


**CITTÀ DI
CARPI**

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

Prot. Gen. n. del
 Class.: 4.9
 Prot. int. A3 pat/p/ 55
 Codice Pratica: N1110 - AR11-5
 Riferimento: Prot. n.
 Allegati n. 11
 F:\DATI\Patrimonio_Gestione\Ar_locazioni_attive\Ar11_5-
 aralocaliCaffèdelTeatro\stima\StimaCaffè_teatro.doc

Oggetto: VERBALE DI CONSISTENZA e RELAZIONE TECNICA DI STIMA del più probabile canone di locazione annuo iniziale dei locali comunali adibiti a Caffé del Teatro, per lo svolgimento dell'attività di bar-ristorazione e del servizio di buffetteria a Carpi, in Piazza dei Martiri n. 73 presso il Teatro Comunale.

La sottoscritta Forghieri Geom. Rita dipendente del Comune di Carpi presso il Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio - Settore A3, incaricata di determinare il più probabile valore del canone iniziale annuo, per i locali in oggetto, adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande nel Teatro Comunale, redige la seguente:

PREMESSA

Oggetto dell'incarico è la determinazione del più probabile canone di mercato, e del relativo valore ai fini assicurativi, di alcune porzioni al piano terra del complesso immobiliare del teatro di proprietà comunale, posto in Piazza dei Martiri n. 73, adibite allo svolgimento dell'attività di bar-ristorazione e del servizio di buffetteria integrate con attività utili a dare maggiore vitalità e qualificazione al centro storico della città in Carpi.

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

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

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

- PARTE PRIMA -

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

1.1 UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia è posto in Carpi, in pieno centro storico, nell'angolo a sud - est della piazza, nel cuore della città (vedi estratto catastale – Allegato A).

Il fabbricato è attualmente identificato al N.C.E.U. al Foglio 119, Mappale 527, per brevità nella pagina seguente si riporta solo la descrizione catastale del sub 2 interessato dalla presente stima (come si rileva dalle visura catastale in Allegato B).

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

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
 41012 Carpi (MO)
 C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare il Settore A3 - Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio - via Peruzzi 2, 4° piano geom. Rita Forghieri, tel. 059 649185, fax 059 649095, e-mail rita.forghieri@comune.carpi.mo.it



1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Conformemente a quanto riportato dalla Variante Generale al vigente P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e dalle successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., recepite negli elaborati aggiornati e coordinati (vedi estratto di P.R.G. – **Allegato C**), di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 686 del 06/12/2012, l'area interessata dall'intervento è sottoposta alla normativa di seguito riportata:

Omissis...

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

"Servizi per la mobilità e sedi amministrative pubbliche" Art.73.08 NTA

Parte "Infrastrutture per la viabilità" Art.76 NTA

*L'edificio è soggetto a "Restauro scientifico" Art.11.03 NTA classificazione tipologica UE speciale
p̄novecentesca originaria a struttura unitaria Art. 36 NTA.*

Omissis...

1.3 PROPRIETA', PROVENIENZA, CLASSIFICAZIONE INVENTARIALE

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

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

Nell'Inventario dei Beni Immobili del Comune di Carpi il teatro è tra i beni demaniali, modello A, indisponibili per natura all'Unità Edilizia Infrastrutturale N 1110.

1.4 REQUISITI STORICO-ARTISTICI

Il fabbricato è sottoposto a tutela storico-artistica ai sensi Legge 1089/39 (compreso nell'elenco dei beni sottoposti a tutela, prot. n. 3462 del 9/04/1985 – **Allegato D**).

La verifica dell'interesse culturale, ai sensi del comma 3 art. 12 del nuovo codice dei beni culturali (D.Lgs 42/2004), è stata richiesta nel 2009 con le modalità previste dal Decreto del 06/02/2004 del Ministero per i beni e le attività culturali, rif. prot. com. le n. 33102 del 1/07/2009. Ad oggi la procedura è stata sospesa da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Bologna – Modena – Reggio Emilia, poiché è in corso la definizione e l'aggiornamento dell'elenco completo di tutti i proprietari, in parte deceduti, dei palchi e retropalchi del teatro.

1.5 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, SUA CONSISTENZA, INTERVENTI EFFETTUATI

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

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

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

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

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

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

Le porzioni di teatro danneggiate dai sismi e tutt'ora inagibili saranno oggetto, nel corso del 2013, di interventi di ripristino e miglioramento strutturale-sismico, come da progetto esecutivo A4 n. 170/12 approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 18/02/2013, immediatamente eseguibile. In particolare per la stagione estiva 2013 sarà approntato il cantiere con l'installazione di tutto il ponteggio sul perimetro esterno del Teatro, lasciando liberi ed in sicurezza gli accessi di ingresso all'edificio ed in particolare quello della caffetteria.

Al momento per l'anno 2012-2013 la stagione degli spettacoli in teatro è sospesa fino al ripristino dell'agibilità.

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

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

In particolare per il Teatro è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione incendi con scadenza in data 09-07-2014 pratica n. 29054 del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Modena. Prot. gen. com.le n. 29096 del 5/08/2011 in Allegato H.

- PARTE SECONDA - VALUTAZIONE DELLE PORZIONI OGGETTO DI CONCESSIONE

1.6 OGGETTO

Le porzioni di immobile oggetto di concessione, sono costituite dal locale caffetteria, sala ristorante, cucina, ripostigli vari, bagni al piano terra del teatro comunale, di mq 106,75 di superficie commerciale (netta calpestabile) e mq 135,50 di superficie lorda (comprensiva di muri), meglio individuati con colorazione gialla nella planimetria in Allegato I.



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

Le caratteristiche dei locali sono quelle già indicate al precedente punto 1.5, come evidenziate nella documentazione fotografica in **Allegato L**.

Attualmente l'immobile è occupato, la concessione (atto rep. com. n. 66171 dell'11/10/2000 registrato a Carpi il 26/10/2000 al n. 1819 serie I) scade il 27/04/2013, come da proroga di 6 mesi stabilita con D.G.C. n. 123 del 22/10/2012, salvo ulteriori proroghe. Tale concessione era stata assegnata alla ditta Spadafino Vincenzo e Salvioli Daniela s.n.c., successivamente subentravano la società Caffè del Teatro srl (i cui soci erano Spadafino Vincenzo e Sidoti Simone) ed infine la società Montesano s.r.l., con sede in Carpi Piazza dei Martiri 73, il cui amministratore unico è sempre il Sig. Vincenzo Spadafino.

1.7 DOTAZIONI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, ALLESTIMENTI ED ARREDI

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

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

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

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

L'impianto elettrico è in parte esterno a vista ed in parte sottotraccia, con cavi alloggiati in canaline completo di prese, derivazioni, interruttori, salvavita e differenziali magnetotermici posti nei quadri elettrici generali. L'impianto è sezionato. Sono presenti le lampade d'emergenza nei vari locali del bar-ristorante.

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

La dotazione degli estintori di tipo a polvere è di n. 2 che attualmente sono oggetto di controllo semestrale, da parte della ditta incaricata dai gestori del Caffè del Teatro.

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

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

Eventuali modifiche impiantistiche dovranno essere concordate con gli uffici tecnici comunali al fine di non invalidare il certificato di prevenzione incendi in corso di validità.

Le utenze sono intestate al gestore:

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

**STATO DI CONSERVAZIONE E CERTIFICAZIONI
FINITURE**

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

DOVE B = Buono S = Sufficiente M = Mediocre

IMPIANTI TECNOLOGICI

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

DOVE B = Buono S = Sufficiente M = Mediocre

Attualmente i locali del Caffè del Teatro non sono direttamente accessibili ai sensi della L.13/89 poiché sono presenti varie barriere architettoniche. Le opere per l'eliminazione delle barriere sono difficili da realizzare in quanto i locali si distribuiscono su più dislivelli e gli spazi dei servizi igienici sono in ambienti ristretti. La fruibilità è garantita attraverso il collegamento interno con i locali bar-ristorante quando il teatro è in funzione per il pubblico spettacolo, in quanto sono state eliminate le barriere architettoniche con l'inserimento di rampe, ascensore, servizi igienici attrezzati.

Le eventuali opere di adeguamento dell'immobile e dell'esercizio commerciale al fine di migliorarne la recettività sono a carico del gestore del bar, previa richiesta di autorizzazione delle Amministrazioni competenti. Tali interventi, fermo restando l'osservanza delle normali procedure edilizie e l'assolvimento degli ulteriori obblighi di legge inerenti l'attività edificatoria (certificazioni di conformità, accatastamento ecc.) e previa quantificazione economica degli stessi, saranno subordinati ad approvazione della Giunta Comunale e al preventivo assenso del Comune e degli Uffici Tecnici del medesimo, così come gli interventi di manutenzione straordinaria. La relativa documentazione tecnica dovrà essere depositata presso i competenti uffici comunali.

L'immobile comunale del Caffè del Teatro è dotato di mobili, arredi e attrezzature che furono acquistati in parte oltre dodici anni fa ed in parte successivamente rinnovati dall'attuale gestore.

Alla scadenza dell'attuale concessione dei locali in data 27/04/2013, fatta salva ulteriore proroga concessa, l'immobile dovrà essere restituito nella disponibilità del Comune di Carpi previa redazione di verbale di riconsegna, con l'elenco degli arredi e attrezzature che eventualmente rimarranno nelle disponibilità del comune.

Ai fini della presente perizia di stima, **i locali sono considerati liberi da arredi e attrezzature.**

1.8 AREA ESTERNA UTILIZZATA DALL'ATTUALE GESTORE

L'attuale gestore, sulla base della concessione comunale del Settore A8 - Autorizzazione occupazione suolo pubblico con dehor, n. 242 del 07/08/2009, integrata in data 09/11/2011 ha chiesto di utilizzare parte dell'area esterna antistante l'ingresso al caffè del Teatro, per la collocazione dei tavoli e sedie. **Gli arredi e le strutture installati all'esterno sono di proprietà dell'attuale gestore e non sono oggetto della presente valutazione.**

1.9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per le caratteristiche del bene da stimare il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile canone di locazione del medesimo e del relativo valore ai fini assicurativi è quello della "stima sintetico-comparativa", che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di



stima con transazioni recentemente avvenute, relative a beni analoghi, desunti da indagini e riviste specializzate. Inoltre si riportano nelle tabelle seguenti i valori riportati dall'Osservatorio Valori Immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it), per gli immobili a destinazione commerciale nel centro storico di Carpi, negli ultimi due semestri disponibili:

Anno 2012 - Semestre 1							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2150	3000	L	11,5	18,5	N

Anno 2012 - Semestre 2							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2050	2850	L	12,3	18,5	N

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

Si precisa che oltre al canone annuo e il valore di mercato, viene determinato anche il valore di ricostruzione ai fini assicurativi, relativamente alle sole porzioni murarie oggetto di concessione.

LOCALI E SPAZI OGGETTO DI CONCESSIONE

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

destinazione locale	mq lordi	VALORE DI MERCATO €/mq lordo	VALORE DI MERCATO €	VALORE DI RICOSTRUZIONE €/mq lordo	VALORE TOTALE RICOSTRUZIONE €
Caffetteria-rist.	106,75				
Muri	28,75				
Totale	135,50	2.700,00	365.850,00	2.200,00	298.100,00

(Tabella riassuntiva del canone di locazione iniziale)

destinazione locale	mq netti	Canone €/mq/mese	Canone mensile totale €/mese	Canone €/mq/anno	Canone Annuo €/anno
Caffetteria-rist.	106,75	18,00	1.921,50	216,00	23.058,00

Relativamente ai suddetti valori, si osserva che si intendono riferiti a locali vuoti, con impianti a norma, pronti all'uso.

Tenuto conto delle suddette precisazioni, per la porzione di immobile descritta e oggetto di stima, si ritengono pertanto congrui, ad oggi, i seguenti valori arrotondati:

- valore di mercato € **365.850,00**;
- canone annuo € **23.058,00** (pari al **6,30%** del valore);
- valore di ricostruzione ai fini assicurativi € **298.100,00**.

1.10 CANONE A BASE D'ASTA

Si ritiene pertanto equo stimare il canone annuo a base d'asta in complessivi € **23.058,00**, I.V.A. esclusa.



**CITTÀ DI
CARPI**

Si ritiene utile precisare che il canone annuo a base di gara risulta inferiore a quello attuale contrattuale, (€ 27.228,13 periodo dal 28/10/2012 - 27/10/2013), deprezzamento dovuto all'attuale situazione del mercato immobiliare e alla contingenza economica di crisi che ha portato ad un generale abbassamento dei valori dei canoni di locazione anche nel centro storico. Il valore di 18 €/mq/mese si attesta nella fascia alta dei canoni attualmente richiesti in considerazione della posizione centralissima del locale oggetto di valutazione, come si evince dai valori dei canoni di locazione pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, come sopra riportato.

IL TECNICO COMUNALE INCARICATO
(geom. Rita Forghieri)

Rita Forghieri



Visto: **IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE**
(dott. ing. Norberto Carboni)

[Handwritten signature of Norberto Carboni]

ELENCO ALLEGATI:

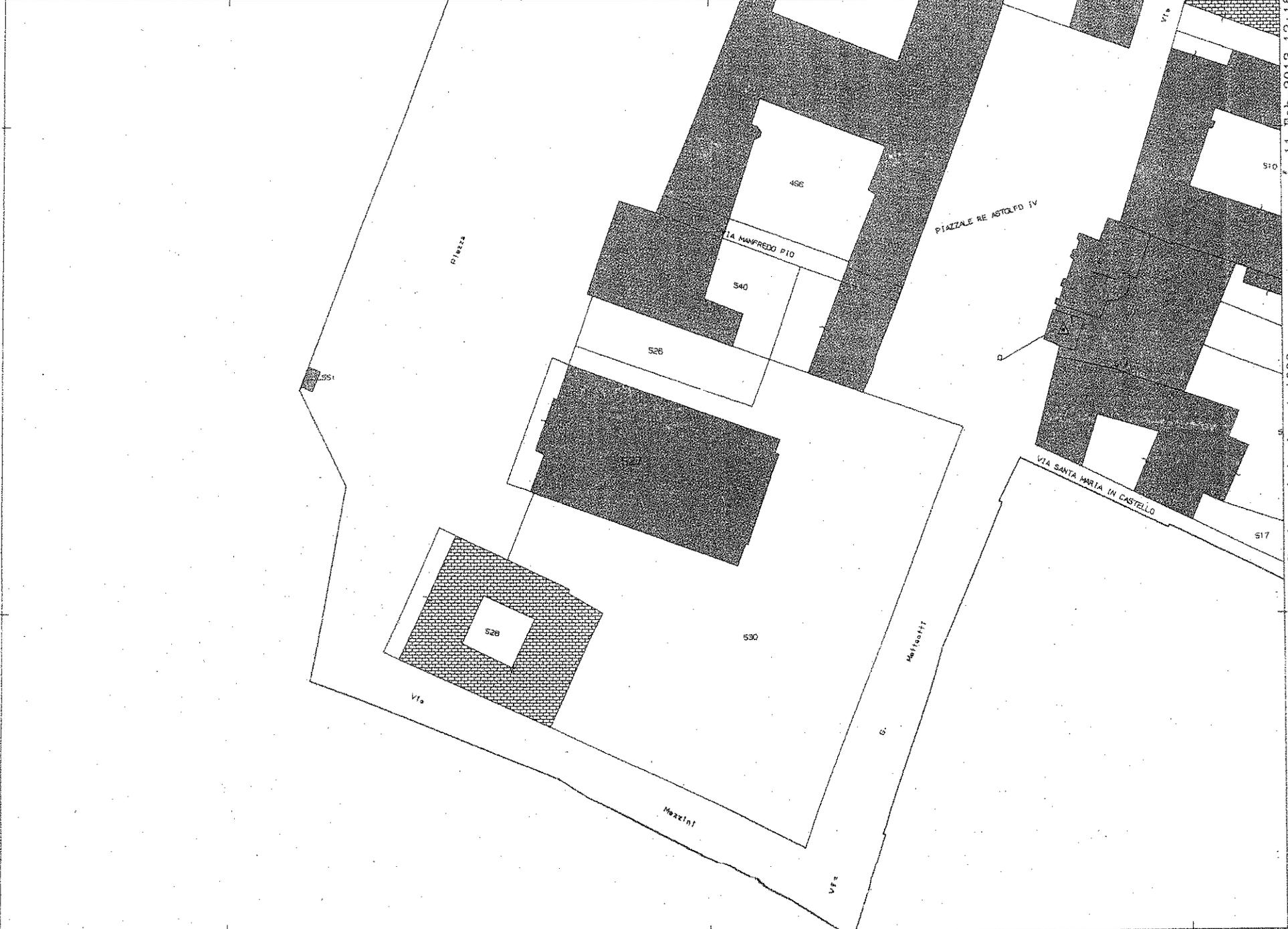
- Estratto di mappa (Allegato A)
- Visura catastale in (Allegato B),
- Estratto P.R.G (Allegato C)
- Scheda Soprintendenza (Allegato D)
- Planimetrie teatro (Allegato E)
- Elenco Opere (Allegato F)
- Elenco certificazioni (Allegato G)
- Certificato di prevenzione incendi (Allegato H)
- Planimetria stato attuale locali caffetteria-ristorante (Allegato I)
- Documentazione fotografica (Allegato L)
- Certificato energetico (Allegato M)

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare il Settore A3 - Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio - via Peruzzi 2, 4° piano geom. Rita Forghieri, tel. 059 649185, fax 059 649095, e-mail rita.forghieri@comune.carpi.mo.it

N=4960500



11-Feb-2013 12:15
Prot. n. T131377/2013

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: CARPI
Foglio: 119

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2010

Visura n.: T46634 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARPI (Codice: B819)
	Provincia di MODENA
Catasto Fabbricati	Foglio: 119 Particella: 527 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		119	527	2			C/1	12	91 m ²		Euro 1.757,71 L. 3.403,400	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	PIAZZA DEI MARTIRI n. 73 piano: T;											
Notifica	-								Partita	381	Mod.58	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CARPI con sede in CARPI	00184280360*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Rilasciata da: Servizio Telematico



RACCOMANDA A.D.

9 APR. 1985

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

B/H

19 ALLEGATO I

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI BOLOGNA

COMUNE DI CARPI	
08392	13.4.85
c. g. c. g. F. g.	

Il Comune di CARPI

- e per conoscenza
- 1) Ministero per i beni cult. ed az. U.C.B.A.A.A.S. - Div II Via del San Michele, 22 00100 ROMA Risposta al Foglio del
- 2) Raccolta Notifiche N.° Nostra Soprintendenza

Prot. N.° 3462 Allegati B/H
 An: Michelini B/2
 OGGETTO: C/2
 CARPI MO - Teatro Comunale.

Immobile segnato al N.C.E.U. del Comune di Carpi al foglio n° 119, particella n° 527 confinante a Nord con Piazza dei Martiri ed il mappale n° 530; ad Est con il mappale n° 530; a Sud con il mappale n° 530 e Piazza dei Martiri e a Ovest con Piazza dei Martiri.

Si comunica che l' immobile descritto in oggetto, di proprietà del Comune di Carpi, deve considerarsi compreso negli elenchi descrittivi previsti dall' art. 4 della legge 1.6.1939 n° 1089.

La costruzione del Teatro Comunale di Carpi, promossa dalla "Società Palchettistica", iniziò nel 1857 su progetto del Prof. Claudio Rossi (1818-1863) e fu portata a termine con l' inaugurazione del Teatro l' 11 agosto 1861.

Il prospetto principale, di ben equilibrate forme neoclassiche si inserisce gradevolmente in un singolare contesto urbano: tra la massiccia mole del Castello dei Pio (X sec) e l' ottocentesco Palazzo Scacchetti. L' accesso, attraverso una gradinata di marmo, conduce ad un piccolo pronao delimitato da quattro colonne doriche. L' interno consta di un' elegante sala a ferro di cavallo, complessivamente capace di oltre ottocento spettatori.

I fregi e le decorazioni si debbono all' artista modenese Ferdinando Manzini, mentre i dipinti raffiguranti le arti sono opera del reggiano Giuseppe Ugolini.

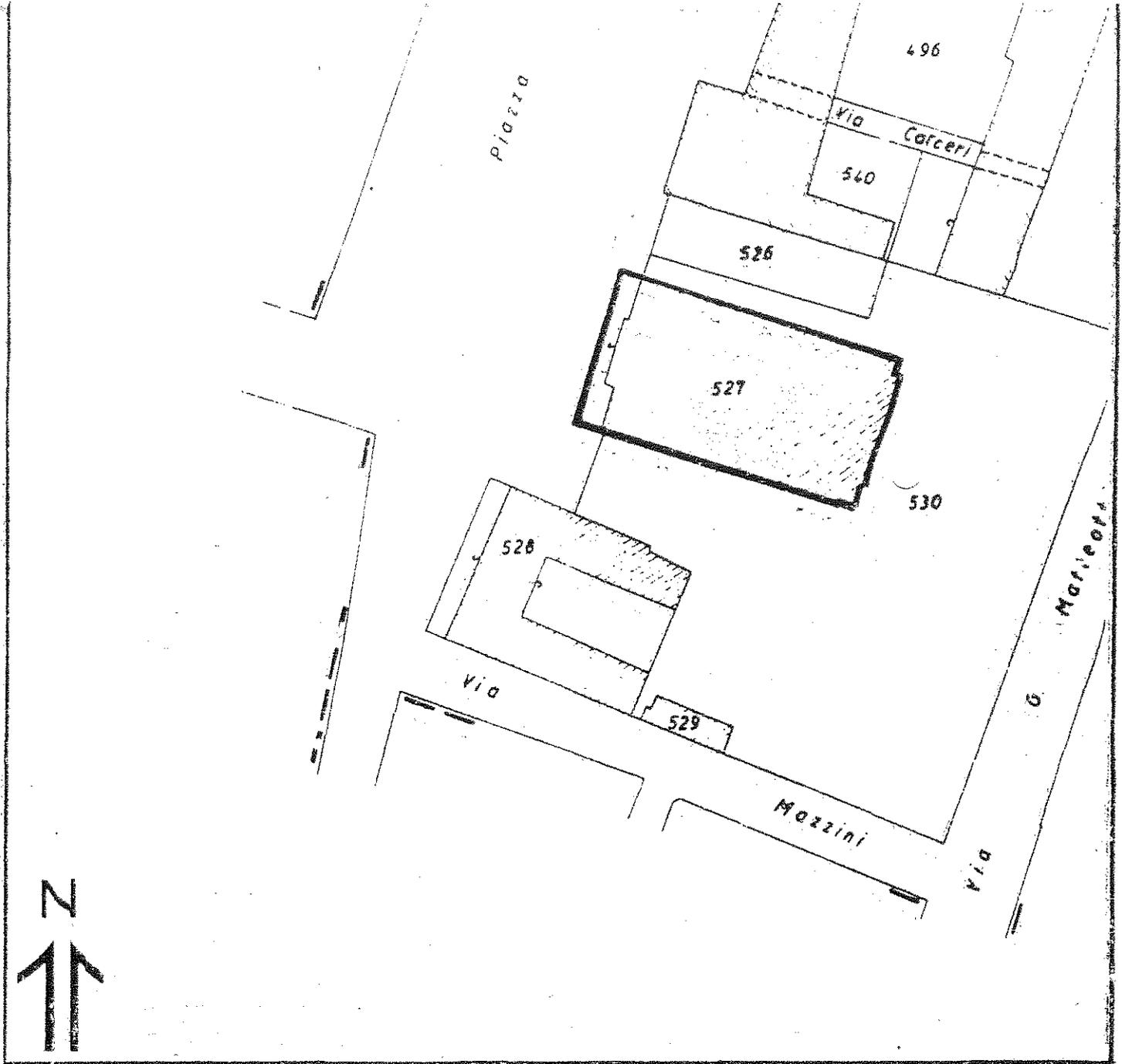
L' immobile riveste notevole importanza in quanto, oltre a costituire un interessante esempio di architettura del XIX sec soprattutto come edificio teatrale, determina un preciso punto focale nel tessuto urbano in cui è collocato.

Per quanto riguarda sopra l' immobile stesso è soggetto a tutte le disposizioni dettate dalla legge 1.6.1939, n° 1089.

IL SOPRINTENDENTE
 (Dott. Arch. Lucia Gremmo)
Lucia Gremmo

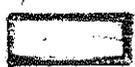
ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO

BG/bg



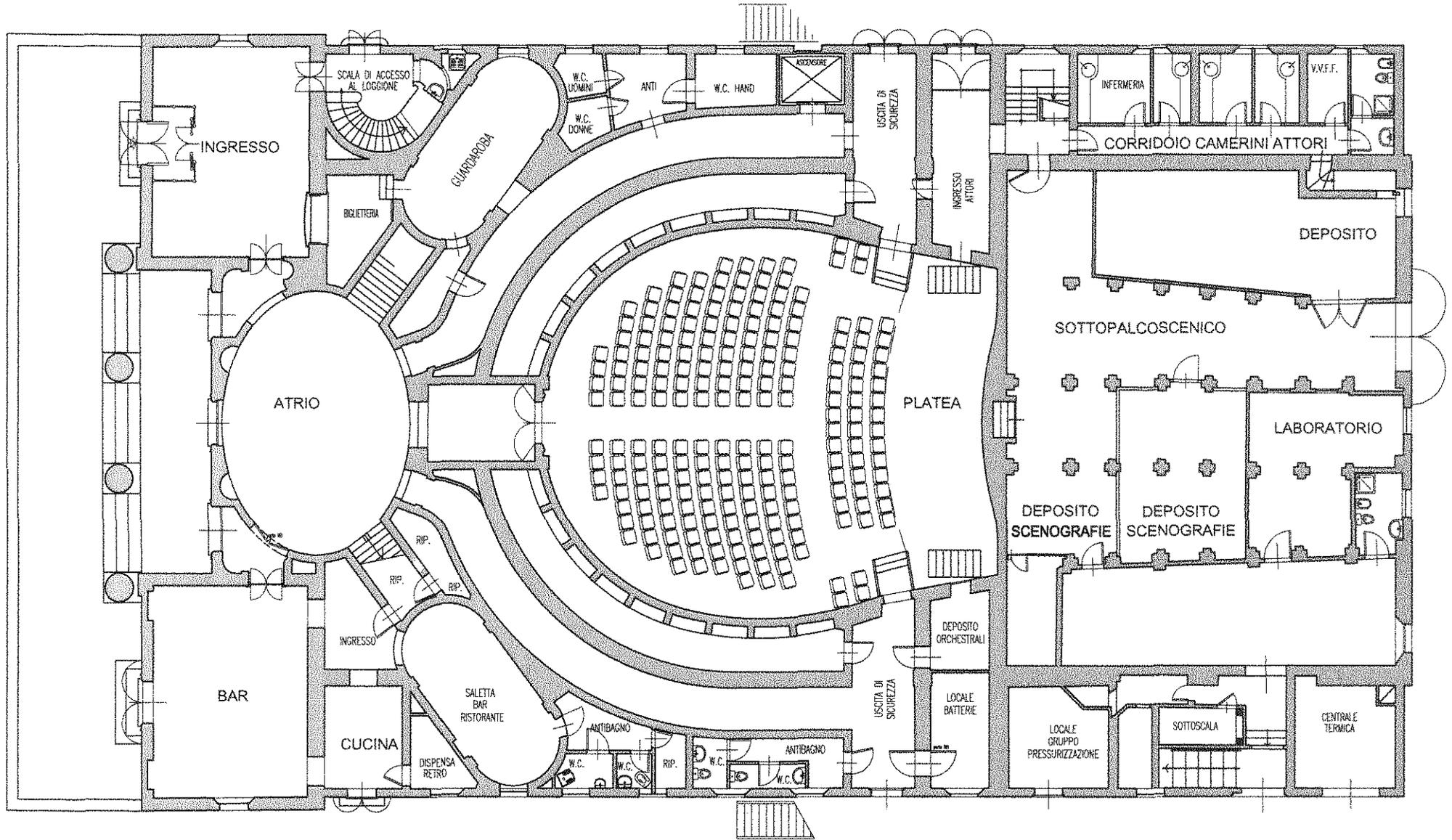
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di **CARPI**
(MO)

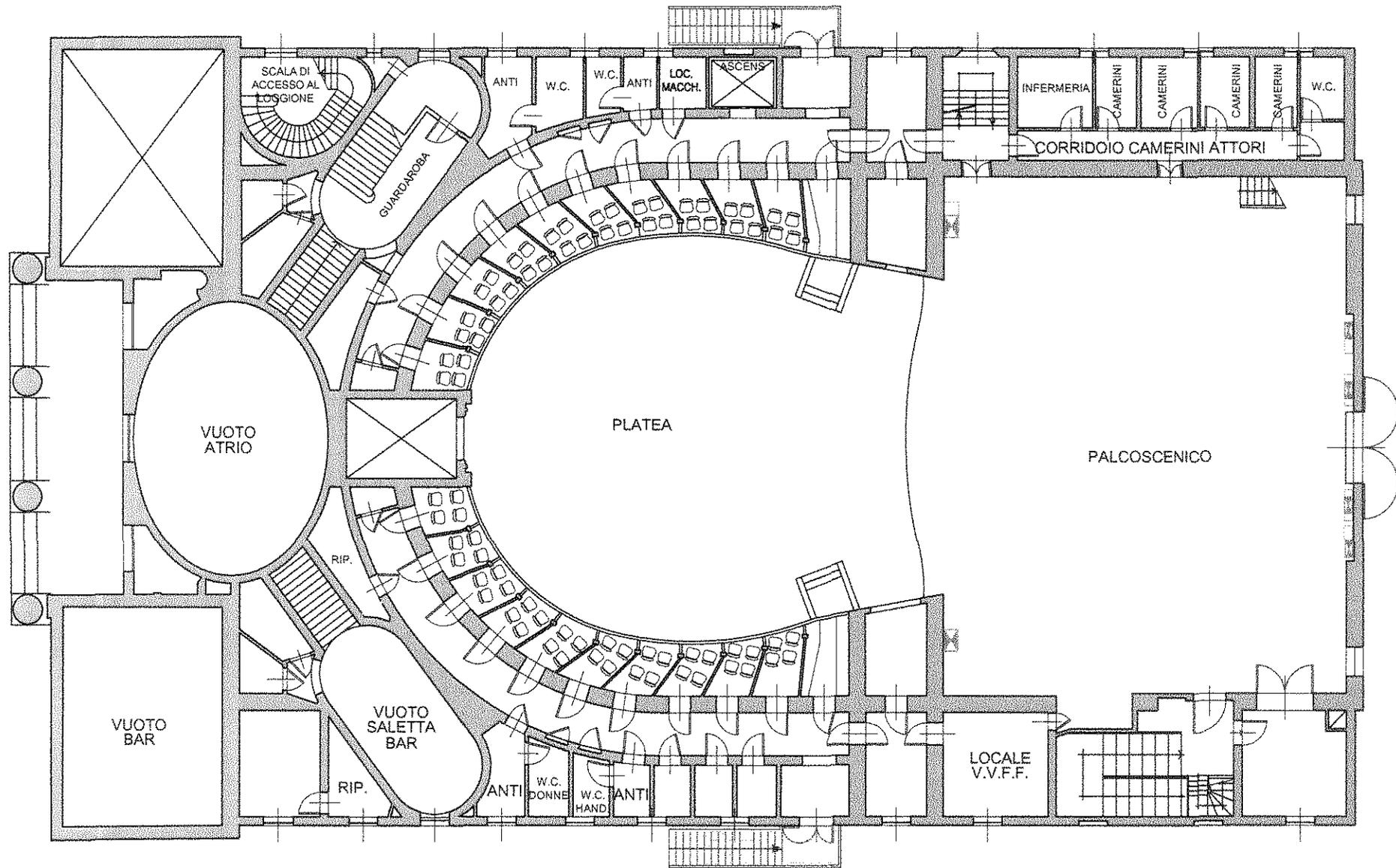
Foglio n°119 - Scala 1:1000
Limite area tutelata 

STATO ATTUALE
PIANTA PIANO TERRA
scala 1:200

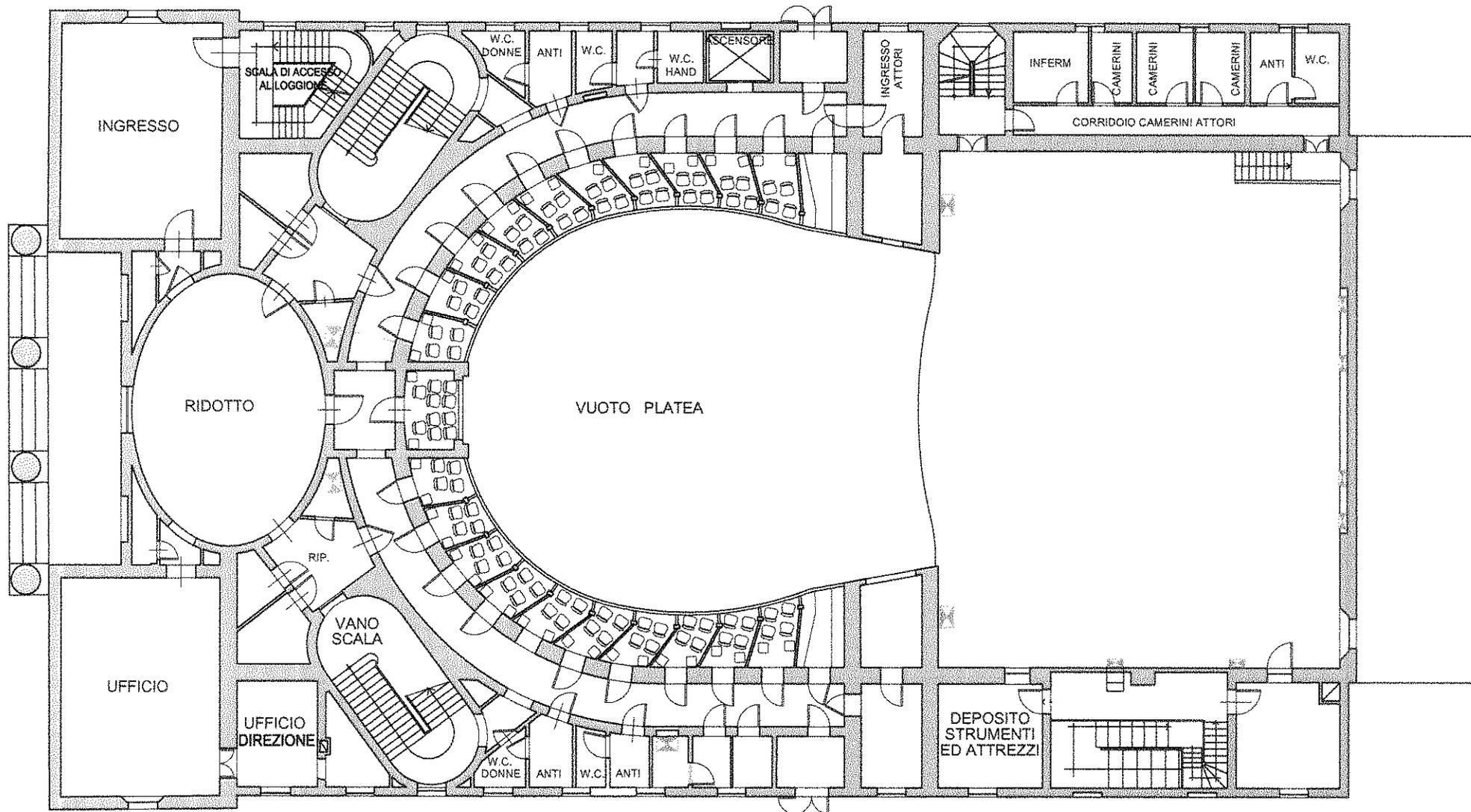
ALLEGATO **E**
CAFFE' DEL TEATRO
PIAZZA DEI MARTIRI 72



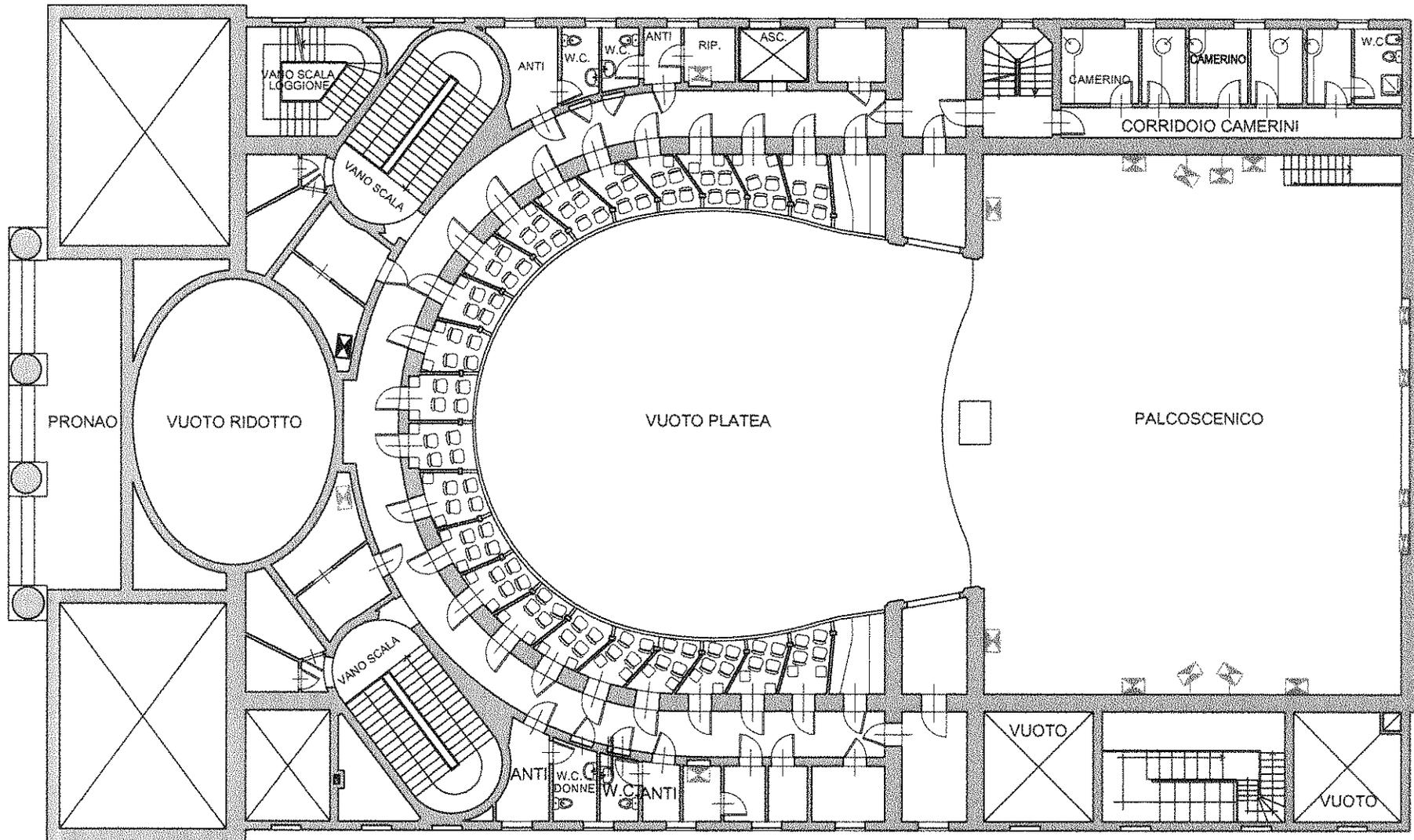
STATO ATTUALE
PIANTA PRIMO ORDINE
scala 1:200



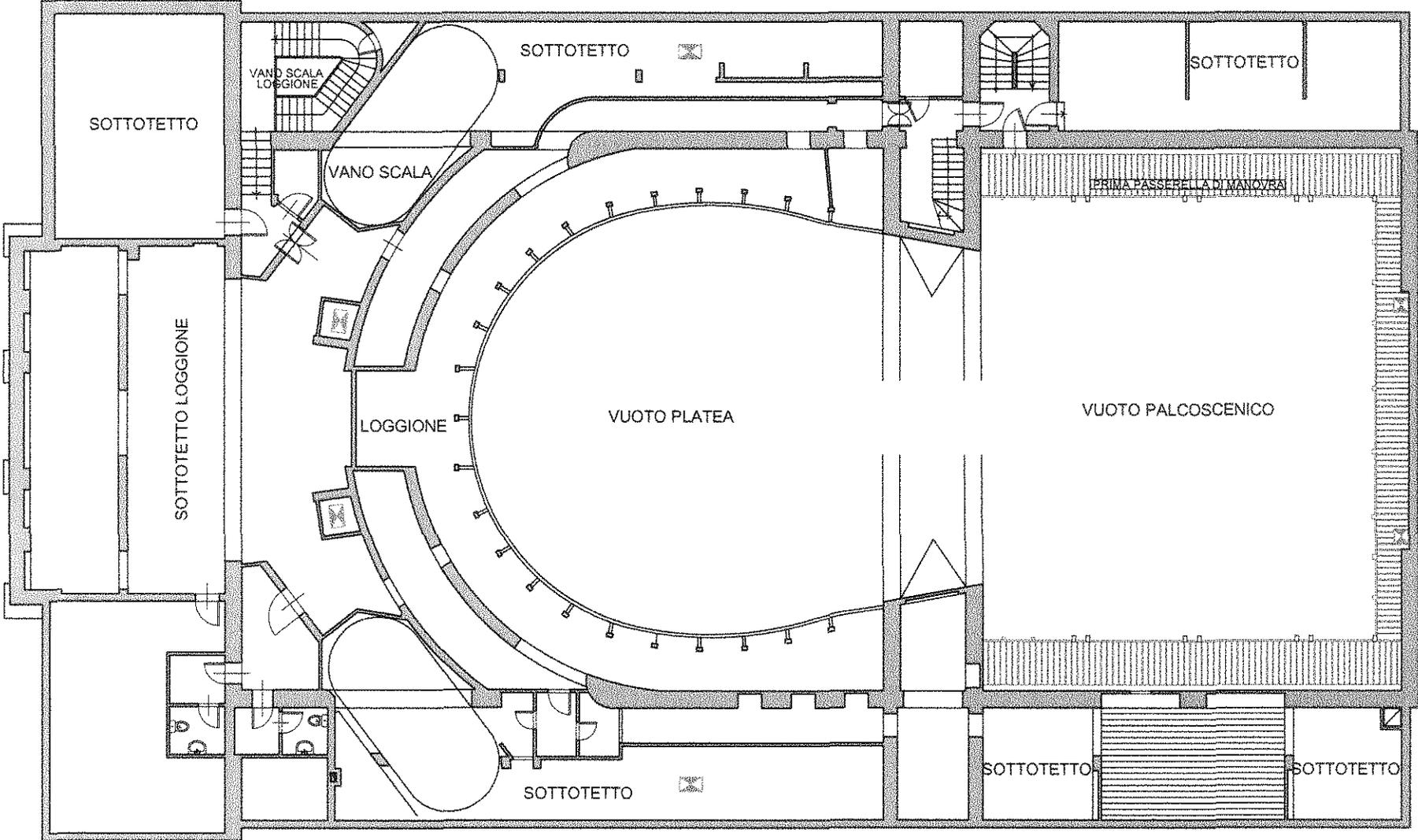
STATO ATTUALE
PIANTA SECONDO ORDINE
scala 1:200



STATO ATTUALE
PIANTA TERZO ORDINE
scala 1:200



STATO ATTUALE
PIANTA QUARTO ORDINE
scala 1:200



ELENCO COMPLETO DEI PROGETTI E DEGLI INTERVENTI REALIZZATI

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

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



- Deliberazione di Giunta Comunale n. 208 del 25/10/1999 – Progetto F1 n. 07/99 Esecutivo per opere di adeguamento impianti e servizi igienici nel Teatro Comunale e suo adeguamento al D.Lgs. 626/94 - Riapprovazione ed Assegnazione Progetti (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Disposizione di Decisione n. 440 del 18/10/1999 - Progetto F1 n. 07/99 Esecutivo per opere di adeguamento impianti e servizi igienici nel Teatro Comunale e suo adeguamento al D. Lgs. 626/94 - Riapprovazione ed Assegnazione Progetti (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Determinazione dirigenziale n. 441 del 18/10/1999 – Progetto F1 n. 12/99 Esecutivo di adeguamento mezzi ed attrezzature a D. Lgs. 626/94 (Allegato alla Scheda Progetti n. 49).
- Commissione provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo del 13 giugno 2000 Prot. n. 4290/99/2° Sett.C.P.V. parere favorevole al progetto di adeguamento.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 252 del 6/12/99 (certificato prevenzione incendi, pianta, verbale di consegna).
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 21/12/2000 – Perizia A4 n. 07/2000 Suppletiva e di Variante al Progetto F1 n. 07/99 di adeguamento impianti e servizi igienici nel Teatro Comunale e suo adeguamento al D. Lgs. 626/94 (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Determina Dirigenziale n. 1114/2000 - Progetto F1 n. 12/99 per segnaletica ed attrezzatura antincendio per adeguamento mezzi ed attrezzature al D. Lgs. 626/94 nel teatro comunale (Allegato alla Scheda Progetti n. 49).
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 05/07/2001, esecutiva il 17/07/2001 di approvazione del progetto definitivo e Deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 23/10/2001, esecutiva in data 04/11/2001 di approvazione del progetto esecutivo A4 n. 24/2000 per "Interventi tecnici di miglioramento sismico e strutturale del teatro comunale lesionati a seguito del sisma del 15/10/1996 – Il fase.
- CERTIFICATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI prot. gen. n. 37726 del 27/09/2001 (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Determina Dirigenziale n. 1070/2002 - Progetto F1 n. 07/99 Esecutivo per opere di adeguamento impianti e servizi igienici nel Teatro Comunale e suo adeguamento al D. Lgs. 626/94 "Approvazione certificato di regolare esecuzione" (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE prot. gen. n. 29/03/2002 (Allegato alla Scheda Progetti n. 48).
- Collaudo statico strutturale a firma del collaudatore Dott. Ing. Giuseppe Crovetti in data del 10/12/2002.
- Delibera n. 213 del 28/11/2003 – Progetto A4 n. 69/02 Preliminare – Definitivo –Esecutivo Teatro Comunale – Interventi di restauro interni ed esterni (Allegato alla Scheda Progetti n. 32)
- Determina Dirigenziale n. 2798/2003 del 11/12/2003 – Progetto A4 n. 69/02 "Teatro comunale " interventi di restauro interni ed esterni – Approvazione Certificato di Regolare Esecuzione (Allegato alla Scheda Progetti n. 32).
- Certificato di ultimazione dei lavori prot. gen. n. 44895 del 04/12/2003 (Allegato alla Scheda Progetti n. 32).
- Determina Dirigenziale n. 2852/2004 del 03/12/2004, esecutiva il 10/12/2004: Perizia A4 n. 27/2004 di variante Suppletiva n. 1 al Progetto A4 n. 24/2000.
- Certificato di Collaudo tecnico Amministrativo redatto in data 21/12/2005 dal Dott. Ing. Giuseppe Provetti.
- Determina Dirigenziale n. 51/2006 del 12/01/2006, esecutiva il 12/01/2006 Prog A4 n. 24/00 Approvazione certificato di collaudo tecnico amministrativo.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 18/02/2013, immediatamente eseguibile di approvazione del progetto esecutivo A4 n. 170/12: interventi di ripristino e miglioramento strutturale-sismico del Teatro Comunale.



ELENCO COMPLETO DELLE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI E VARIE

- Libretto di impianto di centrale di riscaldamento ad acqua calda prot. n. 2991 del 21/03/1983.
- Verifiche impianti messa a terra generale, dell'impianto del teatro del 31/10/1991 prot. 155531.
- Collaudo finale dell'impianto antincendio del teatro in data del 12/11/81 n. 60569 a firma della ditta Sielte e del tecnico incaricato del Comune di Carpi.
- Verifiche impianti messa a terra generale dell'impianto del teatro del 31/10/1991 prot. 155531 prat. Mo 8352.
- Dichiarazione di conformità alle norme CEI degli impianti elettrici esistenti nel teatro a firma dell'Ing. Paolo Faglioni del 14/11/1991.
- Parere favorevole del 21/11/1991 prot. 1527/ter/91 della Commissione provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo per agibilità teatro con prescrizioni.
- Certificato di resistenza al fuoco delle porte di piano dell'ascensore del teatro della ditta ITL di Trento in data 24/11/1992.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico della pompa antincendio del teatro comunale della ditta Teckal srl di Reggio Emilia in data 06/01/1994.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della posa linea elettrica ascensore, servo scala, pompa antincendio, emergenze, ecc. della ditta Orion srl di Cavriago (RE) in data 18/04/1995.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della ditta CPL Concordia, per interventi di tipo elettrico previsti su di una c. termica a servizio del Teatro comunale del 23/02/95.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della ditta CPL Concordia, per interventi di tipo elettrico previsti su di una c. termica a servizio dell'ufficio del Teatro comunale del 23/02/95.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della ditta Orion srl per la realizzazione dell'impianto elettrico della linea ascensore, servo scala, pompa antincendio, emergenze, modifiche quadro elettrico, in data 18/04/1995.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/90 della ditta CPL Concordia, per sostituzione di un bruciatore in una c. termica del Teatro del 30/06/95.
- Dichiarazione di conformità della ditta Bassoli di Carpi del 13/09/1995 per la fornitura di pannelli omologati e classe di reazione al fuoco: 0 installate dalla ditta Patrimia Francesco di Carpi nel vano ascensore del Teatro comunale in data 14/09/1995.
- Libretto di immatricolazione dell'ascensore Matricola n. MO 622/94 del 30/08/1996.
- Certificato di conformità REI delle porte di piano dell'ascensore fabbricato dalla KONE ascensori Div. Fiam di Pero (Mi) del 12/01/1999.
- Documento di sicurezza sul lavoro, Piano d'emergenza - d'evacuazione allegati (D.Lgs n. 626 del 19/09/94 - D.Lgs n. 242 del 19/03/95) in data luglio 1999.
- Certificato di prova e qualità serbatoio mono-camera del 20/07/2000 della ditta Emiliana Serbatoi srl.
- Dichiarazione di conformità della ditta Balocchi Massimo di Carpi per la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico del Caffè del Teatro in data 20/09/2000.
- Dichiarazione di conformità della ditta Termoidraulica Nasi Paolo e C snc di Carpi in data 30/11/2000 per impianto di adduzione gas del Caffè del Teatro.
- Dichiarazione di conformità L 46/90 dell'impianto antincendio e manutenzioni straordinarie, della ditta Idrotecnogas snc di Bologna del 30/05/2001.
- Dichiarazione di conformità L 46/90 della ditta Benetti Cesarino di Bologna per l'impianto elettrico servigi igienici p. terra lato sud, uffici ridotto, impianti di pressurizzazione, quadro



contatore Enel, sistemazione quadro generale, stesura cavi impianto antincendio in data 15/11/2001.

- Dichiarazione di corretta installazione di impianti non ricadenti nel campo di applicazione della legge 46/90: antincendio della ditta Idrotecnogas snc di Bologna del 25/02/2002 e del sistema elettronico di rilevazione incendio della ditta Sicurpro snc di Modena del 25/02/2002.
- Collaudo impianti elettrici a firma dell'Ing. Paolo Faglioni in data 25/02/2002.
- Dichiarazione di corretta posa in opera dei materiali classificati ai fini della reazione al fuoco porte REI, installazione di pareti prefabbricate e finestrini della ditta Visone Nicola di Bologna in data 12/03/2002 (comprese **le porte REI del Caffè del Teatro**).
- Dichiarazione di conformità della ditta Kone Milano in data 08/05/2002 per la manutenzione straordinaria dell'ascensore del Teatro.
- Dichiarazione di corretta posa dei rivestimenti protettivi per elementi costruttivi portanti pavimento platea e del palcoscenico della ditta Zanchi Calciolari di Mantova e della ditta Ri-Bo ceramiche srl di Carpi in data 19/12/2002.
- Dichiarazione di corretta posa in opera dei materiali classificati ai fini della reazione al fuoco della gradinata dei loggioni con materiale e vernice ignifuga della ditta Rivotti Maurizio snc di Parma in data 30/09/2003.
- Dichiarazione di corretta posa in opera dei materiali classificati ai fini della reazione al fuoco della serranda Rei nel locale di deposito al p. terra della ditta Marco Torelli di Finale Emilia del 09/02/2004.
- Dichiarazione di corretta posa in opera di materiali classificati ai fini della reazione al fuoco degli arredi del teatro della ditta DECIMA snc di Padova in data 10/10/2006.
- Sopralluogo della Commissione provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo in teatro del 18/12/2007 prot. 401/07/C.P.V. Parere favorevole con prescrizioni.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte dell'ampliamento dell'impianto antincendio esistente del teatro della ditta La Termoidraulica srl di Carpi in data 30/04/2008.
- Relazione tecnica di classificazione dei luoghi con pericolo di esplosione per la presenza di gas, vapori o nebbie infiammabili a firma dell'Ing. Corrado Faglioni in data 15/04/2009 della zona di ricarica delle batterie muletti del teatro. Aggiornamento documento di valutazione dei rischi in ambiente di lavoro (D.lgs 81/08). Classificazione ATEX sorgenti di emissione, aperture e zone pericolose.
- Sopralluogo della Commissione provinciale di vigilanza sui locali di pubblico spettacolo in teatro del 05/05/2011 Prot. 95/11C.P.V. Parere favorevole con prescrizioni.
- Certificato di Prevenzione incendi del teatro scadenza 9-07-2014 pratica n. 29054 del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, Prot. gen. com.le n. 29096 del 5/08/2011.

Comune di Carpi (MO) - Ann:c_b819
AOO: aocarpi - UO: A4
Prot. E 0029096 05/08/2011
Cla: 4.9



ALLEGATO H
COMANDO PROV. VVF MODENA - COM.
REGISTRO UFFICIALE
- 13759 - 01/08/2011



MINISTERO DELL'INTERNO

COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI

MODENA

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

VISTO L'ART. N. 16 DEL D.LEG 8 MARZO 2006 N. 139, IL D.M. 16.02.1982, IL D.P.R. 12 GENNAIO 1998 N. 37
E IL D.M. 04.05.1998

SI RILASCI A:

COMUNE DI CARPI - TEATRO COMUNALE

PRATICA N. 29054

Il presente C.P.I. con validità dal 09/07/2011 al 09/07/2014 per l'attività individuata al nr. 83 dell'elenco allegato al D.M. 16.02.82 relativo a:

Locali di spettacolo con capienza superiore a 500 posti (fino a 2000) e comprendente le seguenti altre attività:

91 Impianti di produzione calore con potenzialità superiore a 350 KW

Sita nel comune di CARPI

PZA MARTIRI NC 72

Impianti, apparecchiature che presentano pericolo d'incendio:

-- relativamente all'impianto:

91 CENTRALE TERMICA CON 1 CALDAIA DA 413,0 KW
1 CUCINA DA 31,2 KW NEL BAR RISTORANTE

Sostanze pericolose:

-- relativamente all'impianto:

83 5350 KG MATERIALE COMBUSTIBILE VARIO
91 METANO - PER ALIMENTAZIONE IMPIANTI

Limitazioni, divieti e condizioni d'esercizio:

-- relativamente all'impianto:

83 -LA CAPIENZA E' FISSATA IN 602 SPETTATORI COMPRESI 2 POSTI PER DISABILI:

PLATEA: 222 SPETTATORI

PALCHI PRIMO ORDINE: 82 SPETTATORI

PALCHI SECONDO ORDINE: 90 SPETTATORI

PALCHI TERZO ORDINE: 90 SPETTATORI

LOGGIONE: 118 SPETTATORI

-La gestione della sicurezza sia altresì coordinata con il gestore del bar.

-L'utilizzo del salone ridotto e dell'annesso ingresso dovrà avvenire non contemporaneamente agli spettacoli aperti al pubblico limitando il carico d'incendio nel suddettolocale e negli uffici annessi ad un valore non superiore a 300 MJ/mq (circa 15 kg/mq).

Il Titolare è tenuto ad osservare gli obblighi stabiliti dall'art.5 del D.P.R. 12 Gennaio 1998 N.37 durante l'esercizio delle attività riportate nel presente certificato nonché a richiedere il rinnovo dello stesso secondo le modalità riportate all'art.4 del D.P.R. 12 Gennaio 1998 N.37. Qualora, durante il periodo di validità del presente certificato, vengano apportate modifiche alle strutture, agli impianti o alle condizioni d'esercizio, tali da comportare un'alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio, il Titolare è tenuto a richiedere il rilascio di un nuovo certificato, secondo le procedure di cui all'art.5, comma 3, D.P.R. 12.01.98 N.37.

Il Funzionario Istruttore
MARIO GACCIOTTOLI

9 LUG 2011

MODENA, li



IL COMANDANTE
DOTT. ING. LUIGINO ERCOLI



MINISTERO DELL'INTERNO

COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI

MODENA

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

VISTO L'ART. N. 16 DEL D.LEG. 8 MARZO 2006 N. 139, IL D.M. 16.02.1982, IL D.P.R. 12 GENNAIO 1998 N. 37
E IL D.M. 04.05.1998

SI RILASCIATA:

COMUNE DI CARPI - TEATRO COMUNALE

PRATICA N. 29054

-I locali ripostiglio e simili, non espressamente destinati a depositi, dovranno essere tenuti privi di materiale combustibile.

-Quelle previste dal D.M. 19.8.96 e dalle normative inerenti gli ambienti di lavoro.

-In occasione di spettacoli che prevedono un numero di disabili maggiore la capienza della platea rimane invariata e sarà consentita la presenza di ulteriori n.10 disabili alle seguenti condizioni:

a-presenza di idonei accompagnatori a fianco di ciascuna carrozzina

b-incremento di un'unità della squadra del servizio di vigilanza antincendio VV.F.

-Osservare gli obblighi connessi con l'esercizio dell'attività di cui all'art. 5, commi 1 e 2 DPR 37/98:

-mantenere aggiornato e a disposizione del VV.F l'apposito registro antincendio dei controlli periodici, dove dovranno essere annotati tutti gli interventi relativi all'efficienza dei sistemi,dispositivi,attrezzature ed impianti antincendio, nonché l'attività di formazione ed informazione del personale sui rischi d'incendio.

-Ogni modifica delle strutture o degli impianti ovvero delle condizioni di esercizio dell'attività che comporta un'alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio,obbliga il titolare del certificato a riavviare le procedure (parere di conformità e rilascio del C.P.I) di cui agli artt.2 e 3 del DPR 37/98;

- mantenere efficienti mezzi ed impianti antincendio, eseguire le eventuali manutenzioni/sostituzioni ed effettuare prove degli stessi con cadenza non superiore a 6 mesi.

-Dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 10/03/98 in relazione ai controlli ed alla manutenzione degli impianti ed attrezzature antincendio;

- sia garantito il costante adempimento degli obblighi previsti dalla vigente normativa sulla sicurezza negli ambienti di lavoro ai sensi del D.lgs n.81/2008. (S.O.G.U. n. 101 del 30/04/2008) in materia di sicurezza antincendio e gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro.

-Osservare le prescrizioni gestionali di cui al Titolo XVIII dell'allegato al DM 19/08/1996. (SOGU N.214 DEL 12/09/1996)

-Gli impianti e i dispositivi di sicurezza destinati alla prevenzione o all'eliminazione dei pericoli, vengano sottoposti a regolare manutenzione e al controllo del loro funzionamento,

-osservare gli obblighi di manutenzione degli impianti termici previsti dall'Art. 11 del DPR 26-08-1993 n.412.

Il Titolare è tenuto ad osservare gli obblighi stabiliti dall'art.5 del D.P.R. 12 Gennaio 1998 N.37 durante l'esercizio delle attività riportate nel presente certificato nonché a richiedere il rinnovo dello stesso secondo le modalità riportate all'art.4 del D.P.R. 12 Gennaio 1998 N.37. Qualora, durante il periodo di validità del presente certificato, vengano apportate modifiche alle strutture, agli impianti o alle condizioni d'esercizio, tali da comportare un'alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio, il Titolare è tenuto a richiedere il rilascio di un nuovo certificato, secondo le procedure di cui all'art.5, comma 1, D.P.R. 12.01.98 N.37.

Il Funzionario Istruttore
MARIO CACCIOTTOLI

9 LUG 2011

MODENA, 11



IL COMANDANTE
DOTT. ING. LUIGINO ERCOLI



MINISTERO DELL'INTERNO

COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI

MODENA

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

VISTO L'ART. N. 16 DEL D.LEG 8 MARZO 2006 N. 139, IL D.M. 16.02.1982, IL D.P.R. 12 GENNAIO 1998 N. 37
E IL D.M. 04.05.1998

SI RILASCI A:

COMUNE DI CARPI - TEATRO COMUNALE

PRATICA N. 29054

Sistemi, dispositivi e attrezzature antincendi:

-- relativamente all'impianto:

- | | | |
|----|-----|--|
| 83 | NR. | 1 IMPIANTO AUTOMATICO RILEVAZIONE E SEGNALAZIONE INCENDI |
| | NR. | 1 IMPIANTO ALLARME CON ALTOPARLANTI |
| | NR. | 1 IMPIANTO ALLARME ANTINCENDIO A PULSANTI |
| | NR. | 1 DEPOSITO ACQUA 40 MC. - CON REINTEGRO |
| | NR. | 1 IMPIANTO SPRINKLER |
| | NR. | 1 GRUPPO DI POMPAGGIO |
| | NR. | 2 ELETTROPOMPA |
| | NR. | 1 MOTOPOMPA |
| | NR. | 1 JOCKEY |
| | NR. | 2 ATTACCO UNI DA 70 PER AUTOMEZZI VF |
| | NR. | 6 IDRANTE A CASSETTA FINO A 45 MM. |
| | NR. | 1 ESTINTORE A POLVERE DA 12 KG. |
| | NR. | 12 ESTINTORE A POLVERE DA 9 KG. |
| | NR. | 28 ESTINTORE A POLVERE DA 6 KG. |
| | NR. | 9 ESTINTORE PORTATILE A CO2 DA 5 KG. |

***** Il presente C.P.I. è formato da nr. 3 pagina(e). *****

Il Titolare e' tenuto ad osservare gli obblighi stabiliti dall'art.5 del D.P.R. 12 Gennaio 1998 N.37 durante l'esercizio delle attivita' riportate nel presente certificato nonche' a richiedere il rinnovo dello stesso secondo le modalita' riportate all'art.4 del D.P.R. 12 Gennaio 1998 N.37. Qualora, durante il periodo di validita' del presente certificato, vengano apportate modifiche alle strutture, agli impianti o alle condizioni d'esercizio, tali da comportare un'alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio, il Titolare e' tenuto a richiedere il rilascio di un nuovo certificato, secondo le procedure di cui all'art.5, comma 3, D.P.R. 12.01.98 N.37.

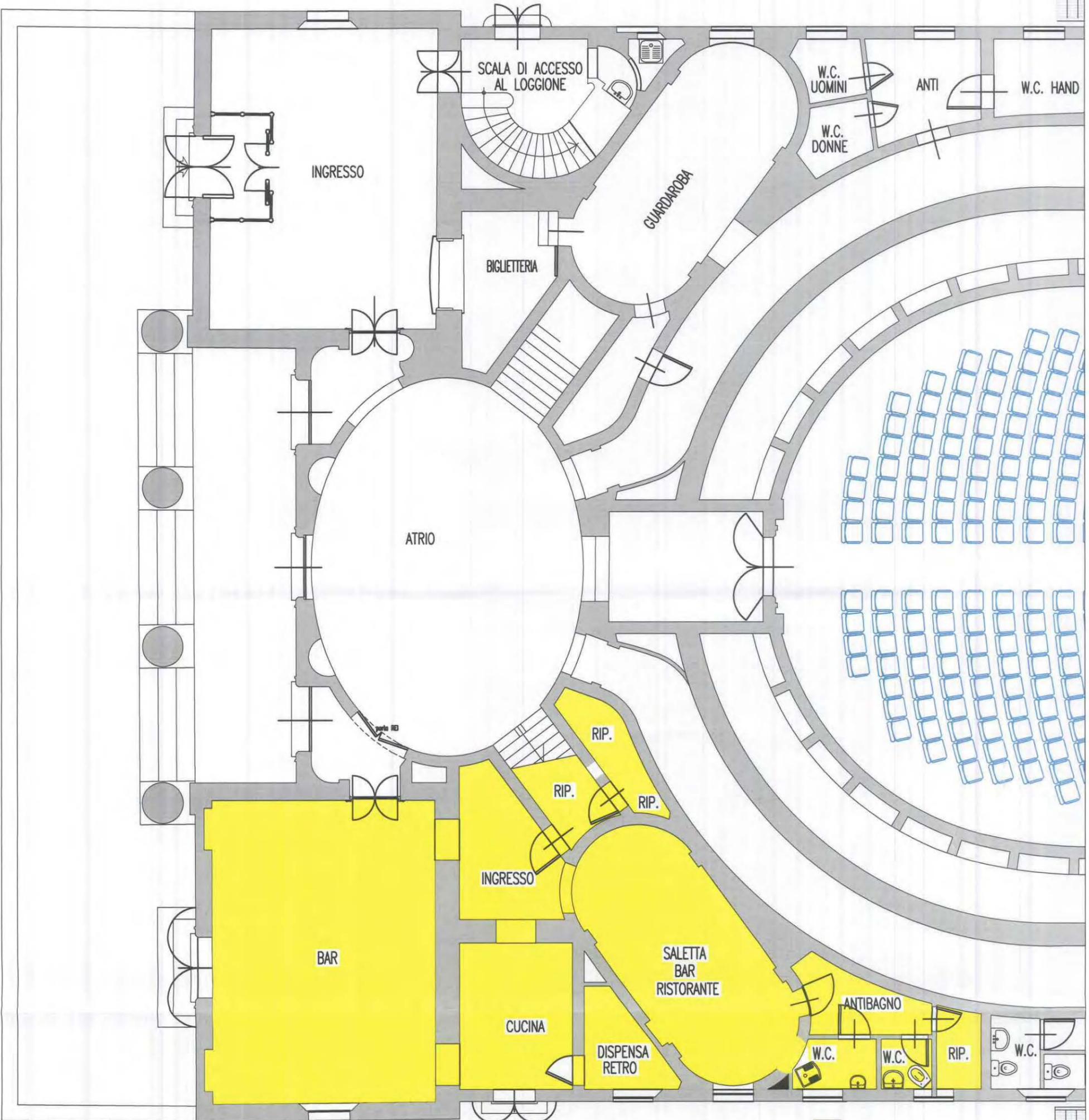
Il Funzionario Istruttore
MARIO CACCIOTTOLI

9 LUG 2011



IL COMANDANTE
DOTT. ING. LUIGINO ERCOLI

MODENA, li _____



LOCALI DESTINATI AL "CAFFÈ DEL TEATRO"

ALLEGATO 1
 CAFFÈ DEL TEATRO
 PIAZZA DEI MARTIRI 73



STATO ATTUALE
 PIANTA PIANO TERRA
 scala 1:100

Carpi, lì febbraio 2013

F:\D\IT\Patrimonio_Gestione\Ar_locazioni_attive\
A\11_5-garaxlocal\CaffèdelTeatro\stima\
Fotografie febb 2013\fotoografie.doc

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Caffè del Teatro
Piazza dei Martiri n°73

ESTERNO CAFFE' DEL TEATRO





**CITTÀ DI
CARPI**



PROSPETTO OVEST TEATRO



PROSPETTO SUD TEATRO



PROSPETTO SUD CAFFE' DEL TEATRO

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare il Settore A3 - Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio - via Peruzzi 2, 4° piano geom. Rita Forghieri, tel. 059 649185, fax 059 649095, e-mail rita.forghieri@comune.carpi.mo.it



**CITTÀ DI
CARPI**



BANCONE BAR



SALA CAFFETTERIA



CUCINA

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare il Settore A3 - Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio - via Peruzzi 2, 4° piano geom. Rita Forghieri, tel. 059 649185, fax 059 649095, e-mail rita.forghieri@comune.carpi.mo.it



**CITTÀ DI
CARPI**



RETRO CUCINA

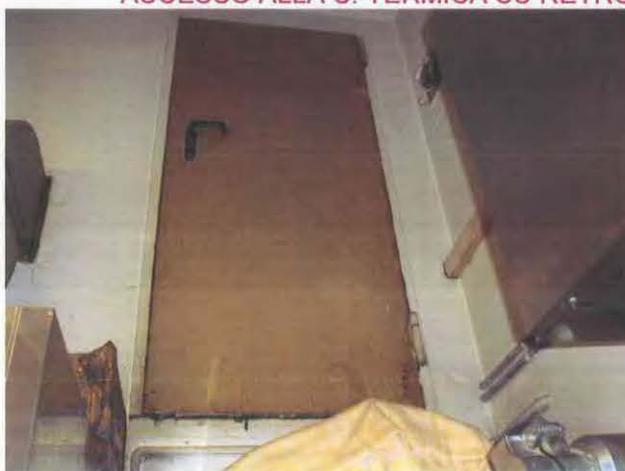


PASSAGGIO DALLA CUCINA AL RETRO

PASSAGGIO DALLA CUCINA AL BAR



ACCESSO ALLA C. TERMICA SU RETRO



CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare il Settore A3 - Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio - via Peruzzi 2, 4° piano geom. Rita Forghieri, tel. 059 649185, fax 059 649095, e-mail rita.forghieri@comune.carpi.mo.it

SALETTA BAR-RISTORANTE





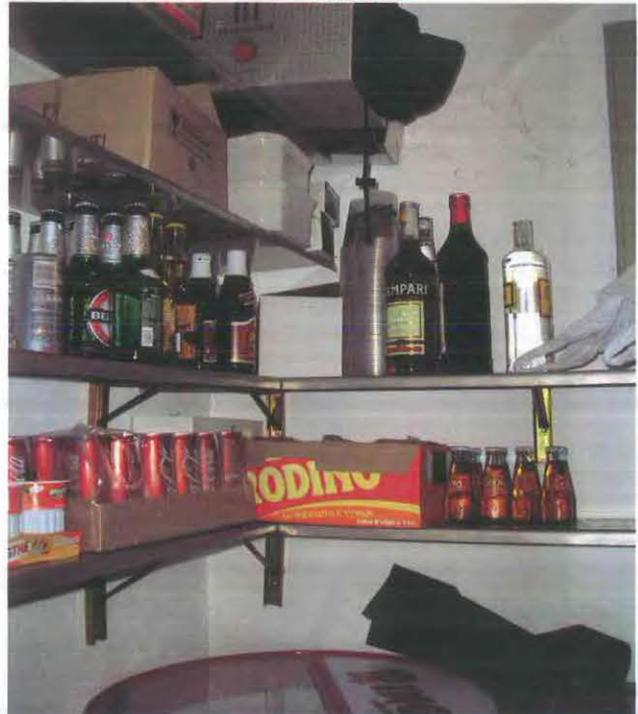
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA



RIPOSTIGLIO

INGRESSO AI SERVIZI IGIENICI

RIPOSTIGLIO





**CITTÀ DI
CARPI**



SERVIZIO IGIENICO DEDICATO AL PERSONALE



SERVIZIO IGIENICO APERTO AL PUBBLICO



DEHOR SU PIAZZA DEI MARTIRI



INTERNO DEHOR

CITTÀ DI CARPI

Corso Alberto Pio, 91
41012 Carpi (MO)
C.F. 00184280360
www.carpidiem.it

Per ulteriori informazioni contattare il Settore A3 - Servizio Amministrazione e Gestione Patrimonio - via Peruzzi 2, 4° piano geom. Rita Forghieri, tel. 059 649185, fax 059 649095, e-mail rita.forghieri@comune.carpi.mo.it

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

Pagina 1 di 2

00834-056044-2012

ATTESTATO
NUMERO

DATI DELL'IMMOBILE

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

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2246,00
- » Volume lordo riscaldato: 476,94 m³
- » Superficie utile riscaldata: 99,86 m²
- » Superficie disperdente: 257,26 m²
- » Rapporto S/V: 0,54

CLASSE ENERGETICA



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ³ /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Sostituzione serramenti	14	3,96	369,15

SOGGETTO CERTIFICATORE

00834 PER.IND. BONATO EMANUELE

Timbro e Firma(1)

[Firma]
COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI
BONATO EMANUELE

TECNICI PREPOSTI

00834 PER.IND. EMANUELE BONATO

Timbro e Firma(2)

[Firma]
COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI
BONATO EMANUELE

(1) Anche ai sensi dell'art. 491 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- attestazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

(2) Anche ai sensi dell'art. 491 del C.P., la firma da parte dei tecnici preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:
- attestazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

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



RISCALDAMENTO
95,09kWh/m²/anno



ACQUA CALDA
0,00kWh/m²/anno



RAFFRESCAMENTO



ILLUMINAZIONE

DATI DI BASE

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

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

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

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

00834 PER.IND. BONATO EMANUELE

Timbro e Firma

BONATO EMANUELE

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



Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà – Soggetto certificatore

(Art.46 DPR 28/12/2000 n.° 445)

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

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

DICHIARA

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

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

Carpi, li 31 maggio 2012

Il professionista