

AGENZIA DEL DEMANIO EMILIA ROMAGNA

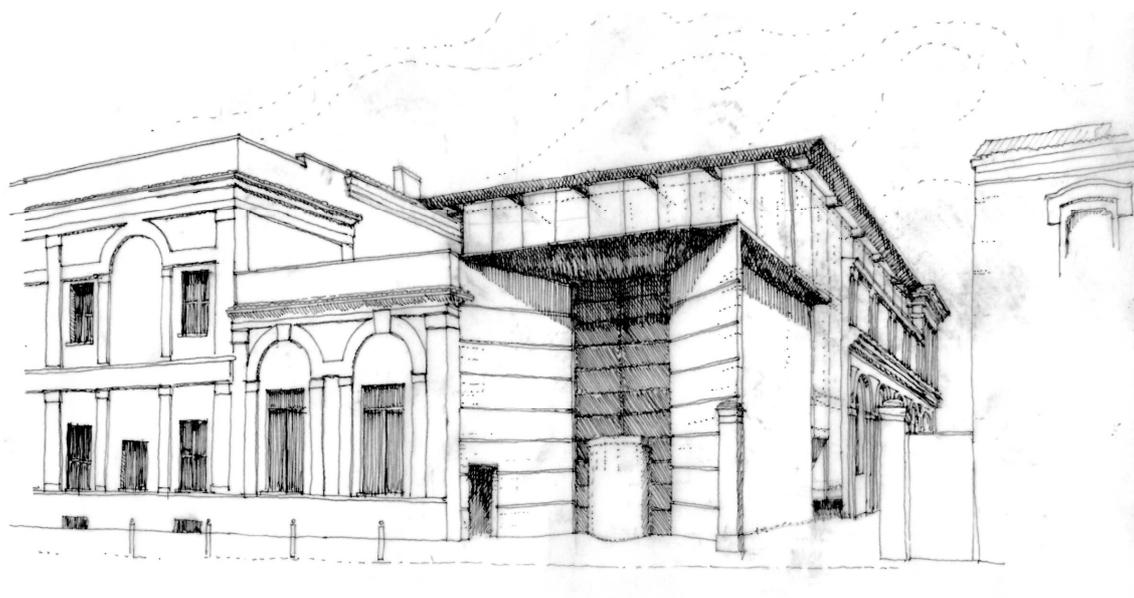
RECUPERO “EX CINEMA EMBASSY” SITO IN BOLOGNA DA DESTINARSI A NUOVA SEDE DELLA DIREZIONE REGIONALE

CUP: G31E16000350001

CIG: 6854787D2B

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA

RELAZIONE STORICA E SULLO STATO DI CONSISTENZA DELLO IMMOBILE



AGOSTO 2017

redatto	GS/db
verificato	BS
approvato	GS

progetto

PA+N
ASSOCIATI



CCIAA Milano 1642624 • cap. soc. 10.000 € i.v. • reg. imp. trib. Milano/c.f./p.IVA 13352030152 • Milano: via don Carlo Porro 6 • 20128 •
tel. 022578982 fax 022579836 P.E. studio@panassociati.it
progettisti: arch. Gaetano Selleri, ing. Mario Poggi collaboratori: arch. Davide Bossi, ing. V. Inforzato, dott. F. Valentini

INDICE

La storia.....	3
Inquadramento territoriale	5
Inquadramento catastale.....	7
Stato di fatto dell'edificio	8
Consistenza dello stato attuale	9
ALLEGATI.....	10

La storia

L'isolato il cui si trova l'ex Palazzina Magnani è parte di quel settore di Bologna ancora delimitato agli inizi del secolo da quinte particolarmente significative nella storia della città di cui, nel susseguirsi di eventi più o meno recenti, restano in buona parte solo le impronte dei tracciati. Ci si riferisce alle mura urbane tra porta Lama e l'apertura in corrispondenza del porto, al tratto di via Lama tra la porta e la chiesa ad ovest, al canale del Reno a Sud e, ad Est, alla sua derivazione nota come "Cavaticcio".

Della romana Bononia, di cui l'area costituiva parte del suburbio Nord occidentale di difficile definizione per le vicissitudini che nell'età post-antica hanno coinvolto il territorio alterandone od obliterandone le stratificazioni, sono documentati alcuni resti di abitazioni localizzate in corrispondenza della vicina Manifattura Tabacchi.

Nelle immediate adiacenze dell'area oggetto d'intervento, il primo polo di aggregazione, archivisticamente documentato dal secolo XIII, è costituito da una cappella-oratorio, edificata secondo la tradizione fin dal 992 come ex voto, primo nucleo di un successivo Convento, che si "*pretende cominciato nel 1006*", frequentato da una comunità femminile che nel 1221 abbracciò la regola di San Domenico.

La Palazzina Magnani, è frutto di una ristrutturazione della prima metà del Settecento, secondo la tipologia della villa suburbana (cfr. Relazione Illustrativa), di un edificio appartenuto fino al 1602 alla famiglia Malvasia e pervenuto nel 1657 al marchese Vincenzo Enea Magnani.

La ristrutturazione, su progetto dell'architetto ticinese Giovanni Andrea Pedivella, avvenne in data anteriore al 1744 per volere del senatore Paolo Scipione Magnani, e diede alla palazzina la tipologia della villa suburbana con pianta a C, con loggiato ad arcate aperto sul giardino-orto in prossimità del porto Navile.

La facciata verso il giardino è coronata da un timpano e le finestre sono scandite da lesene. Il prospetto su strada è invece composto da un doppio ordine di arcate alternate a lesene, il cui ritmo si fa più ampio in corrispondenza della parte centrale per creare maggior risalto, mentre i due corpi laterali si interrompono aprendosi in due terrazze. Alla destra dell'edificio è situato il corpo scala dalle caratteristiche volticine a crociera.

La palazzina era riccamente adornata di pitture settecentesche, tra le quali sono documentati tre grandi paesaggi dipinti a tempera attribuiti a Carlo Lodi (1701-1765).

L'edificio passò in eredità ai Malvezzi Lupari, poi agli Ercolani e ai Ranuzzi, per pervenire alla famiglia Allegri in età anteriore al 1831.

Nel novecento, quando la palazzina pervenne all'Azienda Monopoli di Stato e fu adibita a sezione dopolavoro della Manifattura Tabacchi, furono realizzate numerose ristrutturazioni.

È attribuibile all'inizio degli anni '30 la costruzione del volume corrispondente alla sala cinematografica Embassy, come corpo addossato all'edificio principale del quale riproduce, nei prospetti laterali, lo stile architettonico.

In anni successivi, probabilmente nel dopoguerra, fu realizzato il corpo corrispondente al corridoio di ingresso alla sala cinematografica ed alla cabina di proiezione e il vano corrispondente all'atrio d'ingresso, affiancato al fronte principale della palazzina Magnani su via Azzo Gardino.

Non si hanno attualmente testimonianze ulteriori sulle funzioni dell'edificio e sul suo utilizzo anche negli anni successivi. L'unica testimonianza è rappresentata da un documento reperito presso l'Archivio Storico Comunale di Bologna: l'edificio nel suo stato attuale è il risultato di un progetto di ristrutturazione interna del "Cinematografo Ariosto" eseguito dall'Ing. Giovanni Cilio, datato 16 luglio 1968, in cui si trovano schizzi progettuali che evidenziano alcuni aspetti:

- aumento del volume del livello del corpo della cabina di proiezione (come allo stato attuale);
- creazione del controsoffitto nella sala cinematografica;
- definizione del corpo corrispondente all'atrio di ingresso;
- inesistenza della struttura di copertura costituita da grosse travi in cemento armato.

Successiva testimonianza sono i disegni di rilievo provenienti dall'Archivio dell'Agenzia del Demanio di Bologna risalenti al 19 dicembre 1986, in cui si evidenzia la disposizione corrispondente allo stato attuale.

Non si sono reperiti documenti sulle funzioni precedenti dell'edificio in questione, né sulle date precise di edificazione. Si ipotizza dunque che l'edificio non risulti costruito interamente nello stesso momento, ma in fasi diverse:

- all'inizio degli anni '30 il corpo corrispondente all'attuale sala cinematografica, nello stesso stile della "Ex Palazzina Magnani" e come corpo annesso alla villa;
- successivamente il corpo corrispondente al corridoio di ingresso alla sala cinematografica e alla cabina di proiezione e il corpo corrispondente all'atrio di ingresso, affiancato al fronte principale della "Palazzina Magnani" su via Azzo Gardino.

Il decreto Ministeriale del 13/01/1986 ha riconosciuto l'interesse ai sensi della Legge 1089/1939 della "Ex Palazzina Magnani" e sue pertinenze, identificata catastalmente al Fg.158 Map.63, comprendendo anche il più recente cinema.

Successivamente nel 2006, a seguito di richiesta da parte dell'Agenzia del Demanio di verifica dell'interesse culturale, che ha permesso di identificare precisamente l'edificio denominato "Ex Cinema Embassy", identificato catastalmente al Fg.158, Mapp.63, Sub.11, è stata ritenuta ammissibile la revisione del vincolo con riduzione dell'area sottoposta a tutela diretta con D.M. del 13/01/1986, e l'apposizione di un provvedimento di tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 22/10/2004 n.42, per l'area dell'"Ex Cinema Embassy".

Inquadramento territoriale

L'edificio oggetto d'intervento è ubicato nel centro cittadino di Bologna e si pone in relazione diretta al complesso dell'“Ex Palazzina Magnani”. È ubicato nell'area delimitata dalla via Azzo Gardino, via Fratelli Rosselli, Parco del Cavaticcio e dal Giardino John Klemlen., denominata ex Manifattura Tabacchi (Manifattura delle Arti). L'area antistante l'edificio ospita attualmente un parcheggio interrato, ricompreso nel Parco 11 Settembre 2001.

L'area e fronte interno affacciano sul Parco del Cavaticcio, importante recente opera pubblica che ha è andata a riqualificare il sito dell'antico Porto di Bologna con la realizzazione del Parco e l'insediamento di qualificate funzioni pubbliche.



Figura 1 – PSC Comune di Bologna. Estratto della Scheda 27 “SAFFI”.

Rispetto alla città questo settore urbano si trova in un punto strategico per la sua posizione baricentrica. Molto importante è in particolare la vicinanza con uffici pubblici di interesse per l'Agenzia del Demanio, quali il Comune di Bologna, la Soprintendenza ai Beni Architettonici, l'Agenzia delle Dogane, l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio. Inoltre tale ubicazione offre la possibilità all'utenza ed agli impiegati dell'Agenzia del Demanio di poter raggiungere l'ufficio con discreta facilità.

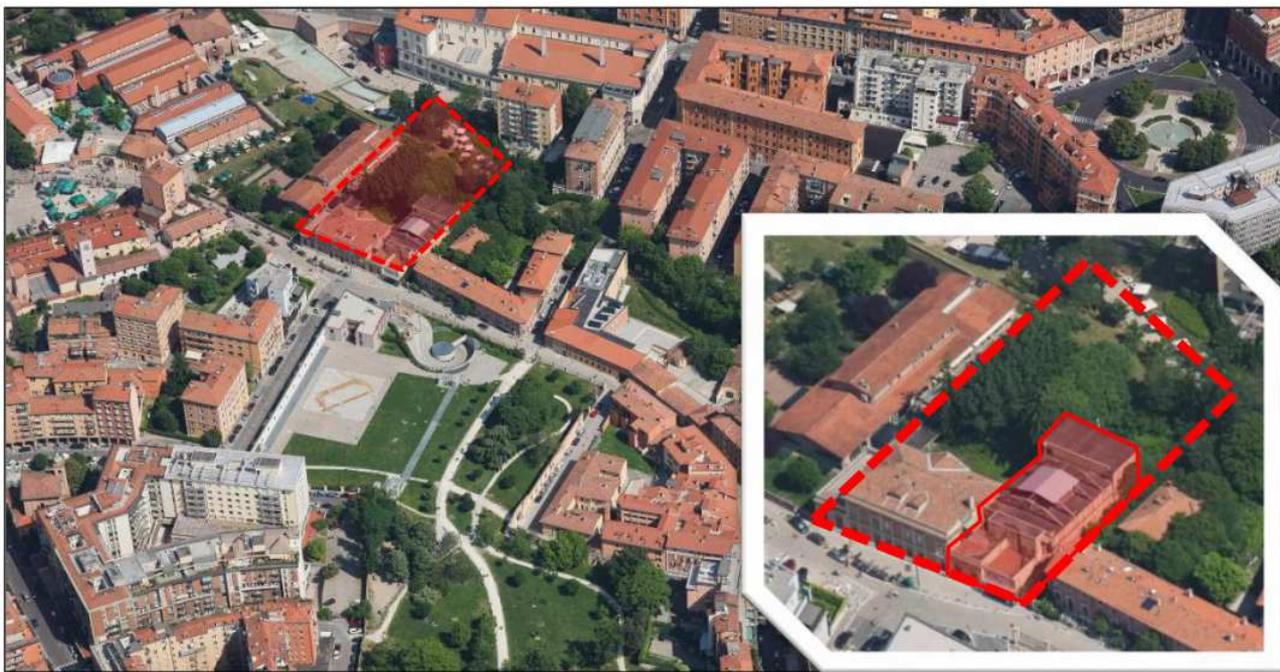


Figura 2- Inquadramento territoriale



Figura 3 - Ex Cinema Embassy. Foto di repertorio del fronte su Via Azzo Gardino.

Inquadramento catastale

L'edificio denominato "Ex Cinema Embassy" (campito in tratteggio rosso in Fig.7), di proprietà dell'Agenzia del Demanio, insiste su di un lotto di forma trapezoidale di superficie catastale pari a mq 4.053, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Fg. 158 Part. 63 Sub. 11, Categoria D/3 (teatri, cinematografi).

È ricompreso nella proprietà, inoltre, il Sub. 15/parte (B.C.N.C.) quale corte comune a tutti i subalterni del mappale 63. Una porzione del sub.15 (area ubicata a Nord) di superficie pari a circa

mq 1.000, è concessa in uso al Comune di Bologna ed è parte integrante del "Giardino del Cavaticcio". E' oggetto di intervento la parte orientale dell'area cortilizia e a giardino.

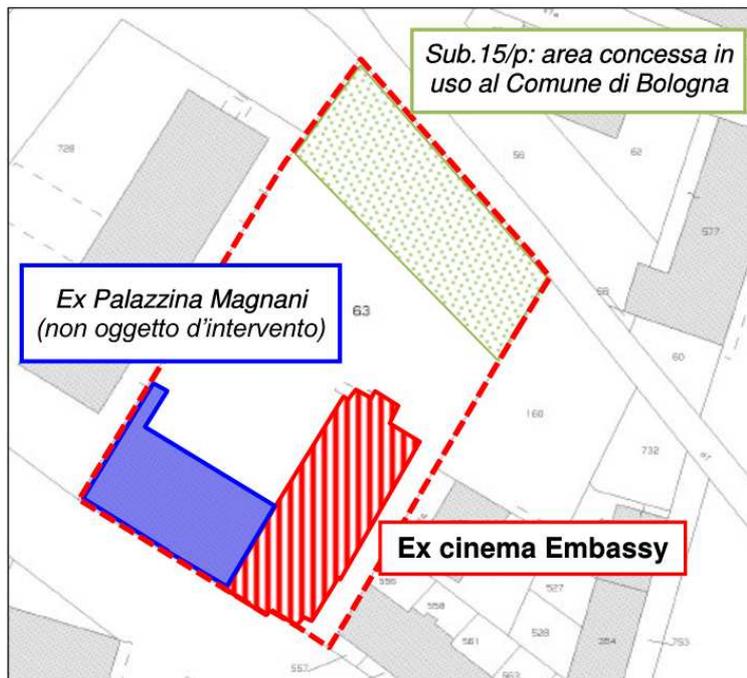


Figura 7 – Inquadramento su base catastale.

All'interno del lotto è presente l'"Ex Palazzina Magnani" (campita in azzurro nella Fig. 7), censita al N.C.E.U. del Comune di Bologna al Fg.158 Map.63 Subb.7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 e 15/parte. Tale edificio, di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo Storico Artistico non è oggetto del presente intervento.

Di seguito si riportano i dati dimensionali dell'intero compendio (comprensivo della "Ex Palazzina Magnani"):

Superficie fondiaria: mq 4.075

Superficie totale di sedime: mq 1.120

Superficie di corte: mq 2.955

Stato di fatto dell'edificio

L'edificio in oggetto comprende la grande sala cinematografica realizzata in stile architettonico simile alla ex Palazzina Magnani, il vano più recente con l'ingresso al cinema e i corpi edilizi per la risalita e la cabina di proiezione, il vano basso occidentale della Palazzina Magnani con due luci su via Azzo Gardino e alcuni piccoli vani minori posti al piano terreno e soppalco del volume principale della Palazzina con affaccio (3 piccole luci) verso l'area interna. Oggetto dell'intervento è anche la sezione orientale delle aree cortilizie e a giardino interne.

L'accesso all'edificio è garantito direttamente da via Azzo Gardino attraverso un portone (oggi murato per motivi di sicurezza), dal quale si accede ad una hall dove erano presenti la cassa, il bar e il guardaroba. Dalla hall si accede ad un disimpegno, con accesso ai servizi igienici e alla platea. Una scala interna alla hall consente di accedere al piano ammezzato dove è presente l'atrio della galleria con un altro gruppo di servizi igienici.

La realizzazione della hall nella sua configurazione attuale, da attribuirsi agli interventi del 1968, ha drasticamente rimodellato unitariamente tutta la zona di ingresso comportando la realizzazione di importanti opere strutturali con la demolizione dei muri portanti originari "interni" del vano più occidentale della ex Palazzina Magnani sostituendone la funzione portante con travi e pilastri in acciaio. Anche le scale sono realizzate con struttura portante in acciaio. Nel vano interno al volume della Palazzina sono invece ricavati, con una soluzione molto ristretta, i servizi igienici, soppalcando un ambiente voltato originariamente unico.

Dalla hall si accedeva alla platea mediante tre ampie aperture; l'ampia galleria gradinata è a sbalzo nella sala di proiezione. L'area della platea della sala cinematografica, con il suo solaio controterra, è stata rimossa ai fini dell'effettuazione degli scavi archeologici.

La porzione Nord della sala cinematografica è caratterizzata da un volume sopraelevato che definisce il palcoscenico.

Come accennato sulla copertura della sala sono collocate 3 grandi travi reticolari in cemento che presumibilmente dovevano conferire maggiore solidità alla copertura.

Nel 2007 furono commissionate delle indagini al fine di analizzare importanti quadri fessurativi comparsi in corrispondenza dell'involucro dell'edificio. La relazione tecnica risultante è da considerare allegata al presente progetto.

Consistenza dello stato attuale

L'immobile è così articolato:

- a) Piano Seminterrato: costituito dal locale ad uso centrale termica con accesso autonomo dall'esterno e da un locale ad uso cantina, sottostante la sala di proiezione;
- b) Piano Terra: costituito da un locale ad uso atrio, comprensivo di bar e guardaroba, della sala di proiezione (all'interno della quale si sono rinvenute delle preesistenze archeologiche) con annesso locale tecnico per l'impianto fonico, da un disimpegno collegante l'atrio alla sala di proiezione e dai locali ad uso servizi igienici;
- c) Piano Terra – Ammezzato: costituito da un locale ad uso atrio galleria, da locali ad uso servizi igienici e da un ulteriore locale;
- d) Piano Primo: costituito dalla galleria e da un locale ad uso disimpegno, con accesso autonomo dall'esterno, per accedere alla sovrastante sala macchine di proiezione;
- e) Piano Secondo: costituito dalla sala macchine di proiezione e da un locale ad uso servizi igienici.

È inoltre ricompresa nella proprietà parte dell'area cortiliva, comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del mappale 63 (con relative servitù attive e passive) e identificata al N.C.E.U. di Bologna al Fg.158 Map.63 Sub.15.

La volumetria lorda (fuori terra) VTE è pari a 5.924 mc.

Le superfici lorde (SUL) sono le seguenti:

Piano Seminterrato	70 mq
Piano Terra	605 mq
Piano Terra – Ammezzato	67 mq
Piano Primo	160 mq
Piano Secondo	36 mq
Totale	937 mq

Le superfici utili (SU) ascendono complessivamente a 740 mq.

ALLEGATI

- Relazione conclusiva indagini archeologiche preventive alla ristrutturazione dell'intero stabile dell'ex Cinema Embassy – Gennaio 2008