



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DELLA LOMBARDIA

Inviata solo tramite PEC ai sensi del D. Lgs.
82/2005 e s.m.i.
Non segue copia cartacea.

Spett.le

Comune di Como
protocollo@comune.pec.como.it

C.L. 34.55.07

e p.c.

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio
per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese
sabap-co-lc@pec.cultura.gov.it
sabap-mi.vincoli@cultura.gov.it

Risposta al foglio del Comune di Como prot. n. 154340 del 1 settembre 2025 (SABAP-MI prot. n. 24910-A del 1 settembre 2025).

OGGETTO: COMO (CO) – Complesso del Politeama (Teatro, Caffè, Ristorante, Albergo), sito in via Felice Cavallotti - angolo via Tolomeo Gallio, fronte piazza Cacciatori delle Alpi; distinto catastalmente al N.C.T. del comune di Como sezione urbana A, foglio 1, particella 282; e al N.C.E.U. foglio BOR/5, particella 282, subalterni 1, 2, 5, 6, 7, 701.

Proprietà: Comune di Como

Bene dichiarato d'interesse culturale particolarmente importante con Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali del 12 ottobre 1987, ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, Tutela delle cose d'interesse artistico o storico;

Richiesta di autorizzazione alla alienazione ai sensi dell'articolo 55 e articolo 56 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni.

Rilascio di autorizzazione con prescrizioni.

In riscontro alla nota del 1 settembre 2025, protocollo Comune di Como n. 154340, assunta agli lo stesso giorno con protocollo SABAP-MI n. 24910-A, con la quale il Comune di Como, ha chiesto l'autorizzazione all'alienazione del bene in oggetto ai sensi dell'articolo 55 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni.

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

Visti:

- la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma; 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, *Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;
- il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, *Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali*, di seguito Ministero;
- il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, *Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*;
- il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*, e successive modifiche e integrazioni;



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, e successive modifiche e integrazioni, nel seguito *Codice*;
- la Legge di conversione 22 aprile 2021, n. 55, *Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*, e in particolare l'articolo 6;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 marzo 2024 n. 57, recante *Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, in vigore dal 18 maggio 2024 (a seguire *Regolamento*) e, in particolare, l'articolo 21, commi 1, 2 e 3, lettera a), che definisce i compiti e la composizione delle Commissioni regionali per il patrimonio culturale;
- il Decreto ministeriale del 5 settembre 2024 n. 270, *Articolazione degli uffici dirigenziali e degli istituti dotati di autonomia speciale di livello non generale del Ministero della Cultura*;
- il Decreto dirigenziale 29 luglio 2025 n. 1225 con il quale il Direttore generale archeologia, belle arti e paesaggio, ai sensi dell'articolo 19, comma 5, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165, *Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*, ha conferito all'architetto Emanuela Carpani l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano, nell'ambito della Direzione generale, Archeologia, belle arti e paesaggio;
- la composizione della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia, formata dal Soprintendente Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano, in qualità di Presidente, e dai componenti: Direttore regionale Musei nazionali della Lombardia; Soprintendente Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese; Soprintendente Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova; Soprintendente Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Monza-Brianza e Pavia; Soprintendente Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia; Soprintendente archivistico e bibliografico della Lombardia;
- il Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali del 12 ottobre 1987 con cui il complesso immobiliare è stato dichiarato d'interesse particolarmente importante, ai sensi della Legge 1 gennaio 1939 n. 1089, *Tutela delle cose d'interesse artistico o storico*, oggi traslate nel *Codice*;
- il parere istruttorio trasmesso dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese con nota del 22 ottobre 2025 protocollo n. 28411-P, assunto agli atti dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano il 23 ottobre 2025 con protocollo n. 30743-A;

Esaminata la documentazione pervenuta;

Accertato che il bene non rientra nelle fattispecie di inalienabilità previste dall'articolo 54 del Codice dei beni culturali;

Considerato che, stando a quanto dichiarato nell'istanza in questione: il bene, sorto come teatro popolare e adibito a teatro, caffè, ristorante, albergo, è attualmente in disuso; le destinazioni previste dall'attuale Piano di Governo del Territorio (PGT) sono coerenti con quelle originarie; il bene necessita di opere di restauro e rifunzionalizzazione per poter essere restituito alla fruizione pubblica ed evitare ulteriore degrado e perdita degli elementi di interesse architettonico e storico artistico;

Considerato che le destinazioni d'uso ammissibili sotto il profilo urbanistico sono compatibili con le caratteristiche del bene, come da Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente all'interno della quale l'immobile è individuato nel Piano delle regole come segue: nella Tav. 1.2: *Carta dei beni storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela* quale Bene storico-artistico monumentale vincolato; nella Tav. 1.3: *Carta dei criteri operativi della Convalle ambito CT1 - Gradi di intervento edilizio* come C1 - *consolidamento - grado di intervento estremamente limitato* che consente interventi di risanamento conservativo o restauro degli edifici di pregio storico o monumentale; nel Piano dei Servizi, alla Tav. 1.1 *Carta dei servizi esistenti e di progetto*, tra i servizi comunali esistenti come *Attrezzature di interesse comunale* come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica n. 67/2025 allegato all'istanza;

Ritenuto che le destinazioni d'uso oggi previste dagli strumenti urbanistici siano compatibili con il carattere storico e artistico del bene e non suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica;



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DELLA LOMBARDIA

Assunte le determinazioni della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Lombardia, espresse nella seduta del giorno 23 ottobre 2025, nel relativo verbale e dandovi esecuzione.

Tutto ciò richiamato e premesso, ai sensi ai sensi dell'articolo 55 e articolo 56 del Codice

AUTORIZZA

la alienazione del bene denominato **Complesso del Politeama (Teatro, Caffè, Ristorante, Albergo)**, sito in via Felice Cavallotti - angolo via Tolomeo Gallio, fronte piazza Cacciatori delle Alpi, distinto catastalmente al N.C.T. del comune di Como sezione urbana A, foglio 1, particella 282; e al N.C.E.U. foglio BOR/5, particella 282, subalterni 1, 2, 5, 6, 7, 701.

L'efficacia della presente autorizzazione è subordinata alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni e condizioni che dovranno essere riportate nell'atto di alienazione:

a.	ai sensi dell'articolo 29 comma 1 del <i>Codice</i> la conservazione del patrimonio culturale è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. Contrariamente a quanto previsto dal Piano di governo del territorio, non sono ammessi interventi di risanamento conservativo. Ai sensi dell'articolo 29 comma 6 del <i>Codice</i> , fermo quanto disposto dalla normativa in materia di progettazione ed esecuzione di opere su beni architettonici, gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da coloro che sono restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia.
b.	La conservazione del bene deve essere garantita mediante adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero funzionale e adeguamento impiantistico, i cui progetti devono essere autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi degli articoli 21 e 22 del <i>Codice</i> .
c.	Le valutazioni sull'effettivo stato di conservazione della struttura architettonica, degli elementi costruttivi e di finitura del complesso devono essere effettuate nelle fasi di progettazione sulla base adeguate indagini diagnostiche, la cui esecuzione dovrà essere autorizzata dalla Soprintendenza competente ai sensi degli articoli 21 e 22 del <i>Codice</i> .
d.	L'area su cui il complesso architettonico insiste è caratterizzata da un alto rischio di rinvenimenti archeologici (strutture del porto romano in piazza Cacciatori delle Alpi) come riportato anche nel Piano di governo del territorio. Pertanto, i progetti che prevedono interventi di scavo e/o demolizione e/o costruzione comportanti manomissioni del suolo, anche di lieve entità, devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza competente per territorio per mettere in atto opportune azioni di tutela archeologica.
e.	Permangono le destinazioni d'uso attuali.
f.	Eventuali variazioni d'uso, anche a carattere temporaneo, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza competente per territorio per la verifica della loro compatibilità con la conservazione del bene, ai sensi degli articoli 21 comma 4 e 20 comma 1 del <i>Codice</i> .



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DELLA LOMBARDIA

Inoltre:

g.	ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del <i>Codice</i> , i beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti a usi non compatibili con il loro carattere storico artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione;
h.	ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettera a) del <i>Codice</i> la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostruzione, dei beni culturali è subordinata ad autorizzazione.
i.	ai sensi dell'articolo 21 comma 1 lettera b) del <i>Codice</i> lo spostamento, anche temporaneo, dei beni culturali mobili è subordinata ad autorizzazione.
l.	l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza competente per territorio, ai sensi dell'articolo 21, commi 4 e 5, del <i>Codice</i> ;
m.	ai sensi dell'articolo, 30 comma 1, del <i>Codice</i> lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali nonché ogni altro ente ed istituto pubblico hanno l'obbligo di garantire la sicurezza e la conservazione dei beni culturali di loro competenza. Ai sensi dell'articolo 30 commi 3 del <i>Codice</i> i privati proprietari, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantire la conservazione;
n.	ai sensi dell'articolo 59 del <i>Codice</i> , gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.

Ai sensi dell'articolo 12, comma 9 del *Codice*, il bene in oggetto resta sottoposto a tutte le disposizioni nello stesso contenute indipendentemente dai futuri passaggi di proprietà e detenzione e a prescindere da modifiche della natura giuridica dei soggetti proprietari.

La planimetria catastale allegata è parte integrante della presente autorizzazione.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno riportate nell'atto di trasferimento del bene.

Esse saranno altresì trascritte, su richiesta della Soprintendenza competente per territorio, nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare.

IL SOPRINTENDENTE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
arch. Emanuela Carpani
(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii)

Allegati:

A) Estratto di individuazione catastale immobile oggetto della presente autorizzazione alla alienazione.

Responsabili dell'istruttoria: architetto Maria Mimmo (SABAP CO-LC)

architetto Daniela Lattanzi (SABAP-MI) con la collaborazione dell'architetto Stefania Avidano.



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DELLA LOMBARDIA

**COMO (CO) - Complesso del Politeama (Teatro, Caffè, Ristorante, Albergo),
sito in via Felice Cavallotti - angolo via Tolomeo Gallio,
fronte P.zza Cacciatori delle Alpi.
ESTRATTO DI INDIVIDUAZIONE CATASTALE**



Perimetrazione del compendio immobiliare, dichiarato d'interesse culturale particolarmente importante con decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali del 12 ottobre 1987, ai sensi della Legge 1 gennaio 1939 n. 1089 e oggetto della presente autorizzazione. Bene identificato catastalmente al N.C.T. del comune di Como sezione urbana A, foglio 1, particella 282; e al N.C.E.U. foglio BOR/5, particella 282, subalterni 1, 2, 5, 6, 7, 70.

IL SOPRINTENDENTE

PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
arch. Emanuela Carpani

*(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii)*