

**SOCIETA' DEL POLITEAMA**  
**SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE**  
**COMO – VIA VITTORIO EMANUELE II N. 97 – PRESSO MUNICIPIO DI COMO**  
**CODICE FISCALE: 00640990131**  
**NUMERO REA: CO – 6303**

\* \* \* \* \*

**Relazione del Liquidatore**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Dott. Francesco Nessi, in qualità di Liquidatore della Società in epigrafe, con riferimento al Programma di Liquidazione dell'unico bene costituente l'attivo societario ovvero dell'immobile denominato "TEATRO POLITEAMA", espone quanto segue:

**Invito a manifestazioni di interesse**

Nel mese di marzo 2019 è stato pubblicato su quotidiani locali e nazionali e sui siti internet specializzati in vendite immobiliari l'invito a manifestare interesse per l'acquisto del compendio immobiliare.

Il Liquidatore ha inoltre preso contatto con diversi operatori di diversi settori ( finanziario, alberghiero, ristorazione, moda ) : nel corso dell'anno sono stati effettuati diversi sopralluoghi con soggetti potenzialmente interessati i quali hanno successivamente declinato ogni invito a formulare offerte ritenendo l'immobile non appetibile sotto il profilo commerciale avuto riguardo alla destinazione dello stesso ed alle spese necessarie per la sua ristrutturazione.

**Aggiornamento del valore di stima**

Nel mese di giugno 2019, In assenza di concrete manifestazioni d'interesse da parte di terzi, in conformità al programma di liquidazione, è stata richiesta la nomina di un collegio di esperti stimatori agli Ordini degli Ingegneri, degli Architetti nonché ai Collegi dei Geometri e dei Periti della Provincia di Como.

Nel mese di novembre 2019 il collegio degli esperti (composto dal Perito Ind. Paolo Bernasconi, dall' Ing. Luisella Garlati e dall' Arch. Gabriele Vaccarella) ha provveduto alla

redazione della propria relazione di stima aggiornando il valore dell'intero compendio immobiliare in Euro 2.243.413,50 in considerazione del precario stato di manutenzione dell'immobile e della stima sommaria delle spese necessarie per la ristrutturazione.

### **Messa in sicurezza**

Nel mese di settembre sono stati effettuati lavori per la messa in sicurezza della facciata e degli interni dello stabile del Politeama; per mancanza di mezzi finanziari non si è potuto procedere con i lavori di ripristino del manto di copertura con il rischio di un 'aumento delle infiltrazioni, e del peggioramento esponenziale del degrado esistente.

Il sottoscritto si è quindi attivato per richiedere l'autorizzazione alla Sovrintendenza Beni culturali per la messa in sicurezza dell'immobile ottenendo nel febbraio dell'anno corrente l'autorizzazione anche per l'utilizzo delle superfici ai fini pubblicitari

L' intervento di ripristino del manto di copertura si rende improcastinabile per garantire la sicurezza delle persone e la conservazione del bene e a tale fine dovranno essere destinati i proventi dello sfruttamento ai fini pubblicitari delle superfici delle coperture.

In considerazione di quanto sopra esposto al sottoscritto pare doversi affermare che :

### **Appetibilità commerciale e utilizzo ai fini culturali**

Lo stato di degrado dell'intero compendio immobiliare e i vincoli a cui è sottoposto rendono il bene scarsamente appetibile sotto il profilo commerciale, senza considerare l'inevitabile deprezzamento conseguente l' emergenza sanitaria in atto.

L'utilizzo della struttura ai fini culturali non può prescindere dalla identificazione dei bisogni della collettività che potrebbero trovare soddisfazione attraverso una adeguata ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare, e tale progetto non può prescindere da un esame di sostenibilità finanziaria della ristrutturazione e della gestione del teatro.

## **Struttura polifunzionale**

Il teatro con le sue strutture adiacenti (abitazioni, albergo, negozi) è stato progettato dall'Architetto Federico Frigerio nell'Anno 1910 e presenta un'architettura eclettica di pregio: sin dall'origine è stato progettato per poter ospitare ogni genere di spettacolo, nella grande platea, opportunamente trasformata ed attrezzata, il Politeama arrivò a presentare più volte le esibizioni dei più celebri circhi equestri con animali e trapezisti.

La sua natura di struttura polifunzionale è in grado di soddisfare i bisogni di spazio di operatori di diversi settori ( spettacolo, concerti, scuole, aggiornamento professionale, moda ed arte ).

A questo punto occorre capire chi concretamente può essere interessato a ridare lustro a questo importante "pezzo di Como" .

In una città che ha una naturale vocazione turistica la soluzione non deve essere "calata dall'alto " ma deve essere ricercata quale risposta ai bisogni della collettività e proprio per questo motivo rivolgo un appello alla "società civile " affinché si renda disponibile a collaborare per restituire il teatro ai cittadini ed agli ospiti della nostra bella città.

## **Il progetto**

L'identificazione dei bisogni che potrebbero trovare soddisfazione nell'utilizzo di questa struttura è il primo passo fondamentale per la realizzazione di un valido progetto di ristrutturazione.

Le tre fasi progettuali ( identificazione dell'idea progettuale, esame di sostenibilità finanziaria della ristrutturazione e della gestione ) sono indispensabili per la realizzazione di un progetto sostenibile , e per fare ciò si rende opportuna l'attivazione di un tavolo di coprogettazione al quale invitare tutti coloro che posso avere interesse.

Esulando tale compito dal mandato conferitomi ho rivolto un appello ai club di servizi locali perché si rendessero promotori dell'attivazione di questo processo virtuoso ricevendo immediata ed entusiasta risposta da molti clubs.

Sono personalmente certo che una volta identificato il progetto, e chi è concretamente disposto a realizzarlo, anche l'Amministrazione locale sarà disposta a fare la sua parte .

Infatti senza l'identificazione di un progetto sostenibile e del soggetto disposto ad attuarlo non è ipotizzabile alcun intervento pubblico, pena il fallimento dello stesso come la storia dell' area Ticosa insegna.

Per assurdo non è un problema di mancanza di risorse finanziarie ma si tratta di identificare, raccogliere e coordinare idee e proposte in risposta al "bisogno di cultura" della città che potrà trovare soddisfazione nella ristrutturazione di questo importante "pezzo di Como".

Como 28 luglio 2020

Il Liquidatore della Società del Politeama

Dott. Francesco Nessi