



INFORMATION MEMORANDUM 2026

per procedura di Concessione di valorizzazione

Palazzo delle Poste, Piacenza (PC) – Emilia-Romagna



AGENZIA DEL DEMANIO

Indice

Premessa	pag. 4
-----------------	--------

1. Elementi informativi generali e linee guida

1.1 Strumento di valorizzazione	pag. 5
1.2 Indirizzi per la valorizzazione	pag. 6
1.3 Compatibilità urbanistica, indirizzi per la progettazione e modalità di intervento	pag. 7

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico	pag. 9
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 10
2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali	pag. 11

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag. 13
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 14
3.3 Caratteristiche conformative	pag. 15
3.4 Documentazione fotografica	pag. 17
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag. 18
3.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica	pag. 21

4. Iter di valorizzazione

4.1 Percorso amministrativo della valorizzazione	pag. 32
4.2 Accordi e intese	pag. 32
4.3. Assi Strategici	pag. 35

Premessa

L'Agenzia del Demanio, nell'ambito della propria missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo del Ministero dell'economia e delle finanze per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2026-2028, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico in gestione, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la sua rinnovata connessione con il tessuto urbano di riferimento e la restituzione alla vita attiva delle comunità. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e della rigenerazione dei territori, l'Agenzia sviluppa modelli innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche al soddisfacimento dei fabbisogni di natura sociale e ambientale espressi dal contesto territoriale, nel rispetto della sua identità, della sua storia e delle dinamiche economiche e di sviluppo.

Per l'attuazione degli obiettivi sopra richiamati, l'Agenzia promuove iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare a privati o enti del terzo settore per usi di vario tipo (residenziale collettivo e sociale, turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, etc.), favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità anche a categorie con particolari bisogni, in coerenza con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti ovvero con interventi di modifica di tali strumenti d'intesa con gli enti locali competenti.

Il recupero del patrimonio, di pregio e non, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, è attuato attraverso strumenti di partenariato pubblico-privato ed ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori. Rappresenta inoltre un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgono attivamente i cittadini.

Per la messa in atto di quanto sopra descritto, l'Agenzia ha stabilito di procedere attraverso affidamenti in **concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.** a soggetti privati che siano in grado di sviluppare una progettualità adeguata per il recupero degli immobili e sostenerne i relativi costi di investimento a fronte dei ricavi rinvenibili dalla gestione per tutta la durata della concessione delle strutture rifunzionalizzate.

In tale ambito normativo, il presente **INFORMATION MEMORANDUM** fornisce una panoramica generale del contesto territoriale di riferimento e un quadro informativo dell'immobile sito a **Piacenza** denominato **Palazzo delle Poste**, utile all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione.

Si precisa che tutte le informazioni riportate nel presente INFORMATION MEMORANDUM derivano da fonti documentali d'archivio dell'Agenzia e, pertanto, non possono essere considerate esattamente rappresentative dello stato configurativo e amministrativo dell'immobile, restando onere dell'operatore verificarne la correttezza dei contenuti.

1. Elementi informativi generali e linee guida

1.1 Strumento di valorizzazione

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 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 ma tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, 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 possibile 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

1.2 Indirizzi per la valorizzazione

Recupero e riuso del patrimonio pubblico

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello Stato ed eventualmente di altri enti pubblici e avviarli a rigenerazione rendendoli fruibili alla cittadinanza e contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori di appartenenza. Il processo di valorizzazione, pur in una logica di sostenibilità economico finanziaria, deve trarre indirizzo dai bisogni espressi dal territorio e dalle istanze sociali e ambientali riconosciute dall'Agenzia, massimizzando le sinergie con il tessuto sociale, economico e culturale del luogo e correlandosi, ove possibile, con altre iniziative di natura pubblica statale e locale.

Tutela

Ove l'immobile interessato dal progetto sia caratterizzato da pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 o abbia valore identitario per la comunità locale, le opere che costituiranno la valorizzazione sono per legge soggette al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi.

Destinazioni d'uso

I processi valorizzativi promossi dall'Agenzia del demanio privilegiano, pur nella garanzia della loro sostenibilità economico finanziaria, operazioni dirette a funzioni quali turismo responsabile e sostenibile, cultura, speciali modelli di residenzialità, energia e ambiente. Un fabbisogno specifico espresso da numerosi territori urbani e riconosciuto, anche attraverso normative specifiche, dallo Stato, è rappresentato dalla necessità di sostenere il diritto allo studio attraverso la creazione di nuove strutture residenziali collettive (*student housing*).

Linee progettuali preferenziali

- Favorire l'innesco di processi di sviluppo e rilancio del territorio di appartenenza dell'immobile e di innovazione sociale e culturale.
- Porre le basi per nuovi modelli di gestione attuabili in spazi con elevato livello di innovatività.
- Favorire l'apertura al pubblico e massimizzare la fruibilità collettiva, garantendo l'inclusività e l'accessibilità anche a categorie con particolari bisogni, promuovendo l'interazione con il contesto limitrofo anche attraverso l'offerta di servizi rivolti sia agli utenti dell'immobile che ai cittadini.
- Mirare al massimo equilibrio possibile tra le funzioni previste in una logica di mixité tra più funzioni o tra funzioni principali/secondarie/ausiliarie.

Partecipazione e apertura

Ove possibile, l'Agenzia promuove o favorisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.).

1.3 Compatibilità urbanistica, indirizzi per la progettazione e modalità di intervento

Compatibilità urbanistica

La proposta di valorizzazione dovrà essere compatibile con la strumentazione urbanistica vigente ad ogni livello e, in particolare, con quella comunale.

Ove tale compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente non venisse riscontrata (anche tenendo conto di quanto riportato nell'apposita sezione informativa che segue), dovrà essere messo in conto un intervento a carico del privato, successivo al rilascio della concessione di valorizzazione, di attuazione dell'iter procedurale necessario alla variante urbanistica e/o di pianificazione attuativa funzionale a garantire tale compatibilità della proposta.

Indirizzi per la progettazione

La proposta di valorizzazione dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:

- le soluzioni distributive contempleranno il più possibile la conservazione e la rispondenza all'impianto originario dell'edificio e alle sue caratteristiche di rilievo, il miglioramento della percorribilità esterna e interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, in aderenza comunque all'eventuale parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela;
- le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno il più possibile la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali, fermo restando il dovuto adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti, ove applicabili alla fattispecie dell'immobile interessato: 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 gestionale, delle caratteristiche prestazionali delle componenti edilizie ed impiantistiche e dell'adeguamento funzionale ad accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

Non dovrà essere prevista 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, fermo restando quanto necessario per l'adeguamento alle norme vigenti in tema di sicurezza, accessibilità, igiene, etc..

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile, anche in termini di materiali utilizzati, con gli eventuali elementi di pregio presenti nell'immobile, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali soluzioni alternative che potrebbero consentire l'applicazione di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile individuare soluzioni quanto più facilmente rinnovabili e integrabili.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, quanto più possibile rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione nei limiti stabiliti dagli organi di tutela e salvaguardia competenti.

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Nei casi in cui gli interventi da mettere in opera siano interventi di conservazione e restauro, si richiamano le seguenti raccomandazioni:

- gli interventi sulle 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;
- 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 ove necessario il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto).
- nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione e confronto con gli enti preposti alla tutela e salvaguardia, 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.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

EMILIA-ROMAGNA

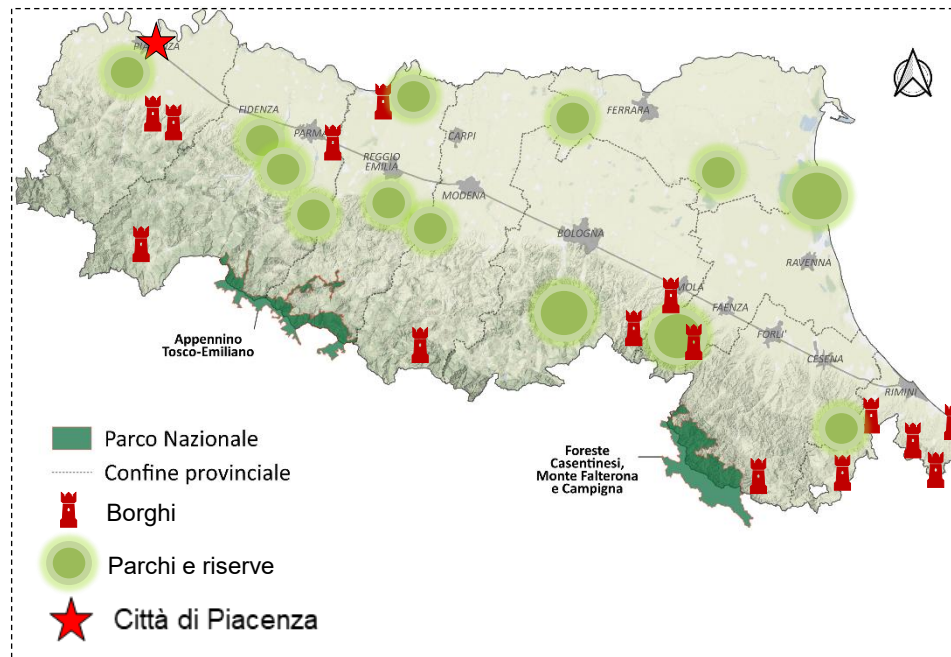
L'**Emilia-Romagna** è una regione del Nord Italia caratterizzata da un equilibrio armonioso tra ambiente naturale, storia, cultura e tradizioni. Il suo territorio si estende dalle pianure alla fascia collinare e montuosa dell'Appennino, offrendo una varietà di paesaggi e ambienti.

Dal punto di vista naturalistico, la regione è ricca di **parchi, riserve, boschi e zone umide** che proteggono una biodiversità significativa. Il territorio rurale è modellato da secoli di agricoltura e attività umane, con campagne coltivate, vigneti e antiche vie di comunicazione nella natura.

Sul piano storico e architettonico, è presente un vasto patrimonio: **castelli, borghi fortificati e strutture medievali** raccontano un passato fatto di civiltà, commerci e cultura. L'architettura si inserisce armoniosamente nel paesaggio, contribuendo al suo valore identitario.

Un elemento distintivo è la **tradizione gastronomica**, tra le più apprezzate d'Italia, con piatti tipici esprimono un forte legame con il territorio e con le sue risorse agricole.

L'Emilia-Romagna si presenta quindi come un territorio completo, dove natura, storia e saperi si intrecciano, offrendo un esempio di equilibrio tra uomo e ambiente.



Piacenza è il capoluogo dell'omonima provincia dell'Emilia-Romagna, un comune di **circa 100 mila abitanti**.

La città sorge sulla riva destra del **fiume Po** nel punto terminale dell'antica **Via Emilia** ed è collocata nella parte più settentrionale e occidentale della regione. Ha forti relazioni con Milano, da cui dista soli 67 km, e la Lombardia, con la quale confina.

La posizione geografica, al **crocevia** fra Lombardia, Piemonte, Liguria ed Emilia, ne ha da sempre determinato le **sorti strategico-militari** e ne ha fatto un importante **nodo autostradale e ferroviario**.

Uso interno

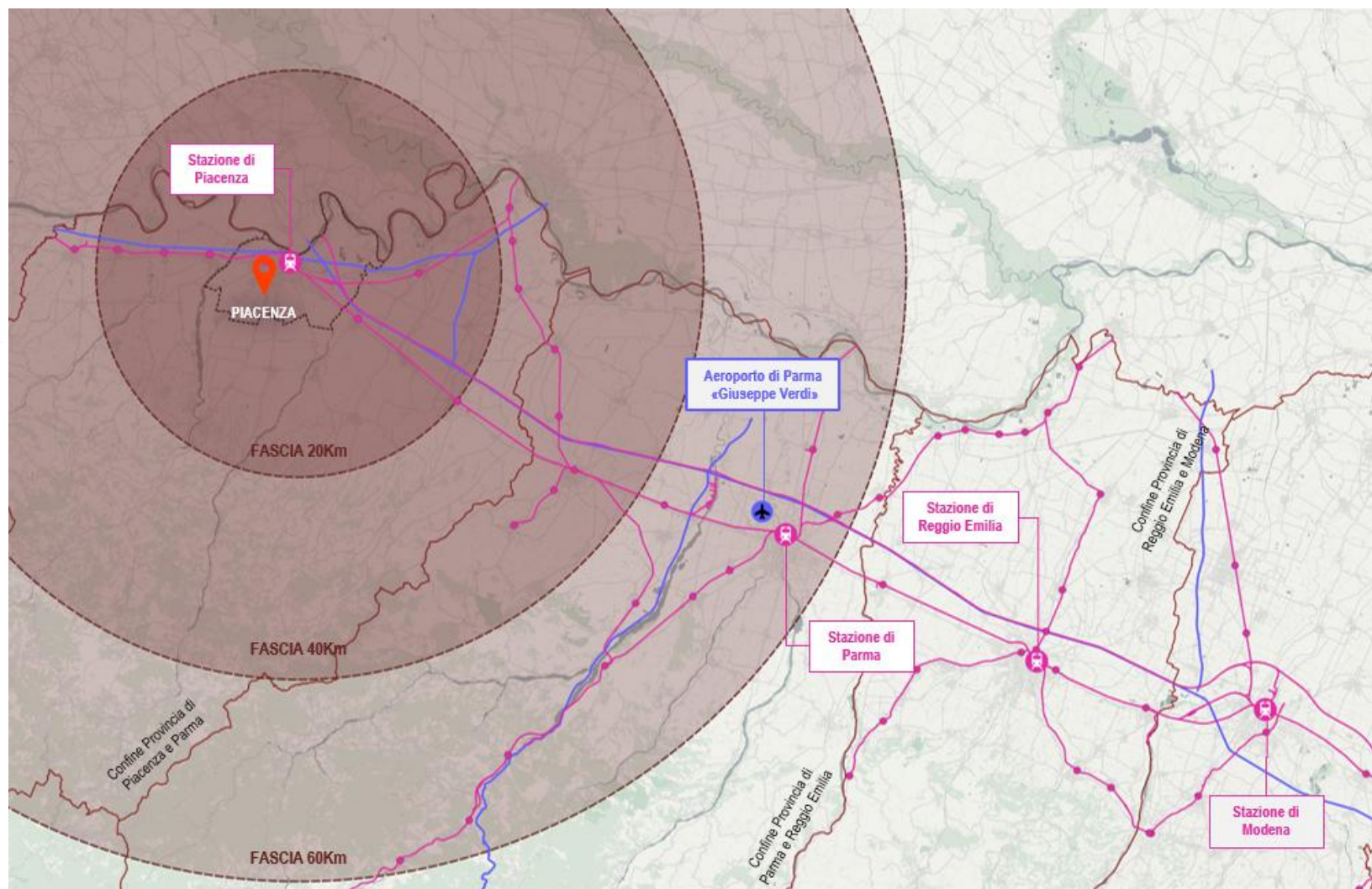
Mobilità Regionale

-  Aeroporto
-  Stazione Ferroviaria principale
-  Stazione Ferroviaria secondaria
-  Ferrovia
-  Autostrada

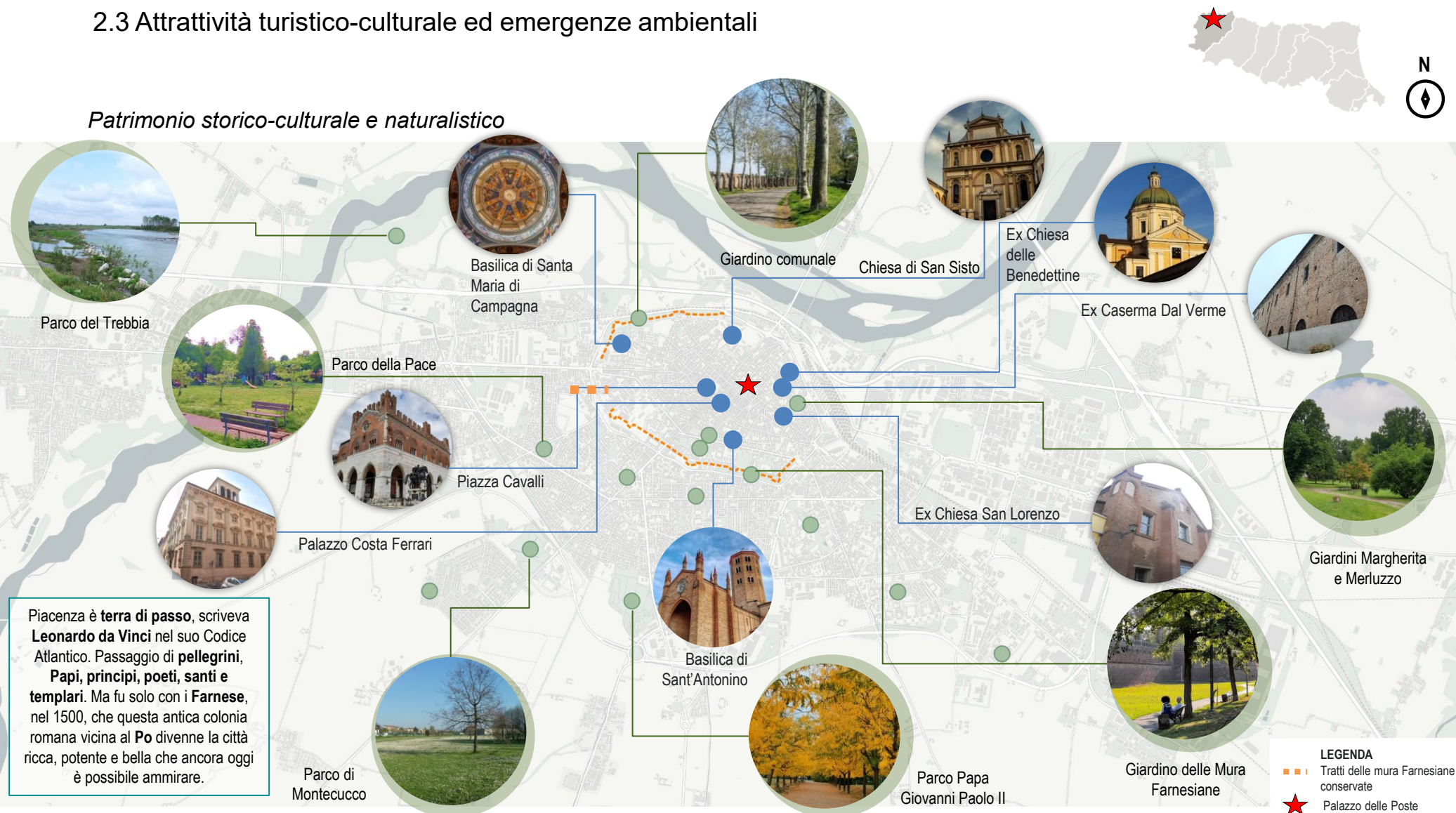
- Limite comune Piacenza

- ☐ Limite Province Emilia
 - ☐ Limite Regione Emilia

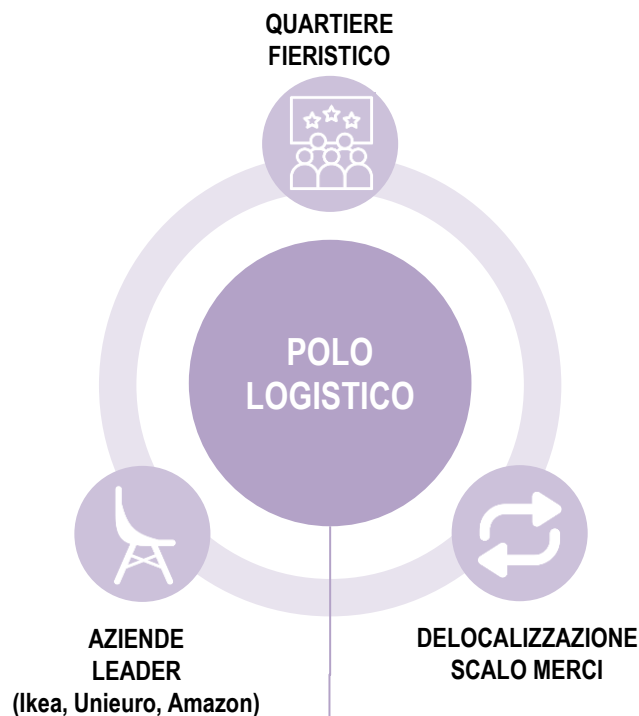
- ★ Palazzo delle Poste



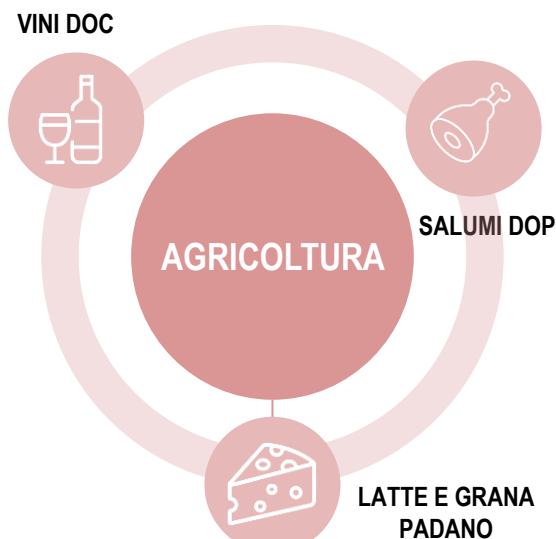
2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico

Elementi di attrattività del territorio

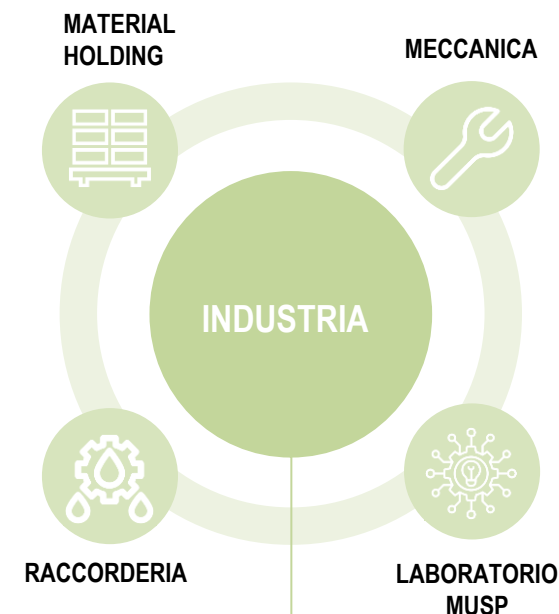


Il polo logistico risulta prossimo al **Corridoio Trans-Europeo Scandinavo-Mediterraneo**, attualmente interessato da importanti progetti di potenziamento infrastrutturale, tra cui la nuova galleria di base del **Brennero**.



I tre settori principali dell'agricoltura piacentina sono:

- Il **settore del latte** - in cui operano 24 imprese per quasi 400 addetti e il cui prodotto principale è il **Grana Padano**
- Il **settore dei salumi** - che si concentra sui **tre DOP: coppa piacentina, salame piacentino e pancetta piacentina**.
- La **viticoltura** con la presenza di **36 DOC** tutelati dal Consorzio Tutela Vini D.O.C. Colli Piacentini.



Principali settori dell'industria piacentina:

- **Raccorderia:** sono presenti **15 società** di capitali che producono **raccordi forgiati**.
- Sono inoltre presenti aziende del settore delle **macchine utensili** con più di 100 imprese per un totale di 2.500 addetti.
- Significativa rimane la presenza di aziende legate al **material handling**.
- In città è presente anche il **laboratorio MUSEP** che si occupa dello studio delle macchine utensili e dei sistemi di produzione



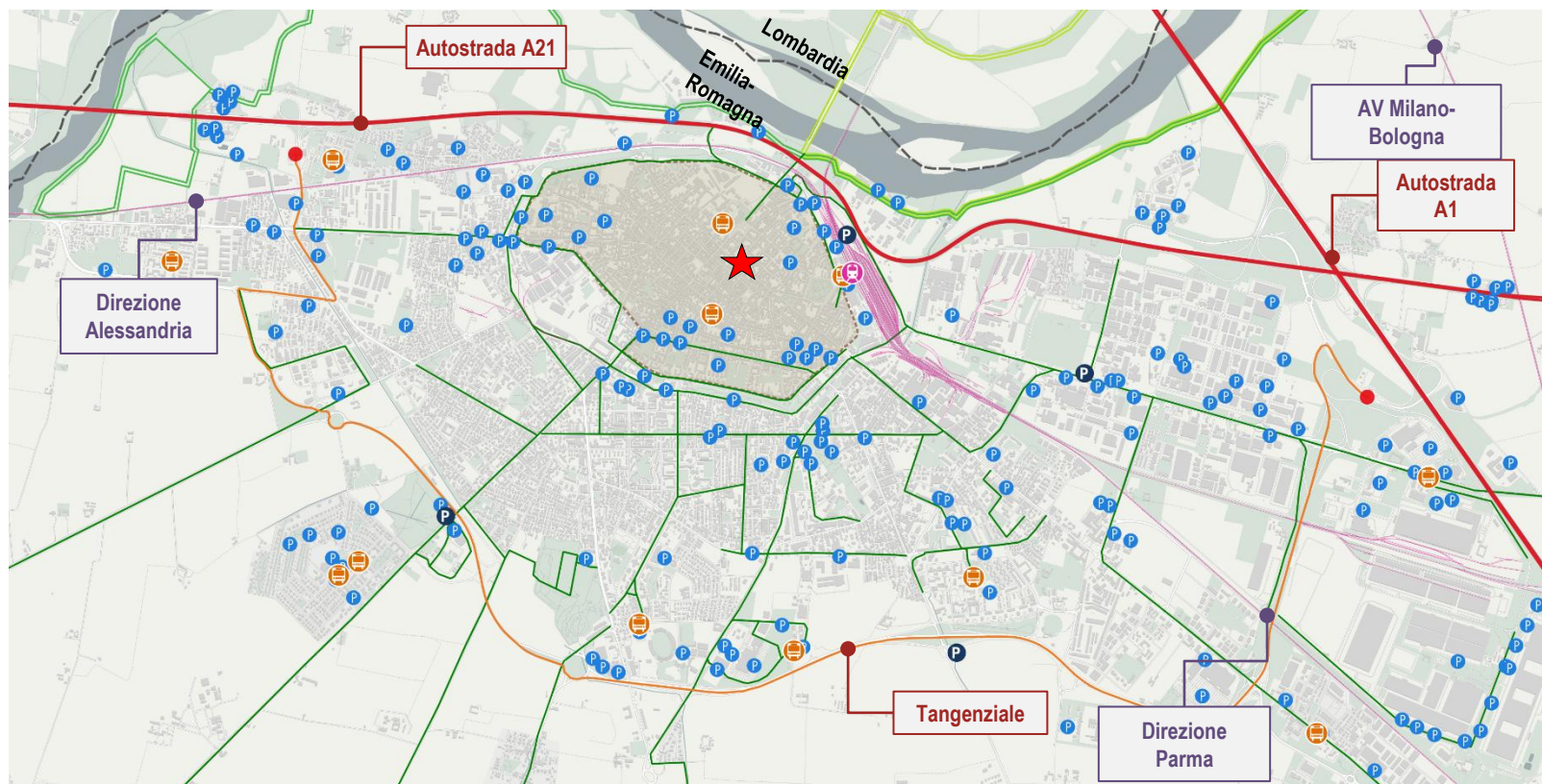
3. Immobile

3.1 Localizzazione



LEGENDA

- Stazione Ferroviaria
- Parcheggio interscambio
- Parcheggio
- Casello
- Capolinea Bus
- Autostrada
- Tangenziale
- Ferrovia
- Ciclabile
- Ciclovia Po
- Ciclovia VenTo
- Limiti Amministrativi**
- Centro Storico
- Limite Comune Piacenza



La località

Confini Comune

PIACENZA



Piacenza e il territorio comunale e provinciale

- Il Comune
103.631 abitanti
- La Provincia
48 Comuni
286.758 abitanti



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo



Scheda di sintesi

L'edificio, noto anche come **Palazzo della Spezieria della Camera Ducale** è una importante struttura residenziale. Negli anni '30 del 1900 fu oggetto di interventi di sistemazione degli ambienti interni, al fine di adeguare gli spazi alle **nuove mutate destinazioni d'uso** (uffici pubblici: Agenzia distrettuale delle imposte dirette, Procura di Piacenza, uffici del giudice di pace).

Il fabbricato è stato utilizzato fino a **dicembre 2016** come sede degli uffici del Giudice di Pace di Piacenza, posti al piano terra e al piano primo. Tale destinazione era stata conferita all'immobile a seguito di importanti lavori di manutenzione straordinaria conclusi alla fine degli anni '90.

L'edificio si eleva su **due piani fuori terra** più un sottotetto e un piano interrato. Si articola su un **impianto ad U** attorno ad un cortile chiuso a nord con la proprietà privata confinante adiacente. All'interno il palazzo non presenta elementi di pregio artistico, quali affreschi o stucchi, date le revisioni subite in epoca moderna dall'intero edificio nobiliare.

COMUNE: PIACENZA (PC)
● LOCALITA': PIACENZA – Centro storico
INDIRIZZO: Via Roma 44
COORDINATE GEORIFERITE: 45°03'9.839"N 9°41'48.22"E
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > sì
STATO CONSERVATIVO: buono

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 486
Superficie fondiaria:	mq 486
Superficie sedime:	mq 386
Superficie utile lorda:	mq 1.295
Superficie netta:	mq 1.100
Volume fuori terra:	mc 4.095

Dati catastali

Comune di Piacenza
NCT
Foglio 115, p.lla 558
NCEU
Foglio 115, p.lla 558 sub.4

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.

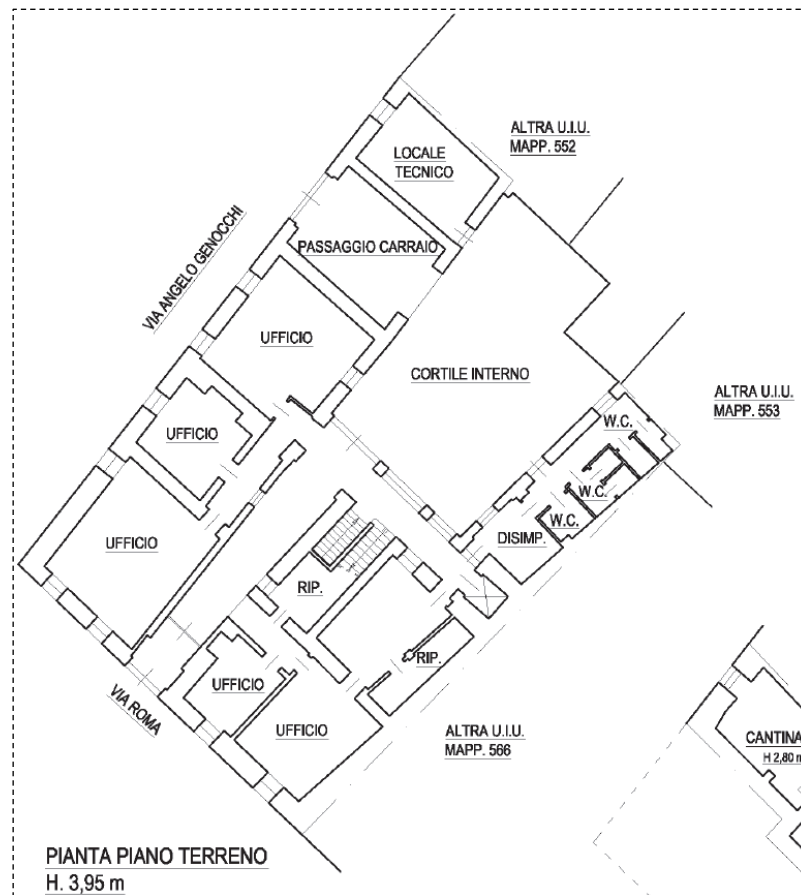
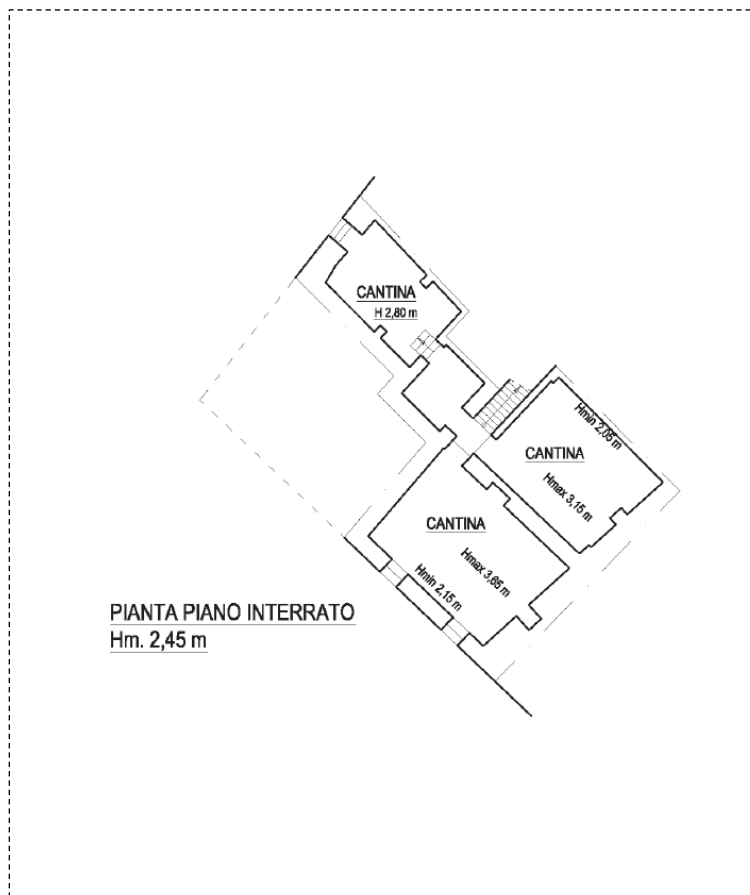


3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie catastali (1 di 2)

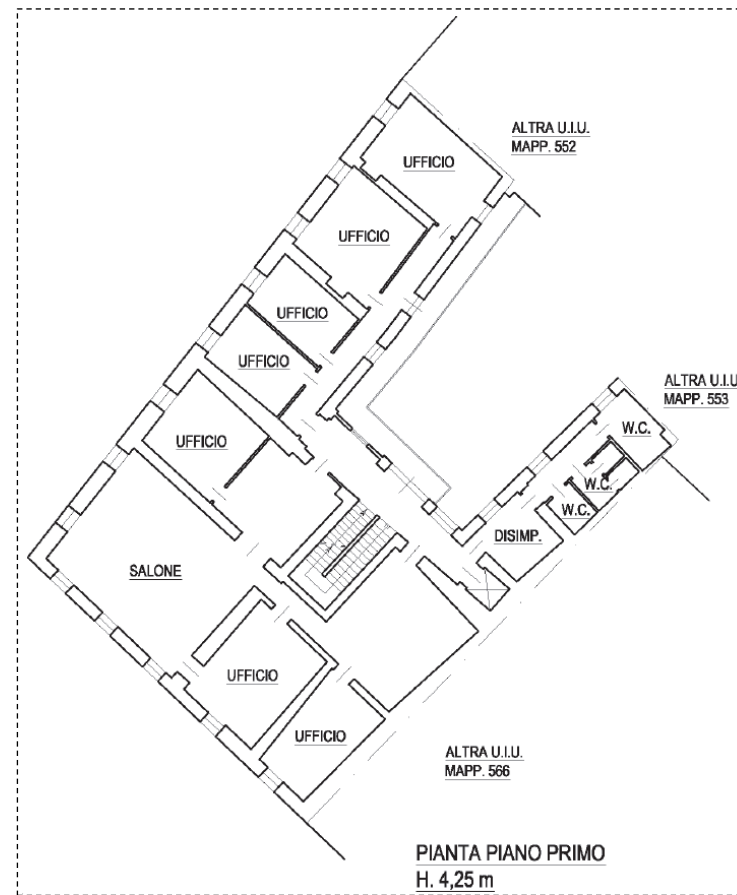
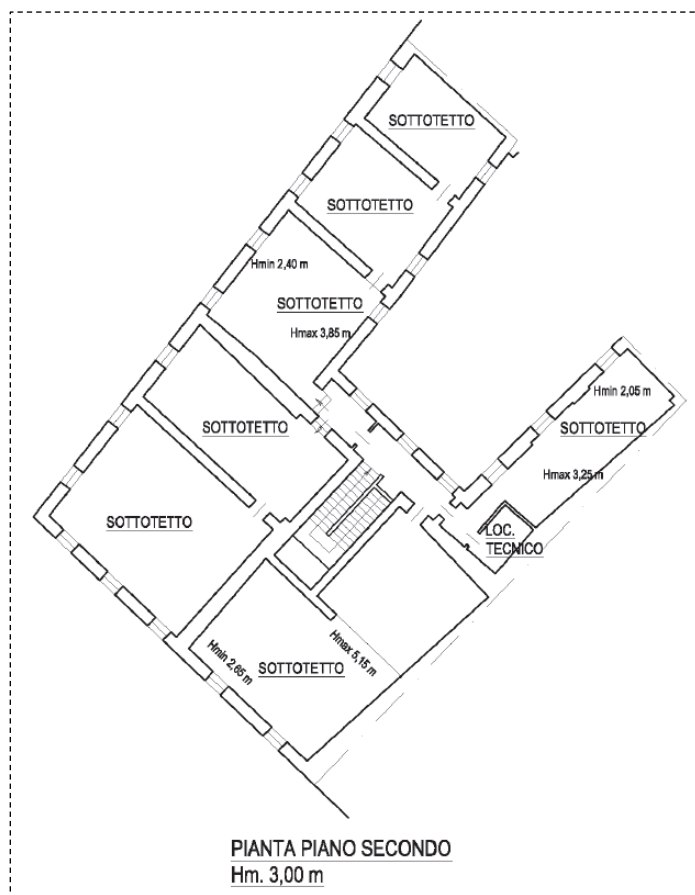
L'immobile è così suddiviso:

- il piano interrato è costituito da n.4 locali;
- il piano terra è costituito da locali già adibiti ad uffici, con alcuni ambienti maggiori, già utilizzati come aule udienze, oltre a cortile interno pavimentato dell'estensione di circa 100 mq.
- il piano primo, è costituito da locali già adibiti ad uffici e ad uso archivio;
- il piano secondo, è esteso per l'intera superficie del piano inferiore.



3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie catastali (2 di 2)



3.4 Documentazione fotografica



Mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici



3.5 Rilevanza storico-artistica (1 di 3)



Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto prot. n. 2653 del 27/12/2011**

Autorizzazioni

- **Richiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza con prot. n. 13092 del 01/09/2025 e successiva integrazione prot. n. 18377 del 01/12/2025**

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", come modificato con il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156, il Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n.62 e la Legge 12 luglio 2011, n.106;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

Visto il Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, recante modifiche e integrazioni al Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", come modificato con il D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91;

Vista la nota del 15 settembre 2011 ricevuta il 15 settembre 2011 con la quale l'Agenzia del Demanio ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici espresso con nota prot. 7653 del 5 ottobre 2011, pervenuta in data 11 ottobre 2011;

Ritenuto che l'immobile

denominato	Palazzo della Spezieria della Camera Ducale
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia di	Piacenza
Comune di	Piacenza
Sito in	Via Roma
Numero civico	44

Distinto al N.C.T. / N.C.E.U. al foglio 115, mappali 558, 559, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

2653



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

DECRETA

che il bene denominato **Palazzo della Spezieria della Camera Ducale**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt.10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto e al Comune di Piacenza.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare della competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo alla Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, come modificata con il Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bologna, 27 dicembre 2011

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



3.5 Rilevanza storico-artistica (2 di 3)



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Identificazione del Bene		Relazione Allegata
denominato	Palazzo della Spezieria della Camera Ducale	
Regione	EMILIA ROMAGNA	
Provincia di	Piacenza	
Comune di	Piacenza	
Sito in	Via Roma	
Numero civico	44	
N.C.T./N.C.E.U.	folgio 115, mappali 558, 559.	

Relazione Storico-Artistica

Il palazzo sorge in fregio a via Roma, l'antica via S. Lazzaro, ossia il tratto urbano della strada Emilia, nell'antico quartiere dei Landi o di S. Lorenzo, a nord est della città, ed posto in angolo a via Genocchi, antica strada di S. Agnese dal nome di un oratorio oggi scomparso.

Il palazzo si eleva su due piani fuori terra più un sottotetto e un piano interrato, e si articola su un impianto a U attorno a un cortile aperto a nord. Il piano terreno è caratterizzato da un sistema regolare di finestre rettangolari, dotate di inferriata e dalla presenza del bugnato a fughe orizzontali; un'alta cornice marcapiano divide il piano terreno dal piano nobile, ugualmente caratterizzato da una teoria regolare di finestre rettangolari. Le bucaure del sottotetto sono di minori dimensioni. La distribuzione degli ambienti interni del palazzo, attualmente sede del Giudice di Pace di Piacenza, è stata ridefinita in seguito agli interventi compiuti negli anni trenta del Novecento.

Noto come palazzo della ex Posta, che vi ebbe sede dal 1810, l'edificio è in realtà una importante struttura residenziale settecentesca che ospitò la spezieria della Camera Ducale, come attesta il Giornale Zanetti, manoscritto del 1737 che descrive puntualmente tutte le principali residenze cittadine, stilato con lo scopo di individuare possibili alloggiamenti per gli ufficiali delle truppe austriache che allora presidiavano la città.

Il palazzo pervenne ad altri proprietari e nel 1810 ospitò la Posta; quindi, negli anni trenta del Novecento, fu oggetto di interventi di sistemazione degli ambienti interni, al fine di adeguare gli spazi alle nuove mutate destinazioni d'uso (uffici pubblici; Agenzia distrettuale delle imposte Dirette, Ministero economia nazionale-Milizia nazionale forestale-comando centuria di Piacenza, Procura di Piacenza, uffici del Giudice di Pace). Negli anni sessanta del Novecento, il Ministero dei Lavori Pubblici provveditorato alle opere pubbliche per l'Emilia Romagna elaborò un progetto per l'apertura del secondo accesso carrabile su via Genocchi.

Il palazzo della spezieria della Camera Ducale sorge in un contesto di estrema rilevanza storica, architettonica e urbanistica, a est del seicentesco complesso delle Orsoline, a sud del seicentesco oratorio di S. Cristoforo, detto della Morte, a breve distanza dall'insediamento dei Gesuiti, costituito dalla chiesa di S. Pietro e dal collegio, oggi sede della Biblioteca Comunale Passerini-Landi. L'isolato nel quale fu eretto il palazzo dunque è storicamente connotato da un



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

edilizia di pregio e da architetture legate al programma architettonico promosso dalla Chiesa in età farnesiana. Inoltre, l'asse stradale di via Roma, è delimitato da alcune quinte architettoniche di rilevante valore storico-architettonico quali i palazzi Anguissola di Grazzano (al n. civico 99), Villa Maruffi (al n. civico 103), Costa Trettenaro (al n. civico 80), Marazzani Visconti (al n. civico 68), Loschi (al n. civico 35). L'analisi della documentazione conservata nel fondo Politica et ornamento, poi Concessioni edilizie dell'Archivio di Stato di Piacenza, non solo consente di seguire il processo di mutamento della città, ma evidenzia come la residenza si trasforma progressivamente in una sorta di organismo urbano per la molteplicità di funzioni articolate attorno a corti e giardini. Si è rivelato pertanto di grande importanza il confronto fra i risultati dell'attività normativa sul lungo periodo con una fonte riferita all'intero tessuto urbano quale il Giornale Zanetti, prima citato. L'indagine confluita nel manoscritto del 1737, è il risultato del riordino amministrativo promosso dal governo austriaco, nell'ambito della gestione degli alloggi militari. La lettura di tale manoscritto consente di ricostruire la città e l'insieme dei suoi edifici descritti nella loro articolazione spaziale e funzionale che, per il palazzo in argomento, è molto sintetica.

Per quanto attiene al palazzo inoltre, gli interventi compiuti nel corso dell'Ottocento e nel terzo decennio del secolo successivo, con il ridisegno di alcuni ambienti, non hanno tuttavia comportato una sostanziale alterazione delle caratteristiche dell'edificio. L'assetto esterno del fabbricato, l'edificazione su due piani fuori terra oltre il sottotetto, sono propri dell'architettura dell'età neoclassica a Parma e a Piacenza. Una impaginazione dei fronti simile a quella del palazzo della spezieria della Camera Ducale si riscontra nei palazzi dell'ex monastero delle Ritirate e di palazzo Marazzani Visconti, entrambi su via Roma, rispettivamente ai numeri civici 64 e 68 e nel fronte su via Roma 72 del palazzo dei Tribunali e degli Uffici giudiziari.

Per quanto sopra argomentato, si ritiene che il Palazzo della Spezieria Ducale, poi Palazzo della Posta, sia di rilevante interesse storico architettonico e documentale, e si ritiene quindi che l'immobile medesimo debba sottostare a disciplina di tutela secondo quanto previsto dal D. Lgs. 42/2004 e smi.

Redatta da: Dott.ssa Anna Coccioli Mastroviti – Funzionario responsabile del procedimento per la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Parma e Piacenza

Arch. Olimpia Barbieri – Funzionario responsabile dell'istruttoria per la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Visto: Il DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

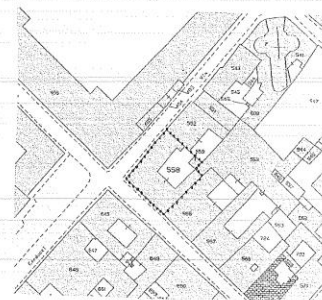
OB/PER



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Identificazione del Bene		Planimetria allegata
denominato	Palazzo della Spezieria della Camera Ducale	
Regione	EMILIA ROMAGNA	
Provincia di	Piacenza	
Comune di	Piacenza	
Sito in	Via Roma	
Numero civico	44	
N.C.T./N.C.E.U.	folgio 115, mappali 558, 559.	

Planimetria Catastale



Visto: Il DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

OB/PER

OB/PER



3.5 Rilevanza storico-artistica (3 di 3)

Provvedimenti di tutela

IL CONTESTO

▪ SIC e ZPS

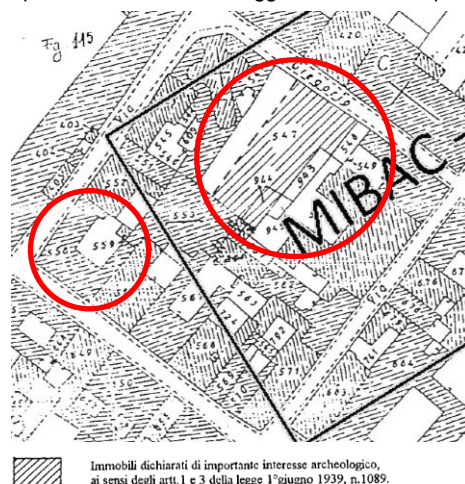
Non presenti

▪ INQUADRAMENTO ARCHEOLOGICO

Immobile ricadente in zona ad alto potenziale archeologico

Inquadramento archeologico

Il 31/10/1997 l'immobile contraddistinto con il n. 03, situato in prossimità del Palazzo delle Poste, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della legge n. 1089/1939, per la presenza di resti archeologici, e sottoposto alle relative disposizioni di tutela.



Elaborazione in QGIS: visualizzazione dei siti di interesse archeologico da Geoportale Nazionale per l'Archeologia e delle aree oggetto di provvedimenti di tutela da VincoliInRete

Palazzo delle Poste è situato in una **zona considerata ad alto potenziale archeologico**, collocata in antico nel cuore della città romana, nella quale si riscontra una fitta presenza di preesistenze antiche. Nell'ambito dell'impianto di epoca repubblicana, caratterizzato da isolati quadrati orientati lungo l'asse sud-est/nord-ovest, perfettamente leggibili nel contesto dell'attuale tessuto urbano, l'edificio settecentesco costituisce l'angolo sud-occidentale dell'insula delimitata lungo il lato sud dal decumano massimo, ricalcato dall'attuale via Roma, e ad ovest da uno dei cardine che attraversava in senso nord-sud la colonia, il cui tracciato è oggi riconoscibile nell'allineamento di via Frasi, via Carducci e via Genocchi.

Tra i ritrovamenti che hanno permesso di ricostruire la viabilità antica se ne segnalano due nelle immediate vicinanze del complesso: un lacerto in serpentino in Via Roma (01, da Geoportale Nazionale per l'Archeologia) e un basolato di 9m con resti ossei in via Genocchi (02, da Geoportale Nazionale per l'Archeologia).

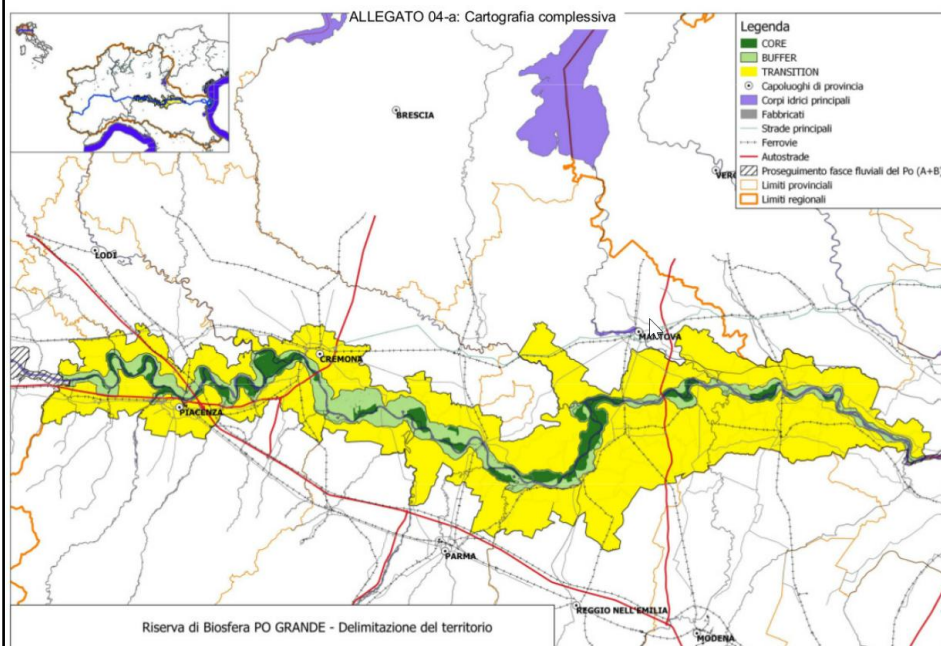
L'isolato in cui si trova l'immobile, come attestano le preesistenze documentate nel corso di scavi dell'ultimo decennio del secolo scorso, era con molta probabilità occupato in età romana da strutture abitative di pregio.

In via Gregorio X, infatti, nel corso dei lavori per la realizzazione di autorimesse interrato sono stati intercettati livelli pavimentali, paramenti murari e un impianto produttivo costituito da una fornace a piante circolare. I materiali in associazione hanno permesso di datare il contesto ad età augustea-primo imperiale. (03, VincoliInRete, id 314963, Monumenti archeologici).

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (1 di 12)

PIANO a scala regionale – *Riserva della Biosfera MaB dell'UNESCO*

Carta del sito UNESCO PoGrande



Nel territorio di Piacenza è presente una **Riserva della Biosfera MaB dell'UNESCO**, denominata PoGrande che interessa il tratto del fiume in Emilia Romagna con esclusione del Delta.

L'individuazione di tale Sito Unesco non ha effetti diretti sugli interventi, ma dovrà essere recepito negli obiettivi dalla pianificazione territoriale e urbanistica. In questa fase risulta comunque interessante evidenziare questo patrimonio di forte valenza e di valorizzazione in termini ambientali e turistici. Si rileva per altro che la città di Piacenza è interna alle aree denominate “Transition”.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (2 di 12)

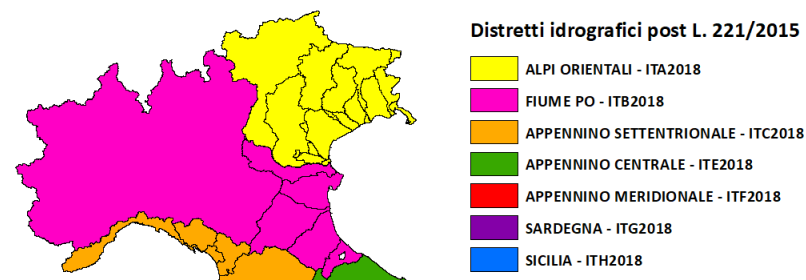
Piano di assetto idrogeologico (PAI)

Come si evince dalle planimetrie di seguito riportate, il Palazzo delle Poste non ricade nelle perimetrazioni di pericolosità afferenti al rischio idrogeologico, trattate dal PAI.



· Mappa di rappresentazione delle fasce fluviali (Geoportale del Distretto del PO)

Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po (PAI Po)

**Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)**

Distretti idrografici post L.221/2015

L'area di studio ricade all'interno del "Distretto Idrografico del Fiume Po".

Il Piano di Coordinamento Gestione Rischi Alluvioni P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po (ex Autorità di Bacino Reno) risulta aggiornato alla direttiva alluvioni II° ciclo di gestione (2021-2027) (adozione 1° aggiorn. 20/12/2021).

Relativamente al suddetto piano, trattandosi di aree pianeggianti, non sono evidenti perimetrazioni relativamente al rischio geomorfologico associato a fenomeni franosi.

Per quanto riguarda invece la pericolosità idraulica, le mappe individuate dall'Ente prevedono n° 3 scenari di pericolosità, distinte in base alla frequenza delle alluvioni:

- Alluvioni frequenti (P3) con tempo di ritorno compreso tra 20+50 anni – elevata probabilità;
- Alluvioni poco frequenti (P2) con tempo di ritorno compreso tra 100+200 anni – media probabilità;
- Alluvioni rare (P1) con scarsa probabilità di accadimento o scenari di eventi estremi (fino a 500 anni dall'evento).

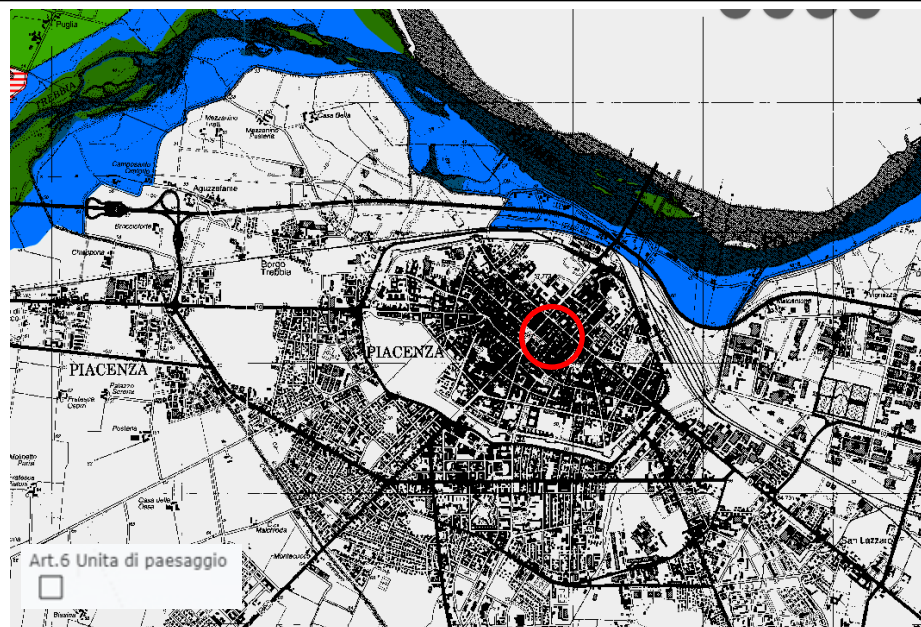
Questi scenari derivano dai modelli prodotti per la pericolosità dei singoli "PAI" di riferimento.

Il Bene non ricade nelle perimetrazioni di pericolosità afferenti al rischio idrogeologico, trattate dal PGRA.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (3 di 12)

PIANO PTR - Piano Territoriale Regionale: PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) 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.



L'art. 64 della L.R. 21/12/2017, n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in conformità al **Codice dei beni culturali e del paesaggio** e in continuità con la normativa regionale in materia, affida al **PTPR** quale parte tematica del Piano Territoriale Regionale, il compito di **definire gli obiettivi** e le politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio, con riferimento all'intero territorio regionale, quale piano urbanistico-territoriale avente specifica considerazione dei valori paesaggistici, storico-testimoniali, culturali, naturali, morfologici ed estetici."

Art. 6 Le unità di paesaggio

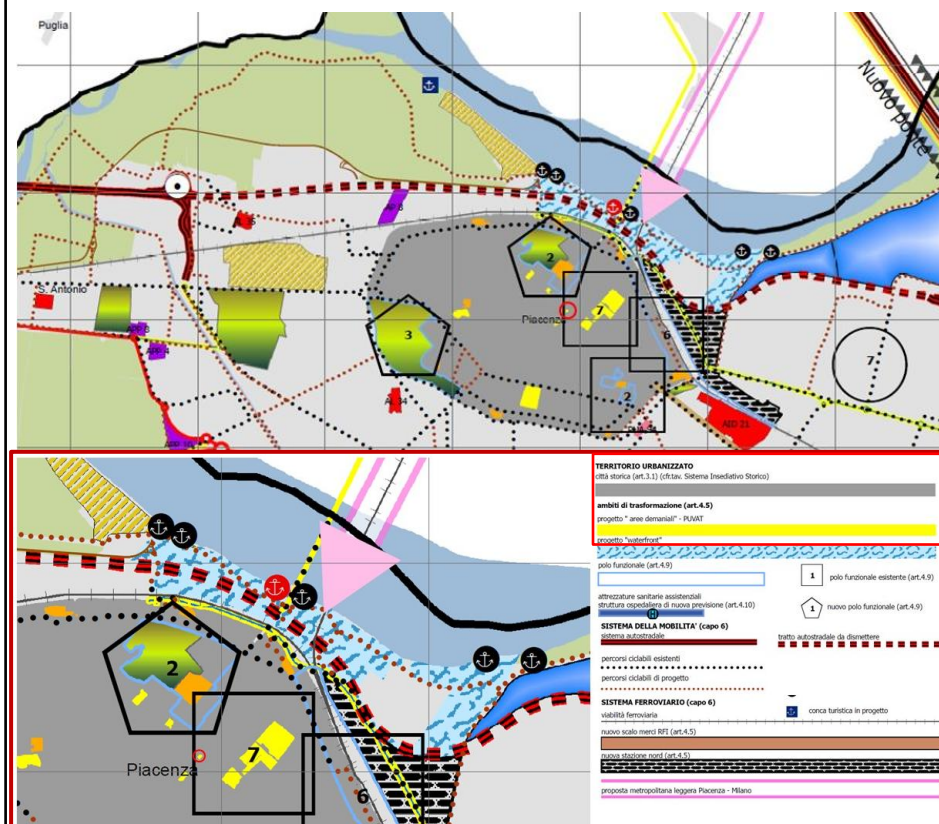
1. I paesaggi regionali sono definiti mediante le unità di paesaggio.
2. In sede di prima applicazione il presente Piano perimetra le unità di paesaggio di rango regionale, ne descrive le caratteristiche nell'elaborato di cui alla lettera g. del precedente articolo 3 e ne delimita i principali sistemi.
3. Le unità di paesaggio costituiscono quadro di riferimento essenziale per le metodologie di formazione degli strumenti di pianificazione e di ogni altro strumento regolamentare, al fine di mantenere una gestione coerente con gli obiettivi di tutela.
4. Gli strumenti di pianificazione infraregionale sono tenuti a individuare le unità di paesaggio di rango provinciale, secondo i criteri assunti dal presente Piano, mediante approfondimenti, specificazioni ed articolazioni della definizione regionale. In particolare devono essere individuati le componenti del paesaggio e gli elementi caratterizzanti suddivisi in elementi fisici, biologici ed antropici, evidenziando nel contempo le invarianti del paesaggio nonché le condizioni per il mantenimento della loro integrità. Devono inoltre essere individuati, delimitati e catalogati i beni culturali, storici e testimoniali di particolare interesse per gli aspetti paesaggistici e per quelli geologici e biologici.
5. Gli strumenti di pianificazione comunale sono tenuti ad individuare le unità di paesaggio di rango comunale, secondo i criteri di cui ai precedenti commi terzo e quarto.
6. La Regione una volta verificati e confrontati gli elementi metodologici relativi alle unità di paesaggio e derivati dalla pianificazione infraregionale e comunale, può emanare ulteriori indirizzi.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (4 di 12)

PIANO a scala comunale – PSC (Piano Strutturale Comunale)

Approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 23 e n. 24 del 6 giugno 2016

TAV. ASPETTI STRUTTURANTI 1



Il PSC assegna al centro storico un ruolo fondamentale nell'economia dello sviluppo urbano di Piacenza: la **salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico** attraverso l'individuazione di **nuove polarità** funzionali e progetti di rifunzionalizzazione degli immobili di proprietà pubblica. Il tessuto storico è interessato da una programmazione che permette di non occupare nuove superfici libere esterne e insieme aumentare la centralità funzionale e attrattiva.

Palazzo delle Poste, localizzato nel **quadrante nord-est del centro storico di Piacenza**, è compreso in un ambito interessato da programmi di rifunzionalizzazione e riqualificazione del territorio urbano e periurbano di grande valenza, in termini di valorizzazione immobiliare e ambientale dell'insediamento storico. Palazzo delle Poste appartiene alla "Città Storica" (**art. 3.1 del PSC**) ed è individuato come **polo funzionale n. 7**, regolato dall'**art. 4.9 del PSC**, denominato "**Polo della cittadella giudiziaria**" presso la zona del Tribunale, con funzioni legate a servizi, attrezzature pubbliche e amministrative. Di questo polo fa parte anche il Palazzo delle Poste, insieme ad altri immobili come individuati nella slide successiva.

Art.4. 9. Poli funzionali (estratto)

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:
 [...]
 - 7. Polo della cittadella giudiziaria presso la zona del Tribunale, con funzioni legate a servizi, attrezzature pubbliche e amministrative.
 [...]
5. Il PSC individua i Poli funzionali in termini di massima; la perimetrazione potrà essere precisata in sede di POC.
 [...]

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (5 di 12)

PIANO a scala comunale – PSC (Piano Strutturale Comunale)

Approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 23 e n. 24 del 6 giugno 2016

TAV. OBIETTIVI E STRATEGIE PER LA CITTA' STORICA



Progetto "Cittadella Giudiziaria" comprendente:
 Palazzo Madama
 scuderia di Palazzo Madama
 Chiesa di San Lorenzo,
 Palazzo Landi,
 ex Palazzo delle Poste
 Ex Chiesa e Convento delle Benedettine

La Tavola individua il Palazzo delle Poste quale immobile oggetto di «**progetto valorizzazione demanio secondo il PUVAT**». L'immobile in questione è così classificato: «**Perimetro ambiti di trasformazione disciplinato dall'art. 4.5 del PSC**»

Art. 4.5 Ambiti di trasformazione

1. Il PSC individua come ambiti di trasformazione, secondo la definizione di cui al precedente Art.3. 4, i seguenti ambiti, eterogenei per tipologia, ma potenzialmente interessabili da trasformazione, e li indica nella "Tavola Aspetti strutturanti 1" oltre che nello specifico elaborato "Schede progetto degli ambiti di trasformazione". [...]
2. In tutte le tipologie di ambito da riqualificare gli interventi di trasformazione dovranno assicurare una morfologia insediativa coerente con quella del contesto urbano di riferimento e le condizioni di massima integrazione con tale medesimo contesto.
 [...]
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:[...] Palazzo della Posta, [...]
 E' fatto salvo quanto indicato al c. 2 dell'Art.1. 2 delle presenti norme. 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 e dalle altre intese o accordi procedurali di cui al primo capoverso del presente comma, nel caso di previsioni in contrasto con gli strumenti urbanistici, queste dovranno essere sottoposte alle valutazioni del Consiglio Comunale.
 [...]
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."
7. **ERS.** In ciascun comparto attuativo una percentuale non superiore ad un terzo della quota di nuova edificazione a funzione residenziale dovrà essere costituita da ERS, di cui all'art. 2.4. Il POC precisa gli obiettivi da realizzare riguardo all'ERS dal punto di vista quantitativo e qualitativo (tipologie di offerta).
8. **Modalità di attuazione.** Il POC, può anche assumere i contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n. 20/2000. La riqualificazione di ciascun ambito di cui al primo punto potrà avvenire per fasi successive previste in più POC purché nel primo sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito. Per ciascun nuovo insediamento si applica il comma 10 dell'Art.4. 2 delle presenti norme.
9. **Parametri edilizi ed ambientali.** Per quegli ambiti o porzioni di ambiti per i quali si prospetta una riqualificazione essenzialmente attraverso interventi di natura conservativa dell'edificato esistente, la modifica e compatibilizzazione degli usi, la qualificazione degli spazi aperti, pubblici e privati, il risanamento ambientale e sociale, il POC definisce le condizioni e i limiti degli interventi effettuabili in rapporto alle superfici edificate in essere, evitando di norma incrementi significativi del carico urbanistico, ed anzi contenendolo ove occorre. La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e la capacità insediativa massima stabilita dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata in particolare per la realizzazione di ERS e per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree. Negli ambiti o porzioni di essi, nei quali siano riscontrabili evidenti e rilevanti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio e sociale ovvero che risultino siti contaminati accertati ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., in sede di POC possono essere individuate le più opportune destinazioni d'uso tra quelle ammissibili al comma 6, in relazione agli interventi di bonifica ambientale da eseguire.
10. **Disposizioni specifiche per ciascun ambito.** Si rinvia all'elaborato Schede progetto degli Ambiti di trasformazione per la descrizione delle caratteristiche di ciascuno degli ambiti suddetti, delle condizioni e criticità ovvero opportunità che indirizzano alla riqualificazione, delle specifiche potenzialità e degli obiettivi da perseguire negli interventi di trasformazione. Si specifica che il dato delle schede progetto di cui sopra riferito al volume e alla superficie territoriale esistenti sono da verificare in sede di progetto definitivo.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (6 di 12)

PIANO a scala comunale – PSC (Piano Strutturale Comunale)

Approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 23 e n. 24 del 6 giugno 2016

TAV. SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

immobile sottoposto a tutela diretta - D.Lgs 42/2004 (cf. Tavola Aspetti Condizionanti - Tutele - Centro Storico, e All. 1 - A - Scheda dei vincoli) art.5.13

Art.5. 13. Zone ed elementi di interesse storico-architettonico e testimoniale

1. Le tavole del presente Piano, "Aspetti condizionanti – Tutele" e "Sistema insediativo storico", riportano l'individuazione degli immobili accentrati e sparsi di interesse storico e architettonico. La stessa tavola individua, fra i suddetti beni, quelli sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004, Parte II, di cui l'allegato alla Scheda dei vincoli, 1 – A – Beni culturali e 1 – B Beni Culturali, contiene l'elenco.
2. Per gli immobili di cui al comma 1 sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs n.42/2004, Parte II, il PSC stabilisce che la categoria di tutela prevista, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, è esclusivamente il "restauro scientifico", come definito dalla L.R. n. 15/2013, in cui sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico.
3. Ove la competente Soprintendenza revocasse la dichiarazione d'interesse culturale dell'immobile, il Comune potrà verificare le condizioni per un eventuale riconoscimento dell'interesse storico-architettonico al fine di attribuire una specifica categoria di intervento nell'ambito del RUE senza che ciò comporti variante al PSC.
4. Per gli immobili individuati nella Tavola "Sistema insediativo storico", come edifici di interesse storico e architettonico, il PSC stabilisce che la categoria di tutela prevista, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, è esclusivamente il "restauro scientifico", come definito nell'Allegato alla L.R. 15/2013, in cui sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico.
5. [...]
6. [...]
7. [...]
8. [...]

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (7 di 12)

PIANO a scala comunale – PSC (Piano Strutturale Comunale)

Approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 23 e n. 24 del 6 giugno 2016

TAV. ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE – CENTRO STORICO



TUTELE STORICO CULTURALI
BENI CULTURALI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALLE DISPOSIZIONI DI TUTELA DEL D.LGS N.42/2004,
PARTE SECONDA
tutela diretta (art.5.13)

PARTICOLARI TUTELE
zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (artt. 34-35 PTCP) (art.5.20)

ELEMENTI STORICI
città storica (cfr tav. Sistema insediativo storico) (Art 24, PTCP) (artt.5.12, 5.13)

Il Palazzo delle Poste appartiene alla “Città Storica” (art. 3.1 del PSC) ed è soggetto a vincolo di Tutela diretta. Inoltre rientra nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art. 5.20 del PSC).

Art.3.1. Città storica

1. Il PSC individua, sulla **Tav. PSC Aspetti Strutturanti**, la città storica, costituita da tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici.

2. Della città storica e dei nuclei minori d'impianto storico sono da conservare e valorizzare sia l'edificato storico, nella sua consistenza volumetrica e morfologica, che gli spazi che relazionano storicamente le diverse parti, anche attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui ed il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere previsti soltanto se coerenti con le regole dell'urbanizzazione storica, come desumibili dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali.

3. Nella città storica, si applicano le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. A.7 della L.R.20/2000.

4. Gli interventi di riqualificazione nella Città Storica sono disciplinati al successivo Art.4. 3

5. Nel nucleo storico della frazione di Mortizza si applicano le disposizioni di cui al successivo Art.5. 12.

6. Il RUE nella tavola P3 “Disciplina particolareggiata del centro storico” specifica la disciplina particolareggiata degli interventi diretti ammissibili in ciascuna unità edilizia della città storica, precisando le categorie di tutela da applicarsi alle singole unità edilizie come specificato nelle norme.

7. Nel disciplinare gli interventi edilizi diretti, il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono le differenti porzioni della città storica; persegue inoltre la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici favorendone peraltro la manutenzione e l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela.

8. Il PSC individua le strategie e le principali linee di azione da perseguire attraverso il RUE e il POC [...]

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non sostituiscono in ogni caso gli effetti della legislazione statale vigente in materia di beni culturali tutelati da specifico decreto di vincolo o ope legis.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (8 di 12)

PIANO a scala comunale – PSC (Piano Strutturale Comunale)
Approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 23 e n. 24 del 6 giugno 2016

TAV. ASPETTI CONDIZIONANTI - RISPETTI



Zone di protezione delle acque sotterranee

settore di ricarica di tipo D - alimentazione laterale subalvea

settore di ricarica di tipo A - ricarica diretta

settore di ricarica di tipo B - ricarica indiretta

Zone critiche

zone di vulnerabilità intrinseca alta, elevata, estremamente elevata dell'acquifero superficiale

L'intero territorio comunale risulta essere zona di vulnerabilità da nitrati secondo quanto individuato dalla tav. A- 5 del PTCP vigente

La **Tavola Aspetti Condizionanti – Rispetti** indica il Palazzo delle Poste all'interno di un settore di ricarica di **tipo B – ricarica indiretta** e in una **zona critica di vulnerabilità intrinseca alta, elevata, estremamente elevata dell'acquifero superficiale**.

VINCOLO	RIFERIMENTO LEGISLATIVO/NORMATIVO	RIFERIMENTO NORMATIVO PSC
Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	Art. 36 bis, PTCP	Art.5.20

Il PSC persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche sotterranee, quali unica sorgente di acque idropotabili per il consumo umano, e in particolare il raggiungimento e il mantenimento degli obiettivi di qualità ambientale dei corpi idrici sotterranei.

Art.5. 20. Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

- Nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate nella Tavola “Aspetti condizionanti” del PSC sono da osservarsi le disposizioni di cui all'art. 36-bis delle Norme del PTCP.
- In materia di protezione delle acque, sono da osservarsi le disposizioni di cui agli articoli 30, 34, 35 e 36 delle Norme del PTCP.
- Il PSC fa proprie le disposizioni dettate dalla pianificazione regionale e di bacino per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica in attuazione delle direttive comunitarie e nazionali in materia, con particolare riferimento alle norme generali che regolano l'utilizzo delle acque e lo smaltimento dei reflui e alle misure necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali e sotterranei alle diverse scadenze temporali.

Uso interno



AGENZIA DEL DEMANIO

28

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (9 di 12)

PIANO a scala comunale – RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

Il Regolamento Edilizio e la Variante al R.U.E. sono in vigore dalla data di pubblicazione del relativo avviso d'approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna, ovvero dal 24 luglio 2019. Con la delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 3.06.2019 sono stati approvati la variante normativa al R.U.E. e lo Schema di regolamento edilizio tipo in attuazione dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. 922/2017.

TAV. A1 – Analisi degli insediamenti storici



In assenza di POC, il RUE definisce le regole generali del Centro storico dall'art. 62 all'art 67.

ART. 62. CRITERI GENERALI D'INTERVENTO PER IL TESSUTO DEL CENTRO STORICO

62.4. Ai fini della definizione degli interventi di recupero, di valorizzazione e di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, del patrimonio monumentale e della organizzazione urbanistica del Centro Storico, il R.U.E. individua nella Tavola A1: a) **quattro tipologie edilizie residenziali storiche:**

- [...] **unità edilizie di tipo palaziale** comprendono gli organismi abitativi caratterizzati dalla presenza di un atrio-cortile centrale, quasi sempre porticato su uno o più lati e spesso raddoppiato da un secondo spazio libero sistemato a giardino; presentano caratteri distributivi propri delle residenze signorili [...]

62.6. Per ogni unità edilizia e per ogni organismo edilizio il R.U.E. individua nella tavola P3 le categorie relative alla modalità di intervento come specificato nel successivo ART. 64; le destinazioni d'uso consentite, sono specificate nei successivi commi.

62.7. La stessa modalità di intervento prevista per l'edificio è prescritta per lo spazio libero di pertinenza dello stesso, compreso all'interno del perimetro dell'unità edilizia.

62.8. Nelle tipologie storiche di cui al precedente comma 4 punto a) e punto b) individuati con campitura piena nelle tavole P3, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno sempre rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo destinazioni d'uso con essi compatibili.

62.9. Nelle stesse tipologie sono esclusi gli interventi che determinino l'eliminazione e la sostituzione degli elementi costitutivi caratteristici dell'organismo edilizio.

62.10. In tutti gli interventi di recupero, le parti incongrue, degli edifici devono essere eliminate; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento.

62.11. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino dei disegni originali delle facciate e dei cortili e devono essere coerenti ai caratteri storico-architettonici degli edifici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento.

62.12 Nel Tessuto della Città Storica sono consentiti i seguenti Usi:

U1/1: Abitazioni residenziali

U1/2: Residences e abitazioni collettive

U2/1: Commercio al dettaglio

U2/2: Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)

U2/3: Terziario diffuso

U2/4: Artigianato di servizio

U2/5: Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

U2/9: Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

U3/1: Artigianato produttivo e industria

U5/1: Alberghi e motel.

62.22. Unità edilizie di tipo palaziale: è escluso l'Uso U3/1".

62.26. In tutte le unità edilizie, ad eccezione di quelle a schiera, è consentita la realizzazione di autorimesse collettive ed individuali, da realizzarsi nel sottosuolo e al piano terra degli edifici, nel rispetto degli specifici caratteri tipologici ed architettonici, con accesso compatibile con i valori storici da preservare.

62.27. Negli interventi di recupero edilizio che per loro natura determinano un incremento del carico urbanistico, le aree da destinare a servizi pubblici possono, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere monetizzate.

62.28. Per tutti gli interventi, valgono, le disposizioni di cui all'art.224.1 del R.E.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (10 di 12)

PIANO a scala comunale – RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

Il Regolamento Edilizio e la Variante al R.U.E. sono in vigore dalla data di pubblicazione del relativo avviso d'approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna, ovvero dal 24 luglio 2019. Con la delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 3.06.2019 sono stati approvati la variante normativa al R.U.E. e lo Schema di regolamento edilizio tipo in attuazione dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. 922/2017.

In assenza di Piano Operativo Comunale (POC), il RUE definisce le regole generali del Centro storico dall'art. 62 all'art 67. In particolare, l'art. 66 regola le modalità di intervento per il recupero dei manufatti.

ART. 66. RECUPERO DEL CENTRO STORICO E AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

66.1. Poiché il presente regolamento gestisce il recupero diffuso del territorio consolidato, in tutte le aree del centro storico possono essere proposti Piani di Recupero, che gestiscono in maniera organica il recupero diffuso del tessuto urbano. I Piani di Recupero qualora motivatamente individuino diverse categorie di intervento per diverse unità edilizie apportano variante cartografica e/o normativa al RUE. Dovranno essere inoltre raggiunti gli obiettivi di cui all'ART. 61 del presente Regolamento.

66.2. I Piani di Recupero dovranno obbligatoriamente prevedere il recupero degli edifici soggetti a restauro o a risanamento conservativo eventualmente presenti nel comparto, un adeguato inserimento nel contesto storico-architettonico degli edifici circostanti, la realizzazione di parcheggi privati almeno nelle quantità previste dalla legislazione vigente, il non superamento del volume totale lordo di cui e comunque con un indice di utilizzazione (Uf) non superiore a 1,3 mq/mq, ed un adeguato incremento delle aree libere.

66.3. Gli Ambiti di riqualificazione riguardano parti del Centro Storico, appositamente campite con colore pieno nelle tavole P3, nelle quali l'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.

66.4. Gli interventi di riqualificazione sono definiti da progetti redatti dall'Amministrazione Comunale che devono sviluppare i seguenti indirizzi:

- riqualificazione di strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, attraverso il miglioramento dei selciati, il coordinamento degli arredi stradali, la definizione delle piste ciclabili, il ridisegno dei viali storici - organizzazione e valorizzazione del verde storico e degli spazi non costruiti
- localizzazione di eventuali parcheggi collettivi, con l'ambientamento delle rampe di accesso e di uscita sul suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo di verde necessarie per migliorarne l'inserimento ambientale
- rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato a salvaguardia di vedute su monumenti o su elementi rilevanti del paesaggio storico
- scelta dei materiali di impiego per le costruzioni e i recuperi, dei colori delle facciate, del profilo delle coperture, delle insegne, della segnaletica stradale; tutela delle vetrine storiche anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico
- ridefinizione dei rapporti tra spazi privati che si affacciano sullo spazio pubblico."

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica (11 di 12)

PIANO a scala comunale – RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio

Il Regolamento Edilizio e la Variante al R.U.E. sono in vigore dalla data di pubblicazione del relativo avviso d'approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna, ovvero dal 24 luglio 2019. Con la delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 3.06.2019 sono stati approvati la variante normativa al R.U.E. e lo Schema di regolamento edilizio tipo in attuazione dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. 922/2017.

TAV. P3 – Disciplina particolareggiata del centro storico



- RESTAURO (art.64.1 R.U.E. - art. 86 Regolamento Edilizio)
- IMMOBILE SOTTOPOSTO A VINCOLO DI TUTELA DIRETTA (cfr. Scheda dei Vincoli Psc- Rue) (art.64.5)
- AREE LIBERE INTERNE (art.92 - Regolamento Edilizio)

La **Tavola P3, Disciplina Particolareggiata**, indica l'immobile sottoposto a vincolo di tutela diretto (parte II del Codice) regolato dall'art. 64.5 del RUE. Inoltre, indica che sull'immobile sono ammessi interventi di restauro così come regolati **dall'art. 64.1 del RUE e art. 86** del Regolamento edilizio. Le parti libere da edificazione del lotto sono invece classificate aree libere interne regolate **dall'Art. 92** del Regolamento Edilizio, che rimanda al punto I) dell'allegato alla **L.R.15/2013** e s.m.i.

(RUE) 64.1. Edifici sottoposti a restauro. Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento del restauro scientifico prevista nell'allegato alla **L.R.15/2013**.

(RUE) 64.5. Sulla tavola P3 sono inoltre individuati gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta, a cui viene attribuita la modalità di intervento Restauro. Qualora più immobili siano vincolati, e ricadano quindi all'interno di un perimetro più ampio, come rappresentato in cartografia, l'intervento a cui saranno sottoposti sarà individuato dalla relativa Soprintendenza.

(RE) ART.86 RESTAURO SCIENTIFICO

86.1 Gli interventi di Restauro Scientifico quelli definiti dal punto c) dell'allegato alla **L.R.15/2013** e s.m.i.

86.2 L'intervento di restauro scientifico è soggetto a SCIA ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. c) della **L.R. 15/2013** e s.m.i.

(RE) ART.92 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

92.1 Gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere", sono quelli definiti dal punto I) dell'allegato alla **L.R.15/2013** e s.m.i.

92.2 L'intervento è soggetto a C.I.L.A. ai sensi dell'art. 7 comma 4 lettera C quinquies) della **L.R. 15/2013** e s.m.i.

Allegato alla L.R.15/2013- (articolo 9, comma 1)

c) "Restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chioschi;

c.2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

[...]

I "Recupero e risanamento delle aree libere", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

AGENZIA DEL DEMANIO

TAV. 5 - PCA



CLASSE III: Aree di tipo misto.

Aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici.

Carta Geomorfológica (stralcio estratto dal PSC di Piacenza)



4. Iter di valorizzazione

4.1 Percorso amministrativo della valorizzazione

Nella fase, successiva all'aggiudicazione, di verifica della compatibilità urbanistica della proposta vincitrice, sarà cura e onere del soggetto aggiudicatario procedere a tutti i passaggi autorizzativi necessari a un'eventuale variante della strumentazione urbanistica vigente e/o alla pianificazione attuativa eventualmente necessaria, predisponendo i necessari elaborati/relazioni/indagini e verificando con l'amministrazione comunale la procedura attivabile e le più adeguate modalità di presentazione. Nella seguente sezione "4.2 Accordi e intese" si forniscono elementi conoscitivi relativi ad interlocuzioni/accordi che l'Agenzia ha già intrapreso con l'amministrazione comunale.

Nella fase, successiva all'aggiudicazione e all'ottenimento delle eventuali approvazioni urbanistiche, sarà cura e onere del soggetto aggiudicatario procedere all'elaborazione progettuale ai vari livelli necessari all'approvazione da parte degli Enti competenti, in particolare in materia edilizia e di tutela, per l'ottenimento dei relativi permessi. Le scelte progettuali dovranno essere dettagliate e supportate da opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni a vario titolo competenti, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di coerenza con la proposta di valorizzazione che ha costituito oggetto di aggiudicazione, ovvero variazioni migliorative alla stessa rispetto ai principi e alle indicazioni riportate nel presente Information Memorandum.

4.2 Accordi e intese (1 di 3)

Il percorso di valorizzazione del bene si inserisce in un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio con l'Ente locale mirato a supportarne la trasformazione in una logica di riqualificazione territoriale; tale processo ha condotto nel tempo alla sottoscrizione di:

- **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Piacenza**, in data 20/09/2012 per la promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale di immobili pubblici ai sensi dell'art. 3 ter D.L.351/2001 convertito nella legge 23 novembre 2001 n.410 e ss.mm.ii. (PUVaT), cui hanno fatto seguito l'Intesa Istituzionale del 2014 e il suo rinnovo nel 2018.

All'Intesa del 2014 e del 2018 è allegata una scheda descrittiva in cui per il Palazzo delle Poste sono consentite le destinazioni d'uso: U1/1 - Abitazioni residenziali; U1/2 - Residences e abitazioni collettive; U2/1 Commercio al dettaglio; U2/2 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero); U2/3 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie); U2/5 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative; U2/9 Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo; U5/1 Alberghi e motel; Tale classificazione è stata recepita dal RUE con l'ulteriore aggiunta della destinazione d'uso U2/4 Artigianato di servizio.

4.2 Accordi e intese (2 di 3)

Accordo tra Agenzia del Demanio e il Comune di Piacenza, in data 29/04/2024 per l'attuazione di iniziative di razionalizzazione, valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione relative al patrimonio immobiliare pubblico nel Comune di Piacenza ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni (così detto "Piano Città degli immobili pubblici di Piacenza").

Tale processo, tutt'ora in corso, da una parte garantisce la volontà dell'amministrazione comunale di favorire la trasformazione dell'immobile, dall'altra rende l'Agenzia un potenziale facilitatore per gli iter procedurali a cui dovrà andare incontro l'aggiudicatario.

In tal senso si richiamano a seguire alcuni dei contenuti dell'Accordo del "Piano Città degli immobili pubblici di Piacenza", di cui Palazzo delle Poste fa parte, il quale prevede tra l'altro:

- che oggetto dell'Accordo è *"una collaborazione istituzionale tra le Parti per l'individuazione, definizione e attuazione congiunta della destinazione ottimale degli immobili pubblici, (...) adottando soluzioni innovative e avendo cura di valutare congiuntamente lo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico privato, con particolare riferimento a quello turistico, culturale e sociale, che siano attrattive anche delle forze economiche ed industriali del territorio nell'ambito di un piano complessivo che metta a sistema immobili pubblici disponibili e fabbisogni da soddisfare, tenuto conto della sostenibilità delle iniziative, (...)"*
- "Il Comune si impegna a:
 - i. (...);
 - ii. (...);
 - iii. *facilitare le operazioni oggetto della presente collaborazione, favorendo il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili adottando ed approvando, sulla scorta di quanto previsto dalla relativa normativa urbanistica locale vigente, le opportune procedure amministrative, anche semplificate, di adeguamento degli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e rilasciare, con celerità, pareri, autorizzazioni, nulla osta e ogni altro atto, comunque denominato, di propria competenza;"*

4.2 Accordi e intese (3 di 3)

Convenzione ex art. 1, c. 163 della L. 30 dicembre 2018 n. 145, per lo svolgimento dei servizi di ingegneria e architettura, tra **Struttura per la Progettazione dell'Agenzia del Demanio e il Comune di Piacenza**, in data 17/12/2024 con la quale il Comune attiva la Struttura per la Progettazione ai fini dello svolgimento dei servizi di ingegneria e architettura prodromici alla realizzazione degli interventi di valorizzazione oggetto dell'Accordo fino alla redazione del Masterplan, ivi comprese le attività di indagini sul compendio demaniale denominato "Palazzo delle Poste (Palazzo della Spezieria)", attività meglio dettagliate all'art. 3 il quale prevede:

1. Le Parti, ciascuna per quanto di rispettiva competenza, si impegnano ad attuare ogni utile iniziativa, al fine di giungere alla definizione delle attività tecniche affidate necessarie al raggiungimento delle finalità di cui all'articolo 1.

2. La Struttura per la Progettazione si impegna a svolgere – anche mediante eventuale esternalizzazione – i servizi di ingegneria e architettura di seguito specificati:

- a) Esecuzione di sopralluoghi tecnico-specialistici;*
- b) Redazione dei piani delle indagini strutturali e geognostiche;*
- c) Definizione dei computi delle indagini;*
- d) Procedure di affidamento ed esecuzione delle indagini e dei rilievi;*
- e) Predisposizione del DOCFAP e del DIP;*
- f) Predisposizione dello Studio di Vulnerabilità Sismica e del PFTE;*
- g) Verifica e validazione del PFTE.*

3. Il Comune si impegna a:

- a) definire le ulteriori attività tecniche richieste alla Struttura per la Progettazione per la predisposizione del Progetto di Valorizzazione del Compendio demaniale denominato "Palazzo delle Poste (Palazzo della Spezieria)", oggetto della presente Convenzione;*
- b) acquisire, ove richiesto, pareri, autorizzazione e nulla osta da parte di altre Pubbliche Amministrazioni.*

4. La Struttura per la Progettazione si impegna, in caso di eventuale esternalizzazione, a redigere gli atti di gara e assumere il ruolo di Stazione Appaltante per l'affidamento dei servizi di cui al presente articolo, espletando tutte le attività da ciò derivanti, così come disposto dal D.lgs. n. 36/2023 e dai relativi allegati.

4.3.. Focus indicazioni progettuali – assi strategici

La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con gli assi strategici che l'Agenzia del Demanio, nell'ambito dei Piani Città degli Immobili pubblici, definisce gli Assi Strategici per orientare gli interventi sul patrimonio pubblico e i più ampi processi di rigenerazione territoriale e urbana, come sotto elencati:

ASSE 1 – Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica

Creazione di città più vivibili attraverso la densificazione sostenibile, il riuso degli immobili pubblici e il mix funzionale degli spazi.
Riduzione del consumo di suolo e valorizzazione di partenariati pubblico-privati per garantire attrattività economica

ASSE 2 – Neutralità e resilienza climatica

Riduzione delle emissioni, miglioramento della resilienza climatica e adattamento ai cambiamenti attraverso energie rinnovabili, efficienza energetica, soluzioni bioclimatiche e di greening, mitigando fenomeni estremi come siccità, alluvioni e isole di calore

ASSE 3 – Efficienza e circolarità delle risorse

Ottimizzazione dell'uso delle risorse con economia circolare e gestione ecologica, riducendo rifiuti, favorendo il riuso di materiali e acqua, e incentivando componenti ecocompatibili a basso impatto ambientale per ridurre impronte di carbonio ed energia

ASSE 4 – Qualità ambientale

Rigenerazione degli ecosistemi e aumento della biodiversità con infrastrutture verdi e blu e miglioramento del comfort ambientale con interventi su qualità dell'aria, acqua e suolo, riduzione dell'inquinamento acustico, luminoso ed elettromagnetico

ASSE 5 – Transizione energetica

Riduzione della domanda energetica con efficienza, bioclimatica e rinnovabili, migliorando la produzione e gestione dell'energia tramite reti smart, innovazioni di stoccaggio e distribuzione sostenibile, riducendo la dipendenza dalle fonti fossili

4.3.. Focus indicazioni progettuali – assi strategici

ASSE 6 – Mobilità sostenibile

Diminuzione del traffico e dell'inquinamento urbano con il potenziamento del trasporto pubblico, della sharing mobility e delle tecnologie ICT. Ampliamento delle reti ciclabili e pedonali, sviluppo di infrastrutture per veicoli elettrici e promozione di sistemi di mobilità integrata per una città più accessibile ed efficiente

ASSE 7 – Condivisione e partecipazione sociale

Rafforzamento della coesione sociale e della partecipazione attiva attraverso processi decisionali inclusivi, attività culturali, aggregazione, reti sociali e sensibilizzazione per una gestione condivisa delle risorse

ASSE 8 – Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città

Creazione di ambienti inclusivi e accessibili per tutte le categorie di utenti, garantendo servizi di prossimità e applicando i principi dell'universal design. Miglioramento della sicurezza e del benessere psico-fisico e sociale per una fruizione equa e di qualità degli spazi urbani

ASSE 9 – Tutela e valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica e promozione dell'accesso alla cultura

Rafforzamento dell'identità culturale e scientifica attraverso iniziative partecipative, tutela del patrimonio materiale e immateriale e ampliamento dell'accesso alla cultura con soluzioni immersive e reti di cooperazione culturale a livello nazionale e internazionale

ASSE 10 – Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

Recupero e valorizzazione del patrimonio storico. Integrazione delle strategie ambientali con la tutela storica e promozione di una manutenzione preventiva per garantire una gestione sostenibile e durevole del patrimonio.



2653

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", come modificato con il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156, il Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n.62 e la Legge 12 luglio 2011, n.106;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

Visto il Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, recante modifiche e integrazioni al Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", come modificato con il D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91;

Vista la nota del 15 settembre 2011 ricevuta il 15 settembre 2011 con la quale l'Agenzia del Demanio ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici espresso con nota prot. 7653 del 5 ottobre 2011, pervenuta in data 11 ottobre 2011;

Ritenuto che l'immobile

denominato **Palazzo della Spezieria della Camera Ducale**

Regione **EMILIA ROMAGNA**

Provincia di **Piacenza**

Comune di **Piacenza**

Sito in **Via Roma**

Numero civico **44**

Distinto al N.C.T. / N.C.E.U. al foglio 115, mappali 558, 559, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

DECRETA

che il bene denominato **Palazzo della Spezieria della Camera Ducale**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt.10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto e al *Comune di Piacenza*.

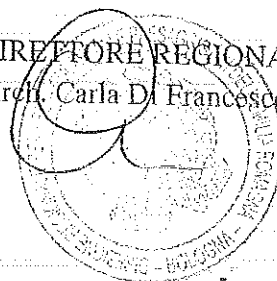
Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo alla Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, come modificata con il Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bologna, 27 dicembre 2011

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



OB/PER
11



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Identificazione del Bene

Relazione Allegata

denominato	Palazzo della Spezieria della Camera Ducale
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia di	Piacenza
Comune di	Piacenza
Sito in	Via Roma
Numero civico	44
N.C.T./N.C.E.U.	foglio 115, mappali 558, 559.

Relazione Storico-Artistica

Il palazzo sorge in fregio a via Roma, l'antica via S. Lazzaro, ossia il tratto urbano della strada Emilia, nell'antico quartiere dei Landi o di S. Lorenzo, a nord est della città, ed posto in angolo a via Genocchi, antica strada di S. Agnese dal nome di un oratorio oggi scomparso.

Il palazzo si eleva su due piani fuori terra più un sottotetto e un piano interrato, e si articola su un impianto a U attorno a un cortile aperto a nord. Il piano terreno è caratterizzato da un sistema regolare di finestre rettangolari, dotate di inferriata e dalla presenza del bugnato a fughe orizzontali; un'alta cornice marcapiano divide il piano terreno dal piano nobile, ugualmente caratterizzato da una teoria regolare di finestre rettangolari. Le bucaure del sottotetto sono di minori dimensioni. La distribuzione degli ambienti interni del palazzo, attualmente sede del Giudice di Pace di Piacenza, è stata ridefinita in seguito agli interventi compiuti negli anni trenta del Novecento.

Noto come palazzo della ex Posta, che vi ebbe sede dal 1810, l'edificio è in realtà una importante struttura residenziale settecentesca che ospitò la spezieria della Camera Ducale, come attesta il Giornale Zanetti, manoscritto del 1737 che descrive puntualmente tutte le principali residenze cittadine, stilato con lo scopo di individuare possibili alloggiamenti per gli ufficiali delle truppe austriache che allora presidiavano la città.

Il palazzo pervenne ad altri proprietari e nel 1810 ospitò la Posta; quindi, negli anni trenta del Novecento, fu oggetto di interventi di sistemazione degli ambienti interni, al fine di adeguare gli spazi alle nuove mutate destinazioni d'uso (uffici pubblici; Agenzia distrettuale delle imposte Dirette, Ministeri economia nazionale-Milizia nazionale forestale-comando centuria di Piacenza, Procura di Piacenza, uffici del Giudice di Pace). Negli anni sessanta del Novecento, il Ministero dei Lavori Pubblici provveditorato alle opere pubbliche per l'Emilia Romagna elaborò un progetto per l'apertura del secondo accesso carrabile su via Genocchi.

Il palazzo della spezieria della Camera Ducale sorge in un contesto di estrema rilevanza storica, architettonica e urbanistica, a est del seicentesco complesso delle Orsoline, a sud del seicentesco oratorio di S. Cristoforo, detto della Morte, a breve distanza dall'insediamento dei Gesuiti, costituito dalla chiesa di S. Pietro e dal collegio, oggi sede della Biblioteca Comunale Passerini-Landi. L'isolato nel quale fu eretto il palazzo dunque è storicamente connotato da un



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

edilizia di pregio e da architetture legate al programma architettonico promosso dalla Chiesa in età farnesiana. Inoltre, l'asse stradale di via Roma, è delimitato da alcune quinte architettoniche di rilevante valore storico, architettonico quali i palazzi Ànguissola di Grazzano (al n. civico 99), Villa Maruffi (al n. civico 103), Costa Trettenero (al n. civico 80), Marazzani Visconti (al n. civico 68), Loschi (al n. civico 35). L'analisi della documentazione conservata nel fondo Politica et ornamento, poi Concessioni edilizie dell'Archivio di Stato di Piacenza, non solo consente di seguire il processo di mutamento della città, ma evidenzia come la residenza si trasforma progressivamente in una sorta di organismo urbano per la molteplicità di funzioni articolate attorno a corti e giardini. Si è rivelato pertanto di grande importanza il confronto fra i risultati dell'attività normativa sul lungo periodo con una fonte riferita all'intero tessuto urbano quale il Giornale Zanetti, prima citato. L'indagine confluita nel manoscritto del 1737, è il risultato del riordino amministrativo promosso dal governo austriaco, nell'ambito della gestione degli alloggi militari. La lettura di tale manoscritto consente di ricostruire la città e l'insieme dei suoi edifici descritti nella loro articolazione spaziale e funzionale che, per il palazzo in argomento, è molto sintetica.

Per quanto attiene al palazzo inoltre, gli interventi compiuti nel corso dell'Ottocento e nel terzo decennio del secolo successivo, con il ridisegno di alcuni ambienti, non hanno tuttavia comportato una sostanziale alterazione delle caratteristiche dell'edificio. L'assetto esterno del fabbricato, l'edificazione su due piani fuori terra oltre il sottotetto, sono propri dell'architettura dell'età neoclassica a Parma e a Piacenza. Una impaginazione dei fronti simile a quella del palazzo della spezieria della Camera Ducale si riscontra nei palazzi dell'ex monastero delle Riformate e di palazzo Marazzani Visconti, entrambi su via Roma, rispettivamente ai numeri civici 64 e 68 e nel fronte su via Roma 72 del palazzo dei Tribunali e degli Uffici giudiziari.

Per quanto sopra argomentato, si ritiene che il Palazzo della Spezieria Ducale, poi Palazzo della Posta, sia di rilevante interesse storico architettonico e documentale, e si ritiene quindi che l'immobile medesimo debba sottostare a disciplina di tutela secondo quanto previsto dal D. Lgs. 42/2040 e smi.

Redatta da: Dott.ssa Anna Coccioli Mastroviti — Funzionario responsabile del procedimento per la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Parma e Piacenza

Arch. Olimpia Barbieri — Funzionario responsabile dell'istruttoria per la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Visto : Il DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco

OB/PER



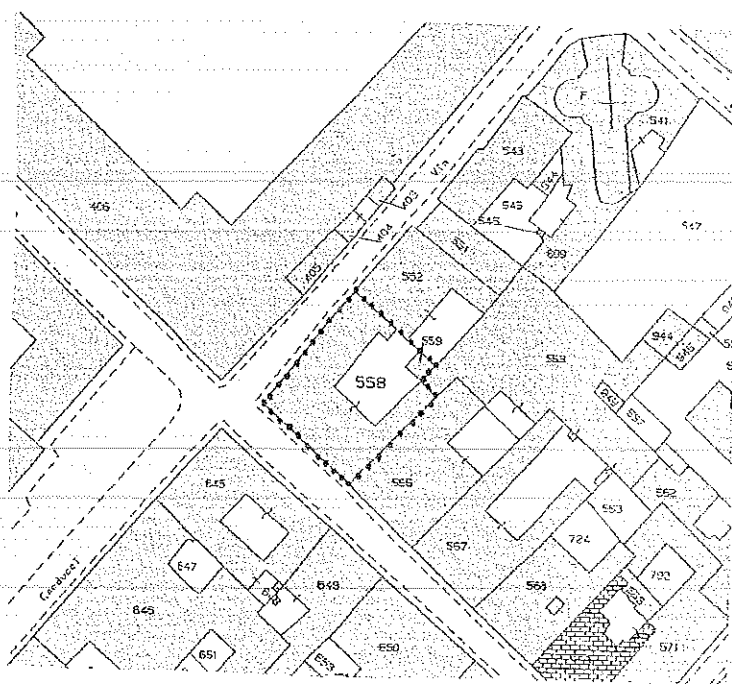
Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Identificazione del Bene

Planimetria allegata

denominato **Palazzo della Spezieria della Camera Ducale**
Regione **EMILIA ROMAGNA**
Provincia di **Piacenza**
Comune di **Piacenza**
Sito in **Via Roma**
Numero civico **44**
N.C.T./N.C.E.U. **foglio 115, mappali 558, 559.**

Planimetria Catastale



Visto : **IL DIRETTORE REGIONALE**
Arch. Carla Di Francesco

OB/PER

