

**AVVISO DI SELEZIONE PER LA CONCESSIONE D'USO DELL' IMMOBILE SITO IN VIA BOIFAVA 17,
DENOMINATO TEATRO RINGHIERA, MEDIANTE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER ATTIVITÀ
CULTURALI E DI SPETTACOLO**

SCHEDA TECNICO-DESCRITTIVA

L'immobile sito in via Boifava 17, noto come Teatro Ringhiera, è collocato nel quartiere Abbiategrasso all'interno di un complesso polifunzionale di tre piani fuori terra, realizzato nel 1969 nell'ambito di un intervento di edilizia popolare. Il teatro occupa circa il 60% della superficie complessiva del fabbricato.

Nel corso del 2025 sono stati avviati interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione dello spazio teatrale, attualmente ancora in fase di esecuzione, che si inseriscono in un più ampio processo di trasformazione e rigenerazione urbana del quartiere di riferimento, che comprenderà anche interventi sull'involucro esterno dell'immobile in cui il teatro è collocato, nell'ambito della realizzazione del progetto MI@over.

I lavori in corso a carico dell'Amministrazione Comunale hanno per oggetto l'esecuzione di opere edili, impiantistiche e di allestimento e comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- opere di demolizione e rimozione; opere murarie, realizzazione di pavimenti e rivestimenti, intonaci, pitture e rifacimento dell'assito del piano del palco;
- opere impiantistiche, comprensive di impianti elettrici e speciali, impianto meccanico, impianto idrosanitario, impianto antincendio ed opere di compartimentazione, nonché impianti di ricambio aria a servizio dei laboratori e dei servizi igienici;
- sostituzione dei serramenti; opere di coibentazione e *comfort* acustico della sala, opere di allestimento della sala e interventi di carattere scenotecnico.

Sono comprese, negli interventi sostenuti dal Comune, la fornitura degli argani e delle macchine di movimentazione delle americane di servizio alle luci di scena, con dispositivi di controllo e sicurezza, le rocchettiere ed i tiri di scena, l'assito del palco e la relativa orditura di supporto in moraletti in legno, l'impianto luci di sala e infrastruttura di comando, i corpi lampada di illuminazione della sala teatrale, con dispositivi di controllo e comando, la predisposizione infrastruttura impianto audio, costituita da armatura di collegamento tra i locali *dimmer*, palco e vano regia.

Gli spazi oggetto della concessione, sono:

- ✓ Teatro (palco, platea, ballatoio - 427 mq, 232 posti)
- ✓ Regia
- ✓ Passaggio di retropalco, depositi e bagni piano terra
- ✓ Foyer che include spazi per biglietteria/*info-point* e punto ristoro
- ✓ Locale *Open Space*
- ✓ Servizi igienici pubblici
- ✓ Tre uffici con accesso da via Boifava
- ✓ Camerini e servizi per artisti
- ✓ Laboratori scenografici, sartoria, falegnameria (circa 140 mq)
- ✓ Deposito scenografie (100 mq)

La consistenza e la distribuzione degli spazi del Teatro risultano dalle planimetrie di progetto allegate alla presente documentazione.

Il perimetro rosso tratteggiato delimita le aree che saranno oggetto della Concessione.

I locali denominati “locale tecnico” e “locale impianti”, accessibili dal portico situato sul lato ovest – individuabile nella pianta del piano terra e posto al di fuori del perimetro tratteggiato – ospiteranno l’unità di trattamento aria e le pompe di calore a servizio dell’intero stabile; le unità di trattamento aria (UTA) del teatro invece, la cui manutenzione sarà a carico del Concessionario, saranno collocate sul portico lato ovest.

Il riscaldamento dell’intero stabile di via Boifava 17, comprensivo di tutti i locali del Teatro, è servito da impianto centralizzato di teleriscaldamento. Analogamente, il raffrescamento dei locali accessori (uffici, camerini, sartoria, falegnameria, *foyer* e *open space*) avviene mediante impianto centralizzato.

L’energia elettrica necessaria per il raffrescamento della sala teatrale e per l’unità di trattamento aria (UTA) sarà alimentata tramite contatore dedicato al Teatro. L’area caffetteria/punto ristoro, prevista all’interno del *foyer*, non sarà dotata di impianto termico autonomo, ma sarà servita da ventilconvettori per il riscaldamento e il raffrescamento, collegati alla medesima linea impiantistica dell’*open space* e dei servizi destinati al pubblico. Al fine di garantire una corretta e puntuale contabilizzazione dei consumi energetici relativi al riscaldamento e al raffrescamento dei locali oggetto di concessione, è prevista l’installazione di idonei sistemi di contabilizzazione energetica sulle rispettive linee impiantistiche.

Dal medesimo portico, sopra citato, sarà inoltre garantito l’accesso alla centrale di teleriscaldamento dell’edificio, a servizio anche degli altri spazi gestiti dal Comune o da gestori terzi.

L’area denominata “CED ANAGRAFE”, situata al piano terra e riportata nella planimetria allegata, è destinata all’alloggiamento del server centrale a servizio dell’intero edificio. Poiché l’accesso a detta area avviene unicamente tramite un corridoio compreso negli spazi dati in concessione, dovrà essere garantito il diritto di accesso agli stessi.

Si precisa che, essendo gli interventi attualmente in fase di esecuzione, lo stato di fatto e la configurazione finale degli ambienti potranno subire variazioni e/o adeguamenti in corso d’opera. Le eventuali modifiche progettuali o soluzioni tecniche che dovessero rendersi necessarie durante l’avanzamento dei lavori potranno comportare variazioni di carattere non sostanziale rispetto alle planimetrie ad oggi disponibili.

BAGNI - H 3.94
PAV.: GRES P. 30x30cm - 18.91mq
RVV. GRES P. 30x60cm. 91.33mq

PIANEROTTOLO SCALE
PAV.: GRES P. 30x30cm - 7.30mq
alzate e pedale in pietra da mantenere

LOCALE TECNICO - H 3.93
PAV.: GRES P. 30X30cm -
15.14mq

CABINA DI REGIA - H 3.95
PAV.: parquet industriale - 8.36mq
CONT.: ACU - 8.36mq

SALA/PIATEA - H 3.94
PAV.: parquet industriale - 238.48mq
CONT.: ACU - 460.56mq

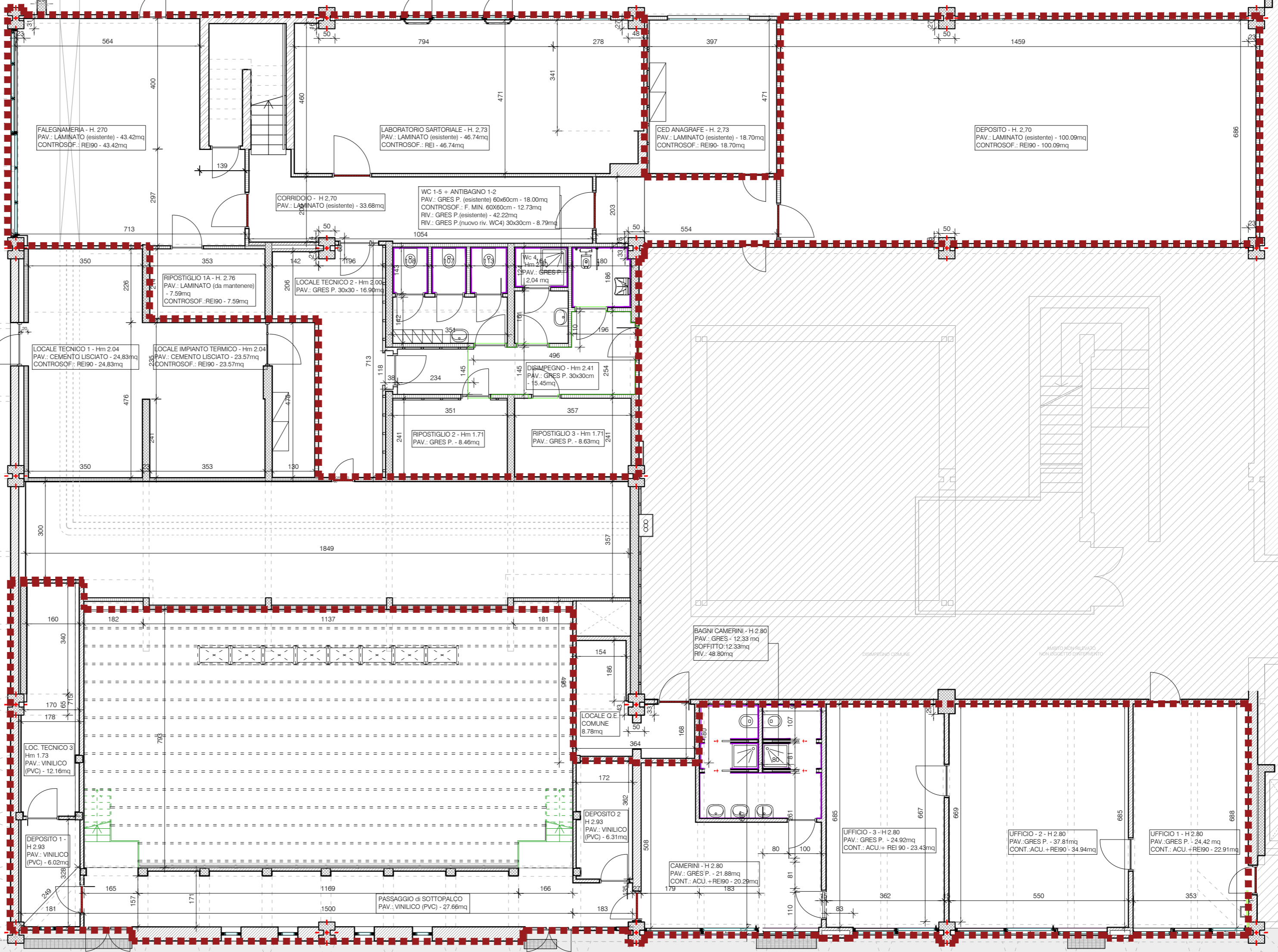
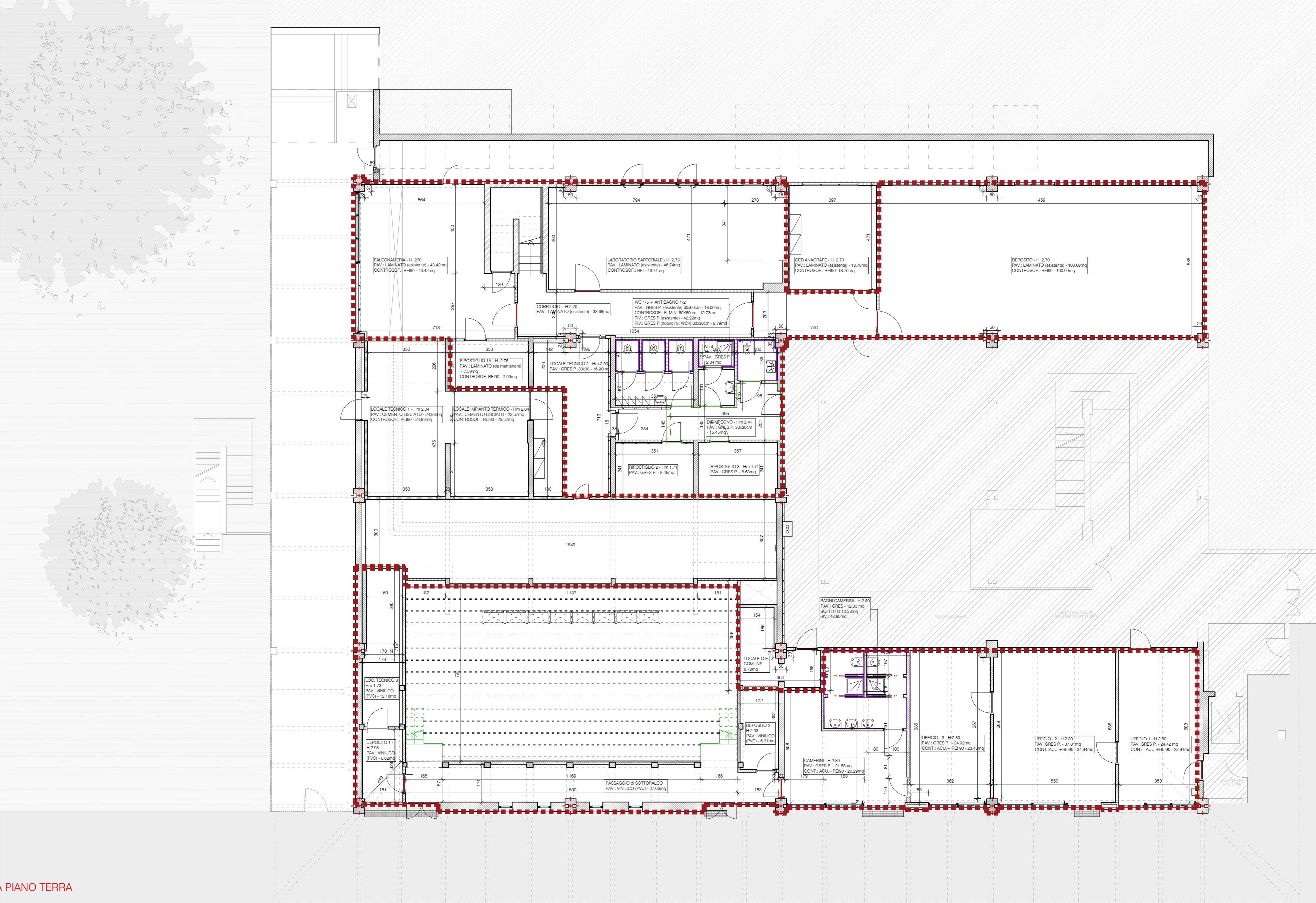
FOYER - H 3.93
PAV.: parquet industriale - 93.67 mq
CONT.: ACU - 80.07 mq

OPEN SPACE - H 3.93
PAV.: parquet industriale - 102.68 mq
CONT.: ACU - 86.20 mq

N. B. CONTROSSOFFITTI DI SALA VEDERE TAV 16

AREA PALCO - H 5.55
PAV.: listoni di abete - 116.94mq

BALLATOIO SCALE - H 3.93
PAV.: VINILICO (PVC) - 71.94mq



PIANO TERRA