



INFORMATION MEMORANDUM 2021

**Ex chiesa di San Cristoforo, alloggio indipendente e giardino
Mantova (MN) - Lombardia**



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag.12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 16
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 17
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 18
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 19
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 22
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 23

4. Iter di valorizzazione e strumenti

- 4.1 Strumenti di valorizzazione pag. 26
- 4.2 Percorso amministrativo pag. 27
- 4.3 Partnership pag. 28

5. Appendice

- 5.1 Accordi, provvedimenti e pareri pag. 29
- 5.2 Focus indicazioni progettuali pag. 31

Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – DIMORE** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

Valore Paese Italia, è il programma inquadrato nell’ambito di un Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT(oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi S.p.A., a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti come, ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

DIMORE è un'iniziativa a rete promossa dal 2013 dall'Agenzia del Demanio in collaborazione con MiBACT, Anci-FPC e Invitalia che mira al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano. Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia. L'elemento distintivo del network consiste nella specifica forma di ospitalità che, accanto ai tradizionali servizi alberghieri, presuppone l'offerta di specifici servizi culturali, costitutivi dello stesso brand e strettamente connessi all'unicità dell'immobile e del suo contesto di riferimento.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento attraverso lo strumento di **concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce una panoramica generale del contesto territoriale (Punto 2 nonché un quadro informativo sull'immobile (Punto 3), con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione del bene.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto DIMORE si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto DIMORE, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed ecosostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia dell'ambiente in cui il bene è inserito.

Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, promozione di eventi pubblico-culturali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale della comunità locale.

Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto DIMORE, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare nel pieno rispetto delle identità territoriali, potenziando l'offerta culturale e la messa in rete di siti di interesse storico culturale del contesto di riferimento, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

ATTIVITÀ TURISTICO-CULTURALI E ALTRE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI di tipo culturale, socio-ricreativo (visite guidate, eventi, esposizioni della cultura e tradizioni locali etc.) anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza; di tipo formative (aule per conferenze, librerie, laboratori artistici o sociali, etc)

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

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 paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi 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 rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, 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.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Lombardia

La **Lombardia** è una delle regioni italiane più estese e costituisce una realtà dinamica importante nell'ambito delle competitività sul fronte del mercato economico internazionale.

Il suo territorio, simbolo di modernità e sviluppo, è notevole per la vasta gamma dei paesaggi, dall'affascinante scenario della catena alpina e delle colline alle distese pianeggianti della bassa Pianura Padana coperte da specchi d'acqua e coltivate a risaie alle centinaia di fiumi e torrenti (tra cui il più rilevante è il Po), ai numerosi laghi, circondati da storiche ville nobiliari, parchi e incantevoli borghi, mete turistiche di forte richiamo.

Oltre alle bellezze naturali di grandi attrattività, la Lombardia possiede un patrimonio artistico-culturale di notevole valore che trova espressione nelle opere d'arte e nei monumenti presenti sul suo territorio, un patrimonio che può contare su 300 musei e 300 mila beni culturali censiti.



Mantova è situata al centro della pianura padana. Di impronta rinascimentale è inserita nella lista del Patrimonio dell'Umanità dell'UNESCO e nel 2016 è stata eletta capitale della cultura italiana. Situata sulla sponda del fiume Mincio offre uno skyline tra i più belli nel mondo oltre a numerosi capolavori rinascimentali che valgono la visita alla città come **Palazzo Te**, la villa di Federico II Gonzaga realizzata dall'architetto Giulio Romano ora museo civico e centro internazionale d'arte e di cultura; **Piazza Sordello**, la piazza di impronta medievale dove si affacciano i maggiori palazzi mantovani, come **Palazzo Ducale**, **Palazzo Vescovile**, **Palazzo del Capitano** e **Palazzo Castiglioni**.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

- A1: Autostrada del Sole, Milano-Napoli
- A4: Serenissima, Torino-Trieste
- A7: Milano-Genova
- A8: Autostrada dei Laghi, Milano-Varese
- A9: Autostrada dei Laghi, Lainate – Chiasso
- A21: Autostrada dei vini, Torino – Brescia
- A22: Autostrada del Brennero, Modena-Brennero
- A35: BreBeMi, Brescia-Bergamo-Milano
- A36: Autostrada Pedemontana Lombarda, VA-BG-CO-MI
- A50: Tangenziale Ovest di Milano
- A51: Tangenziale Est di Milano
- A58: Tangenziale Est esterna Milano
- A60: Tangenziale di Varese

Collegamenti ferroviari

- Milano – Venezia
- Milano – Genova
- Torino – Genova
- Passante ferroviario di Milano
- Pavia - Stradella

Collegamenti aerei

- Linate
- Milano Malpensa
- Bergamo Orio al Serio
- Brescia Montichiari Gabriele d'Annunzio

Collegamenti fluviali e lacuali

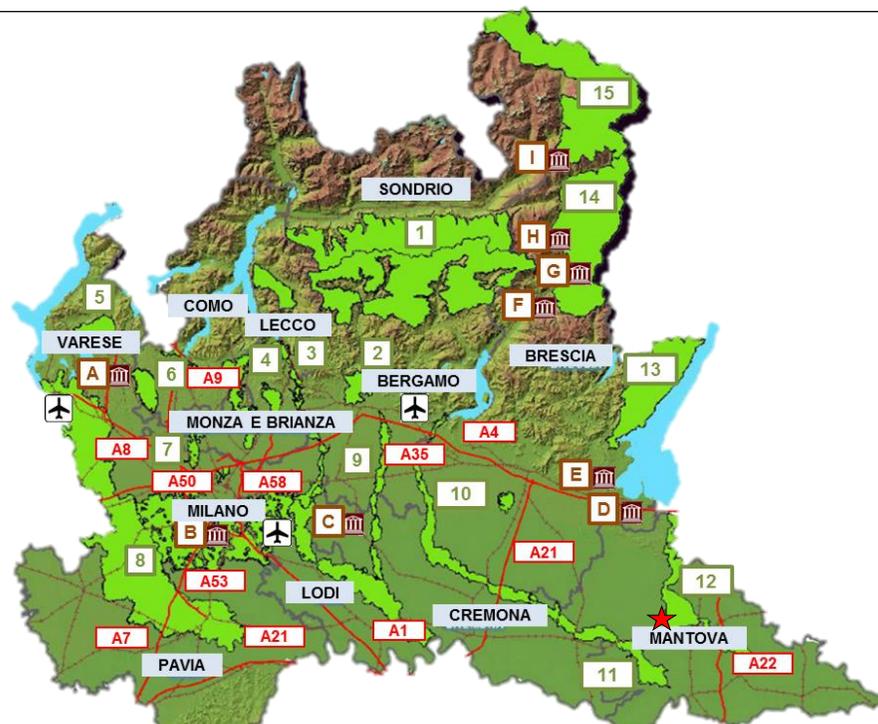
- Sistema idroviario Locarno-Venezia
- Sistema idroviario mantovano
- Sistema navale sui grandi laghi

AREE NATURALI

- 1) Parco delle Orobie Bergamaschi
- 2) Parco dei Colli di Bergamo
- 3) Parco del Monte Barro
- 4) Parco di Montevecchia e della Valle del Curone
- 5) Parco del Campo dei Fiori
- 6) Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate
- 7) Parco delle Groane
- 8) Parco Naturale della Valle del Ticino
- 9) Parco del Serio
- 10) Parco dell'Oglio Nord
- 11) Parco dell'Oglio Sud
- 12) Parco del Mincio
- 13) Parco dell'Alto Garda Bresciano
- 14) Parco dell'Adamello
- 15) Parco Nazionale dello Stelvio

SITI ARCHEOLOGICI

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> A. Parco Archeologico di Castelseprio B. Area archeologica dell'Anfiteatro di Milano e Antiquarium "Alda Levi" C. Scavi Archeologici Antiquarium D. Area archeologica delle fornaci romane di Lonato E. Villa Romana di Desenzano del Garda | <ul style="list-style-type: none"> F. Parco Archeologico del Teatro e dell'Anfiteatro di Cividate Camuno G. Area Archeologica del Santuario di Minerva H. Parco Nazionale delle Incisioni Rupestri | <ul style="list-style-type: none"> I. Parco Archeologico Nazionale di Cemmo J. Parco delle Incisioni Rupestri di Grosio |
|---|---|---|



★ L'immobile

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Mantova è uno dei più bei gioielli rinascimentali presenti sul territorio italiano. Il suo centro storico, circondato dalle acque del fiume Mincio, è una città corte con numerosi palazzi rinascimentali collegati da corridoi e gallerie, cortili e giardini a cui si alternano torri e campanili di epoca medievale e imponenti architetture neoclassiche.

Centro del Rinascimento Mantova è legata ai Gonzaga, un casato potente, che ha saputo incarnare nella città il senso dell'umanesimo e dei suoi sviluppi cinquecenteschi che ritroviamo nel percorso Gonzaghesco, itinerario di visita che attraversa la città da nord a sud collegando i due principali poli culturali : il Palazzo Ducale con il **Castello di San Giorgio** la monumentale reggia gonzaghese all'interno del quale si trova la Camera degli Sposi di Andrea Mantegna, i capolavori pittorici di Pisanello, Giulio Romano, Rubens e i meravigliosi arazzi realizzati su disegno di Raffaello e **Palazzo Te** la villa suburbana capolavoro di Giulio Romano con ambienti straordinari come la Sala dei Giganti e la Sala di Amore e Psiche.

Tra le molteplici evidenze culturali che ornano la città spiccano altresì le chiese e cattedrali quali la **Basilica Palatina di Santa Barbara**, il **Duomo** di piazza Sordello al cui interno sono seppelliti i più importanti membri della famiglia Gonzaga, la **Rotonda di San Lorenzo** in piazza Erbe una delle più antiche a pianta centrale, e la **Basilica di Sant'Andrea**, progettata da Leon Battista Alberti che custodisce all'interno della sua cripta il sangue di Gesù Cristo raccolto ai piedi della Croce da San Longino, la **casa di Andrea Mantegna** un capolavoro di architettura realizzato da Mantegna, committente di se stesso, come propria abitazione.

Sul piano teatrale degne di nota, per citarne alcuni, il **Teatro Scientifico del Bibiena** un capolavoro unico del barocco settecentesco a forma di campana, inaugurato nel 1770 da un concerto dell'allora quattordicenne Wolfgang Amadeus Mozart, la **Biblioteca Comunale Teresiana** e **Palazzo d'Arco**. Tra i vari musei che ospitano reperti di diverso interesse spiccano il **Museo Archeologico Nazionale** che conserva numerosi reperti storici di epoche diverse, tra cui gli Amanti di Valdarò, il **Museo Diocesano** dedicato all'arte sacra e il **Museo Tazio Nuvolari** con cimeli e filmati d'epoca.



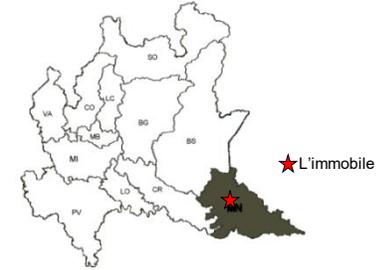
Patrimonio naturalistico

Mantova, in quanto provincia, vanta due parchi naturali di rilevanza regionale, quella del Mincio che si estende sulle due rive del fiume Mincio e quella dell'Oglio sud che si estende fino alla confluenza con il Po.

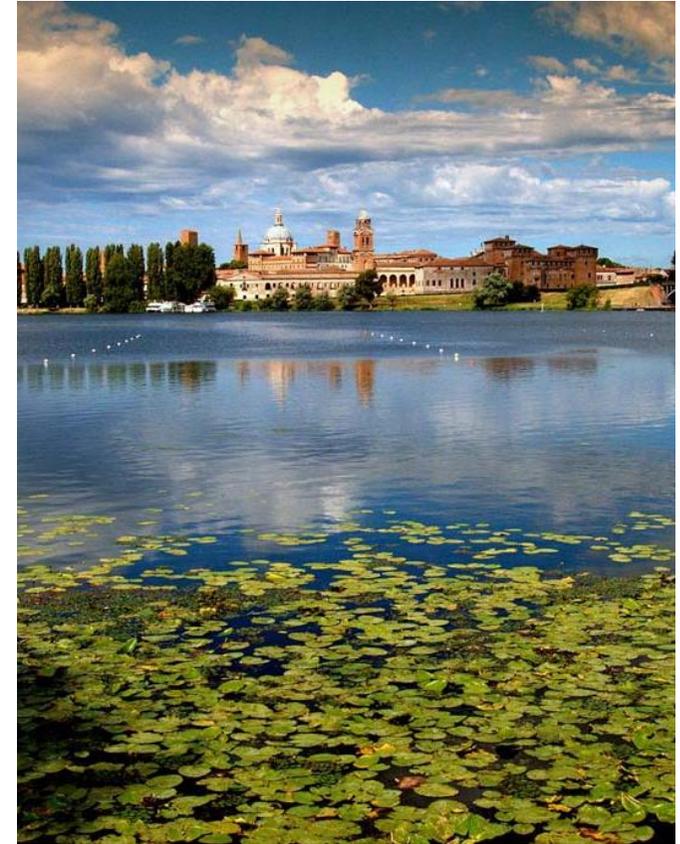
Circondata da un ambiente di straordinario valore naturalistico, il suo territorio è caratterizzato dalla presenza di diverse riserve ed oasi naturali: Le Bine, le Torbiere di Marcaria e delle Valli di Mosio, le Paludi di Ostiglia, zona umida di importanza internazionale specialmente per le specie acquatiche e le aree golenali dell' Isola Boschina e Isola Boscone.

Un'annotazione a parte merita la riserva naturale del Bosco della Fontana che, creata dai Gonzaga nel 1615, rappresenta oggi un ben conservato relitto delle foreste caducifoglie planiziarie delle valli del Mincio.

I laghi che circondano la città sono altresì luoghi ideali per una passeggiata, un giro in bicicletta o un'escursione in battello o motonave in particolare nei mesi di luglio e agosto periodo in cui il lago Superiore esplose di colori grazie alla fioritura dei fiori di loto.



Vista Parco del Mincio



Vista di Mantova dal Ponte di San Giorgio

Offerta Turistica



Attrattori presenti sul territorio

Tipologia di turismo

- Turismo culturale - oltre 2.200 tra beni culturali censiti.
- Turismo dei camminatori/cicloturismo – percorso cicloturistico Garda-Adriatico dei territori delle due province di Mantova e Ferrara.
- Turismo della natura – Mantova è inserita nel sistema dei Parchi dell' Oltrepò Mantovano.
- Turismo enogastronomico – Mantova vanta una produzione vinicola di alta qualità lungo i trecento chilometri della "Strada dei vini e sapori mantovani". Le specialità gastronomiche le troviamo promosse nell'itinerario di degustazione "Strada del riso e dei risotti mantovani" e nella "Strada del tartufo mantovano"



Percorso del Principe – Itinerario di visita turistico culturale della città di Mantova

3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Viabilità comunale



L'aeroporto più vicino a Mantova è quello di Verona "Valerio Catullo" che si trova a circa 20 minuti dalla città.

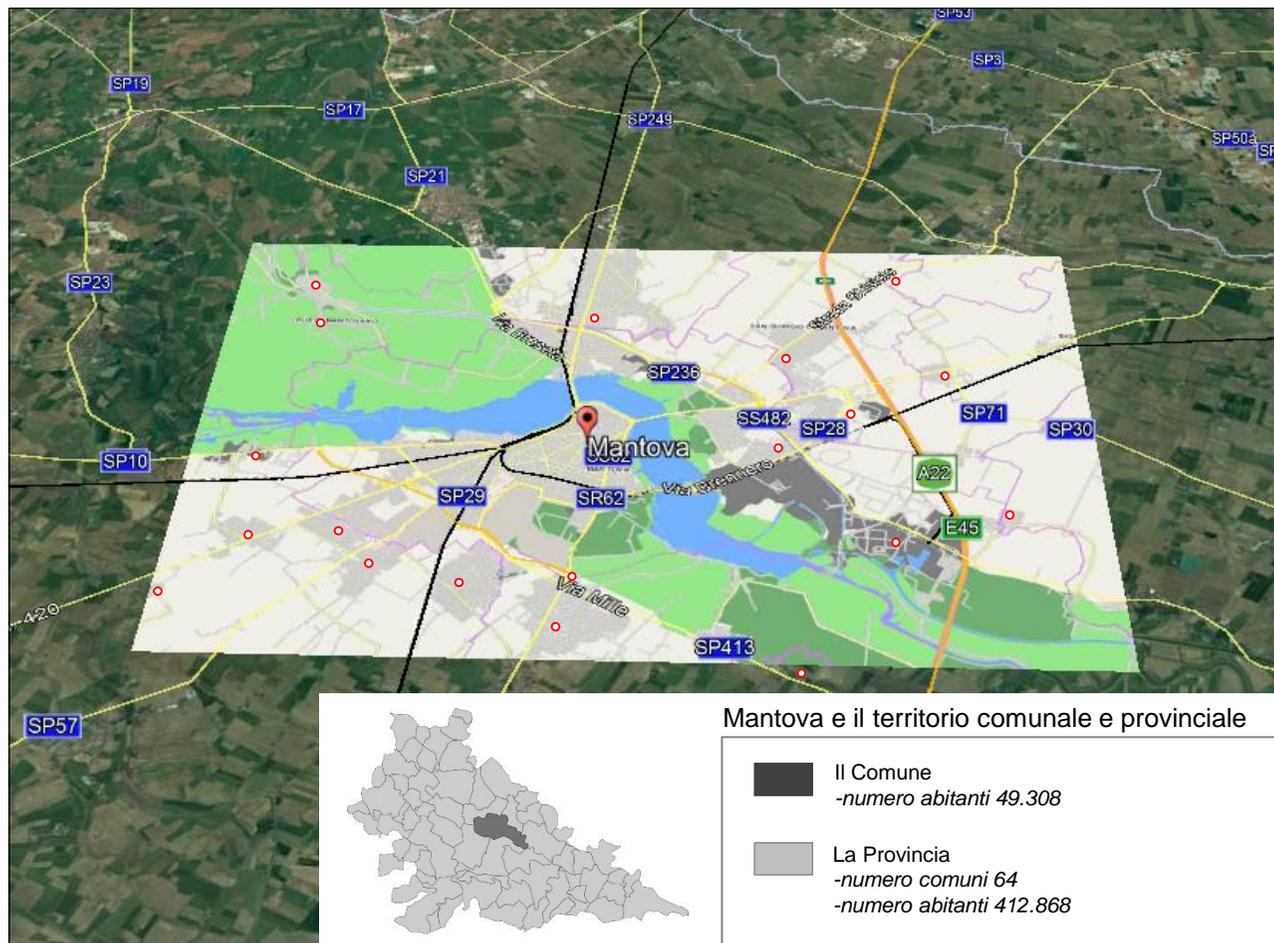
 Comuni principali

 Localizzazione del bene

 Confini provinciali

La località

Mantova



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Complesso immobiliare ubicato nel centro storico di Mantova, lungo il percorso del Principe e nelle vicinanze della zona più antica della città caratterizzata dalla presenza di importanti monumenti e siti quali: Palazzo Ducale, Castello di San Giorgio e Piazza Sordello, costituito da:

- Chiesa di San Cristoforo, ex chiesa sconsacrata dei primi anni del 1400 con rimaneggiamenti risalenti al 1700, spogliata nei secoli dei suoi affreschi, strutturalmente costituita da tre classiche navate coronate da un fregio di archetti pensili e caratterizzata da un portale a tutto sesto e un grande rosone sul fronte;
- Unità immobiliare ad uso abitativo con accesso indipendente esclusivo, composta da 6 vani principali un bagno e 3 vani accessori, situata al piano primo del palazzo detto anche «palazzo del Carmelino» adiacente alla chiesa di San Cristoforo;
- Ampio giardino di pertinenza di circa 615 mq di superficie.



DATI CATASTALI

Comune di Mantova
NCT: Foglio 53, p.IIa 412
NCEU: Foglio 53, p.IIe 412 sub 17,18,46



COMUNE: Mantova (MN)

● LOCALITA': Mantova

INDIRIZZO: Via Giulio Romano 1,
angolo via Acerbi

COORDINATE GEORIFERITE:

Lat: 45° 9'10.88"N
Long: 10°47'22.52"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > Si

STATO CONSERVATIVO: Sufficiente

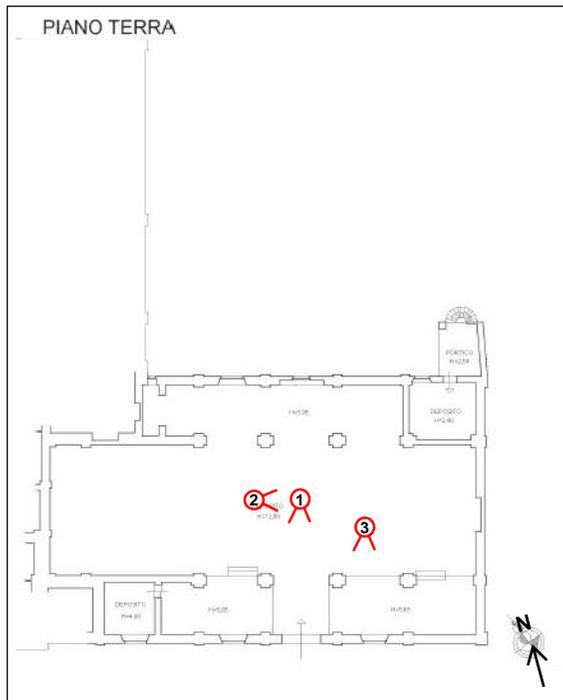
■ Sup. lorda 802 mq.

□ Sup. scoperta 615 mq. c.a



3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica ex Chiesa di San Cristoforo



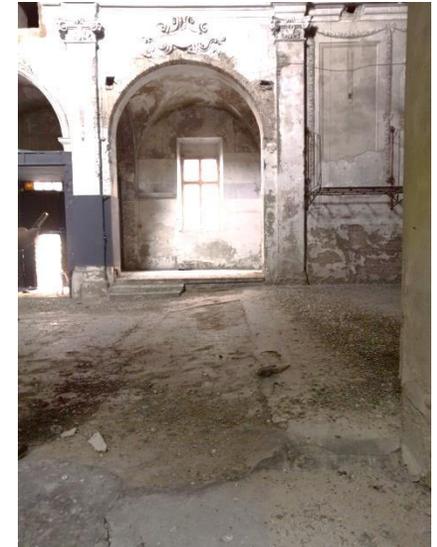
1



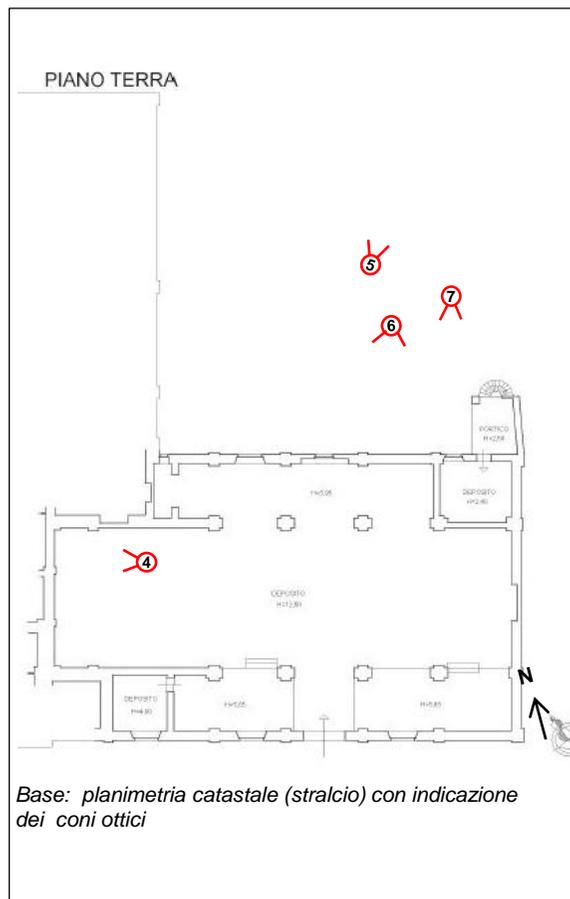
2



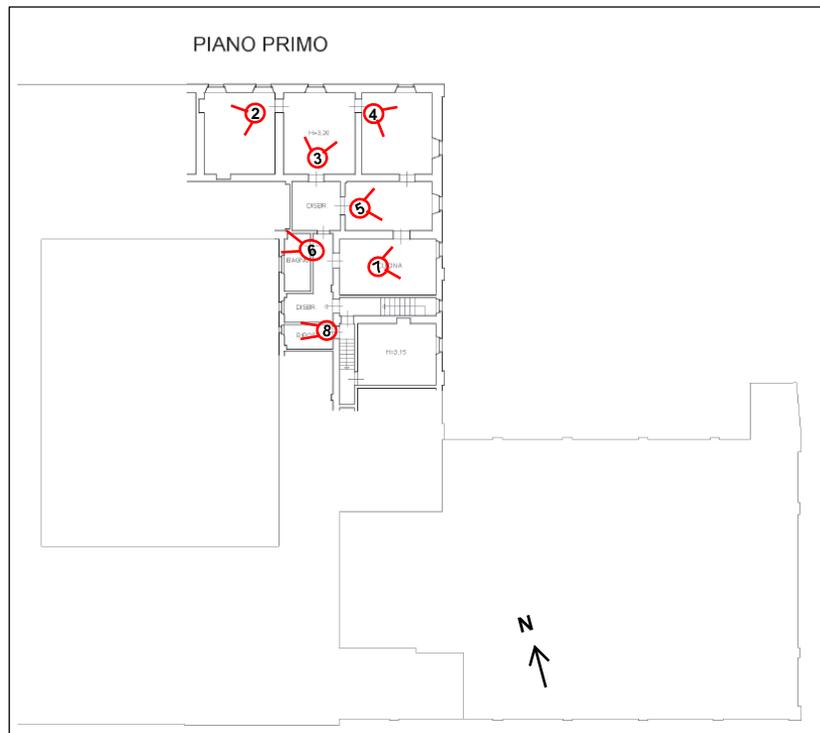
3



Base: planimetria catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici

Documentazione fotografica ex Chiesa di San Cristoforo e giardino

Documentazione fotografica alloggio indipendente



Base: planimetria catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE è dichiarato di

- **Interesse particolarmente importante** ai sensi della legge n. 1089 del 01/06/1939, giusto provvedimento del 31/05/1963 emesso dall'allora competente Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici del centro storico e Cittadella** (D.M. del 13/10/1977)
- **Zona di tutela UNESCO**
- **Percorsi Gonzagheschi** (art. 42 PR PGT Mantova)
- **Aree a potenzialità archeologica** (art. D40 NTA PR3 2020)

Mod. 11 (Serviz. Generale)


Il Ministro Segretario di Stato
PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

Vista la Legge 1° giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;
Visto l'art. 822 del codice civile;
Ritenuto che il Palazzo S. Cristoforo e l'annessa Chiesetta, situate nel Comune di Mantova, Provincia di Mantova, in Via Giulio Romano, 5, segnate in catasto con i mappali n. 192-193, foglie II, Sezione A, confinante a Nord con la Via G. Romano; a Est con la Via N. Sauro; a Sud con i mappali n. 195-200-201; a Ovest con Via Giovanni Scardi, di proprietà dello Stato, ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata Legge 1° giugno 1939, n. 1089, perché il Palazzo S. Cristoforo è costruzione settecentesca. Notevole è il portale d'ingresso in marmo bianco nonché le scalone che porta al piano nobile con balustrata in marmo. La facciata ha finestre rettangolari e quelle del primo piano con timpano triangolare ed a arco. Il cornicione di grande è sostenuto da grasse console. La Chiesetta, di impianto 400-500 con sovrapposizioni settecentesche. Nell'interno greci alle modanature. E' a tre navate, quella centrale coperta a crociera; quelle laterali metà di quella centrale. Finestra sulla navata centrale di forma settecentesca. Stucchi sulle finestre della navata centrale. Si intravedono tracce di affreschi. All'esterno, notevoli le finestre strombate e i bellissimi arabeschi della fascia del cornicione di grande.

Ritenuta l'opportunità di dichiarare formalmente per gli effetti del citato art. 822 c.c. il particolare interesse storico artistico del manufatto;

D I C H I A R A

Che il manufatto come sopra descritto è riconosciuto di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939, n. 1089 e come tale deve quindi ritenersi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Copia della presente dichiarazione verrà trasmessa al Ministero delle Finanze e alla Intendenza di Finanze di Mantova, a cura del competente Soprintendente ai Monumenti.

ROMA, 11 31 MAG 1963

IL MINISTRO
F. lo Scarsola-Mugnozza

per copia conforme
Il Direttore Carlo Scarsola



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO REGOLATORE <i>(PGT Comune di Mantova approvato con DCC n. 60 del 21/11/2012)</i>	Stralcio informativa CDU
<p>Ambito Nuclei di antica formazione (art. D15 NTA PR3 2020) Ambito a sensibilità paesaggistica molto alta (art. D45 e scheda NTA PR3 2020)</p> <p>Zona Area a potenzialità archeologica (art. D40 NTA PR3 2020)</p> <p>Tutele Sovraordinate Zona di tutela Unesco</p> <p>Vincoli Paesaggistici Chiesa: Bene culturale soggetto a tutela diretta Unità abitativa: Bene culturale</p> <p>Vincoli Amministrativi Vincolo Amministrativo PAI(Piano Assetto Idrogeologico) Fascia C: Area di inondazione per piena catastrofica. Fattibilità geologica con modeste limitazioni (DP6)</p> <p>Documento di piano DP DP3a</p> <p>NTA: Piano dei Servizi PROPRIETA' PUBBLICHE - PS1</p>	<p>Tuttavia si informa che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano le aree richieste, come rappresentate sullo stralcio planimetrico estratto dalla cartografia d'ufficio ed allegato quale parte integrante del presente atto, ai seguenti fini:</p> <p>Fg. 53 Mapp. 412: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A2 (Suburbio della prima e della seconda cerchia): - artt. D13-D15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A2</p> <p>Il bene suddetto risulta vincolato quale bene culturale ai sensi della parte II^a del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e pertanto può essere soggetto a disposizioni specifiche anche diverse da quelle di P.G.T.</p> <p>Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.</p> <p>Si attesta inoltre che il mappale richiesto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricade in ambito vincolato dall'art. 142 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") - D.M. 13.10.1977 "Mantova e Cittadella"; - ricade in area a potenzialità archeologica; - ricade in classe di Fattibilità Geologica 2b "Fattibilità con modeste limitazioni". <p>Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.</p>

PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI MANTOVA*(PGT approvato con DCC n. 60 del 21/11/2012 e varianti)***Documento di piano DP**

DP3a

NTA: Piano delle Regole

Art. D43, D44, D45 e scheda

Art. D45 -Ambito a sensibilità paesaggistica molto alta

NTA: Piano dei Servizi

PROPRIETA' PUBBLICHE - PS1

Tutele Sovraordinate

Nuclei di antica formazione

Zona di tutela Unesco

Zona PGT

Zona di tutela UNESCO

Area a potenzialità archeologica

Vincoli Amministrativi

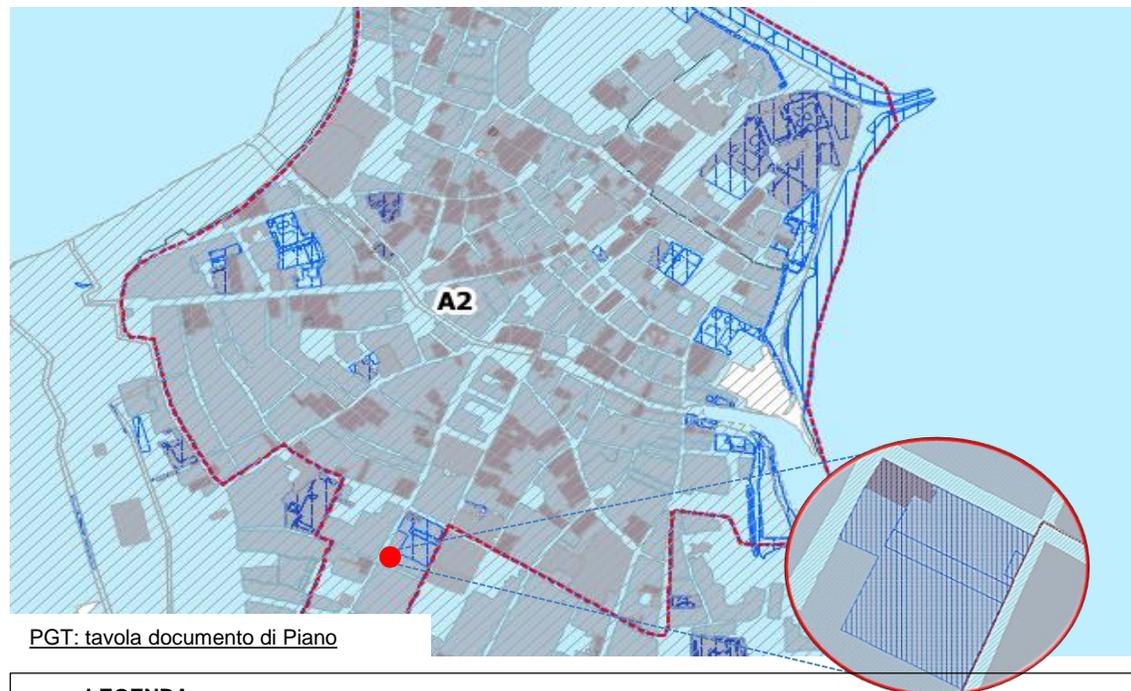
Vincolo Amministrativo PAI(Piano Assetto Idrogeologico) – Fascia C: Area di inondazione per piena catastofica.

Fattibilità geologica con modeste limitazioni (DP6)

Vincoli Paesaggistici

Chiesa: Bene culturale soggetto a tutela diretta

Unità abitativa: Bene culturale



PGT: tavola documento di Piano

LEGENDA

- | | | | |
|------------------------------------|---|--|---|
| ● | Localizzazione dell'immobile | | Art. D13 – tessuti residenziali nuclei antica formazione |
| | Zona di tutela UNESCO | | PAI- Area di inondazione per piena catastofica – Fascia C |
| A2 | Suburbi della prima e seconda cerchia | | Fattibilità geologica con modeste limitazioni (2b) |
| | Proprietà pubbliche PS1 – Demanio dello Stato | | |

DESTINAZIONE D'USO

Usi ammessi : residenza, funzioni di interesse pubblico (per es. servizi per spettacoli, per la cultura, la persona e il tempo libero).

FUNZIONI NON AMMESSE

Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe.

INTERVENTI NON AMMESSI

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e ricostruzione parziale.

CATEGORIE E MODALITÀ DI INTERVENTO AMMESSE

- Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- L'immobile si trova in un'area della città ad alto potenziale archeologico per cui ogni lavoro comportante scavi o movimenti di terra, anche di lieve entità, dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova per le valutazioni di competenza.
- L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere deve essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova, ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 5 del *Codice dei beni Culturali*.



PGT: tavola documento di Piano

LEGENDA

	Localizzazione dell'immobile		Vincoli paesaggistici –DP3a beni culturali tutela diretta
	Perimetri nuclei di antica formazione		Vincoli paesaggistici –DP3a beni culturali-Verifica di interesse culturale
A2	Suburbi della prima e seconda cerchia		



4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, lo strumento concessorio da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche è la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

Concessione /Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, migliona, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.2 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

4.3 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - DIMORE**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

5. Appendice

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

Il percorso di valorizzazione è stato condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela. Il bene è sottoposto a **vincolo di interesse particolarmente importante** emesso dall'allora competente Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione del 01/06/1939, ai sensi della legge n. 1089 del 01/06/1939. Pertanto è presente:

- Il **parere favorevole** alla concessione dell'ex Chiesa di San Cristoforo e annessa unità abitativa e giardino, emesso dal Segretariato Regionale per la Lombardia del Ministero della Cultura, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 3066 del 25/05/2021

La concessione è autorizzata a condizione della piena osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Le destinazioni d'uso da proporre per l'ex chiesa e per l'unità abitativa non dovranno arrecare pregiudizio alla conservazione e alla fruizione pubblica del bene, o comunque dovranno risultare compatibili con il suo carattere storico e artistico; l'eventuale cambio di destinazione d'uso, comportando l'esecuzione di opere o lavori, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente, anche in funzione del futuro utilizzo dell'ex chiesa. Al fine di valutare la compatibilità delle nuove destinazioni d'uso con il carattere storico artistico del bene, dovrà essere redatto preventivamente un apposito progetto di fattibilità che indichi le destinazioni d'uso in atto e previste e ne verifichi la compatibilità anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire; detto progetto di fattibilità dovrà essere approvato dalla competente Soprintendenza prima di procedere a livelli di progettazione più approfonditi;*
- Il bene è dichiarato di interesse particolarmente importante con Decreto ministeriale 31 maggio 1963 ed è pertanto soggetto alle disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda del Codice. Gli interventi ammessi sul bene sono quelli previsti dall'articolo 29 del Codice Ai sensi dei commi 1 e 6 del citato articolo 29, la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. Gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia. Per quanto riguarda le indicazioni del PGT, sul bene non sono pertanto ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, né tantomeno di demolizione e ricostruzione parziale*

- c. *Il bene si trova in un'area della città ad alto potenziale archeologico, come dimostrato da diversi ritrovamenti effettuati in passato nelle immediate vicinanze, databili dall'età etrusca al medioevo. Pertanto, ogni eventuale lavoro comportante scavi o movimenti di terra, anche di lieve entità, dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova per le valutazioni di competenza.*
- d. *Con riferimento alle condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto dell'attuale sporadica apertura al pubblico in occasione di eventi o manifestazioni culturali, tale possibilità dovrà essere garantita e prevista dal progetto per lo spazio dell'ex Chiesa di San Cristoforo, a prescindere dalle attività economiche di cui all'istanza pervenuta.*
- e. *Ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del Codice, il bene in oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico artistico e/o suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione.*
- f. *L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova, ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 5 del Codice.*

ADEGUAMENTO URBANISTICO

! Nel caso in cui sia necessaria una variante urbanistica o di destinazione, sarà a carico del concessionario il conseguimento delle varianti relative all'immobile, secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto DIMORE.

5.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia – DIMORE** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed in **coerenza con il contesto culturale** in cui il bene è inserito.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire un turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

Trattandosi di bene vincolato, in linea con le prescrizioni di tutela:

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento (art. 29 del codice dei beni culturali)
 - *Manutenzione ordinaria e straordinaria.*
 - *Risanamento e restauro conservativo*
- non saranno previste invece le seguenti categorie e modalità di intervento
 - *Demolizione e ricostruzione parziale*
 - *Ristrutturazione edilizia e urbanistica*
- saranno previste le seguenti nuove funzioni
 - *Attività turistico culturali, didattiche, ricerca, promozionali, espositive, eventi e iniziative di tipo artistico, socio-culturale e comunque attività compatibili con il carattere storico artistico del bene, per le quali si dovrà che redigere preventivamente un apposito progetto di fattibilità in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire. Detto progetto di fattibilità dovrà essere approvato dalla competente Soprintendenza prima di procedere a livelli di progettazione più approfonditi.*

allegato al documento
 DEMANIO.AGDLO01.REGISTRO
 UFFICIALE.0010404.17-09-2020.U

Il Ministro Segretario di Stato

PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

Vista la Legge 1° giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;

Visto l'art. 822 del codice civile;

Ritenuto che il Palazzo S. Cristoforo e l'annessa Chiesetta, sito nel Comune di Mantova, Provincia di Mantova, in Via Giulio Romano, 5, segnato in catasto con i mappali n. 192-193, foglio IX, Sezione A, confinante a Nord con la Via G. Romano; a Est con la Via N. Sauro; a Sud con i mappali n. 195-200-201; a Ovest con Via Giovanni Acerbi, di proprietà dello Stato, ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata Legge 1° giugno 1939, n. 1089, perché il Palazzo S. Cristoforo è costruzione settecentesca. Notevole è il portale d'ingresso in marmo bianco nonché lo scalone che porta al piano nobile con balaustrata in marmo. La facciata ha finestre rettangolari e quelle del primo piano con timpano triangolare ed a arco. Il cornicione di gronda è sostenuto da graziose mensoline. La Chiesetta, di impianto 400-500 con sovrapposizioni settecentesche. Nell'interno gessi alle modanature. È a tre navate. Quella centrale coperta a crociera; quelle laterali metà di quella centrale. Finestra sulla navata centrale di forma settecentesca. Stucchi sulle finestre della navata centrale. Si intravedono tracce di affreschi. All'esterno, notevoli le finestre strombate e i bellissimi archetti della fascia del cornicione di gronda.

Ritenuta l'opportunità di dichiarare formalmente per gli effetti del citato art. 822 c.c. il particolare interesse storico artistico del manufatto;

D I C H I A R A

Che il manufatto come sopra descritto è riconosciuto di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939, n. 1089 e come tale deve quindi ritenersi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Copia della presente dichiarazione verrà trasmessa al Ministero delle Finanze e alla Intendenza di Finanza di Mantova, a cura del competente Soprintendente ai Monumenti.

ROMA, li 31 MAG 1963



P. IL MINISTRO
 F. lo Scarascia-Mugnozza

per copia conforme
 Il Direttore Capo Divisione

[Handwritten signature]



Mantova, 19.10.2021

Spett.le **AGENZIA DEL DEMANIO**
Direzione Regionale Lombardia
U.O. Servizi territoriali Milano 3
Corso Monforte n.32
20122 Milano
pec: dre_lombardia@pce.agenziaedemanio.it

Rif. PG 91056/21

OGGETTO: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).
- Decertificazione -

Con riferimento alla Vs. richiesta pervenuta in data 07.10.2021 protocollata con ns. prot. n. 91056/21;
visti l'art. 15 comma 1 della Legge 12.11.2011 n.183 e la Direttiva del Ministro della Pubblica Amministrazione e della Semplificazione n.14 del 22.12.2011 (in vigore dal 01.01.2012) che stabiliscono che «*Le certificazioni rilasciate dalla Pubblica Amministrazione in ordine a stati, qualità personali e fatti sono valide e utilizzabili solo nei rapporti tra privati. Nei rapporti con gli organi della Pubblica Amministrazione e con i gestori di pubblici servizi i certificati e gli atti di notorietà sono sempre sostituiti dalle dichiarazioni di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445*» precisando che «*a far data dal 1° gennaio 2012 le amministrazioni ed i gestori non possono più accettarli ne richiederli...*»;

SI COMUNICA

che, per le disposizioni introdotte, la Vs. richiesta sopra citata **non** può essere accolta in quanto presentata da organo della Pubblica Amministrazione.

Ai sensi delle normative suddette «*le amministrazioni pubbliche ed i gestori di pubblici servizi sono tenuti ad acquisire d'ufficio le informazioni oggetto delle dichiarazioni sostitutive di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, nonché tutti i dati e documenti che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni ...*».

Tuttavia si informa che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano le aree richieste, come rappresentate sullo stralcio planimetrico estratto dalla cartografia d'ufficio ed allegato quale parte integrante del presente atto, ai seguenti fini:

Fig. 53 Mapp. 412:

Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A2 (Suburbio della prima e della seconda cerchia):

- **artt. D13-D15** delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:

- **artt. D43-D44-D45** delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A2

Il bene suddetto risulta vincolato quale bene culturale ai sensi della parte IIª del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e pertanto può essere soggetto a disposizioni specifiche anche diverse da quelle di P.G.T.

Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

Si attesta inoltre che il mappale richiesto:

- ricade in ambito vincolato dall'art. 142 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") - D.M. 13.10.1977 "Mantova e Cittadella";
- ricade in area a potenzialità archeologica;
- ricade in classe di Fattibilità Geologica 2b "Fattibilità con modeste limitazioni".

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

H:\CDU 2021\Decertif CDU 91056-21_AgDemanio.doc

Pagina 1 di 2

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE
Servizio Territorio

Via Roma, 39 46100 Mantova
T. +39 0376 338425 F. 0376.2738027
pec: territorio@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.gov.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015

Si fa presente che le informazioni relative alla destinazione urbanistica e relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) sono reperibili sul sito internet del Comune di Mantova (www.comune.mantova.gov.it) nella sezione Territorio/Sistema Informativo Territoriale.

Il Tecnico Istruttore
Geom. Massimiliano Guernieri

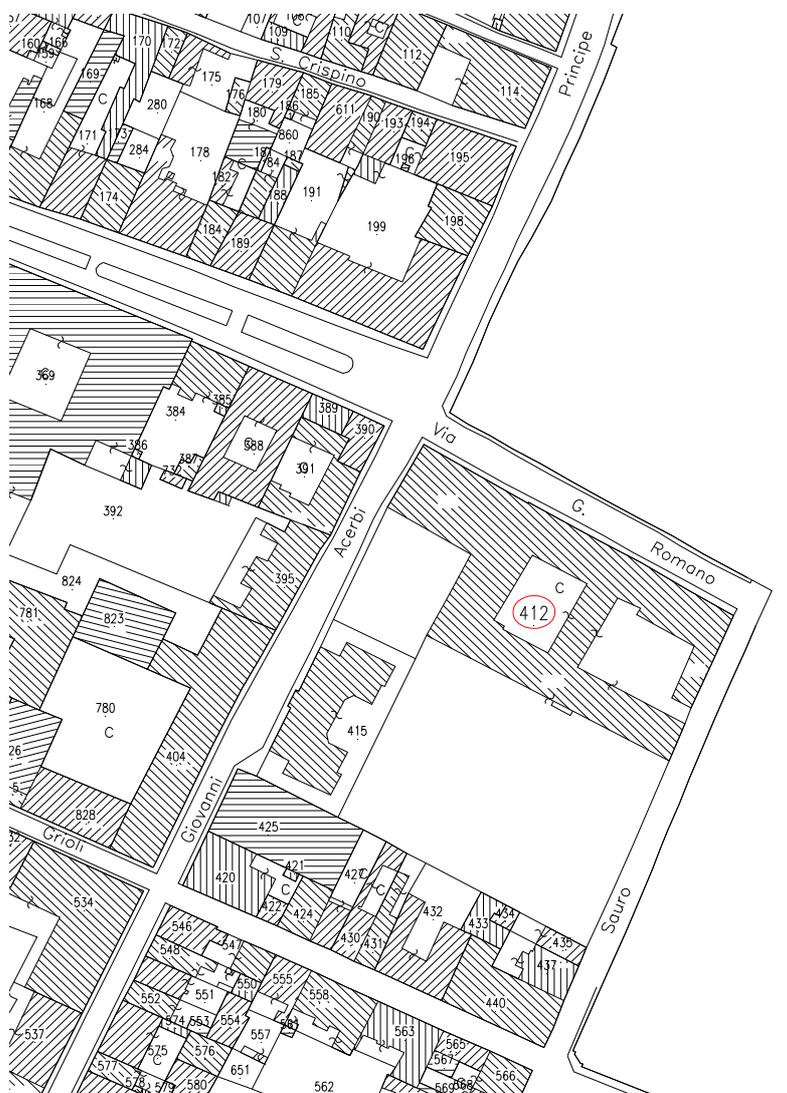


IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Arch. Giovanna Michielin

(documento sottoscritto in forma digitale)

Firmato digitalmente da: MICHELIN GIOVANNA
Data: 20/10/2021 10:43:08





DEMANIO.AGDLO01.REGISTRO
UFFICIALE.0008634.25-05-2021.I

Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

La trasmissione del presente atto avviene esclusivamente a mezzo PEC/MAIL.

Spett.le

Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Lombardia
dre_lombardia@pce.agenziademanio.it

Cl. 34.55.07

e p.c.

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio
per le province di Cremona, Lodi e Mantova
mbac-sabap-mn@mailcert.beniculturali.it
sr-lom.vincoli@beniculturali.it

Risposta al foglio prot. n. 10404 del 17 settembre 2020

OGGETTO: MANTOVA, *Palazzo e Chiesa di San Cristoforo*. Porzione comprendente l'Ex chiesa di San Cristoforo con annessa unità abitativa e giardino, sita in Via Giulio Romano 1, distinta catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Mantova, Foglio 53, particella 412, subalterni 17-18-46.

Bene dichiarato di interesse culturale con Decreto del Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione del 31 maggio 1963.

Proprietà: Demanio pubblico dello Stato.

Richiesta di autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'articolo 57-bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) e successive modifiche e integrazioni.

Rilascio autorizzazione con prescrizioni.

In riscontro alla nota prot. n. 10404 del 17 settembre 2020, pervenuta e assunta agli atti in pari data con prot. n. 4685, con la quale l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lombardia ha chiesto, ai sensi dell'articolo 57-bis del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) e successive modifiche e integrazioni, l'autorizzazione alla concessione in uso della porzione facente parte del complesso denominato *Palazzo e Chiesa di San Cristoforo* sita in Via Giulio Romano 1 e distinta catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Mantova, Foglio 53, particella 412, subalterni 17-18-46 e comprendente l'Ex chiesa di San Cristoforo con annessa unità abitativa e giardino.

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA

Visti:

- 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;
- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e successive modifiche e integrazioni, nel seguito *Codice*;
- il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, *Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*, e in particolare l'articolo 6;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, *Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*, e successive modifiche e integrazioni, d'ora in poi *Regolamento*, e in particolare l'articolo 47;
- il Decreto del Segretario Generale del *Ministero*, rep. n. 205 del 21 aprile 2020, con il quale è stato conferito alla dott.ssa Francesca Furst l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione del Segretariato Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per la Lombardia, con decorrenza 4 maggio 2020;
- il Decreto del Segretario Regionale n. 30 del 30 giugno 2020 con cui è stata individuata, ai sensi dell'articolo 47 del *Regolamento*, la composizione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, formata dalla dott.ssa Francesca Furst, in qualità di Presidente, e dai componenti: dott. Gabriele Barucca, dott.ssa Emanuela Daffra, arch. Antonella Ranaldi, arch. Luca Rinaldi, prof.ssa Annalisa Rossi, arch. Giuseppe Stolfi;



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

Visto il Decreto del Ministro Segretario di Stato per la Pubblica Istruzione del 31 maggio 1963 con il quale il complesso denominato *Palazzo e Chiesa di San Cristoforo* è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089;

Considerato che, per effetto del succitato Decreto ministeriale, il bene è soggetto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del *Codice*;

Rilevato che le destinazioni d'uso, le nuove funzioni, le categorie e le modalità di intervento ammesse indicate nella *Scheda immobile – Information memorandum* allegata alla richiesta di autorizzazione, si riferiscono in generale all'edificato ricompreso dal Piano del Governo del territorio (PGT) nell'area A2 (*Suburbi della prima e seconda cerchia*) e non al compendio in oggetto per il quale valgono le misure di conservazione previste dall'articolo 29 del *Codice*;

Preso atto che la porzione del complesso comprendente l'Ex chiesa di San Cristoforo con annessa unità abitativa e giardino è stata inserita nel progetto "Valore Paese Italia - Dimore" per mezzo del quale l'Agenzia del Demanio "intende attivare un'iniziativa di valorizzazione della porzione immobiliare consentendovi lo svolgimento di attività economiche rispettose della natura e della qualità dello stesso, delle destinazioni, d'uso consentite e del contesto locale [...]";

Ritenuto che dall'alienazione del bene in oggetto non deriva pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica;

Visto il parere trasmesso dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova con nota prot. n. 3555 del 27 aprile 2021, pervenuta e assunta agli atti in pari data con prot. n. 2427;

Assunte le determinazioni prese nella seduta del 6 maggio 2021;

Tutto ciò richiamato e premesso,

AUTORIZZA

la concessione in uso, ai sensi dell'articolo 57-bis del *Codice*, della porzione del complesso denominato *Palazzo e Chiesa di San Cristoforo* sita in Via Giulio Romano 1, distinta catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Mantova, Foglio 53, particella 412, subalterni 17-18-46.

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

a.	le destinazioni d'uso da proporre per l'ex chiesa e per l'unità abitativa non dovranno arrecare pregiudizio alla conservazione e alla fruizione pubblica del bene, o comunque dovranno risultare compatibili con il suo carattere storico e artistico; l'eventuale cambio di destinazione d'uso, comportando l'esecuzione di opere o lavori, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente, anche in funzione del futuro utilizzo dell'ex chiesa. Al fine di valutare la compatibilità delle nuove destinazioni d'uso con il carattere storico artistico del bene, dovrà essere redatto preventivamente un apposito progetto di fattibilità che indichi le destinazioni d'uso in atto e previste e ne verifichi la compatibilità anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire; detto progetto di fattibilità dovrà essere approvato dalla competente Soprintendenza prima di procedere a livelli di progettazione più approfonditi;
b.	Il bene è dichiarato di interesse particolarmente importante con Decreto ministeriale 31 maggio 1963 ed è pertanto soggetto alle disposizioni di tutela di cui alla Parte Seconda del <i>Codice</i> . Gli interventi ammessi sul bene sono quelli previsti dall'articolo 29 del <i>Codice</i> e non quelli indicati sulla <i>Scheda immobile - Information memorandum</i> allegata alla richiesta di autorizzazione (che si riferiscono in generale all'edificato ricompreso dal PGT nell'area A2, ma non ai beni culturali). Ai sensi dei commi 1 e 6 del citato articolo 29, la conservazione è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro. Gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici sono eseguiti in via esclusiva da restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia. Per quanto riguarda le indicazioni del PGT, sul bene non sono pertanto ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, né tantomeno di demolizione e ricostruzione parziale;
c.	il bene si trova in un'area della città ad alto potenziale archeologico, come dimostrato da diversi ritrovamenti effettuati in passato nelle immediate vicinanze, databili dall'età etrusca al medioevo.





Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

	Pertanto, ogni eventuale lavoro comportante scavi o movimenti di terra, anche di lieve entità, dovrà essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova per le valutazioni di competenza.
d.	con riferimento alle condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto dell'attuale sporadica apertura al pubblico in occasione di eventi o manifestazioni culturali, tale possibilità dovrà essere garantita e prevista dal progetto per lo spazio dell'ex Chiesa di San Cristoforo, a prescindere dalle attività economiche di cui all'istanza pervenuta. È comunque auspicabile che l'avvio delle attività di "recupero, riuso e gestione efficiente e remunerativa" ricadenti nel progetto "Valore Paese Italia - Dimore" determini un graduale accrescimento della possibilità di fruizione del bene tutelato da parte della collettività, financo una sua totale accessibilità;
e.	si richiama l'obbligo di conseguimento degli obiettivi di valorizzazione che saranno valutati dal Ministero nei termini di congruità e di tempistiche.

Si ricorda inoltre che:

f.	ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del Codice, il bene in oggetto non potrà essere distrutto, danneggiato o adibito a usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico artistico e/o suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione;
g.	l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere è sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova, ai sensi dell'articolo 21 commi 4 e 5 del Codice;
h.	ai sensi dell'articolo 30 comma 3 del Codice i proprietari, possessori o detentori dell'immobile sono tenuti a garantirne la conservazione;
i.	dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova e al Segretariato regionale per la Lombardia copia dell'atto di concessione in uso che si autorizza con la presente nota.

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

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LOMBARDIA
dott.ssa Francesca Furst
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da

**FRANCESCA PAOLA
MARIA FURST**

O = MIBACT
C = IT

Allegati

A) Estratto di individuazione catastale dell'immobile oggetto della presente autorizzazione alla concessione in uso

SABAP-CR-LO-MN/responsabili dell'istruttoria: arch. Giulia Bressan, dott. Leonardo Lamanna

SR-LOM/responsabili dell'istruttoria: arch. Daniela Lattanzi, arch. Vito Ciringione

