



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

e-ΕΦΚΑ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΕΘΝΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

**ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ,
ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ e-
ΕΦΚΑ**

Ταχ. Δ/ση : Ιπποκράτους 19
Ταχ. Κώδικας : 106 79 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Ε. Σταματιάδη
Τηλέφωνο : 210-3662360
Fax : 210-3616485
e-mail : tm.axiop.aperousias@efka.gov.gr

ΠΡΟΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ
Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17, 11523
Email: daoka@prv.ypeka.gr

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Δήμο Αθηναίων
Δ/ση Κτιριακής Υποδομής
Τμήμα Μελετών, Τεκμηρίωσης και
Προγραμματισμού
Αθηνάς 16 & Βύσσης 105 51
Αθήνα
t.mel.tek.prog.ktiriakis@athens.gr
2. ΥΔΟΜ Δήμου Αθηναίων/Τμήμα
Έκδοσης Αδειών
Σωκράτους 57, 104 31 Αθήνα
t.ekdosis.adeion@athens.gr
3. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών
Συγγρού 80-88, 117 41 Αθήνα
sarchitektonikis@gmail.com
4. ΥΠΠΟΑ – ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ
Λυσίου & Κλεψύδρας 1, 105 55
Αθήνα
ynmteaasek@culture.gr
5. VIDEORAMA
Αγ. Μελετίου 47, 112 57 Αθήνα
ak@videorama.gr

**ΘΕΜΑ : «Χαρακτηρισμός ή μη ως διατηρητέας της χρήσης «κινηματογράφου-θεάτρου»
με την επωνυμία «ΑΣΤΟΡ», στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Σταδίου 28,
στον Δήμο Αθηναίων, ιδιοκτησίας e-ΕΦΚΑ».**

Σχετικά: Η υπ' αριθμ.πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/7141/241/23.01.2023 αιτιολογική έκθεση της Δ/σης
Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων.

Σχετικά με το ως άνω θέμα θέτουμε υπόψη σας τα κάτωθι:

A. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το Μέγαρο Εφείσιου 28 στην οδό Σταδίου, οικοδομήθηκε μεταξύ των ετών 1923-1928, βάσει σχεδίων του αρχιτέκτονα Βασίλειου Τσαγρή (1882-1941), εκφραστή ενός νεοακαδημαϊκού εκλεκτικισμού, με επιδράσεις από την Art Nouveau και τη βιεννέζικη σχολή του Otto Wagner. Το συγκεκριμένο έργο θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικό από αισθητικής και τεχνικής πλευράς. Ήταν μια από τις πρώτες πολυώροφες οικοδομές γραφείων του κέντρου των Αθηνών, και ταυτόχρονα ένα από τα πρώτα κτίρια στα οποία έγινε χρήση του νεοεμφανιζόμενου τότε οπλισμένου σκυροδέματος. Ανεγέρθηκε για λογαριασμό του Σπυριδώνα Ηλ. Εφέσιου, από τους κληρονόμους του οποίου πωλήθηκε στο Ναυτικό Απομαχικό Ταμείο το 1950 με το υπ' αριθ. 3575/28.04.1950 συμβόλαιο αγοραπωλησίας.

Πρόκειται για πενταώροφο κτίριο γραφείων, καταστημάτων και κινηματογράφου, συνολικής δομημένης επιφάνειας 3.854,36τ.μ. Αναλυτικά οι χώροι είναι οι εξής:

Α/Α	ΟΡΟΦΟΣ	ΧΡΗΣΗ	Ε Π Ι Φ Α Ν Ε Ι Ε Σ			
			ΧΩΡΟΥ m ²	ΥΠΟΓΕΙΟΥ m ²	ΠΑΤΑΡΙΟΥ m ²	ΣΥΝΟΛΙΚΗ m ²
1	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΙΝΗΜ/ΦΟΣ	406,86	60,08		466,94
2	ΙΣΟΓΕΙΟ	BAR	105,12			105,12
	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	300,97	257,78		558,75
	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΑΤΑΣΤ.Χ.Υ.	56,55			56,55
3	ΙΣΟΓΕΙΟ	ΕΠ. ΣΤΕΓΗ	35,00			35,00
4	ΜΕΣ/ΦΟΣ	ΕΠ. ΣΤΕΓΗ	142,00			142,00
5	Α' ΟΡΟΦ.	ΕΠ. ΣΤΕΓΗ	548,00			548,00
6	Β' ΟΡΟΦ.	ΕΠ. ΣΤΕΓΗ	548,00			548,00
7	Γ' ΟΡΟΦ.	ΕΠ. ΣΤΕΓΗ	548,00			548,00
8	Δ' ΟΡΟΦ.	ΕΠ. ΣΤΕΓΗ	548,00			548,00
9	Ε' ΟΡΟΦ.	ΕΠ. ΣΤΕΓΗ	298,00			298,00
	ΣΥΝΟΛΑ		3.536,50	317,86		3.854,36

Το κτίριο έχει χαρακτηριστεί Διατηρητέο (ΦΕΚ 314/Δ/21-05-84) και Έργο Τέχνης (Απόφαση ΥΠΠΕ/ΓΔΠΑ/ΥΑΠΑ/ΔΙΛΑΠ/Γ/846/3278/27-05-81 ΦΕΚ 331/Β/9-06-81).

Με την υπ' αριθ. 1037/2009 οικοδομική άδεια, που εκδόθηκε στην επωνυμία της εταιρείας «ΑΚΡΟΠΟΛ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.», μισθώτριας εκείνης της περιόδου του κινηματογράφου ΑΣΤΟΡ του κτιρίου, η εταιρεία προέβη σε εργασίες εσωτερικής διαρρύθμισης και μερικής αλλαγής χρήσης στο Ισόγειο και Υπόγειο του κτιρίου, μέρος των οποίων είναι η μεταφορά του φουαγιέ του κινηματογράφου στο πίσω όριο επί της Στοάς Κοραή και η δημιουργία νέου καταστήματος στην πρόσοψη επί της οδού Σταδίου. Η κύρια είσοδος του κινηματογράφου είναι

πλέον στη Στοά Κοραή, ενώ διατηρεί είσοδο – έξοδο (βοηθητική) στο ανατολικό τμήμα της οδού Σταδίου, μέσω του κλιμακοστασίου και της εισόδου του κτιρίου.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κτίριο παρουσιάζει έντονα προβλήματα φθοράς από την παλαιότητα, την μακροχρόνια χρήση και την ερήμωση, και χρήζει βασικών εργασιών ανακατασκευής και ενίσχυσης.

Η Δ/ση Σχεδίου Πόλεως του Δήμου Αθηναίων, με την υπ' αριθ. Ε30/2015 «Έκθεση Επικινδύνου Οικοδομής», χαρακτήρισε το ακίνητο επικίνδυνο από άποψη στατική, δομική και δημόσιας ασφάλειας, επιβάλλοντας συγκεκριμένα μέτρα ασφαλείας για την άρση, τα οποία έχουν ληφθεί.

Σύμφωνα με την από 07.03.2018 έκθεση του πολιτικού μηχανικού Γεωργούλια Δημήτριου, ο φέρων οργανισμός αποτελείται από περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία και εσωτερικές κολώνες από οπλισμένο σκυρόδεμα. Οι πλάκες είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, πιθανόν τύπου Τσέλνερ με τα διάκενα μεταξύ των διαδοκίδων πληρωμένα με οπτόπλινθους. Σε ορισμένα σημεία του ακαλύπτου υπάρχουν εξωτερικές κολώνες που παρουσιάζουν εκτεταμένες οξειδώσεις οπλισμού με εκτινάξεις επιχρίσματος και επικάλυψης. Μία κολώνα φαίνεται να έχει υποστεί κάμψη με απόκλιση από την κατακόρυφο. Η πλάκα του τελευταίου ορόφου έχει διαβρωθεί και ο οπλισμός είναι εμφανής και έντονα διαβρωμένος με απομείωση της διατομής.



Γ. ΧΡΗΣΕΙΣ - ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Στο κτίριο υπάρχουν σήμερα δύο ενεργές μισθώσεις.

Με την από 01-08-2016 σύμβαση μίσθωσης εκμισθώθηκε στην εταιρεία CALIN ΑΕ ισόγειο κατάστημα 300,97τμ πλέον χώρου χαμηλού ύψους, επιφάνειας 56,55τμ.

Με την από 23-12-2014 σύμβαση μίσθωσης εκμισθώθηκε στην εταιρεία VIDEORAMA ΜΕΠΕ, χώρος 572,06τμ (κινηματογράφος 406,86τμ, ισόγειο BAR 105,12τμ και υπόγειο βοηθητικοί χώροι 60,08τμ).

Δ. ΠΡΟΣΠΑΘΕΙΑ ΔΙΑΣΩΣΗΣ - ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Κατά το παρελθόν το NAT είχε προβεί σε πλειοδοτικούς διαγωνισμούς (2013,2014) μόνο για τους ορόφους του κτιρίου, οι οποίοι ήταν άγονοι.

Στην προσπάθεια διάσωσης αλλά και αξιοποίησης του κτιρίου, ο e-ΕΦΚΑ ανέθεσε σε πιστοποιημένο στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών εκτιμητή την εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου.

Ε. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΑ

Στόχος του e-ΕΦΚΑ είναι η αποκατάσταση, διάσωση και αξιοποίηση του ακινήτου επί της οδού Σταδίου 28 και ανάδειξης της αρχιτεκτονικής και ιστορικής αξίας του.

Η κήρυξη ως διατηρητέας της χρήσης του κινηματογράφου ΑΣΤΟΡ στον χώρο που καταλαμβάνει, δεδομένου ότι το ακίνητο φέρει ήδη δύο χαρακτηρισμούς (ως διατηρητέο και ως έργο τέχνης), σε συνδυασμό με το υψηλό κόστος και το εύρος των εργασιών που θα απαιτηθούν (στατικές και εκτεταμένες οικοδομικές εργασίες), θα αποτελέσει τροχοπέδη στην εκδήλωση ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση του κτιρίου.

ΣΤ. ΑΠΟΨΗ ΤΟΥ e-ΕΦΚΑ

Άποψη του Φορέα είναι η μη έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α) του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α), για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέας της χρήσης του κινηματοθεάτρου «ΑΣΤΟΡ» επί της οδού Σταδίου 28, στον Δήμο Αθηναίων, με το εξής περιεχόμενο: 1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση του κινηματογράφου - θεάτρου με την επωνυμία «ΑΣΤΟΡ» που βρίσκεται σε τμήμα του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Σταδίου αρ. 28 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, φερόμενο ως ιδιοκτησία ΕΦΚΑ, στο τμήμα που καταλαμβάνει σήμερα η χρήση αυτή. 2. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του από 13.9.1983 (Δ' 503) Π. Δ/τος.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ, ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΖΕΡΒΑ