Studiometrico, mostra una continuità nella spazialità volumetrica dell'edificio originale (figg.184). Rispettando l'identità e le funzioni degli spazi precedenti, l'area precedentemente adibita a foyer ora funge da punto di accoglienza e vendita, gli uffici sono stati collocati nella galleria e la parte inferiore della gradinata è stata trasformata in uno spazio espositivo. La caratteristica distintiva del nuovo progetto è l'inclusione di una pista per lo skateboarding realizzata in legno, situata sopra lo spazio commerciale espositivo. Questa pista è diventata il simbolo del negozio e attira l'interesse dei giovani milanesi che ora possono praticare sport all'interno del complesso anche senza acquistare nel negozio.

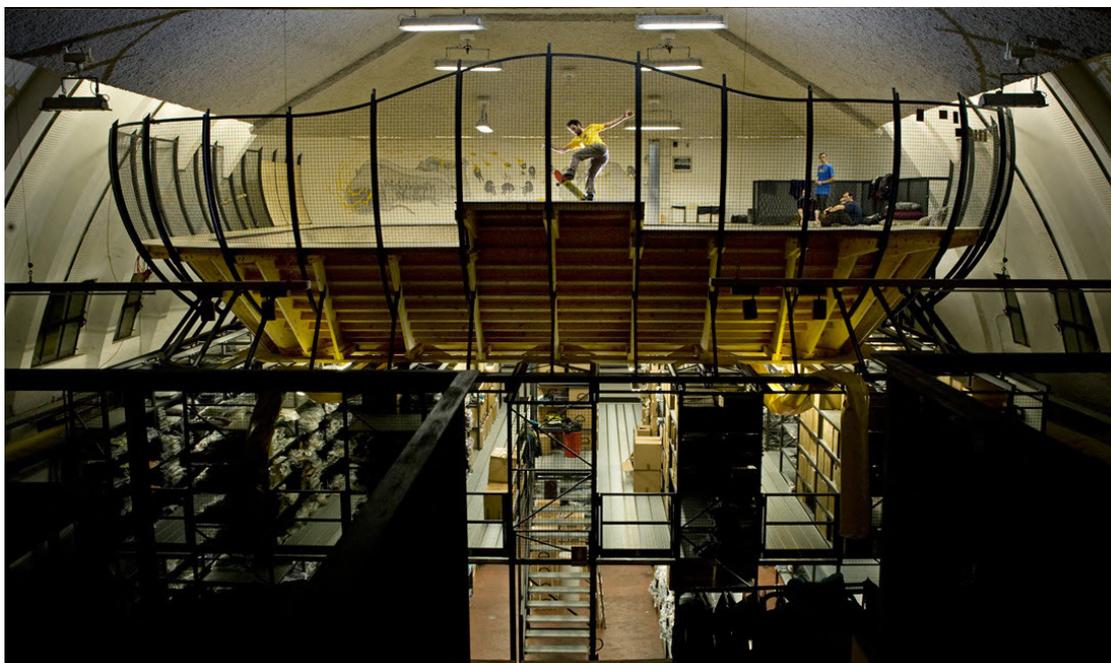
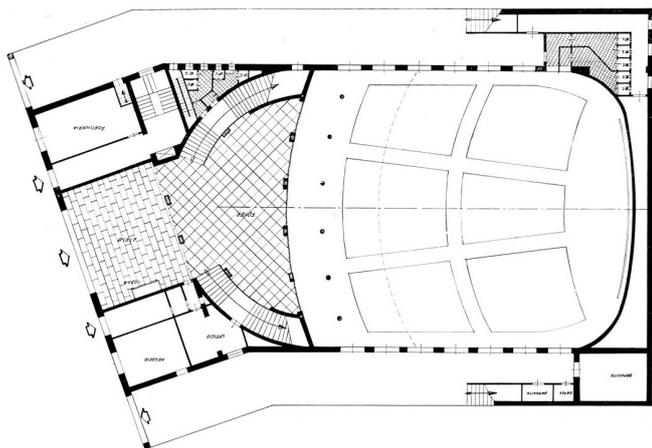
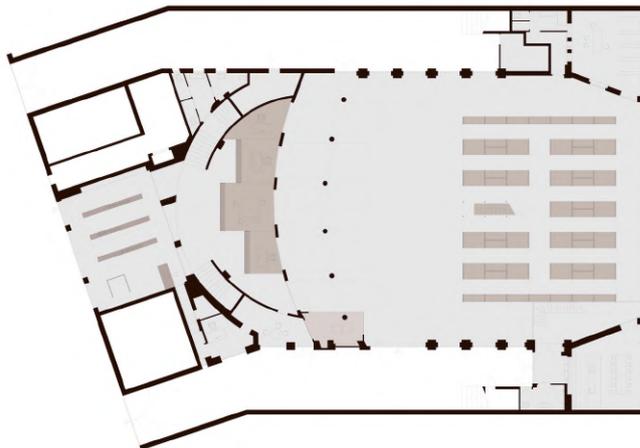


Fig. 183: Fotografia della pista da skate realizzata da Studiometrico sopra lo spazio commerciale. Fonte: <https://www.archdaily.com/21641/bastard-store-studiometrico>

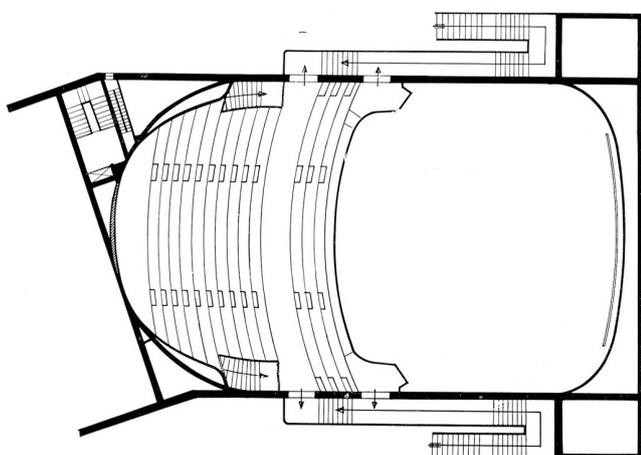
Pianta piano terra, progetto originale



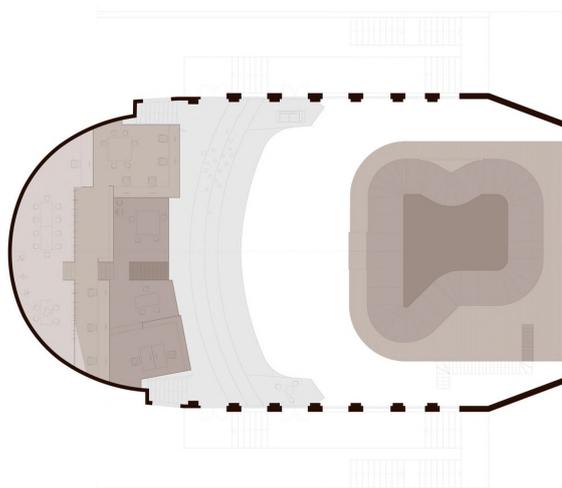
Pianta piano terra, progetto di riuso



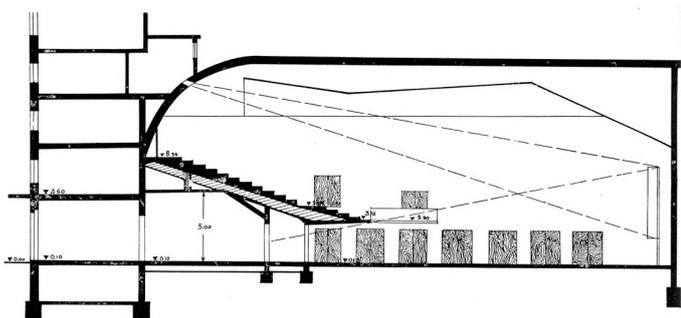
Pianta della galleria, progetto originale



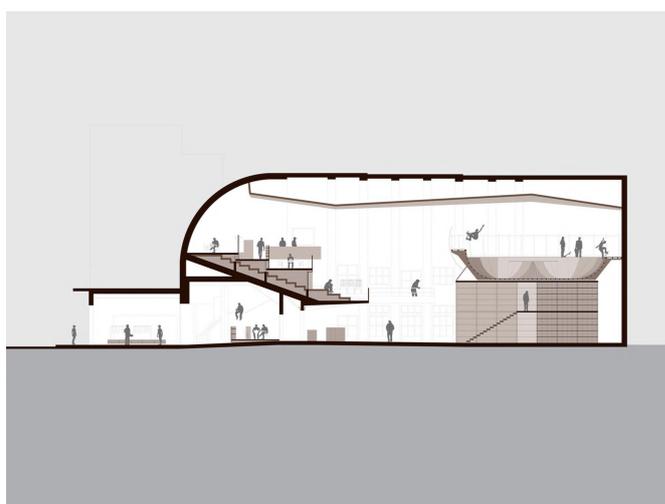
Pianta della galleria, progetto di riuso



Sezione longitudinale, progetto originale



Sezione longitudinale, progetto di riuso



## 5.2 Progetto di rifunzionalizzazione

Per riqualificare l'ex Cinema Vittoria di Varese, sono state condotte analisi sulle aree culturali del centro cittadino, evidenziando la ricchezza di offerte culturali nei dintorni, alcune ancora in fase di sviluppo. Questa analisi ha permesso di individuare elementi che potrebbero integrarsi nel nascente sistema culturale vicino a Piazza Repubblica, un'area in trasformazione dove sorgerà la nuova biblioteca e mediateca cittadina, situata a breve distanza che favorirà la sinergia tra le varie istituzioni culturali.

Tuttavia, le dimensioni ridotte dell'edificio e la sua struttura, che conserva tracce della storia cinematografica di Varese, hanno rappresentato una sfida complessa. Il progetto di recupero del Cinema Vittoria mira a preservare la sua funzione originaria di sala cinematografica, mantenendo l'identità dell'edificio come unico cinema storico ancora presente e non trasformato nella città di Varese. Inoltre, si è prestata particolare attenzione agli aspetti economici, al fine di contenere i costi di restauro e riqualificazione, tenendo in considerazione la possibilità di un futuro acquirente pubblico, come il Comune di Varese.

In questo periodo complesso per il cinema, viene introdotta la funzione di caffè letterario come elemento trainante sia a livello economico sia comunitario. La sala sarà dotata di un bar caffetteria, trasformandosi, durante il giorno, in uno spazio dove poter consumare una bevanda e leggere un libro preso in prestito dagli scaffali interni. L'idea è quella di creare una sala polifunzionale aperta a tutti e che possa diventare un nuovo punto di riferimento per la collettività. Queste funzioni si integrano nel contesto del centro cittadino di Varese, contribuendo a un ambiente culturale attivo e in continua evoluzione.

Data la struttura rigida dell'immobile e l'impossibilità di espandersi in qualsiasi direzione, a livello planimetrico la suddivisione dello spazio non ha subito cambiamenti importanti. L'inserimento della funzione della caffetteria ha comportato l'aggiunta di spazi di servizio come cucina, magazzino e locali per il personale. La cucina essendo in un luogo chiuso sarà dotata di una ventola.

L'ingresso al piano terra avviene dal portone principale, che si affaccia su via Bagaini, il progetto di restauro prevede la sostituzione del portone principale e delle vetrate ai lati. A destra si trova l'ingresso secondario che permette il carico e lo scarico di merci direttamente nel magazzino vicino all'ingresso.

In questo spazio si trova la nuova funzione aggiunta di zona di bar/caffetteria aperto al pubblico anche senza l'ingresso al cinema oltre che la biglietteria del cinema e la segreteria del caffè letterario, dove è possibile richiedere il tesseramento per il prestito dei libri.

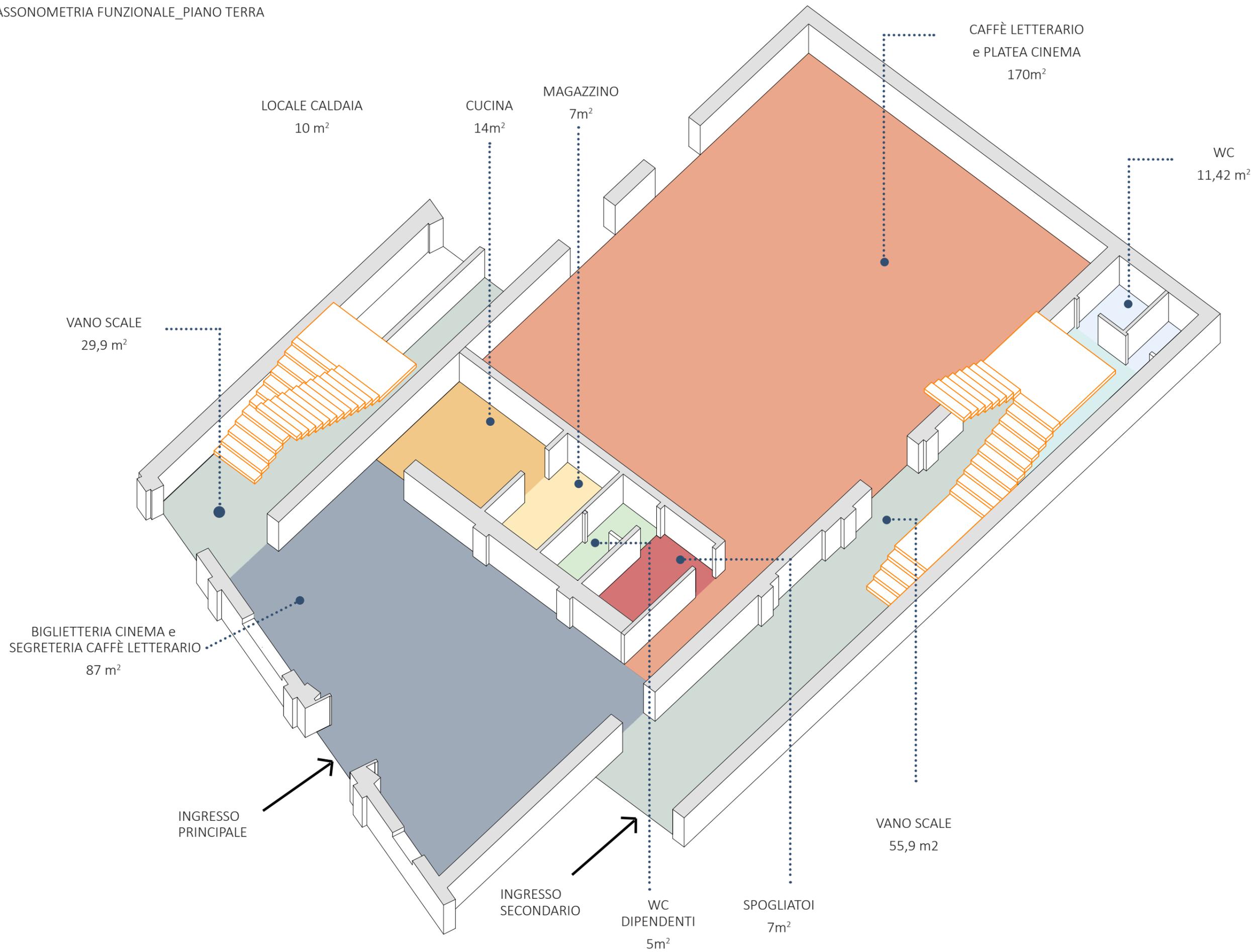
La zona di servizio del bar è stata ricavata dietro il muro portante del foyer; dei tre ingressi alla sala uno solo è stato mantenuto, uno è stato chiuso e l'altro è diventato un ingresso agli spazi di servizio.

Questi consistono in: cucina, magazzino, spogliatoio e bagni per i dipendenti.

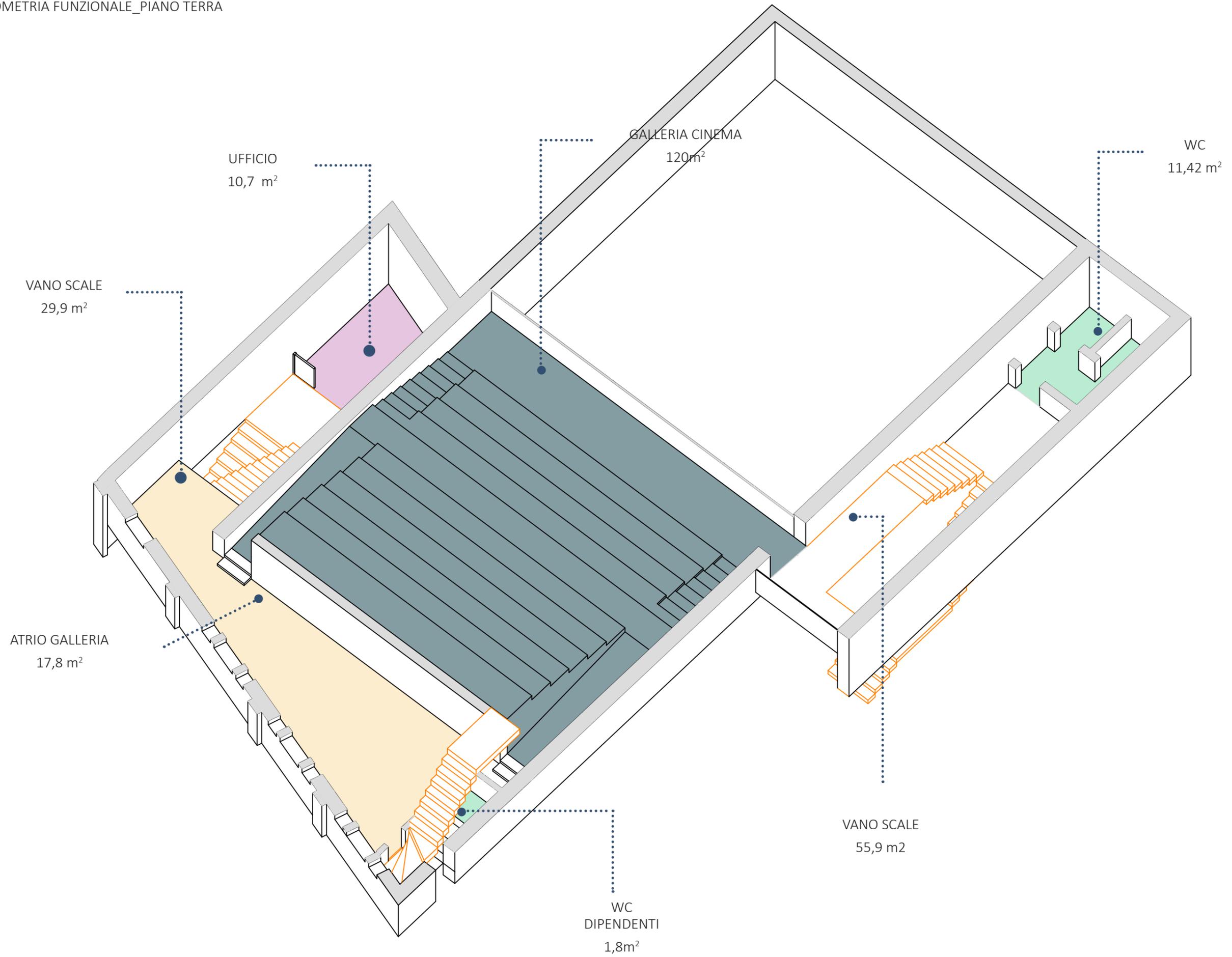
L'ex sala cinematografica diventa oltre che sala dove visionare i film anche spazio del caffè letterario, dove le poltroncine esistenti sono state rimosse e sostituite con tavolini, sedute e librerie, spazio dove si può leggere un libro e consumare un caffè. Infondo alla sala troviamo una pedana rialzata di 40 cm pensata per organizzare tutti i tipi di eventi culturali: cineforum, gruppi di lettura, incontri con autori fino a piccoli spettacoli di musica e concertini. A livello planimetrico, la struttura dell'edificio non ha subito profonde modifiche. Dopo un approfondito studio delle dei documenti storici, è emerso che la platea inclinata era stata aggiunta successivamente al progetto originale. Questa scoperta ha portato all'eliminazione della pendenza, che ha permesso di sfruttare al massimo lo spazio e la rimozione delle barriere architettoniche. I bagni al piano terra, situati nell'ala sud, sono rimasti gli originali del 1916 e verranno sostituiti con nuovi e resi accessibili.

La galleria al primo piano è accessibile sia dal vano scala sud che da quello nord dell'edificio e non ha subito significative variazioni. I bagni situati nel piano ammezzato dell'ala destra, ristrutturati negli anni '90 e ancora in buone condizioni, saranno mantenuti. La stanza nell'ammezzato del vano scala nord sarà adibita a ufficio. L'atrio al primo piano sarà trasformato in una zona lettura, con scaffali e librerie dove sarà possibile prendere in prestito libri. La caratteristica struttura a gradoni del primo piano verrà preservata. Le poltrone esistenti, ancora in buone condizioni, saranno rimosse per essere pulite e igienizzate, quindi rimontate. Sarà necessario un intervento significativo di rimozione e sostituzione delle finiture, in particolare la rimozione della carta da parati e della moquette che ricopre interamente il primo piano.

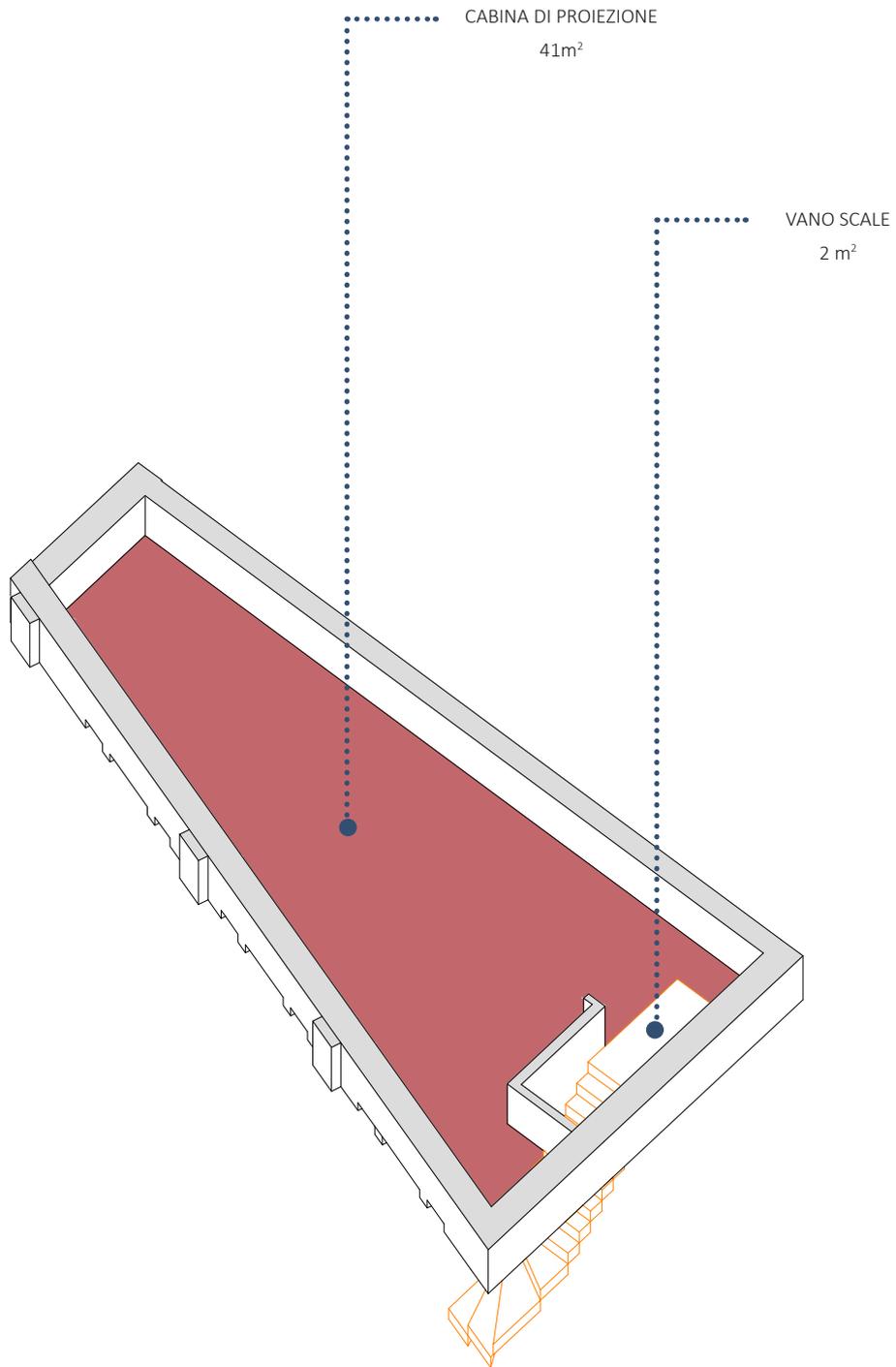
L'organizzazione prevede che durante la giornata il locale sia accessibile a tutti per vari tipi di eventi. Il cinema è dotato di un led screen che permette di visionare film restaurati o digitalizzati provenienti dalla futura mediateca vicina, offrendo intrattenimento anche durante il giorno. L'ingresso diurno al caffè letterario avviene tramite tessere, mentre per gli spettacoli serali la visione dei film richiede un apposito biglietto. Il bar prosegue nell'orario serale, permettendo di consumare un drink e sedersi sulle comode sedute al piano terra. A causa della rigida struttura dell'immobile, non è stato possibile adattare la salita al primo piano per le persone con disabilità, alle quali è garantito il prezzo ridotto della galleria pur sedendo in platea.

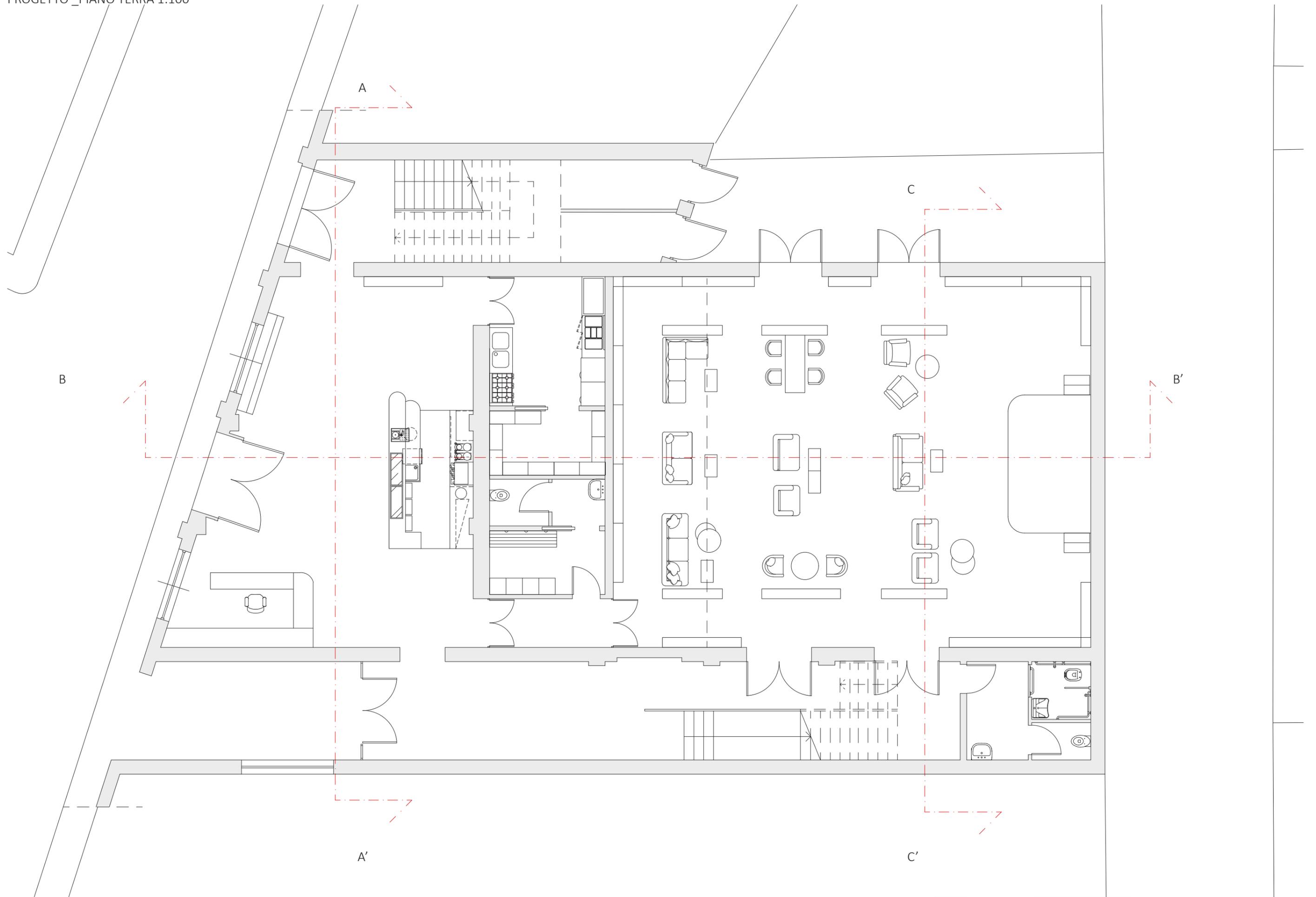


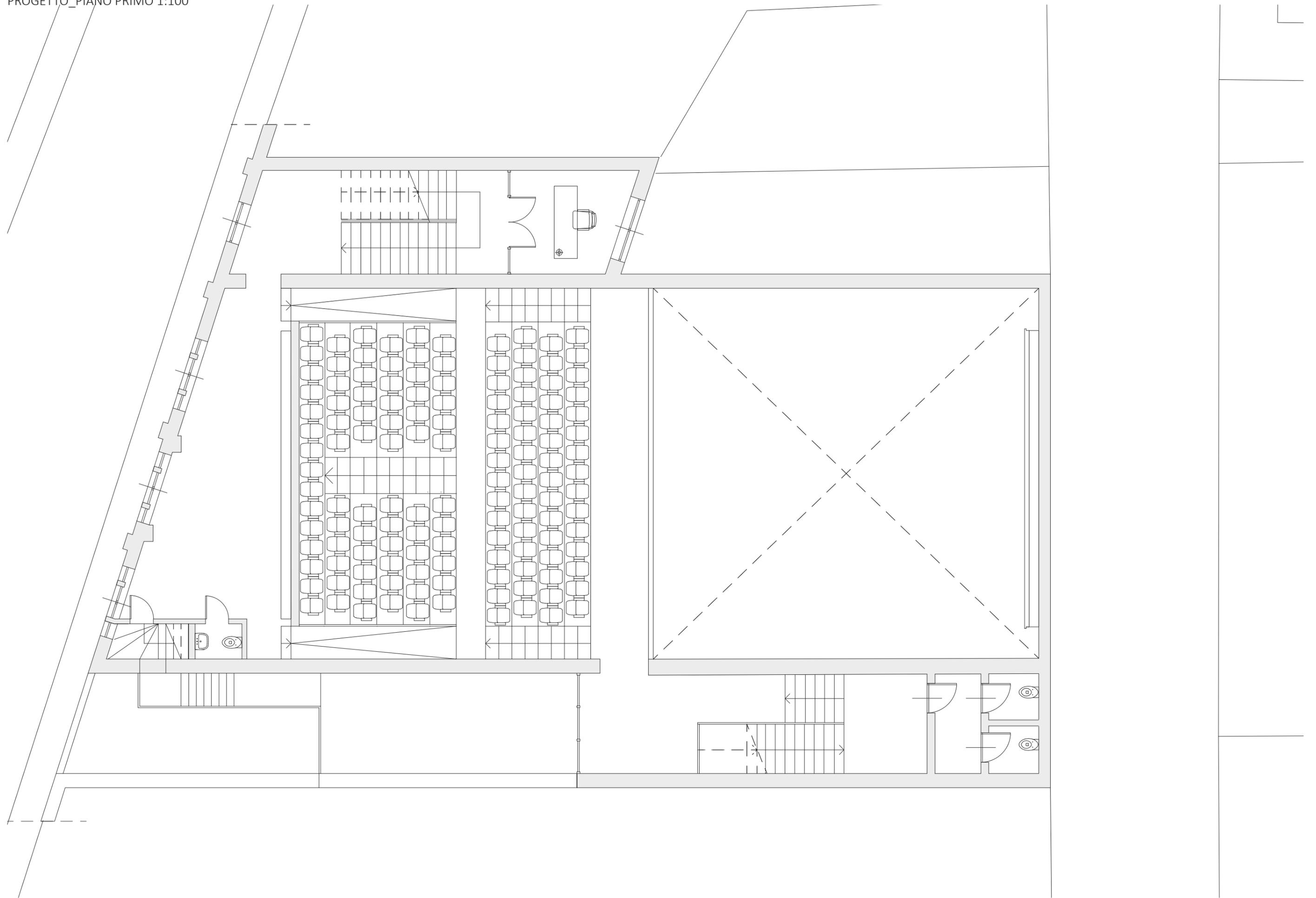
ASSONOMETRIA FUNZIONALE\_PIANO TERRA

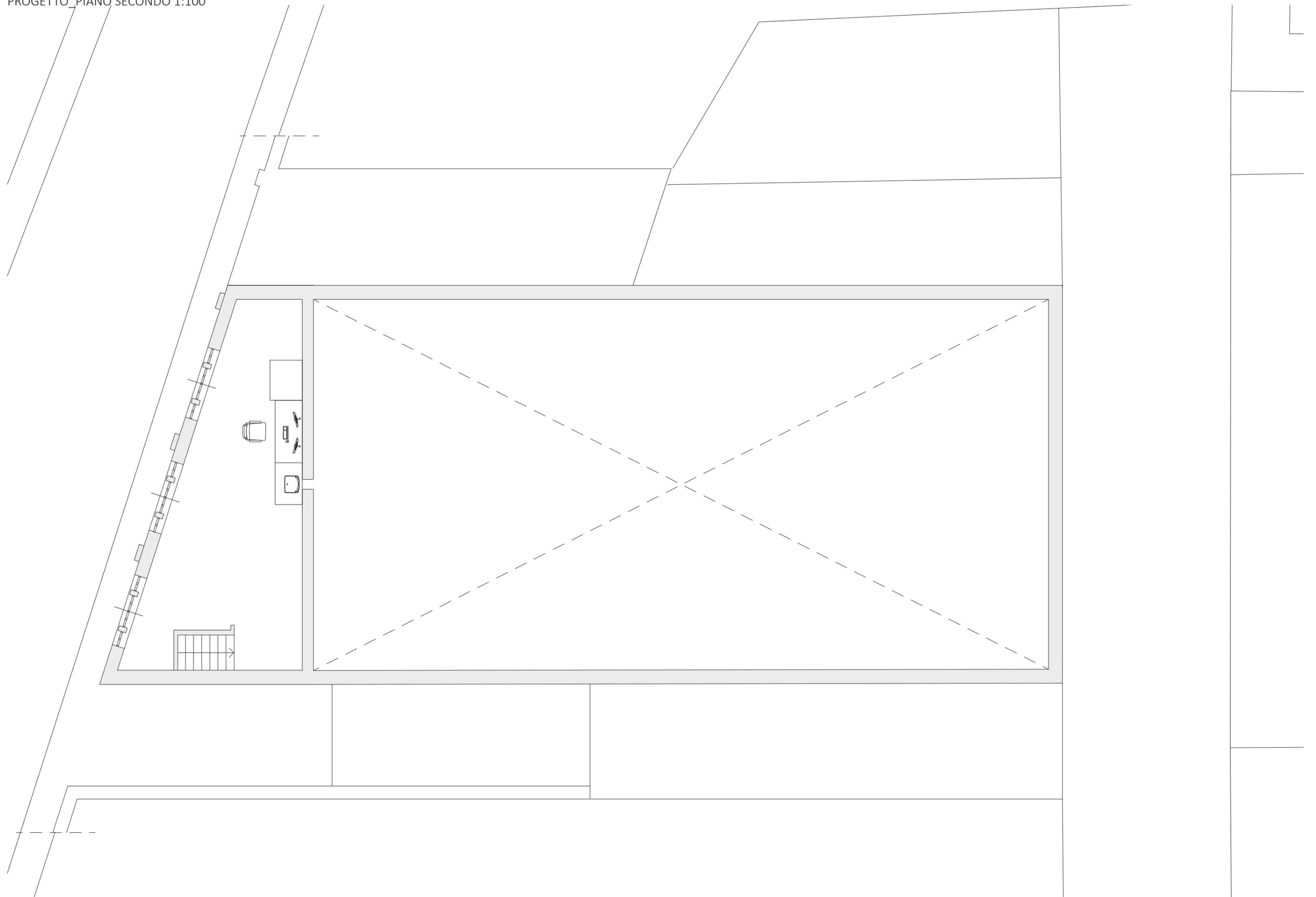


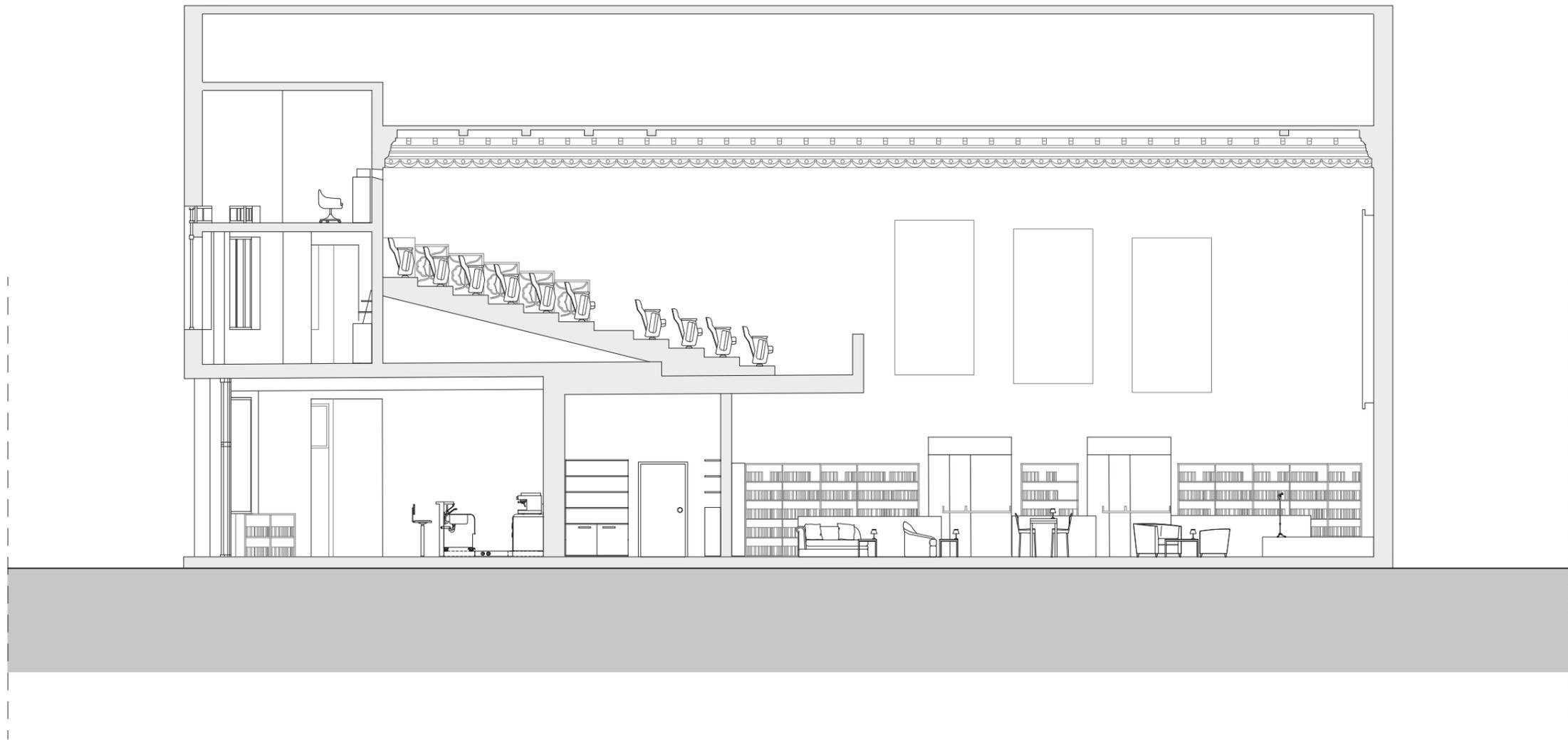
ASSONOMETRIA FUNZIONALE\_PIANO SECONDO



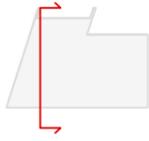




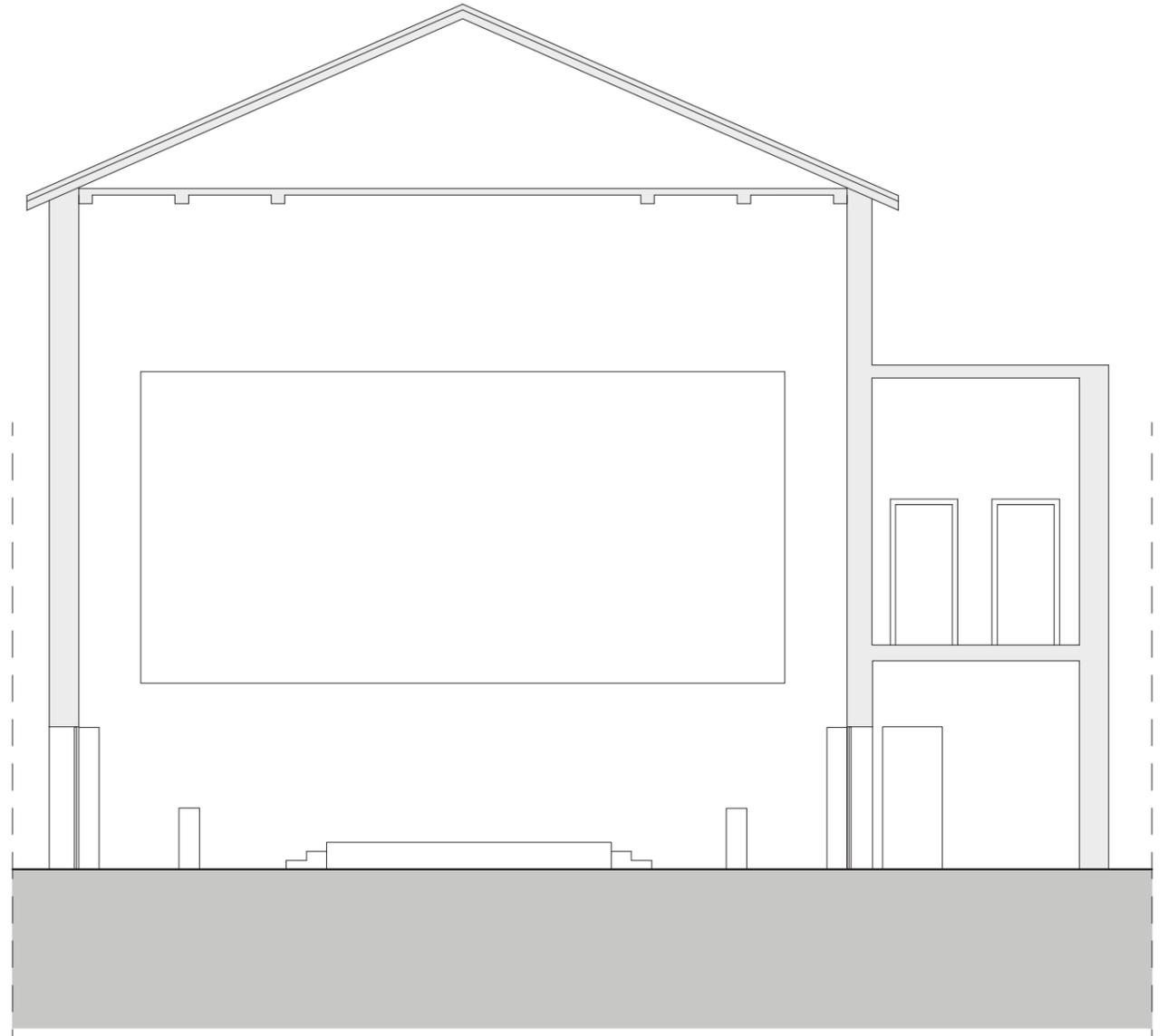




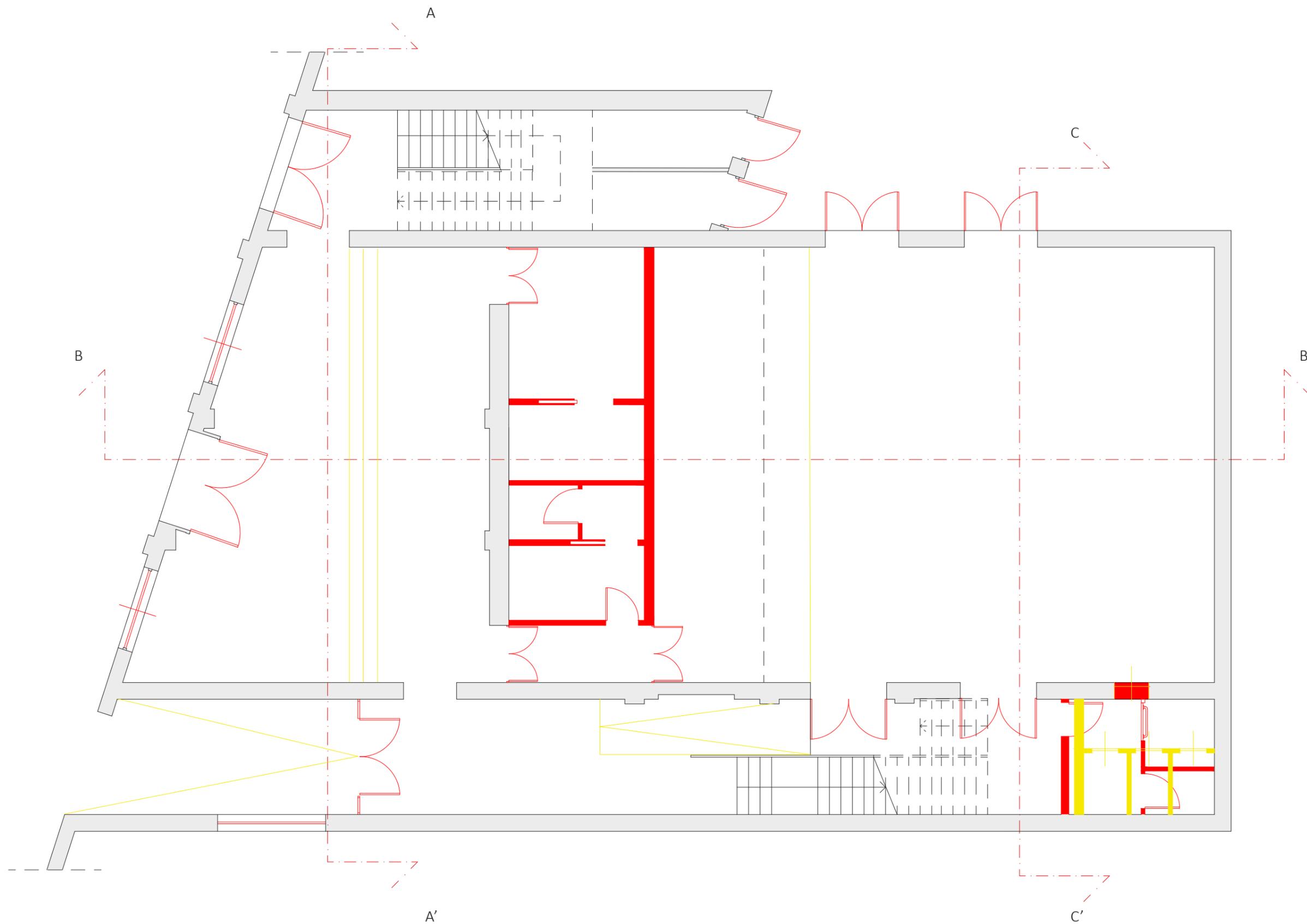
PROGETTO\_SEZIONE A-A' 1:100

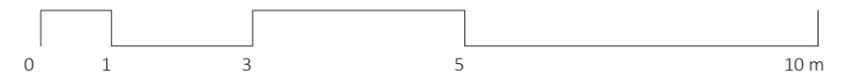
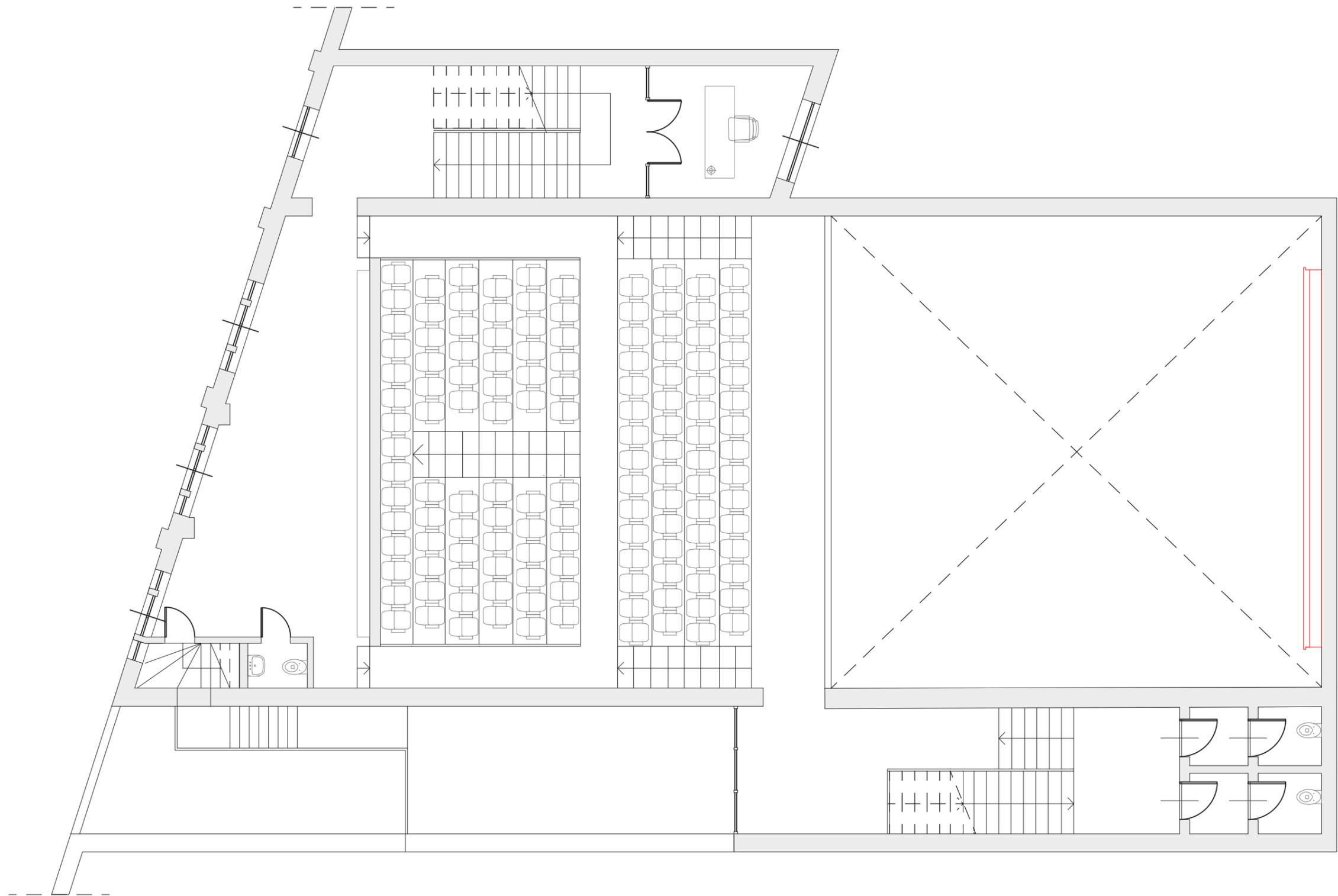


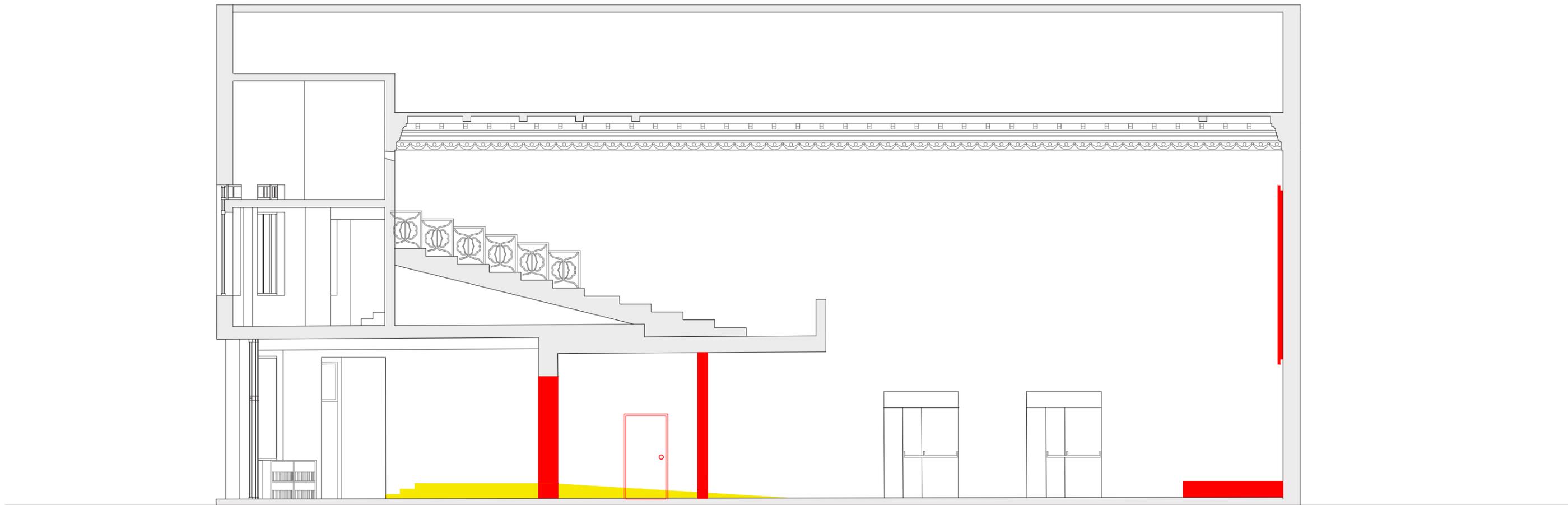
PROGETTO\_SEZIONE C-C' 1:100



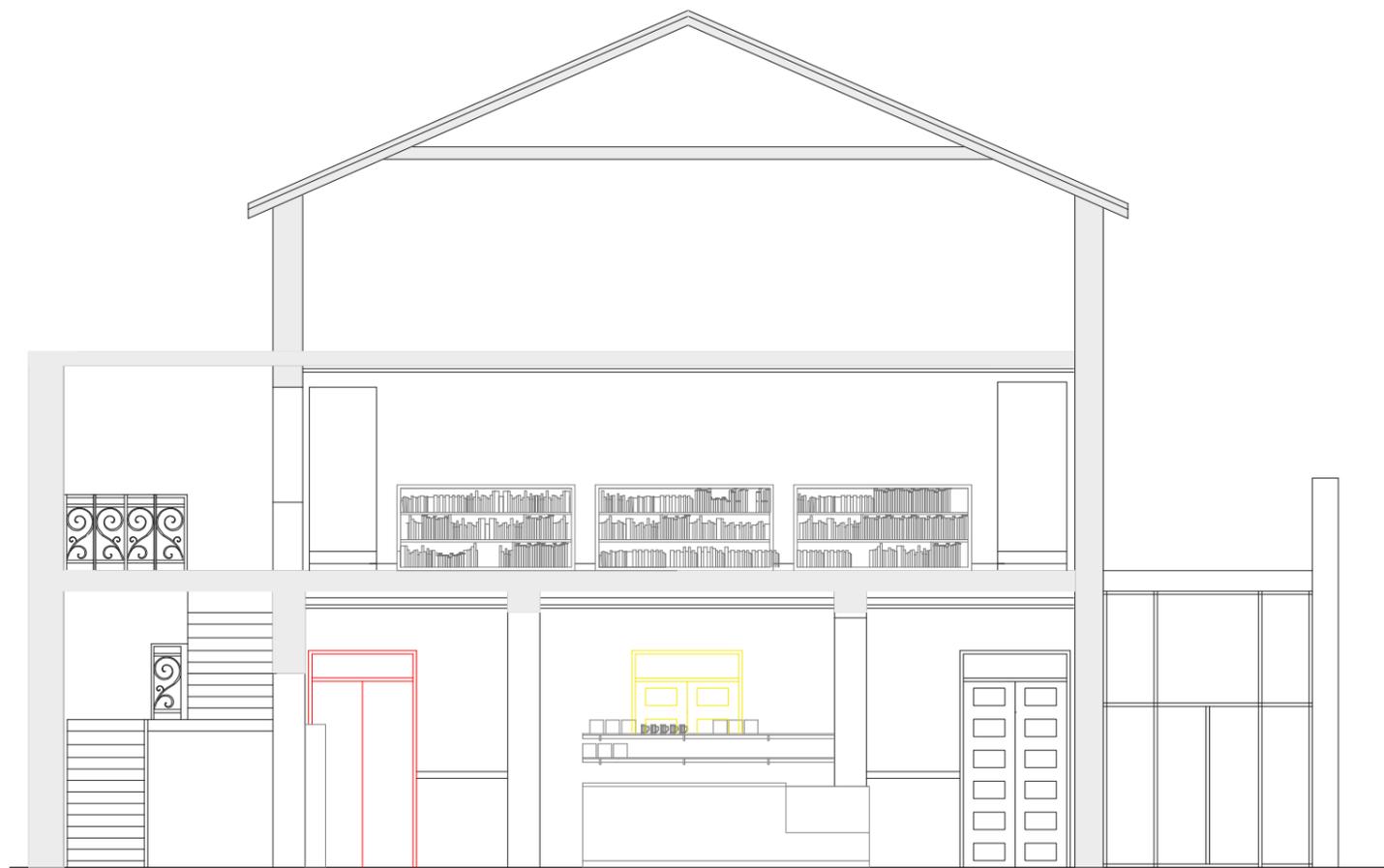




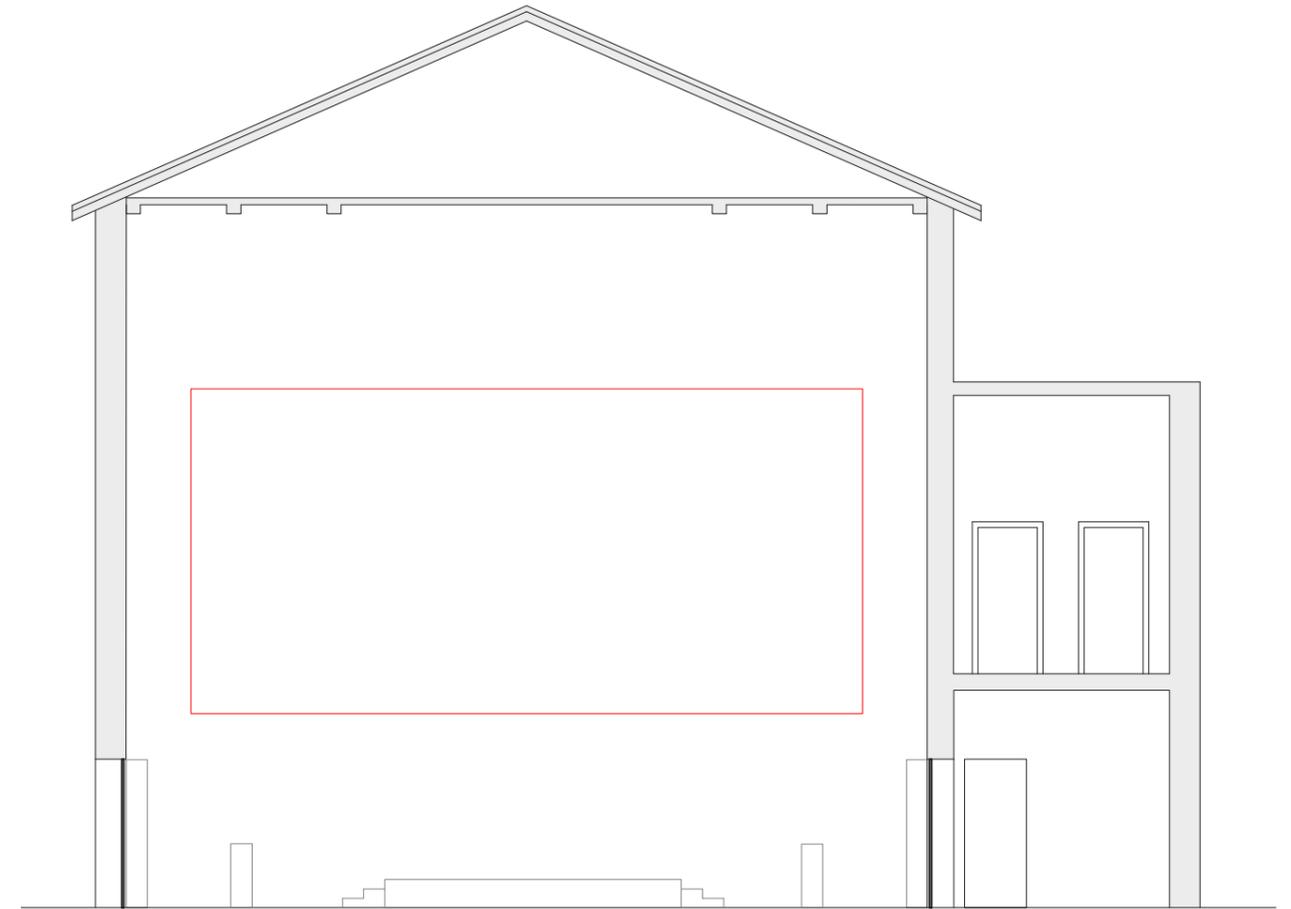




DEMOLIZIONI/NUOVE COSTRUZIONI\_SEZIONE A-A' 1:100



DEMOLIZIONI/NUOVE COSTRUZIONI\_SEZIONE C-C' 1:100



## 6. Stima dei costi

### 6.1 Fonti dei dati

Per la stima dei costi di progetto di restauro e rifunzionalizzazione è stato fondamentale consultare una serie di dati e informazioni provenienti da diverse fonti:

- Prezzario regionale Lombardia
- Prezzario DEI
- Indagini dirette

Il Prezzario Regionale Lombardia 2023 è utilizzato per la determinazione dei costi delle opere pubbliche e private nella regione Lombardia. È predisposto per rispettare le normative stabilite dall'art. 23 del D.lgs. 50/2016 ed è il risultato di una collaborazione tra la Regione Lombardia, il Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche di Lombardia ed Emilia-Romagna e il Comune di Milano, e segue le linee guida del Ministero delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibile emesse il 13 luglio 2022 e fornisce una raccolta dettagliata e aggiornata dei prezzi unitari per materiali, manodopera, attrezzature e prestazioni varie necessarie nella realizzazione di lavori edili, infrastrutturali e impiantistici. È strutturato su due livelli distinti: da un lato, le opere compiute, e dall'altro, l'elencazione dei singoli costi dei materiali, della manodopera, delle attrezzature e dei noli, includendo anche la definizione dei prezzi per piccola manutenzione o interventi d'urgenza. I prezzi sono organizzati in base alla tipologia dei lavori, che comprendono opere civili, opere di urbanizzazione, impianti elettrici e impianti meccanici.

Il prezzario è suddiviso in quattro volumi:

- Volume 1.1 Opere compiute (Civili-Urbanizzazione)
- Volume 1.2 Opere compiute (Impianti elettrici e meccanici)
- Volume 2.1 Costi unitari e piccola manutenzione (Civile ed urbanizzazione)
- Volume 2.2 Costi unitari e piccola manutenzione (Impianti elettrici e meccanici)

I capitoli e le voci sono identificati mediante codici alfanumerici che permettono un'identificazione immediata e univoca delle lavorazioni, facilitando così la stima e la contabilizzazione delle opere (Fig. 185). Ogni capitolo o raggruppamento principale di lavorazioni include note introduttive che evidenziano i concetti fondamentali alla base della formulazione dei prezzi, con precisazioni specifiche riguardanti assistenze murarie, metodi di misurazione e altri dettagli pertinenti.

I prezzi riportati comprendono una percentuale del 15% per spese generali, oltre ad una percentuale del 10% per utili di impresa (sono sempre indicati al netto dell'I.V.A.).

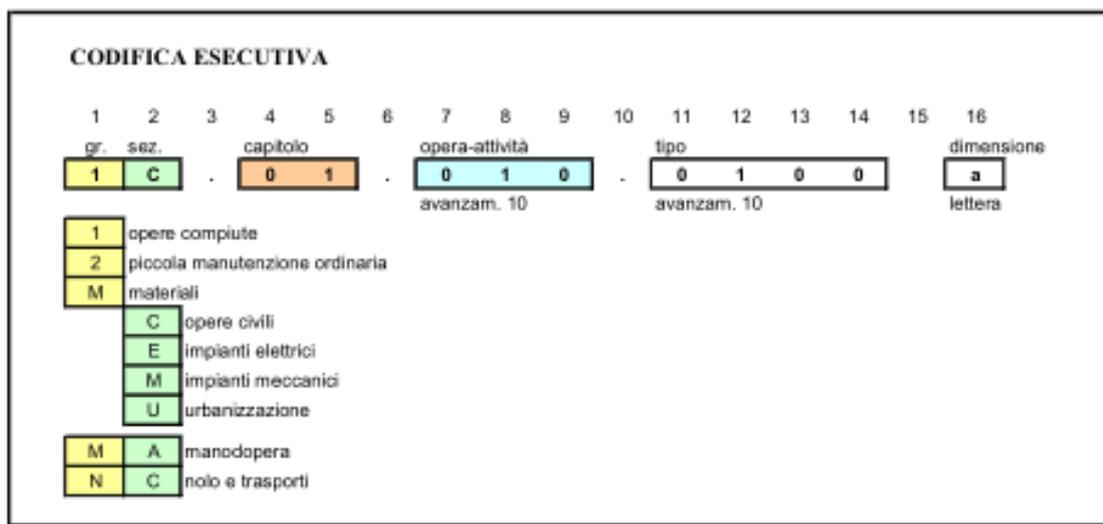


Fig. 185: Illustrazione della codifica delle voci delle lavorazioni del prezzario. Prezzario regionale lombardia 2023, Volume 1.1. p. 15.

Mentre il Prezzario Regionale Lombardia è specifico e adattato alle esigenze e alle normative regionali della Lombardia, il termine Prezzario DEI si riferisce a documenti più generici o specifici, utilizzati per la stima dei costi secondo le normative tecniche nazionali o internazionali.

Viene pubblicato dall'Istituto DEI (Tipografia del Genio Civile) un'organizzazione storica specializzata nella produzione di prezzari, manuali tecnici, e normative per il settore delle costruzioni e aggiornato ogni anno. Quello utilizzato è il prezzario DEI "Restauri e delle ristrutturazioni edilizie 2022".

È suddiviso in 4 capitoli principali: manodopera, noli, materiali e opere compiute

I prezzi indicati nei singoli capitoli sono determinati attraverso analisi basate sulla composizione delle risorse elementari (manodopera, materiali), dei noli e dei semilavorati (come malte e impasti in calcestruzzo). Tali prezzi comprendono anche l'uso di trabattelli o scale fino a un'altezza del piano di lavoro di 3,00 metri. Inoltre, sono inclusi nel prezzo tutte le dotazioni necessarie che un'impresa specializzata deve avere nella propria organizzazione di cantiere per l'esecuzione delle attività di lavoro.

Il costo della manodopera è una media rilevata presso le associazioni di categoria delle principali province italiane. I costi dei noli sono calcolati mediante analisi basate sui listini forniti dalle maggiori case produttrici distribuite su tutto il territorio nazionale. Come suggerito dall'art. 32 del DPR 207/10, nelle opere compiute sono inclusi i compensi per spese generali e utili dell'appaltatore, per tenere conto dei maggiori oneri derivanti da una conduzione organizzata e tecnicamente qualificata del cantiere, nella misura complessiva del 28,70% (17% per spese generali e 10% per utili, che rappresentano l'11,7% del totale). Tutti i prezzi sono IVA esclusa.

Un'altra fonte stata di fondamentale importanza è stata quella di indagine diretta. Questo passaggio ha comportato l'intervista al proprietario del Cinema Centrale di Torino (come descritto nel paragrafo 4.2. 2.) grazie al quale è stato possibile reperire i costi di strumenti così settoriali e specifici, difficilmente reperibili su internet. Le sue competenze e conoscenze dettagliate hanno permesso di ottenere informazioni accurate riguardo ai costi delle apparecchiature necessarie per il progetto di restauro.

Inoltre, è stato determinante per capire quale fosse la scelta dei modelli più adatti al tipo di progetto, considerando le esigenze specifiche di un cinema storico e le tecnologie più avanzate disponibili.

L'indagine diretta ha anche permesso di comprendere quali tipi di lavori fossero più convenienti da eseguire all'interno di un luogo particolarmente complesso da progettare come un cinema. In effetti, il proprietario ha fornito indicazioni sui materiali più appropriati da utilizzare, tenendo conto delle caratteristiche specifiche di un ambiente destinato alla proiezione cinematografica e all'intrattenimento. Ha consigliato materiali che garantiscono una buona acustica, durabilità, e che rispettano le normative di sicurezza. Si è discusso di quali spazi aggiuntivi risultano compatibili con la struttura esistente, facilitando così una pianificazione ottimale del layout interno. Queste informazioni hanno permesso di evitare interventi inutili o troppo costosi, ottimizzando al contempo l'uso degli spazi disponibili per migliorare l'esperienza degli spettatori e la funzionalità del cinema.

Fonti: Prezzario Lombardia 2023. Regione Lombardia. (2023)

Prezzario DEI 2022, Tipografia del Genio civile (2022)

## 6.2 Computo metrico estimativo

Questo paragrafo si concentra sulla stima dei costi che saranno necessari per il completamento dei lavori di restauro del Cinema Vittoria di Varese. A tal fine, verrà utilizzato il computo metrico estimativo, che elenca in modo dettagliato tutte le lavorazioni previste in un progetto, definendo per ciascuna di esse le quantità, i prezzi unitari e il costo complessivo. Il computo metrico estimativo permette di ottenere una stima precisa dei costi che saranno necessari per realizzare il progetto, consentendo di pianificare gli investimenti in modo preciso e di prevenire eventuali imprevisti economici.

Per la stesura del computo metrico estimativo del progetto di restauro del Cinema Vittoria, sono stati seguiti i seguenti passaggi:

1. Analisi del progetto: analisi delle lavorazioni previste nel progetto di restauro e rifunzionalizzazione.
2. Definizione delle macrovoci di lavorazione: Suddivisione delle lavorazioni in macrovoci che raggruppano lavorazioni omogenee per tipologia e funzione.
3. Quantificazione delle lavorazioni: Determinazione delle quantità di ciascuna voce di lavorazione, utilizzando le misure rilevate dal progetto.
4. Ricerca dei costi unitari: Consultazione di diversi prezziari, quali il Prezzario Regionale della Lombardia del 2023 e il Prezzario DEI 2023, per individuare i prezzi unitari di ciascuna voce di lavorazione e le indagini dirette tramite intervista al proprietario del Cinema Centrale di Torino.
5. Stima dei costi unitari
6. Stima dei costo totale: Moltiplicazione delle quantità per i prezzi unitari per ottenere il costo complessivo di ciascuna voce di lavorazione.

### 6.2.1 Analisi del progetto

L'analisi del progetto costituisce un passaggio fondamentale per la stesura del computo metrico estimativo del restauro del Cinema Vittoria. Questa fase prevede un esame approfondito delle lavorazioni previste nel progetto di restauro e rifunzionalizzazione. Durante questa analisi, vengono identificati tutti gli interventi necessari, valutandone la complessità, la durata e le risorse richieste. Questo processo consente di ottenere una visione chiara e dettagliata di ogni aspetto del progetto, facilitando la successiva suddivisione delle lavorazioni in macrovoci omogenee per tipologia e funzione. L'accuratezza dell'analisi di progetto è essenziale per garantire che il computo metrico estimativo sia preciso e completo, permettendo una pianificazione efficace degli investimenti e la prevenzione di eventuali imprevisti economici.

## 6.2.2 Definizione delle macrovoci

Le macrovoci in cui è stato suddiviso il computo metrico estimativo del progetto di restauro del Cinema Vittoria sono: allestimento di cantiere, nuove costruzioni, opere di restauro, complementi d'arredo, demolizioni e rimozioni, finiture e impianti. Per ogni macrovoce è stato realizzato un grafico a torta che permette di visualizzare in modo immediato la percentuale di incidenza di ciascuna voce sul costo complessivo del progetto.

### 6.2.2.1 Allestimento cantiere e opere provvisionali

La macrovoce di "Allestimento di cantiere e opere provvisionali" include i costi associati alla preparazione del cantiere, come la recinzione, le attrezzature di sicurezza, infrastrutture temporanee necessarie per l'esecuzione dei lavori e la pulizia a fine cantiere. Il grafico a torta evidenzia le voci più costose di Noli di cantiere e la pulizia a fine lavori (Fig.151)

1 ALLESTIMENTO CANTIERE/ OPERE PROVVISORIALI					
CODICE	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	COSTO UNITARIO €	QUANTITÀ	COSTO TOTALE €
<b>1.1. Noli di cantiere</b>					
A15022a	Ponteggio a telaio con altezze anche oltre i 20 m prodotto da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguito con l'impiego di tubi di Ø 48 mm e spessore pari a 2,9 mm, in acciaio zincato o verniciato, compresi progetto e relazione tecnica (quando necessari), doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte con esclusione dei piani di lavoro, delle partenze realizzate con pezzi speciali, dei castelletti di accesso al ponteggio o ai montacarichi e dei raddoppi necessari al superamento di balconi, aggetti, cornicioni e sviluppi angolari di facciata da contabilizzarsi a parte; valutato a mq di proiezione verticale della facciata: montaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico avvicinamento e tiro in alto dei materiali, per i primi 30 giorni	mq	12,8	23,4	299,52
A15022b	Ponteggio a telaio con altezze anche oltre i 20 m prodotto da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguito con l'impiego di tubi di Ø 48 mm e spessore pari a 2,9 mm, in acciaio zincato o verniciato, compresi progetto e relazione tecnica (quando necessari), doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte con esclusione dei piani di lavoro, delle partenze realizzate con pezzi speciali, dei castelletti di accesso al ponteggio o ai montacarichi e dei raddoppi necessari al superamento di balconi, aggetti, cornicioni e sviluppi angolari di facciata da contabilizzarsi a parte; valutato a mq di proiezione verticale della facciata: noleggio per ogni mese o frazione di mese successivo (non inferiore a 25 giorni) alla funzionalità operativa, comprendente il controllo degli ancoraggi, la manutenzione ordinaria e quanto altro occorrente per il mantenimento della sicurezza delle opere finite	mq e al mese	3,44	23,4	482,976
	Piano di lavoro per ponteggi costituito da tavole metalliche prefabbricate od in legno di abete, spessore 50 mm, tavola fermapiè e scale di collegamento, valutato a mq di superficie del piano di lavoro (proiezione orizzontale): per i				

A15022b	superficie del piano di lavoro (proiezione orizzontale): per i primi 30 giorni, compreso ogni onere e magistero di approvvigionamento, montaggio, manutenzione, smontaggio e ritiro dal cantiere a fine lavori	mq	6,52	93,6	610,272
A13024a	Barriera laterale di protezione anticaduta costituita da aste metalliche verticali zincate, da montare ad interasse di 180 cm, dotate di tre mensole con blocco a vite per il posizionamento delle traverse e della tavola fermapiede: aste con sistema di ancoraggio al supporto costituito da blocco a morsa con regolazione di spessore: per solai e solette piane o a profilo inclinato (scale) di spessore fino a 60 cm, con aste di altezza utile pari a 100 ÷ 120 cm	cad	27,5	15	412,5
A15022b	Piano di lavoro per ponteggi costituito da tavole metalliche prefabbricate od in legno di abete, spessore 50 mm, tavola fermapiede e scale di collegamento, valutato a mq di superficie del piano di lavoro (proiezione orizzontale): per ogni mese o frazione di mese successivo (non inferiore a 25 giorni)	mq	1,82	93,6	1022,112
A15022b	Segnalamento di cantieri temporanei costituito da cartelli conformi alle norme stabilite dal Codice della Strada e dal Regolamento di attuazione, con sciolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universali saldati sul retro: cartello di forma rettangolare, fondo giallo (in osservanza del Regolamento di attuazione del Codice della strada, fig. II 411/a,b,c,d, 412/a,b,c, 413/a,b,c, 414) in lamiera di acciaio spessore 10/10 mm con rifrangenza classe I; costo di utilizzo del segnale per un mese: dimensioni 90 x 135 cm	cad	10,61	3	31,83
NC.10.500.010 0a	Nolo di servizio igienico dedicato, in materiale plastico, con superfici interne ed esterne facilmente lavabili, dotato di un WC alla turca ed un lavabo, completo di serbatoio di raccolta delle acque nere della capacità di almeno 200 l, di serbatoio di accumulo dell'acqua per il lavabo e per lo scarico della capacità di almeno 50 l, e di connessioni idrauliche acque chiare e scure, impianto elettrico e illuminazione. Compreso trasporto, montaggio, smontaggio, preparazione della base, manutenzione. Compreso altresì servizio di adeguata pulizia giornaliera, lo scarico dei rifiuti presso i siti autorizzati, esclusi gli oneri di conferimento a discarica (minimo 4 scarichi/mese): - per i primi 30 giorni consecutivi o frazione, compreso trasporto montaggio e smontaggio	cad	164,28	1	164,28
A13023a	Rete estrusa per la recinzione di cantieri edili e la segnalazione di zone pericolose, di colore arancio in rotoli da 1 ÷ 1,8 x 50 m: peso 100 g/mq	mq	0,5	23,4	11,7
				<b>Totale ponteggio:</b>	<b>3035,19</b>
<b>1.2. Abbigliamento e dispositivi di sicurezza</b>					
SR3103	Stivali a norma UNI EN ISO 20345, con suola e gambale con trattamento superlucido e liscio per la massima pulizia e igiene. Suola di usura in Nitril-grip, ergonomica per la massima aderenza al terreno ed una migliore resistenza allo scivolamento all'abrasione e agli idrocarburi. Categoria di protezione S4. Puntale antischiacciamento in acciaio	paio	15,49	10	154,9
SR3105	Tuta antistatica in Tyvek. Cerniera di chiusura con patta e cappuccio. Maniche, cappuccio, girovita e caviglie con elastico. Senza tasche. Certificata Tipo 5,6. III categoria	cad	6,7	10	67
SR3126a	Casco tecnico di protezione, taglia e sottogola regolabili. Certificato a norma UNI EN 12492 ed UNI EN 397: in polietilene alta densità, peso 418 g euro	cad	33,24	10	332,4

SR3094a	Guanti per la protezione contro il freddo, dotati di marchio di conformità CE ai sensi del DLgs 475/92 (2a categoria), contro i rischi meccanici a norma UNI EN 388 ed il freddo a norma UNI EN 511, polsino elasticizzato: termico	paio	3,32	10	33,2
SR3110b	Indumenti di sicurezza segnaletici ad alta visibilità caratterizzati dall'apposizione di pellicole microprismatiche riflettenti e infrangibili. Conformi alla normativa UNI EN 340 e UNI EN 471: giubbotti: Giubbotto in poliestere impermeabile spalmato poliuretano e foderato internamente in poliestere 180 g. Dotata di una tasca sul petto e due sul ventre con chiusura con zip. Collo alto con cappuccio a scomparsa. Chiusura con zip fino a tutto il collo con pattina e bottoni. Polsini elastici. Fondo elasticizzato	cad	50,63	10	506,3
				<b>Totale abbigliamento:</b>	<b>1093,8</b>
<b>1.3. Pulizia</b>					
2C.24.770.001 0.a	Pulizia di pavimenti e superfici orizzontali in genere	mq	1,05	610	640,5
2C.24.770.001 0.b	Pulizia di rivestimenti, serramenti, vetri ecc	mq	1,32	1110	1465,2
2C.24.770.002 0	Protezione di pavimenti durante i lavori di tinteggiatura con teli di polietilene, compresi tagli, sfridi, fissaggi, assistenze murarie.	mq	1,51	610	921,1
				<b>Totale Pulizia:</b>	<b>3026,8</b>
				<b>Totale allestimento</b>	<b>7155,79</b>

Tabella 1: Macrovoce "Allestimento cantiere" del computo metrico estimativo. Elaborazione dell'autrice.

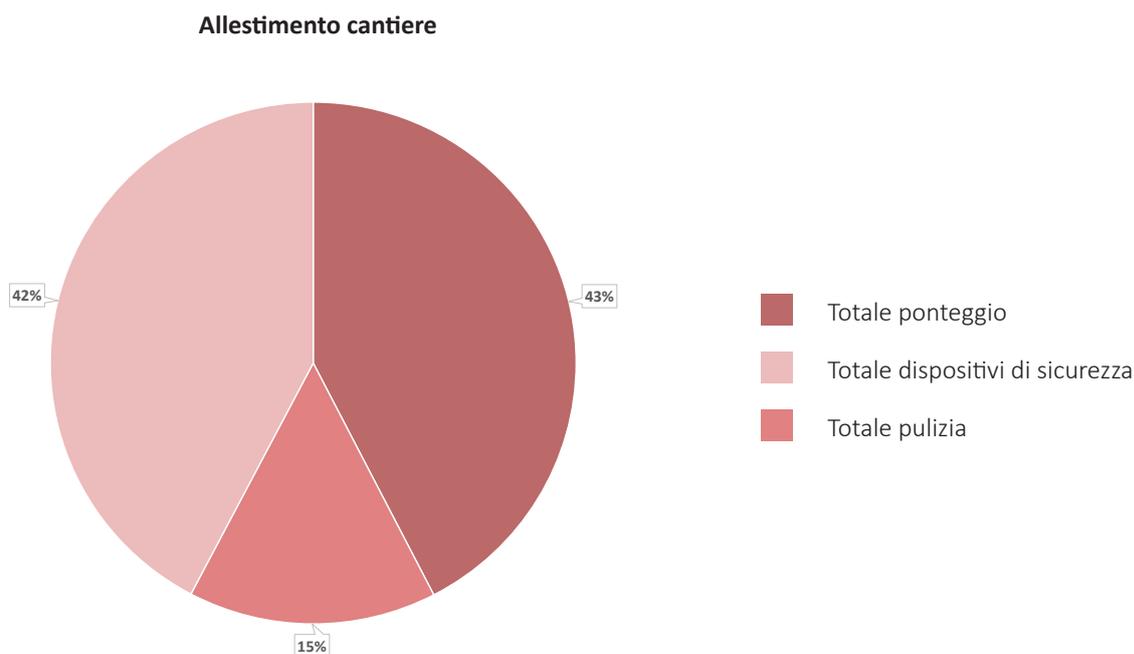


Fig. 186: Grafico a torta della macrovoce "Allestimento cantiere e opere provvisionali".

## 6.2.2.2 Nuove costruzioni

Il progetto prevede l'integrazione della funzione di caffetteria letteraria all'interno del cinema storico senza sconvolgerne il layout interno. Saranno realizzate nuove pareti divisorie isolate per delimitare l'area dedicata alla caffetteria letteraria. La macrovoce "Nuove costruzioni" comprende la realizzazione dei nuovi spazi per la caffetteria e tutti i relativi servizi, inoltre, prevede la sostituzione degli infissi originali con nuovi modelli più efficienti dal punto di vista energetico e acustico. Dal grafico a torta la sostituzione dei serramenti risulta essere la voce più costosa (Fig.152).

2. NUOVE COSTRUZIONI					
CODICE	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	COSTO UNITARIO €	QUANTITÀ	COSTO TOTALE €
<b>2.1. Pareti</b>					
B55102a	Parete divisoria in lastre di gessofibra dello spessore di 12,5 mm fissate mediante viti autoperforanti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato da 0,6 mm con montanti ad interasse di 600 mm e guide al pavimento e soffitto fissate alle strutture, composte da 80% gesso e 20% cellulosa. Le lastre in gessofibra sono prive di additivi leganti, levigate e pretrattate con primer per ridurre l'assorbimento di umidità su entrambi i lati, ad elevata resistenza all'umidità in ambienti interni, ad elevate prestazioni di resistenza alle sollecitazioni meccaniche, con densità a secco pari a $1.150 \pm 50$ kg/mc, conducibilità termica $\lambda = 0,32$ W/mK, fattore di resistenza alla diffusione del vapore $\mu = 13$ , durezza Brinell 30 N/mm <sup>2</sup> , testate per resistere nelle zone libere da montanti o rinforzi ad elevati carichi sospesi, compresa la formazione degli spigoli vivi o sporgenti, la stuccatura e/o l'incollaggio dei giunti e la sigillatura all'incontro con il soffitto con nastro vinilico monoadesivo e la formazione di eventuali vani porta e vani finestra, con i contorni dotati di profilati metallici per il fissaggio dei serramenti: con una lastra di gessofibra spessore 12,5 mm su entrambi i lati della parete, resistenza al fuoco EI 60', abbattimento acustico Rw 54 dB	mq	53,59	41	2197,2
1C.06.570.001 0.a	Parete divisoria per servizi igienici e docce, con pannelli in stratificato di laminato HPL (high pressure laminated), spess. min. 13 mm, angoli e bordi smussati/arrotondati; resistenti all'acqua, all'umidità, al vapore, agli agenti chimici aggressivi, ai graffi ed urti; colori secondo tabella colori del produttore; completi di accessori di fissaggio in alluminio verniciato con resine epossidiche, bordature con profili verticali tubolari di diametro adeguato e profilo superiore orizzontale stondato a formare una intelaiatura rigida e robusta, piedini con rosetta di copertura in acciaio inox h 150 mm., porta/e di larghezza variabile, con cerniere in acciaio inox, pomolo in nylon con segnalatore libero/occupato e spinotto per apertura di emergenza. Misurazione filo pavimento/parete - esterno telaio. Parete: frontale con porta/e	mq	224,88	20	4497,6
1C.06.570.001 0.B	Parete divisoria per servizi igienici e docce, con pannelli in stratificato di laminato HPL (high pressure laminated), spess. min. 13 mm, angoli e bordi smussati/arrotondati; resistenti all'acqua, all'umidità, al vapore, agli agenti chimici aggressivi, ai graffi ed urti; colori secondo tabella colori del produttore; completi di accessori di fissaggio in alluminio verniciato con resine epossidiche, bordature con profili verticali tubolari di diametro adeguato e profilo superiore orizzontale stondato a formare una intelaiatura rigida e robusta, piedini con rosetta di copertura in acciaio inox h 150 mm., porta/e di larghezza variabile, con cerniere in acciaio inox, pomolo in nylon con segnalatore libero/occupato e spinotto per apertura di emergenza. Misurazione filo pavimento/parete - esterno telaio. Parete: divisorio e/o laterale	mq	161,29	12	1935,5

C13022a	Porta scorrevole composta da elementi verticali in acciaio profilato zincato agganciati tra loro con cerniere, con scorrimento laterale dritto o in curva su guide superiori ed inferiori mediante cuscinetti a sfera, ad uno o due battenti, completa di serratura, per larghezze 1.500 ÷ 9.000 mm ed altezze 1.800 ÷ 2.500 mm: spessore acciaio 8/10	mq	84,41	4,6	388,286
C23025c	Controtelaio in lamiera zincata per alloggiamento porta singola scorrevole a scomparsa del peso massimo di 80 kg, compresi binario e montanti verticali: per parete interna divisoria in cartongesso spessore 100 ÷ 125 mm con sede interna 58 ÷ 83 mm: luce 800 x 2.000 ÷ 2.100 mm	CAD	175,61	2	351,22
				<b>Totale pareti:</b>	<b>9369,8</b>
<b>2.2. Nuovi serramenti</b>					
C13102a	Serramento monoblocco realizzato con profili estrusi di alluminio verniciato bianco RAL 9010, spessore 50 micron, a taglio termico e giunto aperto, completo di cassonetto coibentato in alluminio preverniciato, schermo in pvc peso minimo 4,5 kg/mq, comando dello schermo con cintino, permeabilità all'aria classe 4 secondo la norma UNI EN 12207, tenuta all'acqua classe 7A secondo la norma UNI 12208, resistenza al vento classe C3 secondo la norma UNI 12210, completo di ferramenta, guarnizioni in EPDM o neoprene e vetrocamera con prestazioni termiche e acustiche idonee, escluso il controtelaio: prestazione termica del serramento: trasmittanza termica $U_w \leq 2,60$ W/mqK (adatto per applicazione in zone climatiche A-B); prestazione acustica del serramento: indice di valutazione del potere fonoisolante $R_w = 36$ dB: finestra, a telaio fisso	mq	301,36	20	6027,2
C23050a	Serramento realizzato in legno lamellare di abete con telaio 68 ÷ 78 x 70 ÷ 80 e battenti 68 ÷ 78 x 78 ÷ 88, con coprigiunti esterni ed Interni, fermavetro e giunto apribile con camera di decompressione per la raccolta dell'acqua, verniciato con prodotto monocomponente idrosolubile all'acqua, permeabilità all'aria classe 4 secondo la norma UNI EN 12207, tenuta all'acqua classe 7A secondo la norma UNI 12208, resistenza al vento classe C3 secondo la norma UNI 12210, completo di ferramenta e vetrocamera con prestazioni termiche e acustiche idonee, escluso controtelaio: prestazione termica del serramento: idoneo per zona climatica C con trasmittanza termica $U_w \leq 1,75$ W/mqK, idoneo per zona climatica D con trasmittanza termica $U_w \leq 1,67$ W/mqK; prestazione acustica del serramento: indice di valutazione del potere fonoisolante $R_w = 36$ dB: finestra, a telaio fisso	mq	350,82	9,55	3350,33
C23050c	Serramento realizzato in legno lamellare di abete con telaio 68 ÷ 78 x 70 ÷ 80 e battenti 68 ÷ 78 x 78 ÷ 88, con coprigiunti esterni ed interni, fermavetro e giunto apribile con camera di decompressione per la raccolta dell'acqua, verniciato con prodotto monocomponente idrosolubile all'acqua, permeabilità all'aria classe 4 secondo la norma UNI EN 12207, tenuta all'acqua classe 7A secondo la norma UNI 12208, resistenza al vento classe C3 secondo la norma UNI 12210, completo di ferramenta e vetrocamera con prestazioni termiche e acustiche idonee, escluso controtelaio: prestazione termica del serramento: idoneo per zona climatica C con trasmittanza termica $U_w \leq 1,75$ W/mqK, idoneo per zona climatica D con trasmittanza termica $U_w \leq 1,67$ W/mqK; prestazione acustica del serramento: indice di	mq	555,95	8,88	4936,84

	valutazione del potere fonoisolante $R_w = 36$ dB: finestra a 2 ante, a battente				
1C.09.250.003 0a	Porta tagliafuoco a due battenti, REI 120, di tipo omologato anorme UNI EN 1634-1, costituita da: - due ante tamburate, simmetriche o asimmetriche, in lamiera di acciaio zincato e preverniciato a fuoco o con polveri termoindurenti, pressosaldato; coibentate con materiali isolanti secondo la certificazione richiesta; telaio in angolari o lamiera pressopiegata, munito di zanche o tasselli da murare; guarnizioni termoespandenti e antifumo; serratura incassata con chiavi, scrocca e maniglia atermica antinfortunistica in plastica con anima acciaio; n 2 cerniere ogni battente, una munita di molle tarabili per la chiusura automatica ed una registrabile verticalmente, regolatore di chiusura per la corretta sequenza di chiusura delle ante; guarnizioni termoespandenti e antifumo; nelle seguenti misure, indicative rispetto alle produzioni di serie, con possibilità di produzione di misure speciali a richiesta: passaggio netto cm 120x200-210 circa	CAD	886,4	5	4432,00
				<b>Totale nuovi serramenti:</b>	<b>14314,37</b>
<b>2.3. Chiusura vano porta esistente</b>					
1C.06.750.006 0.d	Chiusura di vani finestra, porta finestra, porte e similari (dimensione indicativa da cm 100x100 a cm 200x250), su murature portanti perimetrali o interne, con muratura piena in blocchi svizzeri o foratoni semiportanti, compresa esecuzione intonaco di finitura e rappezzi con raccordo all'esistente sui due lati, per singoli o più interventi ma limitati e circoscritti, comprese immorsature e piani di lavoro interni, di spessore: spessore finito da 41 a 50 cm	mq	216	7,5	<b>1620,00</b>
				<b>Totale nuove costruzioni</b>	<b>29736,1</b>

Tabella 2: Macrovoce "Nuove costruzioni" del computo metrico estimativo. Elaborazione dell'autrice.

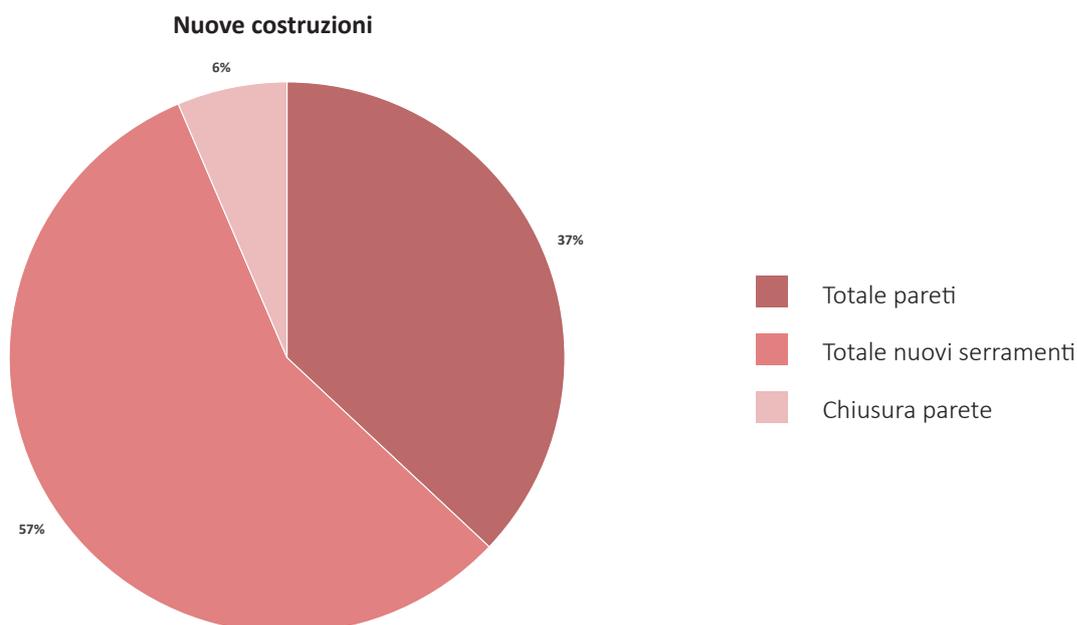


Fig. 187: Grafico a torta della macrovoce "Nuove costruzioni"

### 6.2.2.3 Opere di restauro

Nella presente voce si descrivono i necessari interventi di restauro. L'obiettivo è quello di contrastare i fenomeni di degrado causati da fattori quali l'umidità e l'inquinamento atmosferico, riportando l'edificio ad uno stato di fruibilità e decoro adeguato.

Nonostante sia in stato di abbandono, l'edificio non presenta degradi strutturali. I principali problemi riguardano le superfici esterne e interne, a causa dell'azione combinata di umidità, inquinamento atmosferico. L'inquinamento atmosferico ha portato a un evidente deposito superficiale di sporco e polveri sulle superfici esterne, alterando l'estetica dell'edificio mentre l'umidità ha causato la formazione di efflorescenze sui muri esterni. Le voci più costose sono gli interventi su facciata e quelli di pulitura del soffitto originale della sala cinematografica.

Entrambi richiedono l'esecuzione di opere poco invasive: la facciata presenta elementi decorativi originali in pietra artificiale e il soffitto è composto da un soffitto a cassettoni decorato interamente in gesso (Fig.153).

CODICE	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	COSTO UNITARIO €	QUANTITÀ	COSTO TOTALE €
<b>3.1. Interventi di restauro su materiali legnosi</b>					
C15020	Vernice: protettiva impregnante trasparente per legno antitarlo, fungicida, in confezioni da 1 l	l	8,18	3	24,54
C35008a	Liquido antiparassitario per la prevenzione e la conservazione delle strutture lignee applicato mediante accurata pulizia delle superfici da trattare con scortecciatore o cartavetro, stesura a tre passate intervallate per favorire il massimo assorbimento del prodotto ed ogni altro onere o magistero per realizzare l'intervento a perfetta regola d'arte: con vernice antitarlo fungicida	mq	19,78	35	692,3
B65060b	Preparazione di superfici in legno: carteggiatura e abrasivatura per uniformare i fondi	mq	3,95	35	138,25
B65091a	Sverniciatura di opere in legno, compreso l'uso dei solventi idonei per le parti più tenaci, mediante: fonte di calore alla fiamma o ad aria	mq	26,14	35	914,9
B63033g	Smalto: smalto all'acqua a finitura lucida per interni ed esterni in legno, metallo, pvc, muri ed altri supporti, in confezioni da 15 l	l	17,15	5	85,75
B63034d	Vernice: protettivo impregnante all'acqua per legno, idrorepellente, resistente ai raggi UV, incolore, in confezioni da 2,5 l	l	17,67	5	88,35
				<b>Totale interventi su materiale legnoso</b>	1944,09
<b>3.2. Interventi di stuccatura</b>					
A75007a	Stuccatura di paramento realizzata mediante spazzolatura della muratura, raschiatura e lavatura prolungata delle connettiture, successiva stuccatura profonda con malta eco-compatibile di pura calce idraulica naturale NHL 3.5, pozzolana naturale extra fine ed inerti di sabbia silicea e calcare dolomitico di granulometria 0 ÷ 2,5 mm a punta di mestola: su pietra faccia a vista	mq	67,36	10	673,6
B65010	Stucco: universale all'acqua per legno e murature interne, bianco, in confezioni da 2 l	l	10,37	3	31,11
B65085a	Stuccatura saltuaria e parziale di superfici interne, compresa scartavetratura delle parti stuccate: tra il 10 % e il 20% del totale, da valutare al mq per l'intera superficie	l	5,2	5	104
				<b>Totale</b>	

				<b>Totale interventi di stuccatura</b>	808,71
<b>3.3. Applicazione di protettivo</b>					
B65010	Protezione di superfici porose come cemento, stucco o intonaco, malta per fughe, muri, pietre e marmo non lucidato, mediante applicazione a pennello, a rullo o a spruzzo di prodotto nanotecnologico TiO2 (biossido di titanio) fotocatalitico, auto-pulente, a base acqua non diluito, ad azione antibatterica e antifungina, super-idrofilico e privo di sostanze perfluoroalchiliche (PFAS)	mq	14,21	461	6550,81
1C.24.100.00 20.e	Trattamento di superfici, prima di eseguire rasature, stuccature o pitturazioni, compresi piani di lavoro interni ed assistenze murarie. Con applicazione a rullo o pennello di: liquido antimuffa, antibatterico, antialghe, applicato a pennello o rullo, compresa successiva spazzolatura.	mq	2,42	1151	2785,42
				<b>Totale applicazione di protettivo</b>	9336,23
<b>3.4. Interventi di restauro su mariali ferrosi</b>					
B63032d	Antiruggine: antiruggine a finire per manufatti metallici interni ed esterni, confezioni da 2,5 l	l	18,02	1	18,02
B65066a	Raschiatura e spazzolatura con spazzole metalliche per l'eliminazione grossolana della ruggine e delle scaglie di laminazione	kg	0,12	1	0,12
B63032b	Fondo antiruggine al minio di piombo applicato a pennello su superfici già preparate: su infissi e opere in ferro, valutato al mq	mq	7,26	3	21,78
B25014a	Antiruggine: fondo anticorrosivo all'acqua per ferro, leghe leggere e lamiera zincata, impermeabile, elastico, non infiammabile, conf. da 0,75 l	l	24,74	1	24,74
B65064b	Preparazione di infissi e opere in ferro comprendente: brossatura meccanica con impiego di smerigliatrici, spazzole rotanti e molatrici, di superfici arrugginite	mq	9,62	10	96,2
B65068a	Verniciatura a smalto in colori correnti chiari per opere in ferro, applicato a pennello in due mani a coprire, e ogni altro mezzo d'opera, onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte: smalto oleosintetico opaco	mq	17,85	5	89,25
B65072	Verniciatura di radiatori di calore, ad elementi a colonnina, con smalto in colori correnti chiari, in due mani a coprire, previa applicazione di una mano di antiruggine da conteggiarsi a parte, valutata ad elemento	cad	14,63	12	175,56
B63057m	Utensili: disco di carta abrasiva	cad	0,5	50	25
				<b>Totale di restauro su materiali ferrosi</b>	450,67
<b>3.5. Interventi su patina biologica</b>					
B25019a	Pulizia e disinfezione da muschi, briofite (artemisia, muschio argentato, etc.), funghi nocivi, alghe, licheni e muffe in genere mediante applicazione di antimuschio naturale biologico a base di oli essenziali senza effetti nocivi sulla salute degli operatori e dell'ambiente, con azione per lisi cellulare applicato mediante spruzzatore manuale a bassa pressione o pennello; compresi gli oneri per la rimozione e smaltimento degli eccessi di prodotto e protezione delle superfici limitrofe all'area da trattare, su strutture e superfici in cemento, calcestruzzo, legno, mattoni, asfalto, marmo e pietra, senza rimozione manuale degli infestanti ad avvenuta bonifica: su vegetazione poco radicata, senza rimozione manuale della stessa al termine della lavorazione	mq	16,56	100	1656
	Diluenti ed altri prodotti: detergente naturale biologico disinfettante per muschi, briofite, (artemisia, muschio				

B63035g	disinfettante per muschi, briofite (artemisia, muschio argentato, etc.), funghi nocivi, alghe, licheni e muffe in genere, a base di oli essenziali senza effetti nocivi sulla salute degli operatori e dell'ambiente, con azione per lisi cellulare	l	22,4	92	2060,8
				<b>Totale interventi su patina biologica</b>	3716,8
<b>3.7. Interventi di raschiatura</b>					
B65082	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti	mq	4,64	110	510,4
<b>3.8. Pulizia degli interni</b>					
B65095b	Pulitura di superfici in materiale lapideo naturale ed artificiale, intonaci, stucchi, etc, mediante micro aero-abrasione selettiva con sistema a bassa pressione a vortice rotativo elicoidale con granulato neutro a granulometria selezionata da fine a finissima, esente da silicio, con o senza acqua per l'abbattimento delle polveri di lavorazione, con regolazione graduata della pressione di esercizio da 0,2 a 6 bar e della quantità di granulato impiegata; inclusi gli oneri relativi ai saggi per la calibratura dei parametri di esercizio (pressioni, quantità e tipologia del granulato, tempi di applicazione e metodologie operative), comprese nelle operazioni di campionatura le seguenti attività: test di assorbimento a bassa pressione, test colorimetrico, morfologia superficiale tramite microscopia ottica, report finale della campionatura; sono inoltre compresi: gli oneri per la protezione delle superfici dei manufatti limitrofi e la finale rimozione dei residui di lavorazione; esclusa la protezione da percolazione e o infiltrazione delle acque di esercizio da valutarsi a parte: per superfici modanate o di pregio decorativo e monumentale: depositi coerenti o incrostazioni tenaci	mq	86,13	125	10766,25
B65096	Pulitura di superfici in materiale lapideo naturale ed artificiale, intonaci, stucchi, etc, mediante micro aero-abrasione selettiva con sistema a bassa pressione a vortice rotativo elicoidale con granulato neutro a granulometria selezionata da fine a finissima, esente da silicio, con o senza acqua per l'abbattimento delle polveri di lavorazione, con regolazione graduata della pressione di esercizio da 0,2 a 6 bar e della quantità di granulato impiegata; inclusi gli oneri relativi ai saggi per la calibratura dei parametri di esercizio (pressioni, quantità e tipologia del granulato, tempi di applicazione e metodologie operative), comprese nelle operazioni di campionatura le seguenti attività: test di assorbimento a bassa pressione, test colorimetrico, morfologia superficiale tramite microscopia ottica, report finale della campionatura; sono inoltre compresi: gli oneri per la protezione delle superfici dei manufatti limitrofi e la finale rimozione dei residui di lavorazione; esclusa la protezione da percolazione e o infiltrazione delle acque di esercizio da valutarsi a parte: depositi coerenti su superfici di pregio estremamente delicate (pietre deboli, stucchi o superfici decorate)	mq	115,71	206	23836,26
B65086a	Pulitura di superfici intonacate, in pietra o in laterizio mediante uso di idropulitrice o sabbiatrice con pressione pari a 20 ÷ 30 ate: con sabbia micronizzata	mq	16	967	15472
				<b>Totale pulizia interni</b>	50074,51
<b>3.9. Pulizia e trattamenti in facciata</b>					
	Pulitura di superfici in materiale lapideo naturale ed artificiale, intonaci, stucchi, etc, mediante micro aero-abrasione selettiva con sistema a bassa pressione a vortice rotativo elicoidale con granulato neutro a granulometria selezionata da fine a finissima, esente da silicio, con o senza acqua per l'abbattimento delle polveri di lavorazione, con regolazione graduata della pressione di esercizio da 0,2 a 6 bar e della quantità di granulato impiegata; inclusi gli oneri relativi ai saggi per la calibratura dei parametri di				

B65094a	<p>polveri di lavorazione, con regolazione graduata della pressione di esercizio da 0,2 a 6 bar e della quantità di granulato impiegata; inclusi gli oneri relativi ai saggi per la calibratura dei parametri di esercizio (pressioni, quantità e tipologia del granulato, tempi di applicazione e metodologie operative), comprese nelle operazioni di campionatura le seguenti attività: test di assorbimento a bassa pressione, test colorimetrico, morfologia superficiale tramite microscopia ottica, report finale della campionatura; sono inoltre compresi: gli oneri per la protezione delle superfici dei manufatti limitrofi e la finale rimozione dei residui di lavorazione; esclusa la protezione da percolazione e o infiltrazione delle acque di esercizio da valutarsi a parte: per superfici piane e poco modanate: depositi incoerenti o scarsamente coerenti</p>	mq	32,12	461,2	14813,744
B65009a	<p>Trattamento idrorepellente traspirante su superfici porose in pietra naturale ed artificiale, intonaci, stucchi e cementi tramite applicazione di prodotto impregnante oleo-idrofobico traspirante a base di polimeri fluorurati in dispersione acquosa esente da COV e conforme alla direttiva 2004/42/CE, previa accurata pulitura della superficie da depositi incoerenti e coerenti, olio o vecchie pitture, estrazione di sali solubili in caso di efflorescenze, disinfezione da patina biologica e vegetazione, muffe e simili e stuccatura di fessurazioni e microfessurazioni, da valutarsi a parte, su superfici verticali ed orizzontali ed elementi decorativi di facciata, a spruzzo a bassa pressione o pennello superfici scarsamente porose (granito, marmo, ardesia, terracotta, etc.)</p>	mq	14,56	461,2	6715,072
				<b>Totale pulizia trattamenti facciata</b>	<b>21528,816</b>
<b>3.10. Interventi per umidità di risalita</b>					
B25002a	<p>Deumidificazione da umidità di risalita capillare su murature portanti mediante barriera chimica, attraverso una serie di fori leggermente inclinati, praticati a circa 8 cm sopra la linea del pavimento, del Ø di 12 mm e profondi circa i 2/3 dello spessore del muro, a distanza di circa 12 cm in linea orizzontale, iniezione a pressione di idrorepellente a base di polidimetilsilossani o a base di silano monomero in emulsione, esente da solventi, non pellicolare, ininfiammabile ed inodore a mezzo di packer valvolati in nylon, da misurarsi a cm di spessore della muratura per metro lineare di lunghezza, esclusa la successiva chiusura dei fori: su muratura in blocchi di tufo o mattoni pieni</p>	cm	7,28	1300	9464
<b>3.11. Interventi per efflorescenza</b>					
	<p>Estrazione dei dannosi cristalli dei sali solubili da superfici lapidee contaminate mediante applicazione sulla superficie muraria di impacco bio mangiasali a base di acqua distillata e fibre di cellulosa purissima legate a terre silicee assorbenti e deumidificanti, pH 8,5, esente da composti chimici, per uno spessore minimo di 1 cm (consumo 10 ÷ 15 litri al mq), compresa preparazione della superficie muraria nuda senza intonaco previa rimozione di efflorescenze e di parti friabili, scarnitura dei corsi di malta marci eseguita a mano con spazzola dura a secco, escluso lavaggio con acqua o idrogetto, e rimozione dell'impacco quando diventato cartone dopo il tempo di permanenza necessario (circa 3 - 21 giorni a seconda delle diverse condizioni climatiche) e pulitura finale della superficie con acqua e leggera spazzolatura; eseguita a qualsiasi altezza, compreso l'avvicinamento del materiale rimosso al luogo di deposito provvisorio escluso il trasporto a discarica: su superfici verticali con applicazione e rimozione a mano per lo spessore minimo di 1 cm</p>	mq	48,73	4,4	214,412

<b>3.12. Restauro della cornice in stucco</b>					
A75003a	Restauro e revisione di cornice a stucco sagomata di sottogronda o cornice terminale in aggetto comprendente predisposizione del modine secondo la sagoma esistente, ispezione della struttura portante e del rivestimento in calce con l'eliminazione di tutti i tratti ammalorati, ripresa dei tratti di ossatura mancanti o rimossi con muratura di mattoni e malta cementizia, inserimento di perni in ottone inghisati e legature con filo di ottone, formazione di fasce marciamodine, applicazione di malta di calce additivata con resina acrilica per la ripresa dei tratti mancanti, riduzione del modine, applicazione in tutto lo sviluppo longitudinale di stucco simile all'esistente, rifinitura a regolo riflesso e pennello per ammorbidire le linee. Da calcolare a metro lineare sull'intera superficie interessata al fenomeno secondo lo sviluppo in altezza della generatrice della cornice: per uno sviluppo della generatrice fino a 30 cm	m	110,68	36	3984,48
A65097a	Rifacimento di cornice a stucco sagomata di sottogronda o cornice terminale in aggetto comprendente formazione di ossatura portante piena in muratura di mattoni con malta cementizia, predisposizione di modine secondo sagoma della Direzione Lavori, predisposizione della fascia marciamodine, applicazione di malta di calce additivata con resina acrilica per la realizzazione della cornice, riduzione del modine, applicazione di stucco romano con polvere di marmo, di travertino o altra pietra locale, finitura a regolo riflesso e pennello per ammorbidire le linee. Da calcolare a metro lineare sull'intera superficie interessata al fenomeno secondo lo sviluppo in altezza della generatrice della cornice: per uno sviluppo della generatrice fino a 30 cm	m	131,07	44	5767,08
				<b>Totale restauro della cornice in stucco</b>	<b>9751,56</b>
<b>3.13. Restauro e rimozione poltroncine originali</b>					
Preventivo azienda Cinearredo	Rimozione, stoccaggio e rimontaggio poltrone	cad	28,06	134	3760,04
Preventivo azienda Cinearredo	Rimozione e smaltimento delle poltrone della platea secondo le vigenti normative ambientali	cad	20,74	60	1244,4
Preventivo azienda Cinearredo	Iginizzazione poltroncine da rimontare, spese di trasferta, vitto e alloggio incluse.	a giornata	1830	3	5490
				<b>Totale restauro e rimozioni poltroncine</b>	<b>10494,44</b>
<b>3.14 Revisione apparecchiature idrosanitarie</b>					
2C.12.700.00 60.b	Revisione di apparecchiature esterne di idrosanitari. Il prezzo comprende e compensa la revisione integrale di: - rubinetteria di comando e di arresto; - scarichi; - fornitura e posa in opera delle apparecchiature non più riparabili. Sono inoltre comprese le attività connesse a garantire la continuità del servizio all'interno dello stabile. Esclusi gli oneri di smaltimento. con sostituzione di gruppo a due rubinetti per lavandino, vasca o doccia	cad	260,98	2	521,96
				<b>Totale Opere di restauro</b>	<b>118816,60</b>

Tabella 3: Macrovoce "Opere di resaturo" del computo metrico estimativo. Elaborazione dell'autrice.

### Opere di restauro

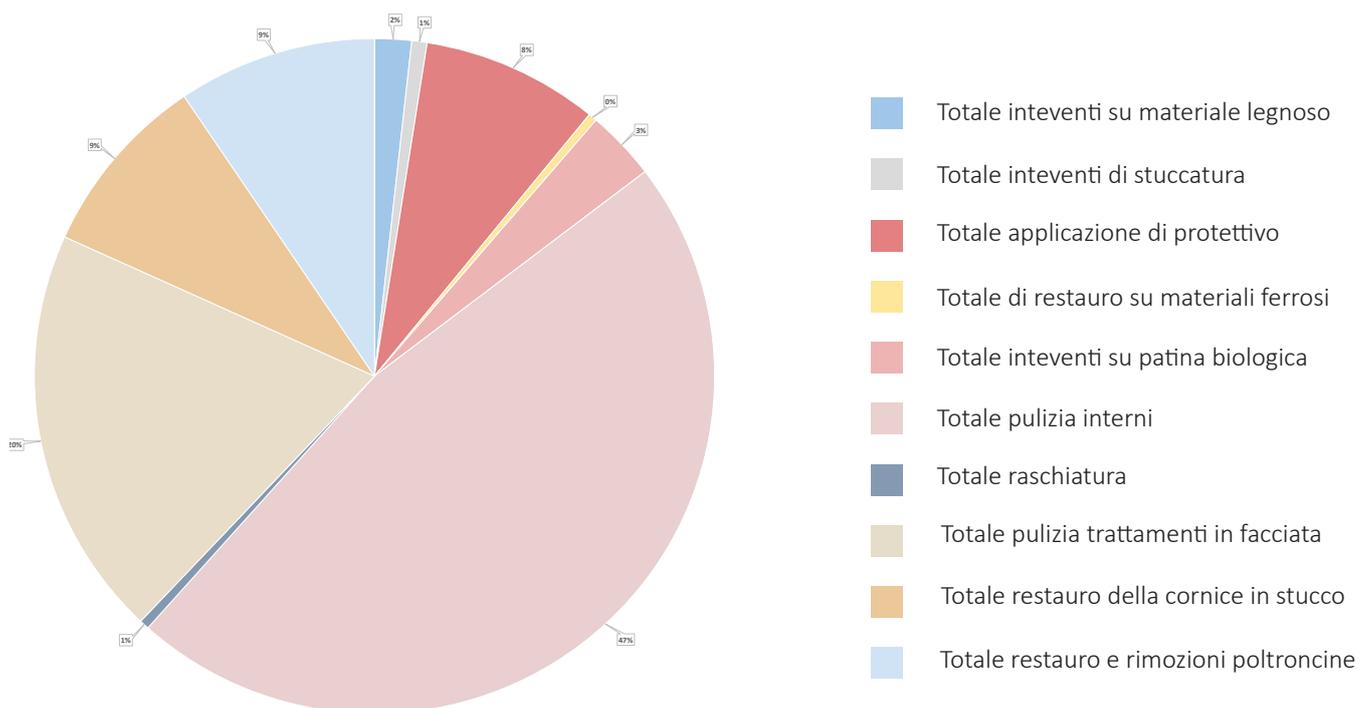


Fig. 188: Grafico a torta che mostra il costo degli interventi di restauro suddivise per tipologia.

## 6.2.2.4 Complementi di arredo

Questa sezione descrive gli arredi e le attrezzature necessari per l'aggiornamento delle attrezzature cinematografiche e l'implementazione della nuova funzione di caffetteria letteraria all'interno del cinema. La ricerca dei prezzi, in particolare per quanto riguarda la tecnologia cinematografica, si è basata principalmente su un approccio di indagine diretta. Questo metodo ha permesso di ottenere preventivi personalizzati dai fornitori, accedendo a informazioni sui prezzi che spesso non sono facilmente reperibili online. Le voci di spesa più significative sono la sostituzione delle attrezzature cinematografiche che comprende la sostituzione dello schermo, delle casse e del processore e la realizzazione della caffetteria letteraria include l'installazione di tutti i macchinari necessari per il bar e la cucina, come la macchina per il caffè, il frigo, il forno e le lavastoviglie. I costi di manodopera per l'installazione delle attrezzature e degli arredi sono inclusi nel computo metrico estimativo.

CODICE	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	COSTO UNITARIO €	QUANTITÀ	COSTO TOTALE €	SITO INTERNET
<b>4.1. Arredo Caffetteria</b>						
Da internet	Libreria scaffale monofacciale	cad	300	14	4200	<a href="https://www.retif.it/struttura-gondola-monofacciale-bianca-lungh-120cm-alt-142cm.html?incl_tax=1&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAj_CrBhD-ARIsAliMxT_4UAEfBO9LJS9CxYsWl2Bb0L7iPkMvyrNCADramLckOdzE1tgp_UaAiKNEALw_wcB">https://www.retif.it/struttura-gondola-monofacciale-bianca-lungh-120cm-alt-142cm.html?incl_tax=1&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAj_CrBhD-ARIsAliMxT_4UAEfBO9LJS9CxYsWl2Bb0L7iPkMvyrNCADramLckOdzE1tgp_UaAiKNEALw_wcB</a>
Da internet	Libreria scaffale bifacciale	cad	350	3	1050	<a href="https://www.retif.it/gondola-bifacciale-dogata-bianca-altezza-135cm.html">https://www.retif.it/gondola-bifacciale-dogata-bianca-altezza-135cm.html</a>
Da internet	Divano 3 posti	cad	900	1	900	<a href="https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/divano-a-3-posti-beige-city-238615.htm">https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/divano-a-3-posti-beige-city-238615.htm</a>
Da internet	Divano angolare	cad	1500	1	1500	<a href="https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/divano-componibile-angolare-3-posti-in-tessuto-grigio-chiaro-max-M23150888.htm">https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/divano-componibile-angolare-3-posti-in-tessuto-grigio-chiaro-max-M23150888.htm</a>
Da internet	Divano 2 posti	cad	400	3	1200	<a href="https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/divano-componibile-angolare-3-posti-in-tessuto-grigio-chiaro-max-M23150888.htm">https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/divano-componibile-angolare-3-posti-in-tessuto-grigio-chiaro-max-M23150888.htm</a>
Da internet	Poltrona tonda	cad	450	7	3150	<a href="https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/poltrona-girevole-in-tessuto-boucle-grigio-chiaro-swivel-223236.htm">https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/poltrona-girevole-in-tessuto-boucle-grigio-chiaro-swivel-223236.htm</a>
Da internet	Poltroncina in velluto	cad	300	2	600	<a href="https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/poltrona-conchiglia-in-velluto-tortora-perla-M22034834.htm">https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/poltrona-conchiglia-in-velluto-tortora-perla-M22034834.htm</a>
Da internet	Sedie per tavolo	cad	80	4	320	<a href="https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/sedia-vintage-beige-e-metallo-effetto-rovere-mauricette-210064.htm">https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/sedia-vintage-beige-e-metallo-effetto-rovere-mauricette-210064.htm</a>
Da internet	Tavolo	cad	400	1	400	<a href="https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/tavolo-per-sala-da-pranzo-in-massello-di-legno-di-sheesham-6-persone-130-cm-stockholm-121625.htm">https://www.maisonsdumonde.com/IT/it/p/tavolo-per-sala-da-pranzo-in-massello-di-legno-di-sheesham-6-persone-130-cm-stockholm-121625.htm</a>
Da internet	Lampada da tavolo	cad	80	6	480	<a href="https://www.luce24.it/39869,tokyo-nature?gclid=Cj0KCQIAAtOmsBhCnARIsAGPa5yYTcNQ3kRsbRaELOU-xQQgbDR4JnR9bGsXRjydS2HWNxhqns_-HeT4aAn1-EALw_wcB">https://www.luce24.it/39869,tokyo-nature?gclid=Cj0KCQIAAtOmsBhCnARIsAGPa5yYTcNQ3kRsbRaELOU-xQQgbDR4JnR9bGsXRjydS2HWNxhqns_-HeT4aAn1-EALw_wcB</a>
Da internet	Lampada da terra	cad	200	4	800	<a href="https://www.lampadaeluce.it/lampada-da-terra-treppiede-legno-paralume-grigio-scuro-50-cm-tripod-classic?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAAtOmsBhCnARIsAGPa5yaVZNJeubS04KIELGldOgDLp6SzQhRzrdTIPDFtTcGfnCCgiQzGAdoaAm6uEALw_wcB">https://www.lampadaeluce.it/lampada-da-terra-treppiede-legno-paralume-grigio-scuro-50-cm-tripod-classic?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAAtOmsBhCnARIsAGPa5yaVZNJeubS04KIELGldOgDLp6SzQhRzrdTIPDFtTcGfnCCgiQzGAdoaAm6uEALw_wcB</a>
Da internet	Scrivania per segreteria	cad	800	1	800	<a href="https://www.castellanishop.it/reception-in-legno-melaminico-verniciato-da-ufficio-esecutivo-cm-160x82-5x105h.html?fee=1&amp;fep=10289&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAwbitBhDIARIsABfFYILQ8GDQ75iaAUyp2p7174W5e6POu90_QX5wdZ97iAwYq_e5LZCcmRoaAqEUEALw_wcB">https://www.castellanishop.it/reception-in-legno-melaminico-verniciato-da-ufficio-esecutivo-cm-160x82-5x105h.html?fee=1&amp;fep=10289&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAwbitBhDIARIsABfFYILQ8GDQ75iaAUyp2p7174W5e6POu90_QX5wdZ97iAwYq_e5LZCcmRoaAqEUEALw_wcB</a>
Da internet	Scrivania ufficio per PC	cad	300	2	600	<a href="https://www.archiproducts.com/it/prodotti/mdd/scrivania-operativa-rettangolare-oggi-y-scrivania-rettangolare_239339">https://www.archiproducts.com/it/prodotti/mdd/scrivania-operativa-rettangolare-oggi-y-scrivania-rettangolare_239339</a>
Da internet	Poltrona da ufficio girevole con ruote per scrivania	cad	150	3	450	<a href="https://www.deghi.it/poltrona-girevole-imbottita-in-velluto-grigio-con-ruote-sfinge?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAAtOmsBhCnARIsAGPa5yYY67bq51H4JVRPvKNThQjHtteAvQ-3iaKWpdpjRzXqYKVO5cmUEDcaAqOeEALw_wcB">https://www.deghi.it/poltrona-girevole-imbottita-in-velluto-grigio-con-ruote-sfinge?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAAtOmsBhCnARIsAGPa5yYY67bq51H4JVRPvKNThQjHtteAvQ-3iaKWpdpjRzXqYKVO5cmUEDcaAqOeEALw_wcB</a>
Da internet	Tavolino basso, 120x60 cm	cad	180	7	1260	<a href="https://www.mobilifiver.com/eu/it/tavolino-evolution-120x60-rovere-rustico/">https://www.mobilifiver.com/eu/it/tavolino-evolution-120x60-rovere-rustico/</a>
Da internet	Tavolo Alto 180x60 cm	cad	360	2	720	<a href="https://www.mobilifiver.com/eu/it/tavolo-alto-evolution-180x60-rovere-rustico/?gad_source=1&amp;gbraid=0AAAAACwhxifSPHKr1ZkBOlp8QqOZ8p9uS&amp;gclid=Cj0KCQIAAtOmsBhCnARIsAGPa5yZCLFwWvLiUxb7DNMMWqHwU0Qw-9zHi3vXzdCzIK-KMCi3I8LqcS90aAhvOEALw_wcB">https://www.mobilifiver.com/eu/it/tavolo-alto-evolution-180x60-rovere-rustico/?gad_source=1&amp;gbraid=0AAAAACwhxifSPHKr1ZkBOlp8QqOZ8p9uS&amp;gclid=Cj0KCQIAAtOmsBhCnARIsAGPa5yZCLFwWvLiUxb7DNMMWqHwU0Qw-9zHi3vXzdCzIK-KMCi3I8LqcS90aAhvOEALw_wcB</a>
Da internet	Illuminazione a parete	cad	150	25	3750	<a href="https://www.archiproducts.com/it/prodotti/plato-design/lampada-da-parete-lampada-da-soffitto-otto_635297">https://www.archiproducts.com/it/prodotti/plato-design/lampada-da-parete-lampada-da-soffitto-otto_635297</a>
Da internet	Cassa automatica	cad	670	2	1340	<a href="https://www.arredamentistramenga.it/attrezzature-professionali-ristorazione-vendita-online/registratori-di-cassa-rt-telematici/stampante-fiscale-rch-print-f-telematico">https://www.arredamentistramenga.it/attrezzature-professionali-ristorazione-vendita-online/registratori-di-cassa-rt-telematici/stampante-fiscale-rch-print-f-telematico</a>
Da internet	Porta a battente 800x 2100	cad	200	7	1400	<a href="https://www.toolshopitalia.it/shop/porte-multiuso-e-accessori/porta-a-battente-da-interni-quadra-320-bianco-opaco-l-x-h-mm-800x2100-apertura-dx-spingere">https://www.toolshopitalia.it/shop/porte-multiuso-e-accessori/porta-a-battente-da-interni-quadra-320-bianco-opaco-l-x-h-mm-800x2100-apertura-dx-spingere</a>
Da internet	Palco modulare trasportabile 4x3 altezza fissa 40 cm	cad	3575	1	3575	<a href="https://www.audio-luci-store.it/palco-eventi-spettacoli/35352-3589-palco-SPETTACOLI-vendita.html">https://www.audio-luci-store.it/palco-eventi-spettacoli/35352-3589-palco-SPETTACOLI-vendita.html</a>

				Totale arredo caffetteria	24920	
<b>4.2. Arredo WC</b>						
Da internet	sito	WC	cad	65	2	130 <a href="https://www.deghe.it/vaso-filomuro-con-scarico-a-terra-e-sedile-copriwc-bianco-piccolo">https://www.deghe.it/vaso-filomuro-con-scarico-a-terra-e-sedile-copriwc-bianco-piccolo</a>
Da internet	sito	Lavabo sospeso	cad	50	2	100 <a href="https://www.deghe.it/lavabo-sospeso-65-cm-ceramica-bianco-lucido-zenotus">https://www.deghe.it/lavabo-sospeso-65-cm-ceramica-bianco-lucido-zenotus</a>
Da internet	sito	WC sospeso per disabili con apertura frontale	cad	120	1	120 <a href="https://www.inbagnoinc.com/sanitari/23057-wc-sospeso-per-disabili-con-apertura-frontale-in-ceramica-bianca-lucida.html?msclkid=58a46ee84a5f18d9fcd0b74d631fc23&amp;utm_source=bing&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=Catalogo_Catch_All&amp;utm_term=4587987147206083&amp;utm_content=Ad%20group%20%231">https://www.inbagnoinc.com/sanitari/23057-wc-sospeso-per-disabili-con-apertura-frontale-in-ceramica-bianca-lucida.html?msclkid=58a46ee84a5f18d9fcd0b74d631fc23&amp;utm_source=bing&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=Catalogo_Catch_All&amp;utm_term=4587987147206083&amp;utm_content=Ad%20group%20%231</a>
Da internet	sito	Lavabo Sospeso da 66 cm Ergonomico Fissaggio a Parete Sanitari Disabili	cad	60	1	60 <a href="https://www.inbagnoinc.com/lavabi-sospesi/22181-lavabo-sospeso-da-66-cm-ergonomico-fissaggio-a-parete-sanitari-disabili.html">https://www.inbagnoinc.com/lavabi-sospesi/22181-lavabo-sospeso-da-66-cm-ergonomico-fissaggio-a-parete-sanitari-disabili.html</a>
Da internet	sito	Maniglia bagno per disabili in ABS bianco da 55 cm	cad	12	1	12 <a href="https://www.inbagnoinc.com/maniglioni/696-maniglione-in-abs-bianco-55-cm.html">https://www.inbagnoinc.com/maniglioni/696-maniglione-in-abs-bianco-55-cm.html</a>
Da internet	sito	Dispenser sapone automatico fissaggio a muro 600 ml alimentazione a batterie	cad	15	3	45 <a href="https://www.inbagnoinc.com/igiene-e-protezione/20108-dispenser-igienizzante-man-automatico-capienza-600-ml.html">https://www.inbagnoinc.com/igiene-e-protezione/20108-dispenser-igienizzante-man-automatico-capienza-600-ml.html</a>
Da internet	sito	Distributore salviette piegate capienza 200 in ABS	cad	12	3	36 <a href="https://www.inbagnoinc.com/hotellerie-accessori-bagno/19848-distributore-salviette-carta-piegata-bianco.html">https://www.inbagnoinc.com/hotellerie-accessori-bagno/19848-distributore-salviette-carta-piegata-bianco.html</a>
Da internet	sito	Gradini per pedana	cad	230	1	230 <a href="https://www.gear4music.it/PA-DJ-e-illuminazione/G4M-Gradini-per-palcoscenico-40-cm/4YMS?origin=product-ads&amp;gad_source=1&amp;gclid=CjwKCAiAzc2tBhA6EiwArv-i6VB6GhcmhVFlegZ66eXGO4_YZzoHCgnM1xC_IQfNjx9bJ0XZBwYMRoC16gQAvD_BwE">https://www.gear4music.it/PA-DJ-e-illuminazione/G4M-Gradini-per-palcoscenico-40-cm/4YMS?origin=product-ads&amp;gad_source=1&amp;gclid=CjwKCAiAzc2tBhA6EiwArv-i6VB6GhcmhVFlegZ66eXGO4_YZzoHCgnM1xC_IQfNjx9bJ0XZBwYMRoC16gQAvD_BwE</a>
Da internet	sito	PORTA DA INTERNO SCORREVOLE INTERNO MURO 80X210 CM REVERSIBILE	cad	263	2	526 <a href="https://www.tecnomat.it/it/porta-manuela-scorrevole-h210x180-cm-12101321">https://www.tecnomat.it/it/porta-manuela-scorrevole-h210x180-cm-12101321</a>
Da internet	sito	Distributore di Carta Igienica a Muro Bianco in ABS	cad	13	3	39 <a href="https://www.inbagnoinc.com/hotellerie-accessori-bagno/19847-distributore-carta-igienica-a-muro-bianco.html">https://www.inbagnoinc.com/hotellerie-accessori-bagno/19847-distributore-carta-igienica-a-muro-bianco.html</a>
					<b>Totale Arredo WC</b>	<b>1298</b>
<b>4.3. Arredo bar-caffetteria-cucina</b>						
Da internet	sito	Macchina per caffè automatica da con filtro 2,51 L	cad	800	1	800 <a href="https://www.sferaufficio.com/articolo/saeco-aulika-evo-black-automatica-macchina-da-caffe-con-filtro-2-51-l/J2853586936?dfw_tracker=99382-J2853586936&amp;mtm_campaign=22_rocketppc_performance_pmax_ped_it_&amp;mtm_source=google&amp;mtm_medium=cpc&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAtOmsBhCnARIsAGPa5yYX6yikDbCsOODMiAFRgm_G8si6KF75Ztu7iLD8CAmB5GZSL2eRwXoaAnnHEALw_wcB">https://www.sferaufficio.com/articolo/saeco-aulika-evo-black-automatica-macchina-da-caffe-con-filtro-2-51-l/J2853586936?dfw_tracker=99382-J2853586936&amp;mtm_campaign=22_rocketppc_performance_pmax_ped_it_&amp;mtm_source=google&amp;mtm_medium=cpc&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQIAtOmsBhCnARIsAGPa5yYX6yikDbCsOODMiAFRgm_G8si6KF75Ztu7iLD8CAmB5GZSL2eRwXoaAnnHEALw_wcB</a>
Da internet	sito	SPREMIAGRUMI ELETTRICO IN ACCIAIO INOX CON LEVA 150 W L 210 MM X P 210 MM X H 480 MM	cad	380	1	380 <a href="https://www.gastrodomus.it/p/16920-spremiagrumi-elettrico-in-acciaio-inox-con-leva-150-w.html">https://www.gastrodomus.it/p/16920-spremiagrumi-elettrico-in-acciaio-inox-con-leva-150-w.html</a>
Da internet	sito	BANCONE BAR + RETROBANCO IN METALLO VERNICIATO CON SUPPORTO IN VETRO - L 2500 MM. Piano di lavoro in postforming idrorepellente di colore bianco a bassa emissione di formaldeide con ella con refrigerazione ventilata, per garantire maggiori prestazioni e uniformità di temperatura all'interno del vano refrigerato. Rivestimento esterno della cella, compresi sportelli e cassette (optional), in lamiera preverniciata di colore bianco. 951 x2500mm	cad	9200	1	9200 <a href="https://www.gastrodomus.it/p/4917-banco-bar-retrobanco-lunghezza-25metri-vetro-supperto.html">https://www.gastrodomus.it/p/4917-banco-bar-retrobanco-lunghezza-25metri-vetro-supperto.html</a>
Da internet	sito	Armadio congelatore ventilato -18°c/-22°c 524 lt classe energetica E. L 740 mm x p 730 mm x h 2010 mm	cad	1100	2	2200 <a href="https://www.gastrodomus.it/791-armadi-frigo-e-celle-refrigerate/s-144/tipologia_armadio-standard">https://www.gastrodomus.it/791-armadi-frigo-e-celle-refrigerate/s-144/tipologia_armadio-standard</a>
Da internet	sito	Frigo bibite ventilato 238 lt +2°C/+ 8°C	cad	430	1	430 <a href="https://www.gastrodomus.it/p/18024-armadio-refrigerato-ventilato-per-bibite-capacita-238-lt-temp-2c8c.html">https://www.gastrodomus.it/p/18024-armadio-refrigerato-ventilato-per-bibite-capacita-238-lt-temp-2c8c.html</a>
Da internet	sito	CANTINA VINO DA INCASSO VENTILATA DOPPIA TEMPERATURA PORTA INOX 150 LT 6 RIPIANI 46 BOTTIGLIE +5°C/+22°C	cad	630	1	630 <a href="https://www.gastrodomus.it/p/20714-cantina-vino-da-incasso-ventilata-100-lt-6-ripiani-30-bottiglie-5c22c.html">https://www.gastrodomus.it/p/20714-cantina-vino-da-incasso-ventilata-100-lt-6-ripiani-30-bottiglie-5c22c.html</a>
Da internet	sito	LAVELLO ARMADIATO CON PORTE SCORREVOLI,1 VASCA,GOCCIOLATOIO A DESTRA,ALZATINA,L1000XP600XH965MM - CON FORO RUBINETTO Ø 32 MM	cad	400	1	400 <a href="https://www.gastrodomus.it/p/22770-lavatoio-su-armadio-1-vasca-gocciolatoio-dx-prof-600-lungh-1000.html">https://www.gastrodomus.it/p/22770-lavatoio-su-armadio-1-vasca-gocciolatoio-dx-prof-600-lungh-1000.html</a>
Da internet	sito	RUBINETTO MISCELATORE A PEDALE EURO CON LEVA DI SBLOCCO E BASETTA ESAGONALE - 200 X 150 MM	cad	200	1	200 <a href="https://www.gastrodomus.it/p/18065-rubinetto-miscelatore-a-pedale-euro-con-leva-di-sblocco-e-basetta-esagonale-200-x-150-mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/18065-rubinetto-miscelatore-a-pedale-euro-con-leva-di-sblocco-e-basetta-esagonale-200-x-150-mm.html</a>
Da internet	sito	CASSETTIERA IN ACCIAIO INOX DA AGGANCIARE AL TAVOLO, DOTATA DI 2 CASSETTI, L 400 X P 585 X H 580 MM	cad	218	1	218 <a href="https://www.gastrodomus.it/p/8608-cassettiera-2-cassetti-prof-600-lungh-400.html">https://www.gastrodomus.it/p/8608-cassettiera-2-cassetti-prof-600-lungh-400.html</a>
Da internet	sito	TAVOLO INOX L 500 MM X P 600 MM X H 865 MM	cad	113	1	113 <a href="https://www.gastrodomus.it/p/22277-tavolo-inox-con-misure-l-500-mm-x-p-600-mm-x-h-850-mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/22277-tavolo-inox-con-misure-l-500-mm-x-p-600-mm-x-h-850-mm.html</a>
Da internet	sito	RIPIANO IN ACCIAIO INOX DOPPIO, L 600 MM X P 300 MM X H 700 MM	cad	85	3	255 <a href="https://www.gastrodomus.it/p/22277-ripiano-in-acciaio-inox-doppio-l-600-mm-x-p-300-mm-x-h-700-mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/22277-ripiano-in-acciaio-inox-doppio-l-600-mm-x-p-300-mm-x-h-700-mm.html</a>

Da internet	sito	SCAFFALE ACCIAIO INOX 4 RIPIANI L 800 X P 500 X H 1500 MM	cad	210	10	2100	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/9011-scaffale-inox-con-4-ripiani-l-800-x-p-400-x-h-1500-mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/9011-scaffale-inox-con-4-ripiani-l-800-x-p-400-x-h-1500-mm.html</a>
Da internet	sito	ARMADIO ACCIAIO INOX CON 2 PORTE SCORREVOLI, 2 RIPIANI, L 1000 X P 600 X H 1500 MM	cad	700	1	700	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/8990-armadio-acciaio-inox-con-2-porte-scorrevoli-2-ripiani-l-1000-x-p-600-x-h-1500-mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/8990-armadio-acciaio-inox-con-2-porte-scorrevoli-2-ripiani-l-1000-x-p-600-x-h-1500-mm.html</a>
Da internet	sito	ARMADIO CASELLARIO L 1030 MM X P 350 MM X H 1800 MM STRUTTURA MONOBLOCCO A 15 CASELLE	cad	622	1	622	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/16338-armadio-casellario-struttura-monoblocco-a-15-caselle-profondita-35-cm.html">https://www.gastrodomus.it/p/16338-armadio-casellario-struttura-monoblocco-a-15-caselle-profondita-35-cm.html</a>
Da internet	sito	CUCINA PROFESSIONALE A GAS 6 FUOCHI ARMADIO APERTO PROFONDITÀ 700 MM	cad	1520	2	3040	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/2785-piano-di-cottura-gas-6-fuochi-armadio-aperto-bacinelle-smaltate.html">https://www.gastrodomus.it/p/2785-piano-di-cottura-gas-6-fuochi-armadio-aperto-bacinelle-smaltate.html</a>
Da internet	sito	CONFEZIONATRICE SOTTOVUOTO AUTOMATICA IN PLASTICA ABS E ACCIAIO INOX BARRA SALDANTE 325 MM L 370 MM X P 150 MM X H 750 MM	cad	125	1	125	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/21215-confezionatrice-sottovuoto-automatica-in-plastica-abs-e-acciaio-inox-l-425-mm-x-p-124-mm-x-h-205-mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/21215-confezionatrice-sottovuoto-automatica-in-plastica-abs-e-acciaio-inox-l-425-mm-x-p-124-mm-x-h-205-mm.html</a>
Da internet	sito	LAVAMANI A PARETE COMANDO A GINOCCHIO COMPLETO DI RUBINETTO	cad	110	1	110	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/7999-lavamani-400x400x320mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/7999-lavamani-400x400x320mm.html</a>
Da internet	sito	PIANO CALDO IN INOX L 900 MM X P 450 MM X H 60 MM	cad	150	1	150	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/5114-piano-caldo-in-inox-l90cm.html">https://www.gastrodomus.it/p/5114-piano-caldo-in-inox-l90cm.html</a>
Da internet	sito	MIXER AD IMMERSIONE CON MESCOLATORE VELOCITÀ VARIABILE 350 W - 2000/13000 RPM	cad	271	1	271	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/22089-mixer-ad-immersione-con-velocita-variabile-350-w-200013000-rpm.html">https://www.gastrodomus.it/p/22089-mixer-ad-immersione-con-velocita-variabile-350-w-200013000-rpm.html</a>
Da internet	sito	CAPPA KUBICA CENTRALE SENZA MOTORE L1400XP1200XH450MM	cad	503	1	503	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/18589-cappa-kubica-centrale-senza-motore-l1400xp1200xh450mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/18589-cappa-kubica-centrale-senza-motore-l1400xp1200xh450mm.html</a>
Da internet	sito	PIASTRA PER PANINI SINGOLA RIGATA IN GHISA - L 310 MM X P 380 MM X H 210/520 MM	cad	150	1	150	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/7195-piastra-per-panini-singola-rigata-in-ghisa-l-310-mm-x-p-380-mm-x-h-210520-mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/7195-piastra-per-panini-singola-rigata-in-ghisa-l-310-mm-x-p-380-mm-x-h-210520-mm.html</a>
Da internet	sito	ROMPIGHIACCIO IN SCAGLIE PROFESSIONALE MONOFASE 0,15 KW L 210 MM X P 380 MM X H 490 MM	cad	350	1	350	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/3088-rompighiaccio-rogm.html">https://www.gastrodomus.it/p/3088-rompighiaccio-rogm.html</a>
Da internet	sito	MACINA CAFFÈ E PEPE CON DOSATORE FERMA SACCHETTO MANOPOLA PRODUZIONE 10 KG/H	cad	550	1	550	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/1357-macina-caffe-cs.html">https://www.gastrodomus.it/p/1357-macina-caffe-cs.html</a>
Da internet	sito	FORNO A GAS A CONVEZIONE, COMANDI ELETTROMECCANICI CON UMIDIFICATORE, PER 5 TEGLIE GN1/1 O 600X400 MM	cad	3260	2	6520	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/18524-forno-a-gas-a-convezione-comandi-elettromeccanici-con-umidificatore-per-5-teglie-gn11-o-600x400-mm.html">https://www.gastrodomus.it/p/18524-forno-a-gas-a-convezione-comandi-elettromeccanici-con-umidificatore-per-5-teglie-gn11-o-600x400-mm.html</a>
Da internet	sito	LAVAPENTOLE ARMADIATO IN ACCIAIO INOX, PORTE SCORREVOLI, ALZATINA, 1 VASCA, L 1400 X P 600 X H 965 MM - CON FORO RUBINETTO Ø 32 MM	cad	631	1	631	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/22759-lavatoio-su-armadio-1-vasca-prof-600-lungh-1400.html">https://www.gastrodomus.it/p/22759-lavatoio-su-armadio-1-vasca-prof-600-lungh-1400.html</a>
Da internet	sito	LAVASTOVIGLIE ELETTROMECCANICA MONOFASE CESTO 500X500MM X H 360MM DOSATORE BRILLANTANTE E DETERGENTE INSTALLATO - DOPPIA PARETE	cad	1050	1	1050	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/24563-lavastoviglie-elettromeccanica-cesto-50x50-cm-altezza-utile-32-cm-dosatore-detergente-installato.html">https://www.gastrodomus.it/p/24563-lavastoviglie-elettromeccanica-cesto-50x50-cm-altezza-utile-32-cm-dosatore-detergente-installato.html</a>
Da internet	sito	LAVABICCHIERI ELETTROMECCANICA MONOFASE CESTO 350X350MM X H 205MM DOSATORE BRILLANTANTE E DETERGENTE INSTALLATI - DOPPIA PARETE	cad	700	1	700	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/24447-lavabicchieri-elettromeccanica-monofase-cesto-350x350mm-x-h-205mm-dosatore-brillantante-e-detergente-installati-doppia-parete.html">https://www.gastrodomus.it/p/24447-lavabicchieri-elettromeccanica-monofase-cesto-350x350mm-x-h-205mm-dosatore-brillantante-e-detergente-installati-doppia-parete.html</a>
Da internet	sito	FRIGGITRICE INDUSTRIALE ELETTRICA DA BANCO 1 VASCA 10 LT 7,5 KW TRIFASE	cad	630	1	630	<a href="https://www.gastrodomus.it/p/2668-friggitrice-elettrica-1-vasca-capacita-lt-10.html">https://www.gastrodomus.it/p/2668-friggitrice-elettrica-1-vasca-capacita-lt-10.html</a>
Da internet	sito	Sgabello alto per bancone	cad	40	6	240	<a href="https://www.themasie.com/it/acquistare-sgabelli-alti/29355-sgabello-alto-in-polipropilene-fine-freya-65-cm.html?channable=03874469640032393335352d36313536362d697473&amp;id_c=61566&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQiAtOmsBhCnARIsAGPa5ybgvWYh8qUQSDhijWK-gGfZVG2ydcCzYdOMkONubTe2pZpTDC7zBUaAtM0EALw_wcB">https://www.themasie.com/it/acquistare-sgabelli-alti/29355-sgabello-alto-in-polipropilene-fine-freya-65-cm.html?channable=03874469640032393335352d36313536362d697473&amp;id_c=61566&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQiAtOmsBhCnARIsAGPa5ybgvWYh8qUQSDhijWK-gGfZVG2ydcCzYdOMkONubTe2pZpTDC7zBUaAtM0EALw_wcB</a>
Da internet	sito	Macchina per popcorn - Capacità gr. 600/3 min - Cottura con olio - Monofase - Cm 72 x 57 x 103 h	cad	2288	1	2288	<a href="https://www.ristorazione-refrigerazione.it/macchine-pop-corn/5828-macchina-per-popcorn-capacita-gr-6003-min-cottura-con-olio-monofase-cm-72-x-57-x-103-h.html?utm_source=trovaprezzi&amp;utm_medium=cpc">https://www.ristorazione-refrigerazione.it/macchine-pop-corn/5828-macchina-per-popcorn-capacita-gr-6003-min-cottura-con-olio-monofase-cm-72-x-57-x-103-h.html?utm_source=trovaprezzi&amp;utm_medium=cpc</a>
						<b>Totale Arredo bar-caffetteria</b>	<b>35556</b>

#### 4.5. Arredo cinema

Da preventivo		Struttura di ancoraggio dello schermo cinematografico	€/m	100	30	3000	
Da internet	sito	Schermo cinema microforato adatto alla proiezione in 2K e 4K	€/mq	120	50	6000	<a href="https://www.harkness-screens.com/digital-perforations">https://www.harkness-screens.com/digital-perforations</a>
Da internet	sito	CHRISTIE CPP2215 2K, 3-chip DLP Cinema technology triple flash. Sistema Videoproiezione 0,98"2K 3-chip DMD DLP Cinema 2048x1080 pixels contrasto ratio: >2000:1 full field on/off Color processing (BIT DEPTH) 45-bit (3 x 15-bit) 15,000 lumens con lampada da 2,0 kW lamp ( CDXL-235 optional)	cad	42995	1	42995	<a href="https://www.christiedigital.com/products/end-of-production/cinema-projectors/christie-cp2215/overview">https://www.christiedigital.com/products/end-of-production/cinema-projectors/christie-cp2215/overview</a>
Da internet	sito	Lampada da CDXL-235 Lamp Only 2.3 KW.	cad	1110	1	1110	<a href="https://www.christiedigital.com/products/all-accessories/lamps/cdxl-23s-lamp/">https://www.christiedigital.com/products/all-accessories/lamps/cdxl-23s-lamp/</a>
Da internet	sito	Ottica 1,30-1,75:1 Zoom lens. 108-320106-01	cad	4995	1	4995	<a href="https://www.adcom.it/ottiche-e-accessori/obiettivi-cinematografici/ef-canon/canon-cn-e-18-80mm-t4-4-l-is-kas-s/p_n_27_245_2909_39630">https://www.adcom.it/ottiche-e-accessori/obiettivi-cinematografici/ef-canon/canon-cn-e-18-80mm-t4-4-l-is-kas-s/p_n_27_245_2909_39630</a>
		Supporto a navimento per cp2215 regolabile in altezza					<a href="https://www.thomann.de/it/zaor_stand_monitor_black_grev_507375.htm?#lb=1&amp;ga">https://www.thomann.de/it/zaor_stand_monitor_black_grev_507375.htm?#lb=1&amp;ga</a>

Da internet	sito	Supporto a pavimento per cp2215, regolabile in altezza	cad	800	1	800	<a href="https://www.thomann.de/it/zaor_stand_monitor_black_grey_507375.htm?gclid_source=1&amp;gclid=Cj0KCCQiA2eKtBhDcARisAEGTG426-3MZVSC0YD950iiKZ-PEMpRmOgt4Esj_IcMF99NEA_M76ZE-0aAhpYEAw_wcB">https://www.thomann.de/it/zaor_stand_monitor_black_grey_507375.htm?gclid_source=1&amp;gclid=Cj0KCCQiA2eKtBhDcARisAEGTG426-3MZVSC0YD950iiKZ-PEMpRmOgt4Esj_IcMF99NEA_M76ZE-0aAhpYEAw_wcB</a>
Da internet	sito	Sistema di archiviazione monitor, tastiera e mouse, switch. GDC Integrated Media Block IMB GDC modello SX3000-AR HFR High Frame Rate capability, compreso cavo collegamento audio Dolby CP 750. Enterprise Storage Device( 4TB, RAID-5, 3,5" HDD) - dispositivo di archiviazione	cad	8970	1	8970	<a href="https://www.digitronic-cinema.it/wp-content/uploads/2015/05/GDC_SX-3000_brochure_Eng_120413_v1_Final-s.pdf">https://www.digitronic-cinema.it/wp-content/uploads/2015/05/GDC_SX-3000_brochure_Eng_120413_v1_Final-s.pdf</a>
Da internet	sito	Kit automazione luci cinema digitale con certificazione elettrica	cad	730	1	730	
Da internet	sito	UPS_ APC SMART-UPS 3.0 kw LCD 230 V ( uninterruptible power supply)	cad	630	1	630	<a href="https://www.graphiland.it/gruppi-di-continuita/3195-smart-ups-3000va-lcd-230v-0731304337331.html">https://www.graphiland.it/gruppi-di-continuita/3195-smart-ups-3000va-lcd-230v-0731304337331.html</a>
Da internet	sito	Estrattore RE. Sistema di estrazione aria con ventola e tubolare	cad	680	1	680	<a href="https://www.ondainox.it/estrattori_aria_cassonato">https://www.ondainox.it/estrattori_aria_cassonato</a>
Da internet	sito	Dolby CP750_Processore audio digitale	cad	2600	1	2600	<a href="https://www.goldenduckgroup.com/product/dolby-digital-cinema-processor-cp750/">https://www.goldenduckgroup.com/product/dolby-digital-cinema-processor-cp750/</a>
Da internet	sito	Installazione tecnica per sistema di proiezione e server e taratura audio	cad	2400	1	2400	
Da internet	sito	Dolby AccessLink DB-35 o RJ -45 ( dipendente dalla tipologia di server interconnesso) per connessione con sever Dolby DSS e altre marche. Incluso USB captiveview TX	cad	865	1	865	
Da internet	sito	Fidelio 4-channel trasmitter for hearing impaired (assisted listening) and visually impaired ( descriptive narration) putput for use with Dolby Fidelio receivers	cad	510	1	510	Fidelio 4-channel trasmitter for hearing impaired
Da internet	sito	Dolby CapitiView closed caption viewing device. Includes display device and rubber mount for use in cup holder.	cad	425	2	850	<a href="https://professional.dolby.com/siteassets/products/dolby-accessibility-solutions-for-cinema/dolby-captiview/dolby_captiview_product_sheet.pdf">https://professional.dolby.com/siteassets/products/dolby-accessibility-solutions-for-cinema/dolby-captiview/dolby_captiview_product_sheet.pdf</a>
Da internet	sito	Fidelio wireless 4-channel audio receiver with headset and rechargeable battery. For use with Dolby Fidelio transmitter	cad	115	2	230	<a href="https://professional.dolby.com/siteassets/products/dolby-accessibility-solutions-for-cinema/dolby-fidelio/dolby-fidelio-product-sheet.pdf">https://professional.dolby.com/siteassets/products/dolby-accessibility-solutions-for-cinema/dolby-fidelio/dolby-fidelio-product-sheet.pdf</a>
Da internet	sito	Casse effetti	cad	500	16	8000	<a href="https://jblpro.com/en/products/9350">https://jblpro.com/en/products/9350</a>
Da internet	sito	Casse retro schermo in tre canali, destra, sinistra e centro	cad	2000	1	2000	<a href="https://magna-tech.com/catalog/jbl-speakers/jbl-4622n/">https://magna-tech.com/catalog/jbl-speakers/jbl-4622n/</a>
Da internet	sito	Subwoofer	cad	1500	1	1500	<a href="https://jblpro.com/en/products/dsi-2-0-series">https://jblpro.com/en/products/dsi-2-0-series</a>
Da internet	sito	Amplificatori	cad	1000	8	8000	<a href="https://jblpro.com/en/products/9300">https://jblpro.com/en/products/9300</a>
					<b>Totale cinema</b>	<b>96865</b>	
					<b>Totale complementi d'arredo</b>	<b>162214</b>	

Tabella 4: Macrovoce “Complementi d’arredo” del computo metrico estimativo. Elaborazione dell’autrice.

#### Complementi d'arredo

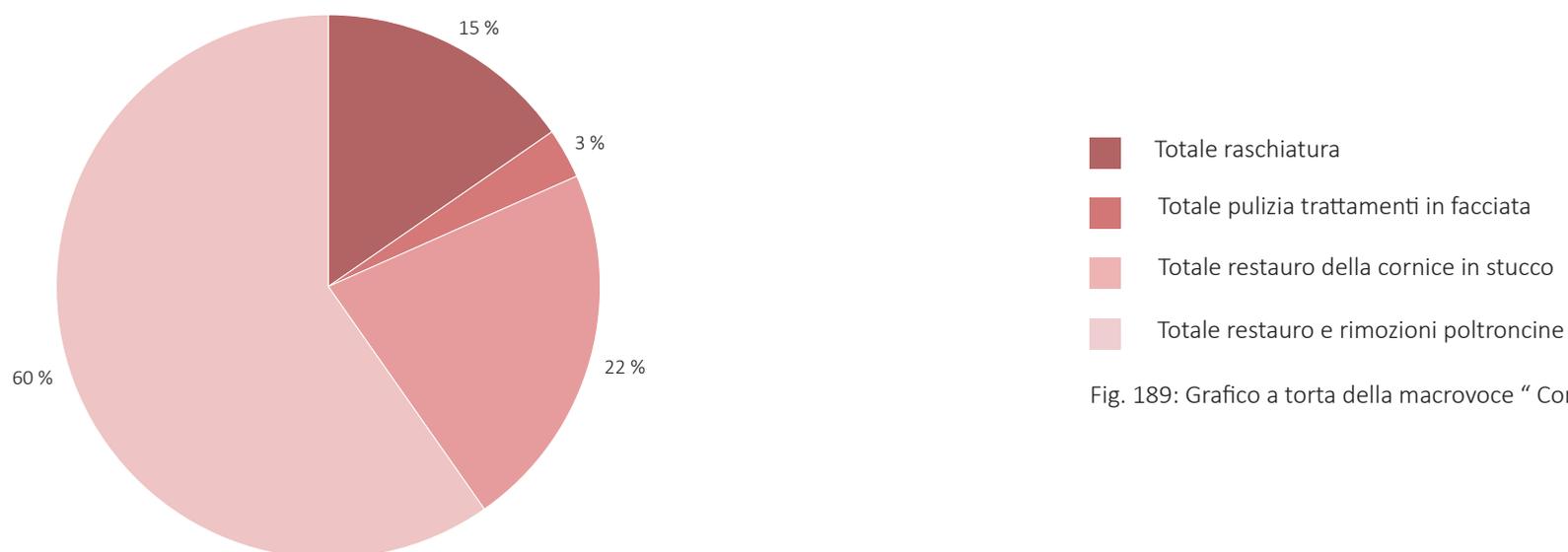


Fig. 189: Grafico a torta della macrovoce “ Complementi d’arredo”

## 6.2.2.5 Demolizioni e rimozioni

Questa sezione descrive le demolizioni e le rimozioni necessarie per l'adeguamento funzionale dell'edificio. Gli interventi principali sono la rimozione degli infissi e l'eliminazione della pendenza. Gli infissi originali dell'edificio saranno demoliti e sostituiti con nuovi modelli più efficienti dal punto di vista energetico e acustico, questo intervento mira a migliorare il comfort interno dell'edificio, riducendo le dispersioni termiche e il rumore proveniente dall'esterno. Sarà eliminata la pendenza presente all'interno dell'edificio che, dopo attente verifiche, è risultata non essere parte del progetto originale. La rimozione della pendenza renderà l'edificio più accessibile e fruibile da parte di tutti gli utenti.

5. DEMOLIZIONI E RIMOZIONI					
CODICE	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	COSTO UNITARIO €	QUANTITÀ	COSTO TOTALE €
<b>5.1. Smontaggio infissi</b>					
1C.01.140.001 0.a	Rimozione di serramenti in legno interni ed esterni, impennate e simili, di qualunque forma e dimensione, incluse mostre, controtelai, imbotti ecc. compresa la movimentazione in cantiere con qualsiasi mezzo, il carico ed il trasporto a deposito o alle discariche autorizzate: con recupero mediante accurato smontaggio ed accatastamento nell'ambito del cantiere o trasporto a deposito	mq	22,3	12,9	287,7
1C.01.140.002 0.a	Rimozione di stipiti, controtelai, imbotti e simili isolati, non facenti parte dei serramenti in 1C.01.140.0010, nei quali sono compresi: con recupero mediante accurato smontaggio ed accatastamento nell'ambito del cantiere o trasporto a deposito	mq	1,8	16	28,8
A25119	Smontaggio di porte o cancelli in profilato di ferro o di alluminio calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	mq	28,22	10	282,2
A25114	Smontaggio di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	mq	19,86	30	595,8
1C.01.150.006 0.b	Rimozione di avvogibili in lamiera di ferro o in profilati di alluminio, inclusi accessori, di qualunque forma e dimensione: con carico e trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica.	mq	5,95	4	23,8
A25118	Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	mq	23,17	25	579,25
A25093	Rimozione di discendenti e canali di gronda in lamiera o pvc, compresa la rimozione di grappe e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico ed escluso il solo calo in basso	m	7,83	44	344,52
C25011	Smontaggio e rimontaggio di mostre di porte da recuperare di qualunque genere	m	3,76	42	157,92
				<b>Totale smontaggio infissi</b>	<b>2300,0</b>
<b>5.2. Rimozione bagno originale</b>					
1C.01.170.001 0	Rimozione di apparecchi igienico-sanitari, incluso lo smontaggio delle apparecchiature, rubinetterie e degli accessori. Compreso l'abbassamento, il carico e trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica. Esclusi gli oneri di smaltimento.	cad	26,14	6	156,84
	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la	mq	10,07	30	302,1

A25032a	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni pieni	mq	10,97	30	329,1
A25049	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla	mq	9,4	11	103,4
				<b>Totale rimozione bagno</b>	<b>589,34</b>
<b>5.3. Rimozione pendenza e finiture</b>					
A25056	Rimozione di pavimento in moquette incollato su sottofondo di qualsiasi natura, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico	mq	3,45	450	1552,5
A25070	Rimozione di battiscopa, cornici o mantovane in legno, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, esclusi carico e trasporto a discarica controllata e relativi oneri	m	1,57	40	62,8
A25047a	Demolizione di pavimento di pietre naturali in lastre o quadrotti, gradini, soglie e simili, per uno spessore di 3 cm compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm e l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio: senza recupero di materiale	mq	15,67	87	1363,29
A25053	Demolizione parziale o totale di pavimento industriale eseguita con mezzi meccanici, compresa la demolizione del massetto di sottofondo, il battiscopa o zoccolino e la scarifica su terrapieno; compresi e compensati gli oneri per lo sgombero e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio dei materiali di risulta	mc	43,42	50,25	2181,86
A25130	Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 24 giugno 2015 da computarsi a parte, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica	mc	49,35	50,25	2479,84
A25054b	Rimozione di pavimento in legno, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico: incollato sul fondo di cemento o altro materiale	mq	6,27	203	1272,81
N04083c	Martello demolitore ad aria compressa: della potenza di 1.700 l/min, del peso di 27 kg, a caldo	ora	38,32	12	459,84
A25046	Rimozione del solo strato di finitura di intonaco (colla o stucco)	mq	9,4	130	1222
B65085a	Asportazione di carta da parati mediante spatola previa imbibizione, esclusa eventuale ripresa del sottostante intonaco danneggiato: per uno strato	mq	3,13	985	3083,1
				<b>Totale rimozione pendenza e finiture</b>	<b>13678,0</b>
<b>Totale</b>					<b>16567,28</b>

Tabella 5: Macrovoce di "Demolizioni e rimozioni" del computo metrico estimativo. Elaborazione dell'autrice.

### Demolizioni e rimozioni

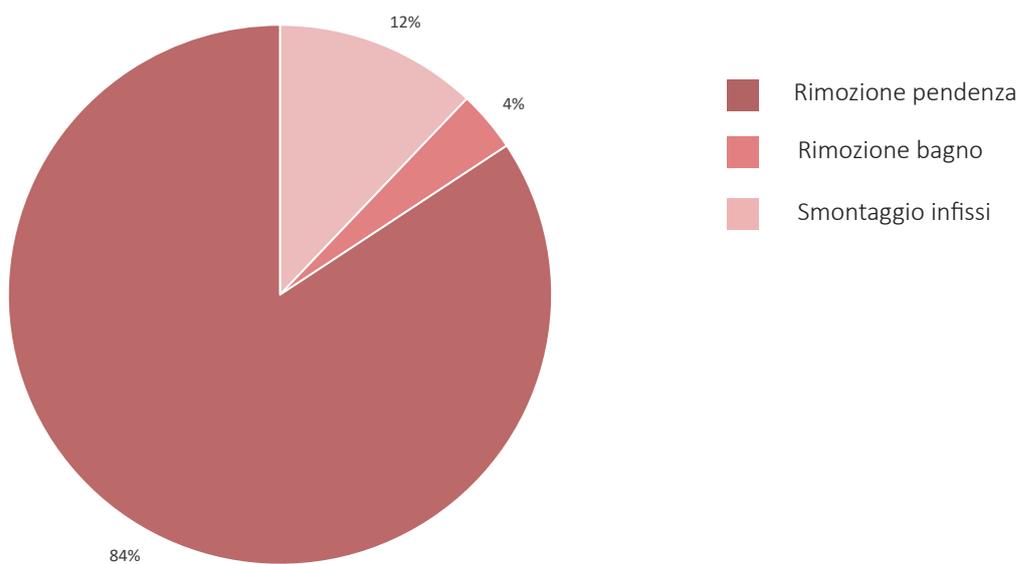


Fig. 190: Grafico della macrovoce " Demolizioni e rimozioni"

## 6.2.2.6 Opere di finitura

Questa sezione descrive le lavorazioni di ripristino delle finiture, necessarie per restituire all'edificio un aspetto curato e funzionale le finiture esistenti presentavano uno stato di degrado dovuto all'umidità e alla mancata pulizia. Gli interventi di rifinitura più costosi si concentrano nella sala cinematografica, dove si renderà necessario il ripristino del parquet esistente da sostituire con uno nuovo dopo la rimozione della pendenza e nella posa del tessuto fonoassorbente da applicare sulle pareti della sala cinematografica specifico per favorire il comfort acustico durante le proiezioni

6. OPERE DI FINITURA					
CODICE	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	UNITÀ DI MISURA	COSTO UNITARIO €	QUANTITÀ	COSTO TOTALE €
<b>Rivestimento sala cinematografica</b>					
B43241a	Collanti e vernici per pavimenti e rivestimenti: per pavimenti in moquette: adesivo organico minerale monocomponente (resa pari a circa 300-500 g/mq) confezione da 18 kg euro (quattro/85)	cad	4,85	17,5	84,88
da sito internet	Tappezzeria Fonoassorbente rotolo da 0,98x 10m. Da applicare come carta da parati.	cad	680,76	37	25188,12
da sito internet	Costo manodopera per la posa del tessuto fonoassorbente	€/mq	10	363,4	3634
B43109	Moquette in tessuto Axminster, 80% lana, 20% nylon, con supporto in juta sintetica, antistatica ed ignifuga Euroclasse Bfl-s1, in rotoli da 4,00 m di altezza, a tinta unita o disegnata	mq	80	200	16000
	Parquet in rovere	mq	55	215	11825
				<b>Totale rivestimento sala</b>	<b>56732,00</b>
<b>6.1. Foyer</b>					
B45034a	Pavimento di gres porcellanato doppio caricamento in piastrelle rettificate per zone ad intenso calpestio, rispondenti alla norma UNIEN 14411, classe assorbimento acqua Bla G,	mq	116,35	86	<b>10006,1</b>
<b>6.2. Cucina</b>					
B43212a	Klinker ceramico non gelivo, a norma UNI 17411, impasto bianco smaltato, in piastrelle, per rivestimenti civili e commerciali interni ed esterni, spessore medio 10 mm: effetto pietra: 6,5 x 26 cm	mq	33,75	51	1721,25
B45003a	Massetto pronto ad alta resistenza, adatto per la posa di pavimenti con adesivo (piastrelle ceramiche, gres porcellanato, pietre naturali, parquet e piastrelle resilienti), dello spessore di 20 ÷ 80 mm, dato in opera battuto, livellato e liscio: spessore 2 cm	mq	14,57	385	5609,45
				<b>Totale cucina</b>	<b>7330,7</b>
<b>6.3. Rivestimento spogliatoi e bagni personale</b>					
B45035a	Pavimento di gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per zone ad uso residenziale terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto rustico: 33,3 x 33,3cm, spessore 8 mm	mq	51,63	78,68	4062,25
B43224a	Zoccolino di gres porcellanato colorato in massa, superficie naturale o bocciardata: effetto cemento, 10 x 30 cm, spessore 8,5 mm con +sguscia	m	13,6	265	3604
				<b>Totale spogliatoi e bagni</b>	<b>7666,25</b>

6.4. Finitura per esterni					
B63019b	Pittura per esterni, intonaci e/o supporti minerali, a base di silicato liquido di potassio conforme alle norme VOB/C DIN 18363 2.4.1, composta da sostanze minerali pure e pigmenti minerali inorganici resistenti alla luce e silicato liquido di potassio, idrorepellente, non infiammabile, applicabile a pennello, a rullo o a spruzzo, in confezioni da 5 l: colorata	cad	9,77	9,22	90,08
A75014c	Intonaco, formato dalla stesura di due mani di malta, applicate con adeguate guide e poste, tirato a fratazzo stretto per dare la superficie finita con possibilità di esclusione dello strato finale: con malta traspirante costituita da prodotto premiscelato resistente ai solfati avente struttura porosa (percentuali di vuotino inferiore al 27% del volume) atta a favorire l'evaporazione dell'umidità	mq	48,33	461	22280,13
A75019	SovrapCOSTO agli intonaci per esecuzione su pilastri, colonne, archi, arcate e volte	mq	17,76	35	621,6
				<b>Totale esterni</b>	<b>22991,81</b>
6.5. Finitura per interni					
A75016	Intonaco civile per interni costituito da arricciatura, rinzaffo con malta bastarda tirato a fratazzo stretto e successivo strato finale con colla di malta pozzolanica rifinito alla lama	mq	37,11	1151	42713,61
B63012b	Pittura per interni ai silicati, lavabile, conforme alle norme DIN EN 13300 e DIN 18363, 2.4.1, costituita da legante e pigmenti inorganici, derivanti da prodotti naturali, privi di solventi o	cad	6,32	14,39	90,94
B65019a	Pittura per interni ai silicati, lavabile, conforme alle norme DIN EN 13300 e DIN 18363, 2.4.1, costituita da legante e pigmenti inorganici, derivanti da prodotti naturali, privi di solventi o sostanze nocive alla salute, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo: bianca	mq	6,3	1151	7251,3
B63003a	Idropittura: lavabile germicida-fungicida in confezioni da 5 l, applicabile a pennello, a rullo o a spruzzo, resa 0,083 l/mq per mano	l	6,79	2,5	16,98
B65015b	Tinteggiatura con idropittura di superfici a due mani a coprire, applicata a pennello, a rullo o a spruzzo, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: lavabile germicida-fungicida	mq	9,02	28,5	257,07
A75071	Intonaco a secco realizzato mediante applicazione in aderenza su superfici preesistenti di lastre in cartongesso dello spessore di 12,5	mq	26,72	142,1	3796,912
				<b>Totale interni</b>	<b>54126,8118</b>
				<b>Totale opere di finitura</b>	<b>158853,7</b>

Tabella 6: Macrovoce di "Opere di finitura" del computo metrico estimativo. Elaborazione dell'autrice.

### Opere di finitura

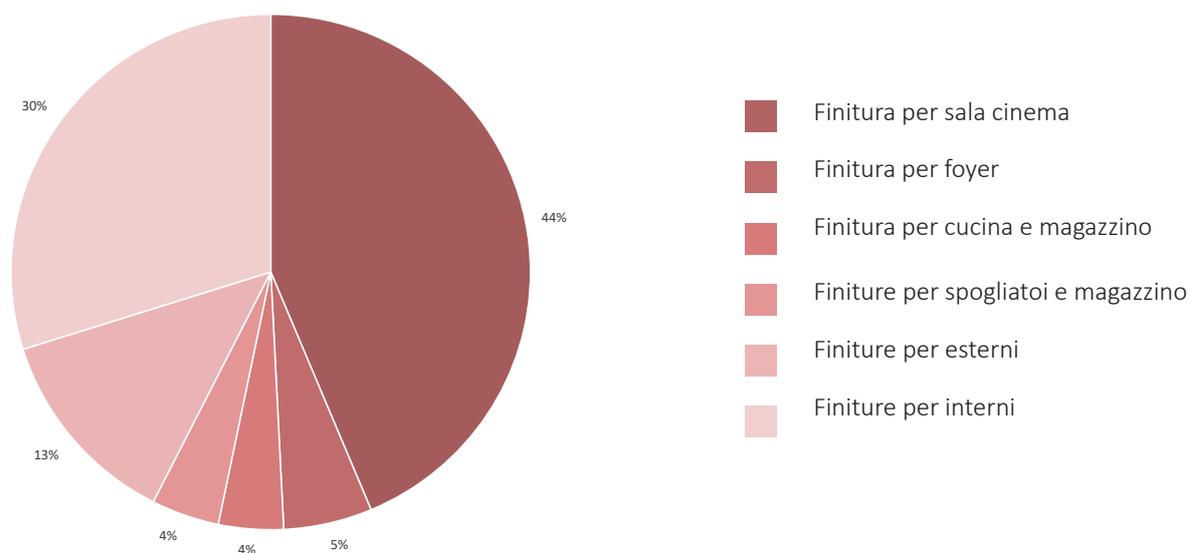


Fig. 191: Grafico a torta della macrovoce "Opere di finitura"

### 6.2.2.7 Costo totale

La voce “Costo Totale” offre una panoramica completa delle spese previste nel computo metrico estimativo, suddivise per macrovoci. Le voci che incidono maggiormente sul costo complessivo sono: Opere di Finitura e Complementi d’Arredo (23%) che comprendono le spese per il ripristino delle finiture deteriorate, la sostituzione degli infissi e la posa di nuovi pavimenti e rivestimenti. Inoltre, include l’acquisto di complementi d’arredo funzionali ed esteticamente gradevoli. Un’importante componente all’interno della macrovoce dei complementi d’arredo è la sostituzione dei vecchi apparecchi cinematografici con modelli di ultima generazione. A seguire la macrovoce “opere di restauro” incide del del 17%, nonostante l’edificio non presenti un degrado strutturale avanzato, sono necessari alcuni interventi per il risanamento dei danni causati da umidità e inquinamento sulle superfici esterne.

<b>COSTO TOTALE PROGETTO DI RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DE CINEMA VITTORIA</b>	
<b>MACROVOCE</b>	<b>COSTO TOTALE (€)</b>
1. Allestimento cantiere/ opere provvisionali	7155,8
2. Nuove costruzioni	29736,1
3. Opere di restauro	121232,8
4. Complementi d'arredo	162214
5. Demolizioni e rimozioni	16567,3
6. Opere di finitura	158853,66
7. Impianti	215655
<b>TOTALE FINALE</b>	<b>711415,17</b>
<b>TOTALE parametrico (metri totali : 480)</b>	<b>1482,114937</b>

Tabella 7: Costo totale del computo metrico estimativo. Elaborazione dell’autrice.

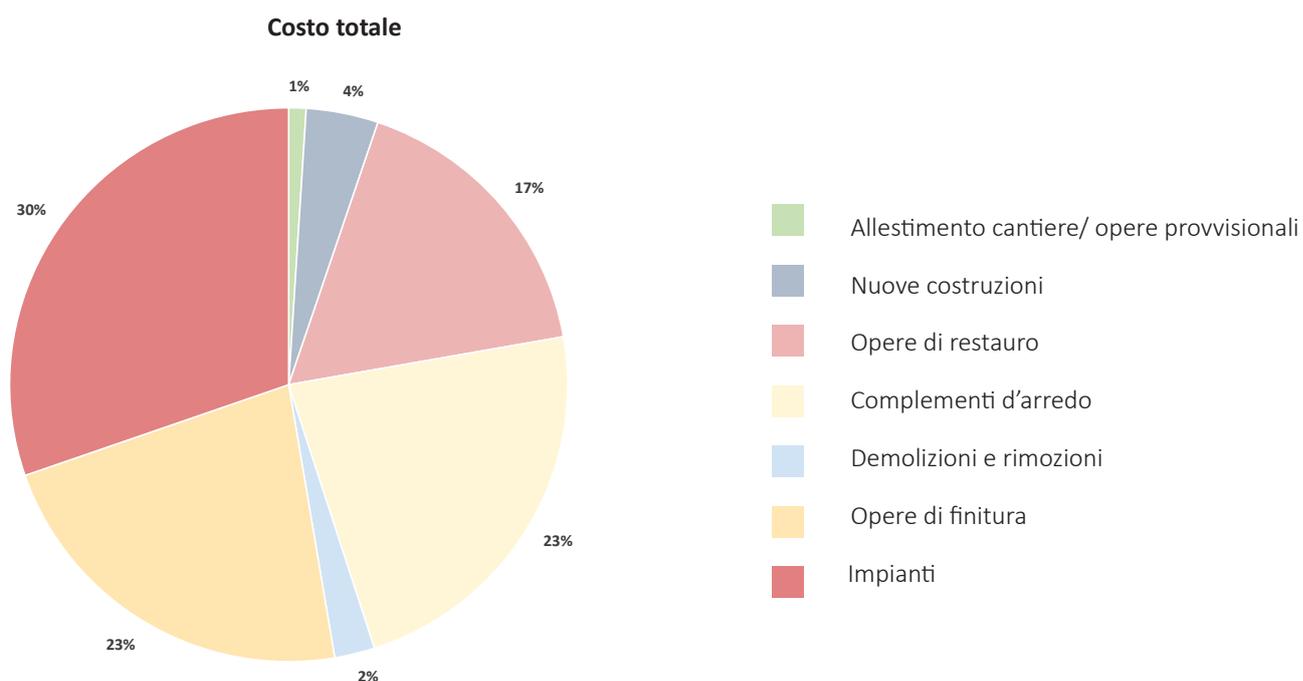


Fig. 192: Grafico a torta del costo totale.

### **6.2.3 Quantificazione delle lavorazioni**

La quantificazione delle lavorazioni rappresenta un passaggio essenziale nella stesura del computo metrico estimativo per il restauro del Cinema Vittoria. In questa fase, si procede alla determinazione delle quantità per ciascuna voce di lavorazione, basandosi sulle misure rilevate dal progetto. Questo processo richiede un'accurata misurazione e registrazione di tutte le componenti del progetto, come superfici, volumi e lunghezze, per ogni tipo di intervento previsto. La precisione nella quantificazione è fondamentale per garantire che i costi stimati siano realistici e accurati, permettendo una gestione efficace delle risorse e dei tempi. Attraverso questa dettagliata analisi quantitativa, il computo metrico estimativo diventa uno strumento affidabile per la pianificazione degli investimenti e la prevenzione di possibili imprevisti economici, assicurando che il progetto possa essere realizzato nei tempi e nei costi previsti.

### **6.2.4 Ricerca dei prezzi unitari**

La ricerca dei prezzi unitari costituisce il quarto passaggio fondamentale nella stesura del computo metrico estimativo per il restauro del Cinema Vittoria. In questa fase, si procede all'individuazione dei prezzi unitari per ciascuna voce di lavorazione, utilizzando fonti affidabili, in questo caso le fonti sono state il prezzario DEI e il prezzario regionale della Lombardia del 2023. Questi prezzari forniscono una base di riferimento aggiornata e standardizzata, assicurando che i costi stimati siano conformi ai prezzi di mercato e alle normative vigenti. L'accurata ricerca dei prezzi unitari permette di definire in modo preciso il costo complessivo delle lavorazioni, garantendo una maggiore trasparenza e accuratezza nel computo metrico estimativo.

### **6.2.5 Stima dei costi unitari**

La stima dei costi unitari rappresenta il quinto passaggio importante nella stesura del computo metrico estimativo per il restauro del Cinema Vittoria. In questa fase, i prezzi unitari ottenuti dalla ricerca precedente vengono applicati alle quantità di ciascuna voce di lavorazione determinate nel progetto esecutivo. Questo processo permette di calcolare il costo specifico di ogni singolo intervento previsto nel progetto, sommando i costi unitari delle diverse lavorazioni per ottenere il costo complessivo di ogni macrovoce. La precisione nella stima dei costi unitari è fondamentale per garantire che il budget totale del progetto sia realistico e accurato. Questa stima dettagliata consente di identificare le voci di spesa principali, facilitando la gestione e il controllo dei costi durante l'intero processo di restauro.

### **6.2.6 Stima dei costi totali**

La stima dei costi totali costituisce il sesto e ultimo passaggio nella stesura del computo metrico estimativo per il restauro del Cinema Vittoria. In questa fase, si procede alla sommatoria di tutti i costi unitari delle diverse lavorazioni per ottenere il costo complessivo del progetto. Questa operazione permette di avere una visione chiara e dettagliata dell'investimento economico necessario per il completamento dei lavori. La stima dei costi totali include non solo le spese dirette delle lavorazioni, ma anche eventuali costi accessori, come le spese tecniche, gli oneri per la sicurezza e le riserve per imprevisti. Una stima accurata dei costi totali è essenziale per pianificare correttamente il budget del progetto, garantendo che le risorse finanziarie siano sufficienti per coprire tutte le fasi del restauro.

## 6.3 Quadro economico

Il quadro economico rappresenta una sezione fondamentale del progetto di ristrutturazione, in quanto fornisce una stima dettagliata dei costi complessivi previsti per la realizzazione dell'opera. Analizzandone le singole voci, è possibile ottenere una visione chiara delle spese che dovranno essere affrontate e pianificare con precisione gli investimenti necessari. Il quadro economico del progetto di ristrutturazione in esame si compone di diverse voci, ognuna delle quali concorre a definire il costo complessivo dell'opera:

### a) Lavori a corpo, a misura:

Questa voce rappresenta il costo stimato dei lavori veri e propri, suddiviso tra lavori a corpo (prezzo forfettario per l'intera prestazione) e lavori a misura (pagamento in base alle quantità effettivamente realizzate). Include tutte le lavorazioni che possono essere soggette a una riduzione del prezzo tramite gara d'appalto o trattativa. Queste opere costituiscono la parte principale dei lavori di restauro e rifunzionalizzazione del cinema.

### b) Costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta:

In questa voce rientrano le spese relative all'attuazione dei piani di sicurezza elaborati per la tutela dei lavoratori durante l'esecuzione dei lavori. Tali costi sono obbligatori per legge e non possono essere oggetto di ribasso d'asta da parte delle imprese appaltatrici.

Il totale delle opere che ammonta a 706.0923,70€ rappresenta il costo complessivo delle operazioni dirette necessarie per il restauro e la rifunzionalizzazione

### c) Somme a disposizione della stazione appaltante:

Spese tecniche: si riferiscono a tutti i costi associati ai servizi professionali necessari per la progettazione, la gestione e la supervisione di un progetto. Queste spese sono fondamentali per garantire che il progetto sia pianificato, eseguito e completato in conformità con le normative vigenti, le specifiche tecniche e gli standard di qualità.

Imprevisti: questa voce rappresenta una riserva per far fronte a spese impreviste che potrebbero sorgere durante l'esecuzione dei lavori. L'importo è definito in base a una percentuale del costo complessivo dell'opera.

Fonte: Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, Codice dei contratti pubblici, Art. 17.

<b>A</b>	<b>OPERE</b>			
A.1	Opere (soggette a ribasso)		705.830,70 €	
A.2	Oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso)		1.093,00 €	
		<b>TOTALE OPERE</b>	<b>706.923,70 €</b>	
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>			
B.1	IVA (10%)	10,00%	70.692,37 €	
B.2	Spese tecniche <i>Progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudi</i>	10,00%	705,83 €	
	B.3a	Cassa su spese tecniche (B.2)	4,00%	28,23 €
	B.3b	IVA su spese tecniche (B.2 + B.3a)	22,00%	161,49 €
B.3	Cassa e IVA su spese tecniche		189,73 €	
B.4	Imprevisti e varie	3,00%	211,75 €	
		<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>72.011,43 €</b>	
	<b>TOTALE</b>		<b>778.935,13 €</b>	

Tabella 8: Quadro economico del progetto di restauro e rifunzionalizzazione del cinema Vittoria

## Conclusioni

Con questo progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Cinema Vittoria, si mira a preservare il valore storico e architettonico della struttura, potenziando al contempo l'offerta culturale nella città di Varese. Il dialogo con il Comune di Varese ha permesso di identificare le esigenze che questo progetto può soddisfare. Tra le proposte emerse, l'inserimento di una caffetteria e di un cinema risulta compatibile sia dal punto di vista architettonico sia per la disposizione degli spazi.

Queste nuove funzioni consentono un intervento rispettoso della struttura esistente, grazie all'inserimento di locali che si adattano bene alla disposizione interna originale. L'intervento è minimamente invasivo e garantisce un riuso appropriato della struttura. La mancanza di gravi degradi, insieme alla posizione strategica dell'edificio, situato vicino al polo culturale in costruzione e al nuovo progetto di connessione delle stazioni, rappresentano fattori complementari per l'avvio di un reale processo di riqualificazione.

Per il recupero di un edificio dismesso, è fondamentale considerare l'aspetto sociale: nelle complesse reti burocratiche ed economiche che si creano nel processo di riqualificazione, non bisogna mai perdere di vista il valore sociale che l'edificio può assumere nel contesto urbano, costituito non solo da edifici ma anche da persone e relazioni.