



AGENZIA DEL DEMANIO

## INFORMATION MEMORANDUM



**Ex Chiesa di San Lorenzo**

Piacenza

Gennaio 2018

<i>Premessa</i> .....	3
<b>1. Indicazioni progettuali</b> .....	4
1.1. Coerenza del progetto rispetto al contesto .....	4
1.2. Principi generali.....	4
1.3. Nuove funzioni.....	6
1.4. Modalità di intervento .....	7
<b>2. Inquadramento Territoriale</b> .....	11
2.1. Ambito geografico di riferimento.....	11
2.2. Sistema infrastrutturale e logistico .....	12
2.3. Localizzazione del bene nel contesto urbano .....	14
<b>3. Tessuto socio- economico</b> .....	15
3.1. Economia e struttura produttiva.....	15
3.2. Principali linee di sviluppo .....	16
3.3. Principali attrattori turistico-culturali .....	17
<b>4. Immobili</b> .....	19
4.1. Descrizione del bene .....	19
4.2. Inquadramento catastale .....	20
4.3. Consistenza .....	20
4.4. Cenni storici.....	20
4.5. Stato di conservazione.....	21
<b>5. Rilevanza storico-artistica</b> .....	22
<b>6. Quadro Della Pianificazione Urbanistica E Territoriale</b> .....	23
6.1 Normativa di riferimento a scala sovracomunale.....	23
6.2 Nuova Pianificazione Comunale.....	23
<b>7. Disciplina urbanistica attuativa</b> .....	24

### *Premessa*

L'ex Chiesa di San Lorenzo è una maestosa chiesa con facciata principale tripartita da due possenti contrafforti coronati a tronco di piramide, risalente al XIV sec, eretta ad opera degli Eremitani su una struttura preesistente, e impreziosita da una serie di affreschi, tra cui il ciclo delle "Storie Santa Caterina", riconducibili alla scuola lombarda.

L'edificio fu realizzato nel 1334 contemporaneamente alla chiesa di Sant'Anna dei Serviti e alla chiesa del Carmine, ed era dotato di un ampio complesso conventuale, addossato al prospetto orientale.

La chiesa e il complesso conventuale furono soppressi per ordine di Napoleone all'inizio dell'Ottocento e le pitture murali vennero coperte da uno strato di intonaco. In tempi recenti la chiesa è stata sottoposta ad una serie di restauri che hanno riportato alla luce gli affreschi, i quali furono staccati, sottoposti ad una rigorosa ripulitura e portati ai Musei Civici di Palazzo Farnese, dove sono tuttora esposti al pubblico.

Nonostante la posizione centrale nel contesto cittadino, l'immobile risulta inutilizzato da oltre un ventennio, con conseguente assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al fine di addivenire ad un'ipotesi condivisa di trasformazione dell'ex Chiesa di San Lorenzo, e di altri beni statali ubicati nella città, l'Agenzia del demanio ha avviato una costruttiva collaborazione con il Comune di Piacenza, con l'obiettivo promuovere processi di rigenerazione urbana e di contribuire al raggiungimento degli obiettivi di finanza per la riduzione del debito pubblico.

Il processo di valorizzazione è stato avviato con la firma di un Protocollo d'Intesa sottoscritto, in data 20 settembre 2012, tra Agenzia del demanio e Comune di Piacenza per la realizzazione di un "Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale" di immobili pubblici (P.U.V.a.T. Piacenza) con l'obiettivo strategico di rifunzionalizzare e valorizzare unitariamente, attraverso idonei cambi di destinazione d'uso, un portafoglio composto da 12 immobili di proprietà dello Stato (tra i quali anche l'immobile oggetto della presente scheda) ed è proseguito con la sottoscrizione, in data 9 dicembre 2014, di un'Intesa Istituzionale per condividere le ipotesi di valorizzazione degli immobili oggetto del P.U.V.a.T.

Tale accordo definisce i successivi impegni delle Parti; per quanto attiene al Comune, al recepimento dei condivisi scenari di trasformazione all'interno della strumentazione urbanistica comunale (R.U.E. di prossima approvazione) e, per quanto di competenza dell'Agenzia, all'immissione sul mercato dei beni oggetto di valorizzazione ovvero all'attuazione di piani di razionalizzazione degli usi governativi, con risparmio della spesa per locazioni passive.

I primi risultati degli accordi si sono registrati a fine 2014, con l'alienazione da parte dell'Agenzia del demanio a Cassa Depositi e Prtestiti Investimenti s.g.r. di una serie di immobili demaniali inseriti nel P.U.V.a.T. Piacenza, tra i quali l'ex Convento delle Benedettine e l'attigua ex Caserma Vittorio Alfieri, nelle immediate adiacenze dell'immobile in questione, il cui recupero edilizio consentirà un'importante trasformazione urbana e un'occasione di sviluppo locale.

Più di recente invece è stato affidato in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis del d.l. 351/2001, ad un operatore privato il compendio denominato Bastione San Sisto di Piacenza, dove sorgerà un centro polifunzionale, incentrato intorno al polo del gusto, mentre sono stati individuati, con altre procedure ad evidenza pubblica, altri due soggetti privati quali assegnatari, mediante il medesimo strumento normativo, i compendi demaniali denominato Bastione e Torrione di Porta Borghetto, l'ex Chiesa di Sant'Agostino e il Torrione Fodesta.

In particolare la scelta dell'ex chiesa di San Lorenzo prende il via dalla rilevanza storico-artistica dell'edificio di culto e dalla sua potenziale fungibilità: infatti le dimensioni e caratteristiche architettoniche, da un lato, fanno sì che l'edificio istauri un rapporto particolarmente significativo con l'intorno, dominando ancora oggi, nonostante le successive addizioni, il contesto urbano circostante, dall'altro, le stesse peculiarità, l'impianto planimetrico offrono notevole luce libera, lasciando quindi spazio, almeno per il profilo planivolumetrico, a differenti possibili soluzioni di recupero.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.1. Coerenza del progetto rispetto al contesto

L'“Invito ad Offrire”, pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per l'affidamento in concessione di valorizzazione dei beni descritti nel presente *Information Memorandum*, punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri individuati dal disciplinare di gara.

Nel presente *Information Memorandum* verranno forniti i dettagli descrittivi del bene oggetto di gara e del suo contesto di riferimento e verranno richiamate le linee guida alle quali dovranno attenersi le proposte progettuali, in termini di principi generali, di nuove funzioni e di modalità di intervento, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso quei requisiti di qualità che si intendono promuovere.

Le proposte candidate potranno assumere a riferimento il Piano strategico turismo 2020, la programmazione comunitaria 2014-2020, in modo da contribuire ad un nuovo sistema di ricettività, che si proponga come nodo di attrazione ed accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali, allo scopo di promuovere, anche con il recupero di edifici di grande valore storico-artistico, l'eccellenza italiana - *paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, enogastronomia* - e potenziare l'offerta turistico-culturale e lo sviluppo del territorio.

### 1.2. Principi generali

Il progetto presentato dovrà sviluppare nuove forme di utilizzo in grado di valorizzare l'eccellente qualità architettonica e artistica dell'immobile, il suo rilevante valore storico documentale, mediante l'inserimento di funzioni prevalentemente legate alla cultura e/o al culto, oppure, nel rispetto delle predette caratteristiche di pregio, attività terziarie, commerciali (al dettaglio), terziario diffuso o artigianali di servizio.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle realtà locali, promuovendo, così, anche lo sviluppo di forme di recupero fino ad oggi meno diffuse. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali). Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili in modo diverso a seconda delle specificità di ogni territorio e della sostenibilità della trasformazione (fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

#### Coerenza con il contesto urbano

Si richiamano di seguito, sinteticamente, alcuni concetti promulgati a livello nazionale ed internazionale sulla **conservazione integrata attiva** del patrimonio di beni culturali.

L'acquisizione critica della rilevanza dell'insieme urbano e della corralità dei valori architettonici presenti nelle città storiche, anche di dimensioni medio-piccole, pone oggi l'istanza prioritaria di non limitare la conservazione ai soli edifici monumentali, ma a tutto il complesso di valori costituenti la città nel suo quadro ambientale e territoriale. La conservazione non si limita quindi alla sola tutela degli edifici di pregio architettonico e ambientale, ma promuove, con questa, la salvaguardia delle città storiche nel più generale tema del rimodellamento della città contemporanea, in funzione del preciso obiettivo del miglioramento della qualità della vita. (*Dichiarazione di Amsterdam 1975*)

Gli strumenti internazionali intendono per “*salvaguardia delle città storiche*” le misure necessarie sia alla loro protezione, alla loro conservazione ed al loro restauro che al loro sviluppo coerente ed al loro adattamento armonioso alla vita contemporanea” (“*Carta per la salvaguardia delle città storiche*“, ICOMOS,

Toledo 1986, ratificata Washington 1987). A questi concetti si sono aggiunti negli anni 1990-2000: il patrimonio integrato di beni intangibili, l'autenticità del patrimonio, il "genius loci" e il paesaggio storico culturale: tutti concetti da salvaguardare nella conservazione Integrata del patrimonio.

**L'intervento di recupero di ogni singolo bene storico dovrebbe essere "ideato" nell'ottica del Patrimonio culturale integrato**, quel patrimonio costituito cioè da beni tangibili e intangibili, ossia materiali e monumentali, ma anche immateriali: riti, feste, tradizioni, suoni e musiche etc...ciascun elemento di questo patrimonio è portatore di molti **valori**.

La tutela ed il recupero del patrimonio urbano delle città storiche devono dunque mirare ad una rivitalizzazione e valorizzazione di questi beni in un coinvolgimento attivo dei soggetti preposti alla tutela nella ricerca delle funzioni appropriate, che deve avere uno scopo sociale e culturale, oltre che economico, secondo le nuove esigenze ed in coerenza con il modo di vita contemporaneo.

**L'individuazione di nuove modalità d'uso per i beni culturali architettonici e urbanistici, implica l'esercizio della tutela attiva, o meglio di una conservazione attiva, definita attraverso progetti di riuso ed adeguamento, e di valorizzazione anche a fini turistico-culturali** (Carta del Turismo Culturale-ICOMOS, 1999).

La valorizzazione quindi si propone come necessario correlato della conservazione, come ricerca di funzioni appropriate, esprimenti il bisogno sociale in un coinvolgimento attivo dei soggetti preposti alla tutela. Questo coinvolgimento attivo si deve necessariamente confrontare con le specificità del singolo bene, promuovendone la conoscenza, la proposta d'uso compatibile, il progetto d'intervento.

Riuso, rivitalizzazione e valorizzazione devono avere uno scopo sociale e culturale, secondo le nuove esigenze ed in coerenza con il modo di vita contemporaneo. La conservazione attiva del patrimonio deve fondare sulla **conoscenza** della storia della città in tutti i suoi aspetti senza privilegiarne alcuni ai danni di altri.

#### Coerenza con il pregio storico-artistico dell'immobile

In relazione al valore storico-architettonico dell'immobile oggetto dell'invito, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di "*buone pratiche*" di tutela e conservazione. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno oggetto, ai sensi di legge, di valutazione da parte della competente Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio e dell'Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di coerenza degli interventi proposti in relazione all'interesse culturale dell'immobile e alle previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali lo stesso è sottoposto.

#### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un'idea di recupero e rivitalizzazione in grado di "fare sistema" con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

#### Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni dell'immobile con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano circostante, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettando i caratteri di pregio architettonico e artistico, gli elementi prospettici e tipologici dell'edificio monumentale.

#### Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà garantire la fruizione collettiva del bene e delle relative pertinenze e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, sociali, spettacoli, e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

#### Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno alla reale trasformabilità dell'immobile, attraverso interventi edilizi specifici ed altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione. Le offerte economiche terranno conto dei costi di trasformazione legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

#### Sostegno all'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli indirizzi di sviluppo proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

### 1.3. Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni per l'edificio demaniale, già destinato al culto, in modo da sottrarlo allo stato di abbandono, attraverso specifici interventi edilizi in grado di preservarne il pregio storico- artistico e la qualità architettonica, e creare valore economico e sociale, mediante la predisposizione di nuove attività e/o servizi compatibili con le previsioni urbanistiche vigenti e con i livelli di tutela richiesti.

Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di trasformazione dell'immobile, l'eccellente qualità artistica e architettonica, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri dell'edificio, valorizzandone le potenzialità. Altro elemento qualificante delle proposte potrà essere costituito dai servizi culturali: un concetto complesso e sfaccettato che potrà trovare espressioni più tradizionali (teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione) o più contemporanee (moda, spettacolo, eventi), e avere differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività del contesto di inserimento (prodotti tipici, tradizioni, enogastronomia, artigianato di servizio, identità locali e così via).

#### Il progetto per l'Ex Chiesa di San Lorenzo

A partire dalle indicazioni delineate nelle pagine precedenti, nello sviluppo del progetto di recupero e trasformazione dell'ex Chiesa di San Lorenzo, andrà tenuto in considerazione il rapporto dell'edificio di culto con le preesistenze storico-artistiche e la relazione con i grandi attrattori e le eccellenze del territorio piacentino, con particolare riguardo alle peculiarità emergenti del centro storico; andrà infine perseguito l'obiettivo generale della valorizzazione del patrimonio storico-culturale dell'immobile, il quale conserva al suo interno elementi di origine remota (tracce di affreschi e particolari architettonici e strutturali di rilevante pregio), sinteticamente richiamati nella relazione istruttoria allegata alla autorizzazione alla concessione, rilasciata ai sensi dell'art. 57-bis del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. dal Segretariato Regionale per i Beni Culturali e il Paesaggio.

Il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile dovrà dunque considerare il valore identitario del luogo, dando vita ad una struttura che sia espressione della forte identità del territorio, dove le nuove attività che si ipotizza di insediare tengano in debita considerazione l'intero contesto.

In tal senso, oltre all'originaria attività di culto dell'edificio, potranno trovare sede nell'immobile anche utilizzi diversi, tesi a ripristinare la relazione del bene con il tessuto cittadino, nonché attività e luoghi di relazione rivolti ai cittadini e/o ai turisti, spazi dedicati al tempo libero, ad eventuali attività culturali o di promozione dei prodotti locali e dell'artigianato.

In particolare le proposte candidate dovranno essere in linea con le previsioni urbanistiche a scala locale e con le prescrizioni sugli usi ammissibili rilasciate dal Segretariato Regionale del MIBACT in sede di autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57-bis del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.; pertanto, preso atto che la natura pubblica del bene e il suo regime demaniale ne suggeriscono un utilizzo di natura pubblica, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 20 c.1 del medesimo decreto, sarà possibile valutare proposte che prevadono i seguenti usi:

- ✓ Attività culturali
- ✓ Sedi istituzionali e rappresentative
- ✓ attrezzature per lo spettacolo, culturali e per il culto
- ✓ funzioni terziarie

#### 1.4. Modalità di intervento

##### Principi generali

Il principio della "*conservazione attiva*" ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L'idea di recupero che si intende sviluppare dovrà essere il più possibile compatibile con gli odierni orientamenti di sviluppo "sostenibile", legati alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità e dell'efficienza energetica, così da lasciare all'edilizia storica, con specifici accorgimenti, la giusta competitività e la possibilità di accogliere le diverse funzioni proposte, nel rispetto del vissuto storico di cui è testimone. Di seguito verranno illustrati alcuni *spunti metodologici per l'analisi dei diversi aspetti dell'edificio storico*, in relazione al valore identitario dei luoghi, alla tutela e alla salvaguardia dei caratteri architettonici - strutturali e decorativi, all'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché riguardo alle caratteristiche prestazionali dell'organismo architettonico. In particolare, circa le caratteristiche prestazionali dell'edificio, si sottolinea come la trasformazione funzionale dei manufatti ed il loro eventuale nuovo assetto distributivo ed impiantistico debbano avvalersi, nei limiti del possibile, sia degli opportuni adeguamenti normativi, in materia di standard dimensionali e sicurezza, sia dei principi di *minimo impatto, compatibilità e reversibilità* degli interventi operabili. Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili sia come riferimento per le fasi di diagnostica e tutela dell'immobile per lo sviluppo dell'idea progettuale *in toto*, intendendo con ciò la possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto storico, tra costruito d'epoca ed innovazione tecnologica, tra potenzialità architettoniche ed opportunità funzionali.

La proposta di recupero sarà volta principalmente alla salvaguardia dell'edificio, alla conservazione delle caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.

##### Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia delle qualità storiche ed architettoniche degli immobili, alla conservazione dell'integrità degli organismi, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali, della storicità ed artisticità degli elementi

edilizi e decorativi. Soluzioni, quindi, che sappiano guardare alla tutela delle connotazioni originali delle tipologie edilizie presenti, all'uso dei materiali originari e tradizionali del luogo. Interventi integrati che valorizzino l'identità del bene, anche in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano e dell'insediamento. Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico.

#### Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sul recupero delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione del grado di trasformabilità degli edifici in relazione alle reali possibilità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già prevalenti nel monumento, così da garantire omogeneità nel recupero dei singoli manufatti storici e, conseguentemente, dell'intero complesso.

#### Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

Sarà preferito un approccio progettuale che garantisca la "riconoscibilità" dell'impianto originario, in considerazione delle precise tipologie architettoniche esistenti, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto.

#### Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Nella scelta delle tecniche d'intervento - tradizionali e innovative - andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive. Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovi ed integrazioni. Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo. Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, per quanto possibile, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché le tracce di situazioni significative stratificatesi nel corso della storia, lasciando comunque evidenza di tali situazioni pregresse in modo da renderle riconoscibili dal restante organismo architettonico.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici. Sarà preferibile, per quanto possibile, la riparazione di elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le imperfezioni e le alterazioni, acquisite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimoni delle preesistenze storiche e quindi conservabili.

### Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

La qualità progettuale verrà anche considerata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 che contiene "*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*" (in attuazione alla legge n. 13/1989), apportando indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti (ad esempio dimensionamenti e caratteristiche per cabine ascensore; rampe, servizi igienici), con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. (art. 2 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236). Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare.

L'integrazione di nuovi componenti in complessi edilizi esistenti pone, tra gli altri problemi, quello della compatibilità tra le caratteristiche architettoniche dell'edificio e le caratteristiche dimensionali e configurative dei nuovi componenti da installare. A tal proposito, appare particolarmente significativo il controllo, in fase di progetto, delle modifiche di aspetto indotte dall'applicazione di elementi tecnici e/o impiantistici sull'involucro architettonico.

### Interventi sulle superfici

Gli interventi di recupero delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla conservazione delle peculiarità dell'edificio storico. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, la strutturazione dell'ipotesi progettuale dovrà tener conto di un'analisi degli elementi lapidei e non, oltre che della letteratura tecnica di eventuali interventi già condotti sulle superfici architettoniche, nell'ottica di specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto successive (livello definitivo ed esecutivo).

### Interventi sulle strutture

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive e stato di conservazione) e siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro.

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Dall'evoluzione storico-morfologica dell'edificio, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimoni del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

Soluzioni distributive

Tali soluzioni contempleranno: la leggibilità delle parti originarie dell'organismo edilizio; la percorribilità interna attraverso ampliamenti o ridimensionamenti del connettivo (adeguamento alla normativa vigente); la compatibilità tecnica relativa all'inserimento di collegamenti verticali meccanici e non (ascensori e/o corpi scala, montacarichi e scale antincendio); l'eventuale rimozione delle parti incongrue.

Soluzioni impiantistiche

Tali soluzioni contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente; la minor compromissione delle apparecchiature murarie (strutture verticali) e, l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

## 2. Inquadramento Territoriale

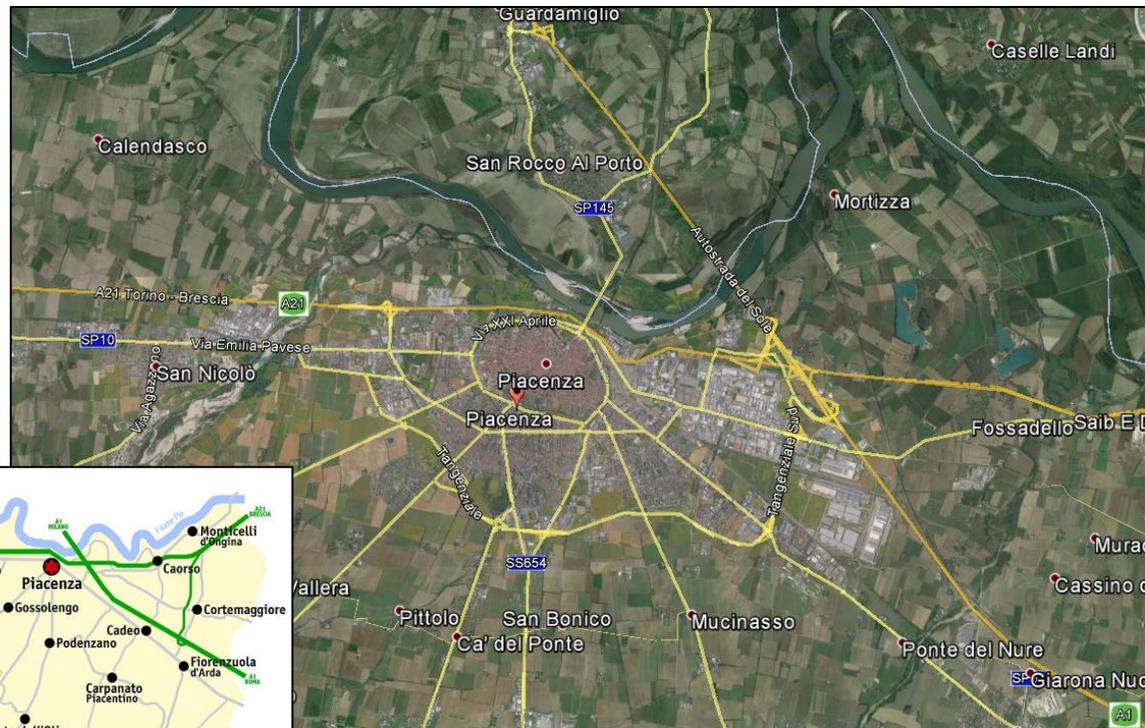
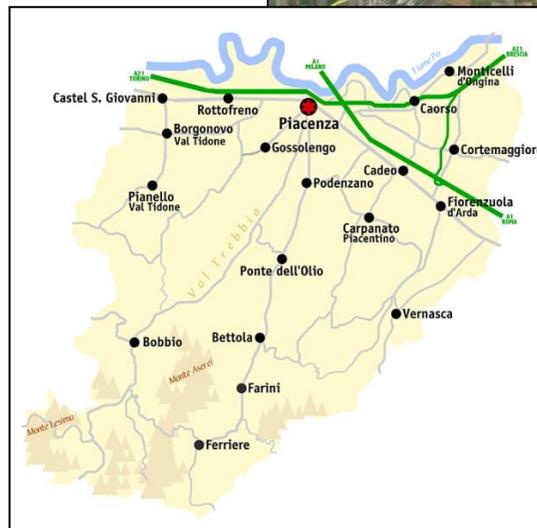
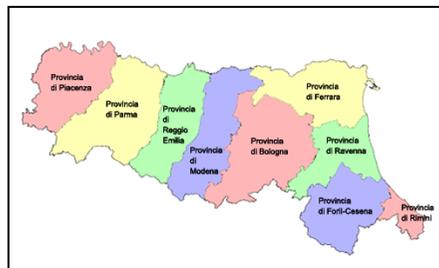
Il bene interessato dalla iniziativa è situato nel centro storico di Piacenza, città dall'aspetto medievale, ricca di magnifici edifici gotici, che conserva, tutt'oggi, parte della cinquecentesca cerchia muraria.

### 2.1. Ambito geografico di riferimento

Piacenza, situata al centro della Pianura Padana, sorge sulla riva destra del fiume Po, a soli 67 Km da Milano.



Italia settentrionale



## 2.2. Sistema infrastrutturale e logistico

La posizione strategica della città, ha segnato, fin dai tempi antichi la sua storia e la sua evoluzione: la fondazione del primo nucleo urbano risale all'anno 218 a.C., quando seimila romani danno vita alla colonia di "Placentia", lasciando segni ben visibili nel tracciato della città, come rivela l'impianto quadrato. In età repubblicana e imperiale, grazie alla presenza del fiume Po a brevissima distanza dal cuore del centro storico, Piacenza diventa un importante municipio e un fiorente porto fluviale, e a partire dal 187 a.C. farà capo qui la Via Emilia, diretta a congiungersi a Rimini con la Via Flaminia e Roma.

Situata lungo l'antico percorso della Via Francigena, Piacenza assiste intorno al Mille alla sua rinascita demografica, civile ed economica, grazie alla sua collocazione strategica tra le grandi direttrici che scendevano dalle Alpi alimentando il forte transito di mercanti e di pellegrini.

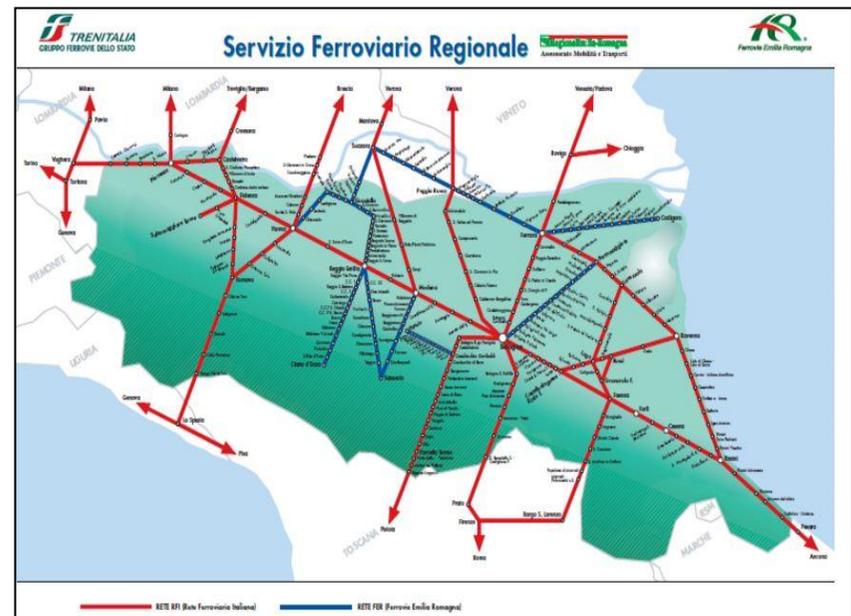
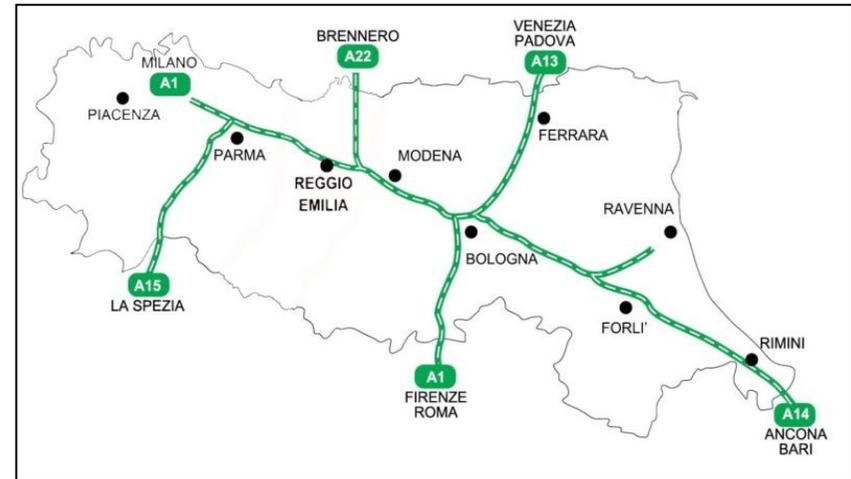
### Reti di collegamento autostradali

Il territorio piacentino è attraversato da due importanti assi autostradali:

- l'A1 Milano-Napoli, rappresenta la dorsale principale fra le autostrade italiane. Il tracciato, nella parte emiliana, si colloca parallelamente alla via Emilia, creando, con l'infrastruttura ferroviaria, un importante corridoio intermodale che mette in relazione le province di: Milano, Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena e Bologna.
- l'A21 Torino-Brescia, si sviluppa anch'essa parallelamente alla linea ferroviaria Piacenza-Torino/Genova, venendo a creare un secondo corridoio intermodale sull'asse Alessandria-Piacenza-Cremona.

### Reti di collegamento stradali

Lo schema della rete viaria risulta caratterizzato da più direttrici di traffico con un assetto spiccatamente radiocentrico, con il nodo di Piacenza su cui convergono le principali infrastrutture viarie e una distribuzione a raggiera verso le valli provinciali. Si tratta dei due principali assi di pianura, ossia le direttrici nazionali della via Emilia (SS 9) e della Padana Inferiore (SS 10 ora SP 10R), che garantiscono la prima i collegamenti con Milano e con le altre province dell'Emilia Romagna, la seconda con l'Oltrepo Pavese, Cremona e Mantova. Infine un'ultima statale la SS 45 della Val Trebbia è diretta a Genova.



Reti di collegamento ferroviario

La rete di collegamento ferroviario ricalca sostanzialmente la maglia autostradale. Per avvalorare l'importanza nodale di Piacenza anche in questo settore, è importante richiamare il progetto "bandiera" denominato "Piacenza città del ferro" presentato dall'Istituto sui Trasporti e la Logistica per la costruzione del Piano strategico "Piacenza 2020"; il progetto prevede la realizzazione di servizi ad elevato valore aggiunto in grado di qualificare l'ambito piacentino come area logistica ad alta specializzazione.

Reti di collegamento Aeroportuale

Il territorio comunale non dispone di aeroporto civile, ma la distanza della città dai principali scali è davvero ridotta ed i collegamenti molto agevoli, come mostra il sottostante quadro sinottico dei servizi.



In auto



- **A1 Milano-Napoli**  
(Autostrada del Sole)
- **A21 Torino-Brescia**
- **SS 9 via Emilia** – dir. Bologna/Milano
- **SP 10R Padana Inferiore** (ex SS 10) dir. l'Oltrepo Pavese, Cremona e Mantova
- **SS 45 della Val Trebbia** è dir. a Genova

In treno



- **Stazione Ferroviaria di Piacenza**  
E' Servita da:  
Trenitalia Frecciarossa  
Trenitalia Freccia Argento  
Treni regionali e interregionali

In aereo



- **Aeroporto Milano Linate** 70 km
- Brescia 95 km
- Bergamo Orio al Serio 115 km
- Milano Malpensa 120 km
- Verona 130 km
- Bologna 150 km
- Genova 150 km
- Torino 220 km

### 2.3. Localizzazione del bene nel contesto urbano

La posizione dell'immobile, in vicolo del Consiglio, di fronte Palazzo Landi, sede del tribunale di Piacenza, e di fianco palazzo Madama, sede della procura della Repubblica, pone il bene nel quadrante nord-est del centro storico della città; l'adiacenza al comparto statale occupato dal Tribunale e dalla Procura, la disponibilità a distanza pedonale della stazione F.S. e dei principali uffici pubblici e attrezzature cittadine, conferisce al bene una buona appetibilità per operatori immobiliari, associazioni culturali e investitori privati.



### 3. Tessuto socio- economico

#### 3.1. Economia e struttura produttiva

L'economia locale, se inizialmente verteva sul settore **industriale e manifatturiero**, con il passare degli anni ha visto una maggiore predisposizione verso il **terziario** e in particolar modo il sub-settore dei servizi per la persona e per le imprese: la maggioranza delle attività infatti (53%) è occupata dai servizi, il 26% dal commercio e la parte restante dall'industria e dalle costruzioni. Il settore dei servizi ha una forte incidenza anche sulla totalità della provincia, con il 51% delle imprese concentrate nel capoluogo.

Questi dati (come gli indici di specializzazione settoriale) mostrano chiaramente come il comune di Piacenza abbia una netta **vocazione di polo terziario**, mentre è lasciato ai restanti comuni la specializzazione industriale, delineando quindi un modello localizzativo che privilegia una **delocalizzazione degli impianti industriali nei comuni limitrofi**.

Quanto all'**agricoltura**, nonostante la collocazione di Piacenza nella piena Pianura Padana e ai margini del fiume Po ne auspicasse la massima propensione, essa non rappresenta il settore produttivo principale della città, ma sono sempre stati altri i settori trainanti: negli anni si è assistito ad un significativo calo del numero totale delle aziende, in linea con l'andamento della provincia.

.... in evidenza

#### Musica e cultura

- La città è sede di alcune presenze di eccellenza come ad esempio l'**orchestra Cherubini** e la **Fondazione Toscanini**.
- Grande importanza riveste pure **Galleria d'Arte Moderna Ricci Oddi**, che offre una panoramica completa dell'arte figurativa italiana a partire dalla seconda metà del XIX secolo.
- Ormai da alcuni anni, all'inizio dell'autunno, Piacenza ospita il **Festival del Diritto**, manifestazione che, grazie alla crescente qualità dei relatori e dei dibattiti, ha assunto valenza di interesse nazionale.

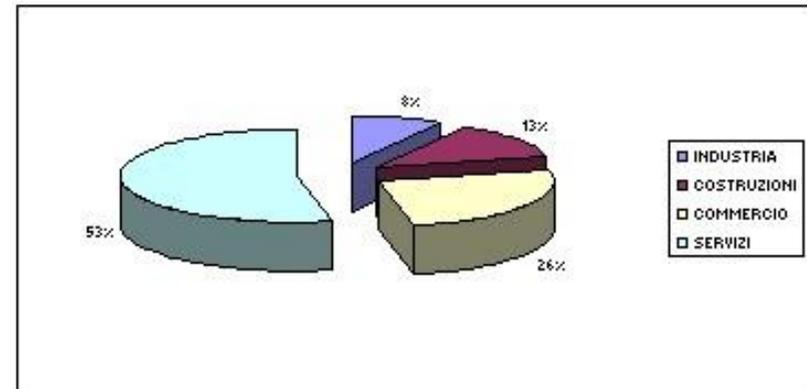
#### Università e conoscenza

Piacenza è sede di due università di pregio (Cattolica e Politecnico di Milano), centri di ricerca (Musp, Lean, ITL) ed è sede del TECNOPOLO, che vede la compresenza di realtà operanti nella ricerca e lo sviluppo ad elevato contenuto tecnologico.

#### Enogastronomia

La gastronomia piacentina vanta diversi piatti tipici che col tempo sono diventati molto noti anche al di fuori della provincia stessa. Un baluardo della gastronomia piacentina sono i salumi dei quali i tre più famosi, contrassegnati dal marchio Denominazione di origine protetta (D.O.P.), sono il Salame Piacentino, la Coppa Piacentina e la Pancetta Piacentina. Il Piacentino è l'unica provincia italiana ad annoverare ben tre salumi DOP.

I formaggi D.O.P. sono il Grana Padano conosciuto in tutto il mondo e il Provolone Val Padana, ma in montagna vengono ancora prodotti formaggi con latte di pecora, capra e vacca.



Piacenza è inoltre terra di vini da epoche remote, qui il vino è cultura e tradizione. Nella zona dei Colli Piacentini vengono prodotti vini a Denominazione di Origine Controllata, conosciuti come la DOC dei Colli Piacentini. I vini DOC del Consorzio Colli Piacentini sono ben 17: Gutturnio Frizzante, Gutturnio Superiore, Gutturnio Riserva Classico, Barbera, Bonarda, Cabernet Sauvignon, Ortrugo dei Colli Piacentini, Pinot Nero, Trebbiano Val Trebbia, Monterosso Val d'Arda, Malvasia, Sauvignon, Val Nure, Chard

### 3.2. Principali linee di sviluppo

Attraverso le azioni di governo e le politiche di pianificazione, l'Amministrazione di Piacenza intende perseguire alcuni obiettivi di sviluppo:

Piacenza città crocevia. Grazie alla strategica collocazione geografica, che da sempre gioca un ruolo decisivo nello sviluppo della città, Piacenza oggi è al centro dei progetti infrastrutturali e imprenditoriali legati all'attuazione del *Corridoio V* del sistema TEN-T, ma anche dei progetti culturali e turistici legati alla valorizzazione degli itinerari lungo la via Francigena, antica direttrice percorsa dai pellegrini per recarsi da Canterbury a Roma.

Piacenza territorio snodo. Possibilità della città e del suo territorio di svolgere il ruolo di snodo entro un sistema di piattaforme territoriali strategiche funzionali al posizionamento competitivo del sistema-Paese.

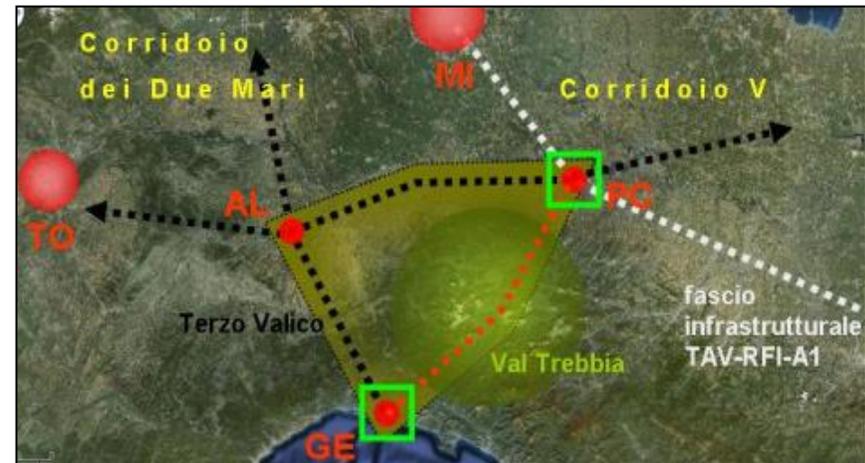
Piacenza città della logistica sostenibile. La città è sede di un polo logistico di 3 milioni di mq L'obiettivo strategico è quello di investire ulteriormente sullo sviluppo del settore logistico entro una logica di compatibilità ambientale e di sinergia con i fattori competitivi tradizionalmente legati alle risorse paesaggistiche, culturali ed enogastronomiche della città e del suo territorio.

Piacenza città del ferro. Vocazione logistica della città con riferimento all'omonimo progetto "bandiera" presentato dall'Istituto sui Trasporti e la Logistica nel contesto degli stati generali di Piacenza per la costruzione del Piano strategico "Piacenza 2020"; il progetto prevede la realizzazione di servizi ad elevato valore aggiunto in grado di qualificare l'ambito piacentino come un'area logistica ad alta specializzazione.

Piacenza città della via Francigena. Con riferimento alla storica collocazione della città lungo la via Francigena, percorsa dai pellegrini, a partire dall'anno Mille, per giungere da Canterbury a Roma, grazie alla sua prospicenza al fiume Po, Piacenza ne costituiva una delle tappe più importanti. La recente rivitalizzazione del percorso, riconosciuto come itinerario culturale dal Consiglio d'Europa, rappresenta un'opportunità strategica per la promozione turistica della città.

Piacenza città dei parchi. Ampliare la dotazione di spazio aperto di qualità della città e di recuperare il rapporto con le aree fluviali del Po, del Trebbia e del Nure, investendo anche sullo spazio agricolo periurbano.

Piacenza città del Po. Recuperare il rapporto con le aree fluviali lungo il Po, oggi relegate a una sostanziale condizione di "retro" della città, in virtù dell'istituzione di un parco regionale.



**Piacenza città della musica e della cultura.** Investire ulteriormente su alcune presenze di eccellenza (ad esempio l'orchestra Cherubini e la Fondazione Toscanini) e sulla possibilità di accreditare Piacenza come polo culturale di rilievo entro l'ambito regionale e sovraregionale .

**Piacenza città universitaria e della conoscenza.** La città è sede di due università di pregio (Cattolica e Politecnico di Milano), centri di ricerca (Musp, Lean, ITL) ed è sede del TECNOPOLO che vede la compresenza di realtà operanti nella ricerca e lo sviluppo ad elevato contenuto tecnologico. L'Amministrazione comunale intende rafforzare la vocazione di Piacenza come polo universitario, attraverso la realizzazione di alloggi diffusi e di collegi per gli studenti, soprattutto nelle aree prossime alle sedi degli Atenei.

**Piacenza città ecologica.** La sostenibilità di un organismo urbano dal punto di vista ambientale ha una sua geografia e concatenazioni sistemiche tali da contribuire esse stesse all'attrattività della città. Una geografia che per Piacenza ha i suoi riferimenti essenziali nei parchi fluviali e nelle future Kyoto Forest, nelle aree di mitigazione e nei parchi. Piacenza è la città meno cementificata di tutta l'Emilia: il 70% del territorio è ancora agricolo.

**Piacenza Smart City** L'Europa incoraggia le città intelligenti dove attuare strategie integrate e sostenibili per energia pulita, nuove tecnologie di comunicazione e minori consumi, creando nel contempo nuove opportunità di lavoro, in coerenza con quanto previsto dal Patto dei Sindaci. Nel novembre 2010 Anci e Telecom Italia hanno siglato un protocollo di intesa per l'avvio del Laboratorio Smart Cities con i Comuni di Piacenza e Prato, per progettare e attuare soluzioni innovative che consentano di migliorare l'efficienza energetica, la comunicazione ai cittadini e la promozione turistica. La prima applicazione pratica a Piacenza è stata realizzata in occasione della riqualificazione di piazza Sant'Antonino con teleriscaldamento, connettività internet, risparmio energetico per l'illuminazione pubblica, musica e nuovi sistemi di comunicazione.

### 3.3. Principali attrattori turistico-culturali

Piacenza e la sua provincia sono caratterizzate dalla compresenza di una varietà di elementi turisticamente attrattivi: patrimonio artistico-culturale, valenze ambientali e paesaggistiche, buona accessibilità, pregiate tipicità enogastronomiche legate al territorio, presenza di importanti attrattori di flussi di visitatori: presenza di piccoli tesori, memorie di un passato ricco di storia. In particolar modo Piacenza dispone di un ragguardevole patrimonio artistico, soprattutto composto da architetture religiose e civili.



Tra le prime conta un considerevole numero di edifici di notevole interesse, tra cui: **il Duomo**, le basiliche di Sant'Antonino, San Savino, San Francesco, San Giovanni in Canale, Santa Maria di Campagna, San Sisto, San Sepolcro, Sant'Agostino e altre chiese del centro storico, tra cui la Chiesa di San Lorenzo, la Chiesa di San Donnino e la Chiesa di Santa Brigida. Il loro pregio non riguarda solamente la struttura esterna, ma anche gli oggetti custoditi (monumenti sepolcrali, statue, organi) e gli affreschi e dipinti decorativi.

Tra le emergenze storico-monumentali civili ci sono numerosi palazzi di origine aristocratica e borghese, di notevole pregio caratterizzati da bellissimi giardini. Quelli di maggiore rilevanza all'interno del territorio sono: il **Palazzo Comunale**, anche detto il



Gotico (rappresenta il simbolo della città, dove nel salone interno si tengono conferenze o eventi particolari quali mostre), il Palazzo del Governatore, il Palazzo dei Mercanti (attuale sede del comune), il Palazzo Farnese (ospita varie rassegne culturali ed è sede del Museo Civico), il Palazzo Landi (sede del Tribunale) e Palazzo Costa. Il Palazzo Comunale, il Palazzo del Governatore e il Palazzo dei Mercanti sono ubicati ai lati di Piazza Cavalli, da sempre il centro della città e

della sua vita, che ricalca, probabilmente, l'originario impianto dell'accampamento romano e prende il nome dalle due statue equestri raffiguranti Ranuccio e Alessandro Farnese.

Come si diceva **Palazzo Farnese** ospita i Musei Civici, divisi in sezioni dedicate al Medioevo, al Rinascimento, ai Fasti Farnesiani, ai Vetri e alle Ceramiche, oltre alla Pinacoteca, all'Armeria, al Museo delle Carrozze, al Museo Archologico e al Museo del Risorgimento.



L'altro museo cittadino è quello di Storia Naturale attualmente trasferito all'"Urban Center", è suddiviso nelle sezioni di: botanica, zoologia e scienze della Terra. In città è presente anche la Galleria d'arte moderna Ricci Oddi che raccoglie più di 700 opere dall'Ottocento ai giorni nostri. Importanti sono anche la Biblioteca Comunale Passerini-Landi e il Collegio Alberoni, quest'ultimo, un vasto complesso architettonico, è dotato di una pinacoteca, un osservatorio astronomico, un museo di scienze naturali e una biblioteca. Vi sono inoltre due teatri comunali: il Teatro Municipale e il teatro dei Filodrammatici.

Una menzione particolare merita la ex chiesa di San Vincenzo ora **Sala dei Teatini**, uno spazio artistico e culturale di grande bellezza, restituito alla città dopo due anni di lavori di restauro, conclusi i quali, un progetto d'avanguardia ha trasformato l'ex chiesa in un moderno

auditorium: le caratteristiche di acustica e le soluzioni tecnologiche adottate, in particolare, hanno reso possibile la sua destinazione a sala prove dell'Orchestra Giovanile "*Luigi Cherubini*" diretta dal Maestro Riccardo Muti, che a Piacenza ha sede.

Altrettanto ricca di elementi di attrazione turistica è la sua provincia: da Piacenza tra l'altro si può facilmente raggiungere tutta la magnifica rete dei Castelli del Ducato di Parma e Piacenza, che caratterizza il territorio piacentino. Tra i borghi d'arte, non va poi tralasciata una visita all'antica Bobbio a soli 45 Km da Piacenza.



## 4. Immobili

Il bene demaniale è situato nel centro storico di Piacenza, in via del Consiglio 13, su un lotto di terreno, in parte ancora lasciato a verde, contiguo al complesso della Palazzina Ottocentesca e di Palazzo Madama, sede della Procura della Repubblica di Piacenza.

### 4.1. Descrizione del bene

Si tratta di una maestosa chiesa risalente al XIV sec., con facciata principale tripartita da due possenti contrafforti coronati a tronco di piramide. Al centro e ai lati si aprono tre grandi finestre quadrate che, probabilmente, in origine avevano forma circolare. Sulla sommità erano posti tre pinnacoli, che furono distrutti verso la fine del XIX secolo, per un atto vandalico. Al fianco laterale destro era addossato il chiostro del convento, ma purtroppo ne sono rimaste solo labili tracce, essendo stato occupato il relativo sedime da un edificio condominiale. La parte sinistra è invece quasi completamente mascherata dal muro dell'ex-carcere. Il campanile era collocato tra la parte posteriore di San Lorenzo e "Palazzo Madama". L'interno è diviso in sei campate e scandito secondo il modulo "ad quadratum", criterio adottato anche in altre chiese del piacentino (San Francesco, nel Carmine, in Sant'Anna, in Sant'Antonio a Trebbia e in parte per San Giovanni in Canale).

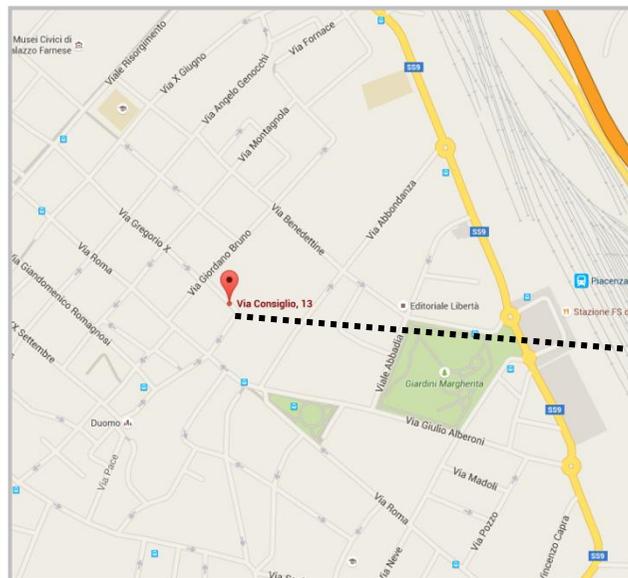


Fig. 1 mappa stradale

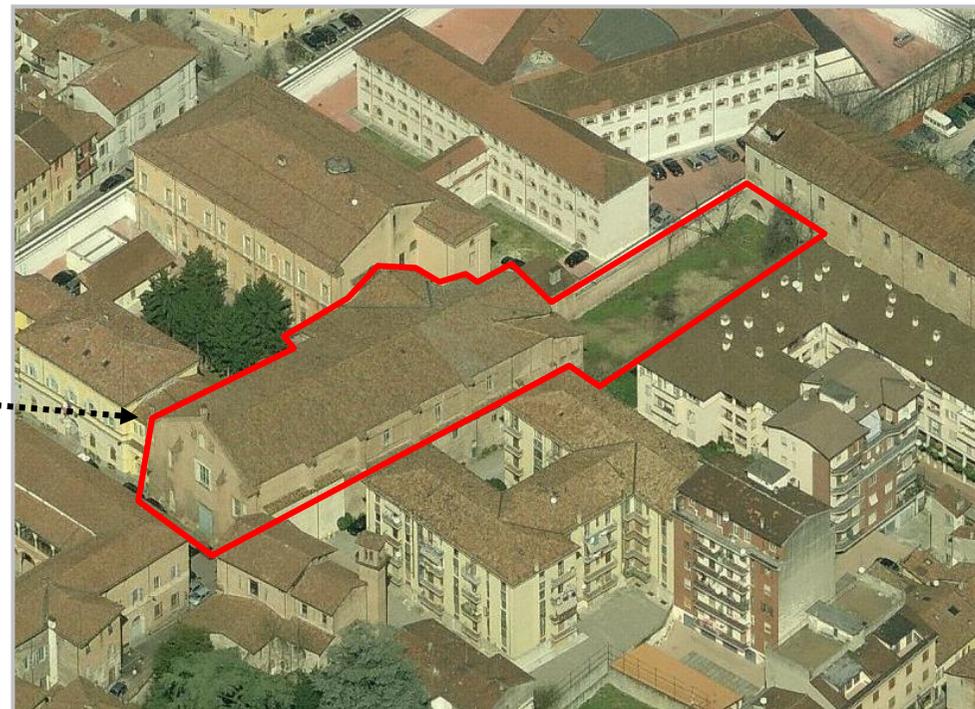


Fig. 2 aerofoto

#### 4.2. Inquadramento catastale

L'immobile è censito al catasto terreni del Comune di Piacenza al foglio 115 p.la 723 di mq 2010 e al catasto fabbricati con medesimo identificativo, privo di categoria catastale in quanto "in corso di definizione".

#### 4.3. Consistenza

L'area di sedime su cui sorge il compendio è di 2.010 mq, di cui 818 mq sono costituiti dal cortile al quale si accede soltanto attraverso il fabbricato, mentre i restanti 1.192 mq sono edificati e sviluppano su detta pianta un volume di circa 14.300,00 mc.

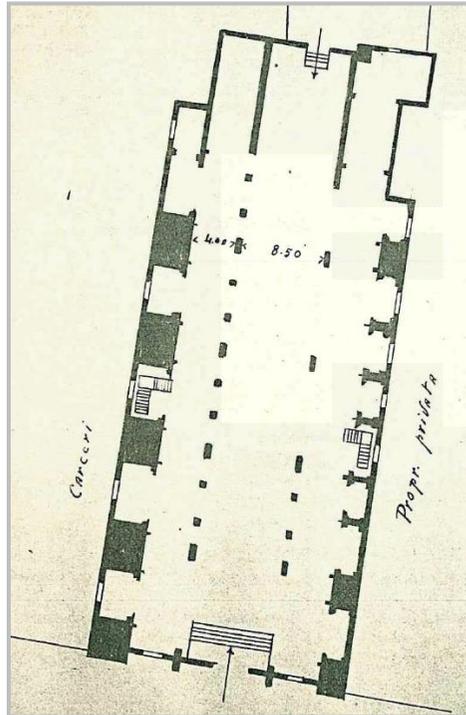


Fig. 3 – planimetria storica del bene



Fig. 4 mappa catastale

#### 4.4. Cenni storici

L'edificio religioso risale al XIV sec in quanto, secondo recenti studi (di Pier Maria Campi ed altri) gli Eremitani si sarebbero insediati nella chiesa di San Lorenzo a Porta Nuova nel 1261, ma la chiesa non fu costruita ex-novo bensì venne realizzata su una struttura preesistente. Stando a quanto riporta il cronista Pietro da Ripalta, l'attuale edificio fu realizzato nel 1334 contemporaneamente alla chiesa di Sant'Anna dei Servi e alla chiesa del Carmine. San Lorenzo, come Sant'Anna e parzialmente San Giovanni in Canale appartengono alla tipologia di c.d. "Chiese a Sala".

Questa tipologia di chiese, con navate di pari altezza illuminate esclusivamente dalle finestre ricavate dalle navate laterali, deriva probabilmente da modelli della Francia Occidentale, della Westfalia, delle regioni baltiche e delle costruzioni cistercensi della Germania Orientale.

La struttura conserva il suo assetto originario, pur presentando decorazioni e inserti architettonici risalenti all'epoca barocca.

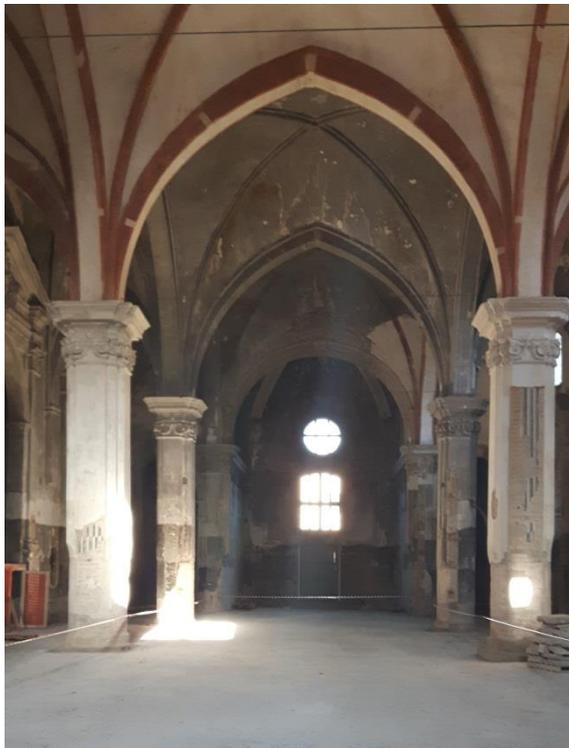
Sfortunatamente la chiesa e il complesso conventuale furono soppressi per ordine di Napoleone all'inizio dell'Ottocento e le pitture murali vennero coperte da uno strato di intonaco. In tempi recenti la chiesa è stata sottoposta ad una serie di restauri che hanno riportato alla luce gli affreschi, i quali sono stati staccati, sottoposti ad una rigorosa ripulitura e portati ai Musei Civici di Palazzo Farnese, dove sono tuttora esposti al pubblico.

Purtroppo è stato assai difficoltoso ricostruire la disposizione originale delle "Storie di Santa Caterina" a causa dei pesanti interventi del secolo XVII. Il ciclo di affreschi proveniente dalla cappella omonima è estremamente significativo e si può ricondurre alla scuola lombarda.

#### 4.5. Stato di conservazione

L'edificio demaniale è stato sottoposto, negli anni '90, ad interventi di restauro ad opera della Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici, che hanno consentito di preservare i cicli pittorici presenti all'interno e di mantenere i prospetti esterni e la copertura. All'interno invece l'edificio si presenta allo stato "grezzo", in quanto mancano le finiture interne e gli impianti, con eccezione di alcuni residui di intonaco.

Pertanto allo stato attuale l'immobile presenta strutture portanti ancora in buone condizioni, per il citato restauro, ma necessita di un importante intervento di manutenzione per ripristinarne le finiture e le dotazioni impiantistiche: le opere necessarie potranno essere compiutamente definite solo in seguito alla definizione della futura destinazione d'uso dell'edificio.



## 5. Rilevanza storico-artistica

L'edificio è sottoposto a tutela storico-artistica con decreto del Ministero dei Beni Culturali ai sensi della legge 1089/1939, emesso in data **6 marzo 1974**.

### AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE

Autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo alla concessione in uso del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con decreto A0094 del 25/11/2016.

L'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali e il paesaggio per le Province di Parma e Piacenza è stata concessa a condizione che siano osservate le prescrizioni ivi impartite, così come di seguito prodotte.

- lett. a) - *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* - la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
  - lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – in considerazione delle previste destinazioni d'uso ad attività culturali, sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature per lo spettacolo, culturali e per il culto, funzioni terziarie, si prescrive la fruizione pubblica dell'immobile
2. Ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
  3. Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.
  4. Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
  5. Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.



**USI  
COMPATIBILI**

### EX CHIESA DI SAN LORENZO

- *Attività culturali;*
- *Sedi istituzionali e rappresentative;*
- *Attrezzature per lo spettacolo, culturali e per il culto;*
- *funzioni terziarie*

## 6. Quadro Della Pianificazione Urbanistica E Territoriale

### 6.1 Normativa di riferimento a scala sovracomunale

**Piano territoriale regionale (Ptr)** è stato approvato dall'Assemblea legislativa con delibera n. 276 del 3 febbraio 2010, ai sensi della legge regionale n. 20 del 24 marzo 2000, così come modificata dalla legge regionale n. 6 del 6 luglio 2009.

E' lo strumento di programmazione con il quale la Regione definisce gli obiettivi per assicurare lo sviluppo e la coesione sociale, accrescere la competitività del sistema territoriale regionale, garantire la riproducibilità, la qualificazione e la valorizzazione delle risorse sociali ed ambientali. Il Ptr è il riferimento per le politiche di settore, per la collaborazione fra le istituzioni, per la concertazione con le forze economiche e sociali, nonché per le scelte delle imprese e dei cittadini.

**Il Piano territoriale paesistico regionale (Pptr)** è parte tematica del Piano territoriale regionale (Ptr) e si pone come riferimento centrale della pianificazione e della programmazione regionale dettando regole e obiettivi per la conservazione dei paesaggi regionali

Il Pptr va ricondotto nell'ambito di quei piani urbanistici territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici e ambientali che trovano la loro fonte primaria nell'art. 1 bis della L. 431/85. In quanto tale è idoneo a imporre vincoli e prescrizioni direttamente efficaci nei confronti dei privati e dei Comuni: Le prescrizioni devono considerarsi prevalenti rispetto alle diverse destinazioni d'uso contenute negli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

**Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** è stato approvato dal Consiglio Provinciale della Provincia di Piacenza con atto n. 69 del 2 luglio 2010 (variante generale del PTCP). Il Piano è entrato in vigore il 29 settembre 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso della sua approvazione nel fascicolo del BUR n. 125 (Parte seconda n. 91). E' predisposto da ogni Provincia nel rispetto della pianificazione regionale e definisce le strategie per lo sviluppo territoriale e individua le linee di azione possibili che costituiscono il riferimento per la pianificazione comunale.

### 6.2 Nuova Pianificazione Comunale

Il Comune di Piacenza ha recentemente ultimato l'importante percorso partecipato che ha condotto alla approvazione dei nuovi strumenti di governo del territorio, Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

#### **Piano Strutturale Comunale (PSC)**

Il Piano Strutturale Comunale è stato approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 23 e n. 24 del 6 giugno 2016.

Il PSC può essere definito come lo strumento che traduce in termini territoriali il progetto strategico di città, di definizione del ruolo di città e gli obiettivi e le azioni per conseguirli. "Fotografia", attraverso il Quadro conoscitivo, lo stato di fatto del territorio e su questa base propone linee di azione e macro obiettivi. A differenza del "vecchio" PRG, il PSC è uno strumento programmatico, non impone vincoli espropriativi e non attribuisce edificabilità, è valido a tempo indeterminato. Ad esempio, nel PSC si trovano le previsioni di nuove infrastrutture, le parti di città che necessitano di riqualificazioni, le parti di città costruita da sostituire e le eventuali nuove espansioni

#### **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**

Il Regolamento Urbanistico edilizio è stato approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 23 e n. 24 del 6 giugno 2016.

Il RUE contiene quindi regole e norme che sovrintendono all'attività edilizia di tutto il territorio comunale per interventi ordinari, non programmabili, che comportano trasformazioni limitate al patrimonio edilizio esistente (uso, conservazione e sostituzione). Ad esempio, si trovano qui le norme che servono a stabilire i parametri urbanistici ed edilizi e le caratteristiche tipologiche, igieniche e ambientali di tutti gli interventi edilizi diretti. In pratica raggruppa il "vecchio" regolamento edilizio e una parte delle norme tecniche di attuazione del PRG.

## 7. Disciplina urbanistica attuativa

Il bene oggetto della presente iniziativa è ricompreso nel portafoglio di immobili demaniali ubicati nel Comune di Piacenza, oggetto del Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale di immobili pubblici (PUVaT) avviato con la sottoscrizione tra Agenzia del Demanio e Comune di Piacenza, in data 20/09/2012, dell'apposito Protocollo d'Intesa per la promozione del medesimo programma, ai sensi dell'art. 3-ter del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e ss.mm.ii..

Il programma ha attivato un processo unitario di valorizzazione di beni immobili pubblici, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, perseguendo nel contempo la razionalizzazione dell'uso degli stessi e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato, ed ha condotto alla sottoscrizione, in data 9 dicembre 2014, di un'Intesa Istituzionale per condividere le ipotesi di valorizzazione emerse per gli immobili selezionati.

Tutti i beni demaniali ricompresi nel portafoglio del PUVaT, sono quindi disciplinati come "Ambiti di Trasformazione" a norma dell'art. 4.5 punto 4 delle norme tecniche del Piano Strutturale Comunale, approvato dal Comune di Piacenza con delibera del Consiglio Comunale n. 23 e 24 del 6 giugno 2016. Pertanto per tali beni valgono le ipotesi di riuso e rifunzionalizzazione, indici, superfici e destinazioni descritti nelle schede prodotte come "allegato A" all'intesa istituzionale.

*"Ambito di trasformazione".*

*"4. La valorizzazione degli immobili non più funzionali alle esigenze della Difesa e, più in generale, la valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato è ispirata a principi di cooperazione e copianificazione, che possono tradursi in intese o accordi procedurali.*

*Tra questi rientra il PUVaT – Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale, che ha come obiettivo la valorizzazione un primo portafoglio di immobili:...OMISSIS...*

*Le previsioni condivise nell'ambito delle menzionate intese o accordi (quali quelle relative a indici, superfici e destinazioni d'uso), possono essere attuate mediante RUE, ovvero mediante PUA, qualora riguardino una pluralità di immobili ai sensi dell'Art.3.6 delle presenti norme.*

*Indici, superfici e destinazioni d'uso compatibili saranno individuati da ciò che emergerà dalla conclusione del PUVaT.*

*6. Destinazioni d'uso. Oltre alle destinazioni pubbliche, finalizzate alla riqualificazione dell'area, gli ambiti sono da destinare ad un opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio.*

*Il POC specifica per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni residenziali da prevedere nel PUA entro i limiti di cui al successivo punto 7."*

La conclusione del PUVaT, ossia delle attività di concertazione e delle analisi tecniche e urbanistiche svolte per i beni statali interessati, è stata quindi formalizzata con la sottoscrizione, in data 9 dicembre 2014, dell'atto di intesa istituzionale tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Piacenza, per l'attuazione del programma unitario di valorizzazione territoriale di immobili pubblici. In particolare i due enti, con la sottoscrizione dell'Intesa, condividono le risultanze degli studi svolti, con particolare riferimento alle ipotesi di rifunzionalizzazione e valorizzazione degli immobili oggetto del PUVaT, così come illustrate nelle schede tecniche di cui all'allegato A all'Intesa. La scheda tecnica relativa al bene oggetto del presente documento, disciplina i carichi insediativi nell'ambito di trasformazione in questione, secondo quanto di seguito rappresentato.

**CARICHI INSEDIATIVI**

Il volume complessivo edificato è di 14.300<sup>1</sup> mc e insiste sul lotto di complessivi 2.010<sup>2</sup> mq di superficie fondiaria, per un indice di fabbricabilità fondiaria esistente di 7,11 mc/mq.

**Usi Inseidiabili**

Preso atto che:

- il PSC adottato consente, per tutti gli immobili ricompresi nel PUVaT, una opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizi, oltre che di destinazioni pubbliche;
- le previsioni urbanistiche relative a tali immobili, quali quelle relative a indici, superfici e destinazioni d'uso, sono ispirate ai principi di cooperazione e copianificazione, e sancite all'interno di intese o accordi tra l'Amministrazione Comunale e l'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 4.5 punto 4 del PSC; Con la presente scheda si definiscono, nel rispetto delle norme di tutela del PSC e in assenza delle specifiche previsioni del POC, gli usi inseidiabili all'interno del comparto in questione.

L'intervento previsto nell'immobile in questione prevede l'insediamento dei seguenti usi:

**funzioni terziarie:**

- attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5
- attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2/9
- sedi di culto U2/11

**Parcheggio****Dotazioni**

L'intervento deve garantire il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per gli usi previsti secondo le norme vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire.

**STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Per la realizzazione delle previsioni urbanistiche sopra descritte è ammesso l'intervento diretto, in coerenza con le disposizioni del RUE. È altresì consentito l'intervento indiretto, da realizzare attraverso un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), nell'ambito di un Piano Operativo Comunale (POC).

-----

**NOTA BENE - Resta inteso che le proposte di valorizzazione, dovranno tener conto delle restrizioni, per l'ex chiesa di San Lorenzo, agli usi ammissibili sull'intero comparto, imposte dal MIBACT nel decreto di autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'art. 57-bis del d.lgs. 42/2004 sopra testualmente riprodotto.**

**Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**

Il bene interessato dalla procedura rientra nel sistema dei servizi ed in particolare è destinato a “Sedi Amministrative Pubbliche” ai sensi dell'art. 97 del RUE.

<sup>1</sup> Volume risultante dagli elaborati grafici in sede di censimento degli immobili dello Stato.

<sup>2</sup> Superficie fondiaria coincidente con la superficie catastale del mappale identificativo del bene

## ART. 97. SEDI AMMINISTRATIVE PUBBLICHE

- 97.1. Sono aree e immobili destinati alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento degli impianti e delle attrezzature di interesse generale, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.
- 97.2. Il RUE si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:  
 Uf = 0,70 mq/mq  
 Sp = 30%  
 P1 = 10 mq/.35 mq S.ED.  
 A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 97.3. In tali aree sono ammessi esercizi pubblici e piccole attività commerciali fino alla concorrenza del 10% della S.ED. realizzabile e comunque non superiore a mq 600,00 di S.ED.

Il compendio inoltre rientra tra i **Poli Funzionali esistenti** ai sensi dell'art.4.9 delle norme strutturali del PSC e dell'art.182 del RUE, ed in particolare, è compreso nel polo funzionale della **Cittadella Giudiziaria**.

**Art.4. 9. Poli funzionali**

1. Ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000, il PSC individua le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità.
2. I poli funzionali sono caratterizzati da una forte attrattività di persone e di merci un bacino di utenza di carattere sovracomunale.
3. In conformità al PTCP, il PSC individua i seguenti Poli funzionali esistenti da consolidare, riqualificare, sviluppare secondo quanto stabilito all'art.91 del PTCP vigente:
  - 1. Polo logistico a Le Mose con funzioni legate alla logistica, attività

**Omissis**

  - 7. Polo della cittadella giudiziaria presso la zona del Tribunale, con funzioni legate a servizi, attrezzature pubbliche e amministrative.
  - 8. Centro Commerciale Gotico a Montale con funzioni commerciali.

5. Il PSC individua i Poli funzionali in termini di massima; la perimetrazione potrà essere precisata in sede di POC.

6. Per quanto riguarda il Polo Amministrativo presso l'Arsenale si precisa che l'effettiva attuazione avverrà solo a seguito della delocalizzazione delle funzioni militari in esso presenti.

7. Lo sviluppo dei poli funzionali di cui al precedente comma 4 è definito dai relativi Accordi Territoriali sottoscritti fra il Comune e la Provincia; prima dell'adozione del POC inerente la pianificazione di tali Poli; gli interventi previsti sono programmati nei POC, anche per fasi successive sulla base di uno schema progettuale - guida. L'accordo dovrà tenere conto dei contenuti delle specifiche schede descrittive di cui all'allegato **N8** alle vigenti norme del PTCP.

#### **Art. 182 del RUE**

- 182.1. In conformità al PTCP, il PSC, all'art.4.9, e il RUE individuano i seguenti Poli funzionali esistenti da consolidare, riqualificare, sviluppare:
- 1) Polo logistico a Le Mose con funzioni legate alla logistica e alle funzioni industriali, attività militari e attinenti alla protezione civile,
  - 2) Polo delle scienze del territorio e della formazione artistica in Via Scalabrini con funzioni legate all'istruzione e alla ricerca,
  - 3) Polo della formazione e della ricerca a San Lazzaro con funzioni legate all'istruzione e alla ricerca,
  - 4) Polo fieristico a Le Mose con funzione commerciale, direzionale,
  - 5) Polo del tempo libero e dello sport presso Stadio – Madonna con funzione commerciale, direzionale e attrezzature sportive e ricreative,
  - 6) Polo della stazione ferroviaria presso la Stazione ferroviaria con funzioni commerciale, direzionale, attrezzature pubbliche e ricreative e infrastrutture per il trasporto,
  - 7) Polo della cittadella giudiziaria presso la zona del Tribunale, con funzioni legate a servizi, attrezzature pubbliche e amministrative.
  - 8) Centro Commerciale Gotico a Montale con funzioni commerciali.

- 182.2. In tutti gli ambiti individuati come poli funzionali dal PSC e dal RUE, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e in attesa di specifiche previsioni del POC, sono ammissibili soltanto gli interventi consentiti dalle presenti norme, nonché tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in accordi di programma, o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme, e relative varianti in corso d'opera, nonché gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.