



INFORMATION MEMORANDUM 2025

per procedura di Concessione di valorizzazione

Palazzo Costa Ferrari, Piacenza (PC) – Emilia-Romagna



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. 31
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag. 34
3.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica	pag. 39

4. Iter di valorizzazione

4.1 Percorso amministrativo della valorizzazione pag. 51

4.2 Accordi e intese pag. 51

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 2025-2027, 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 Costa Ferrari**, 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

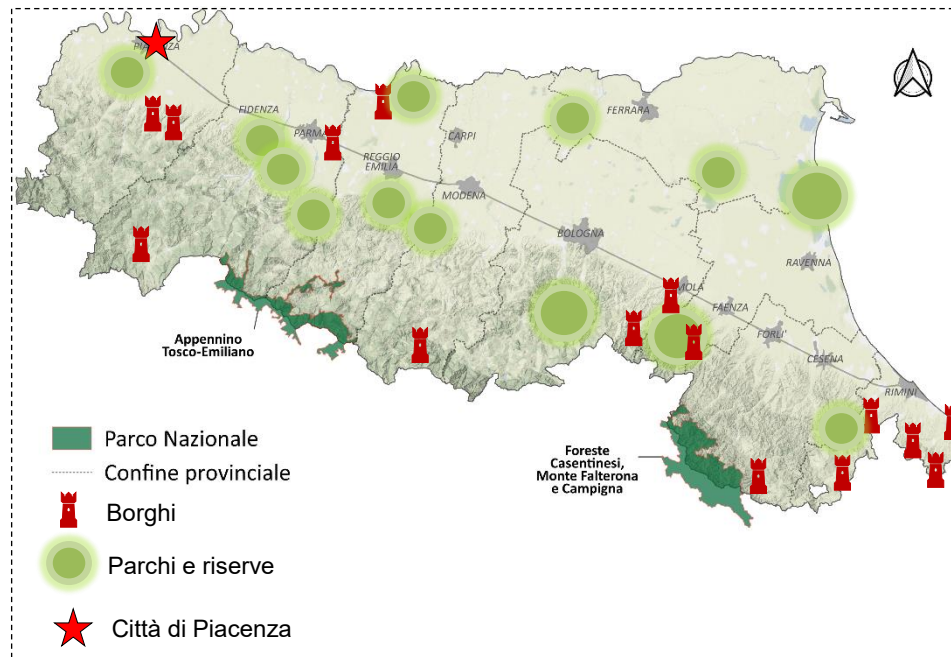
L'**Emilia-Romagna** è una regione del Nord Italia caratterizzata da un equilibrio armonioso tra ambiente naturale, storia, cultura e tradizioni. Il suo territorio si estende dalle pianure alla fascia collinare e montuosa dell'Appennino, offrendo una varietà di paesaggi e ambienti.

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.

Un elemento distintivo è la **tradizione gastronomica**, tra le più apprezzate d'Italia, con piatti tipici che 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, capoluogo dell'omonima provincia dell'Emilia-Romagna, è 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**.





2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

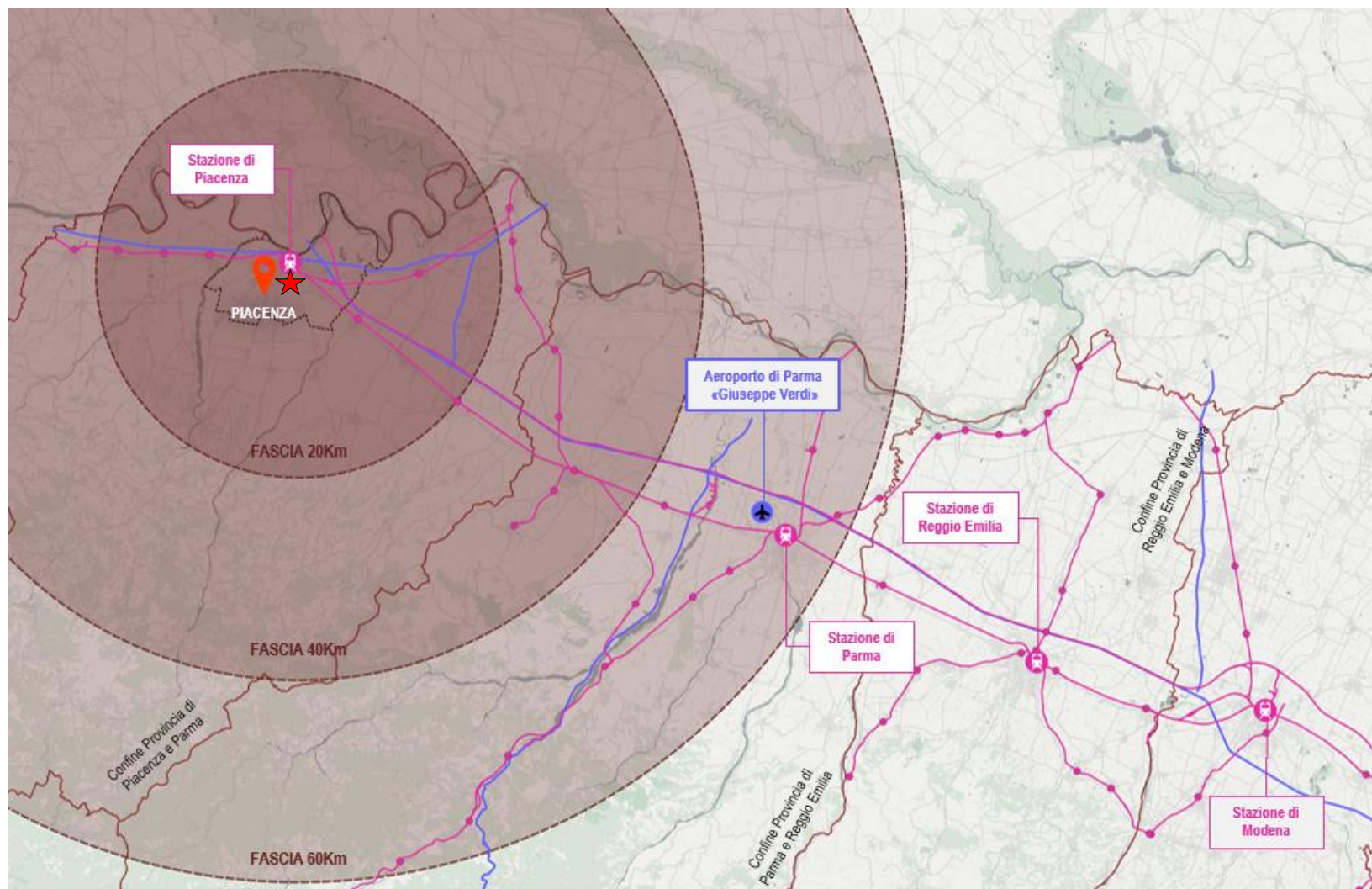
LEGENDA

Mobilità Regionale

-  Aeroporto
-  Stazione Ferroviaria principale
-  Stazione Ferroviaria secondaria
-  Ferrovia
-  Autostrada
-  Centro Città Piacenza

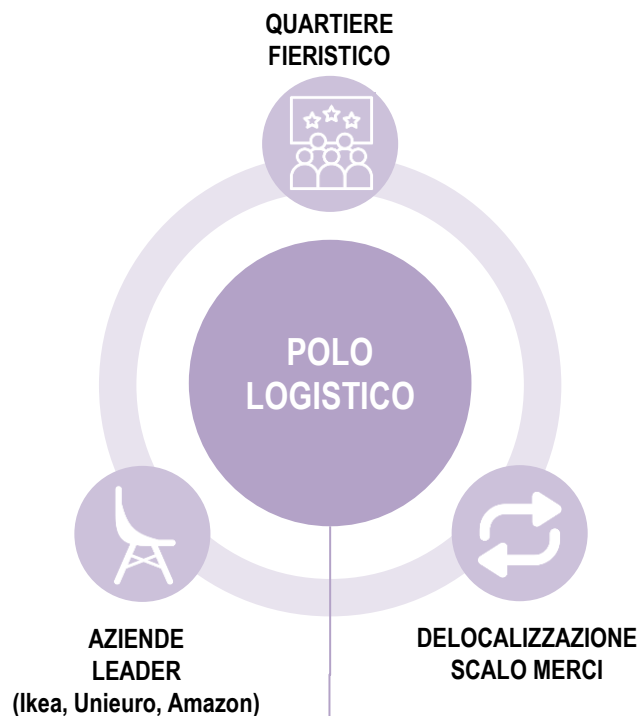
Limiti Amministrativi

-  Limite comune Piacenza
-  Limite Province Emilia
-  Limite Regione Emilia
-  Palazzo Costa Ferrari

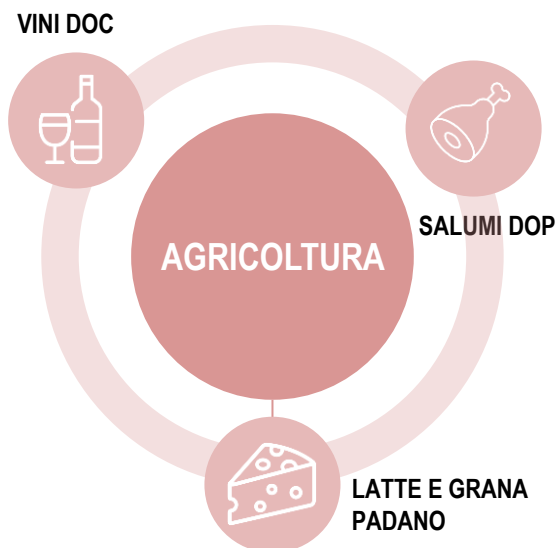


2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Elementi di attrattività del territorio

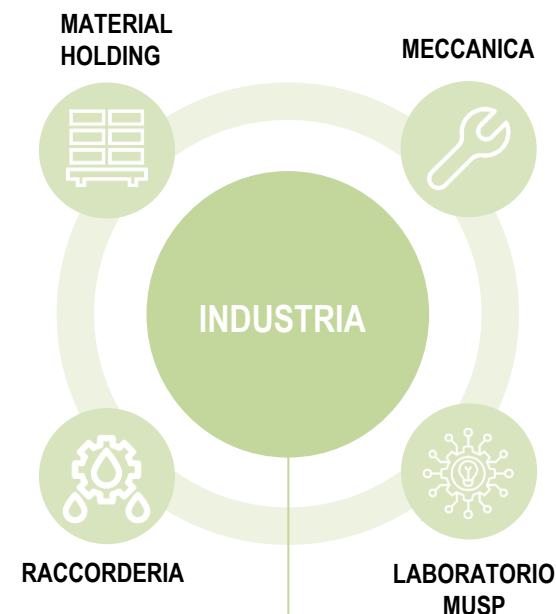


Il polo logistico risulta prossimo al **Corridoio Trans-Europeo Scandinavo-Mediterraneo**, attualmente interessato da importanti progetti di potenziamento infrastrutturale, tra cui la nuova galleria di base del **Brennero**.



I tre settori principali dell'agricoltura piacentina sono:

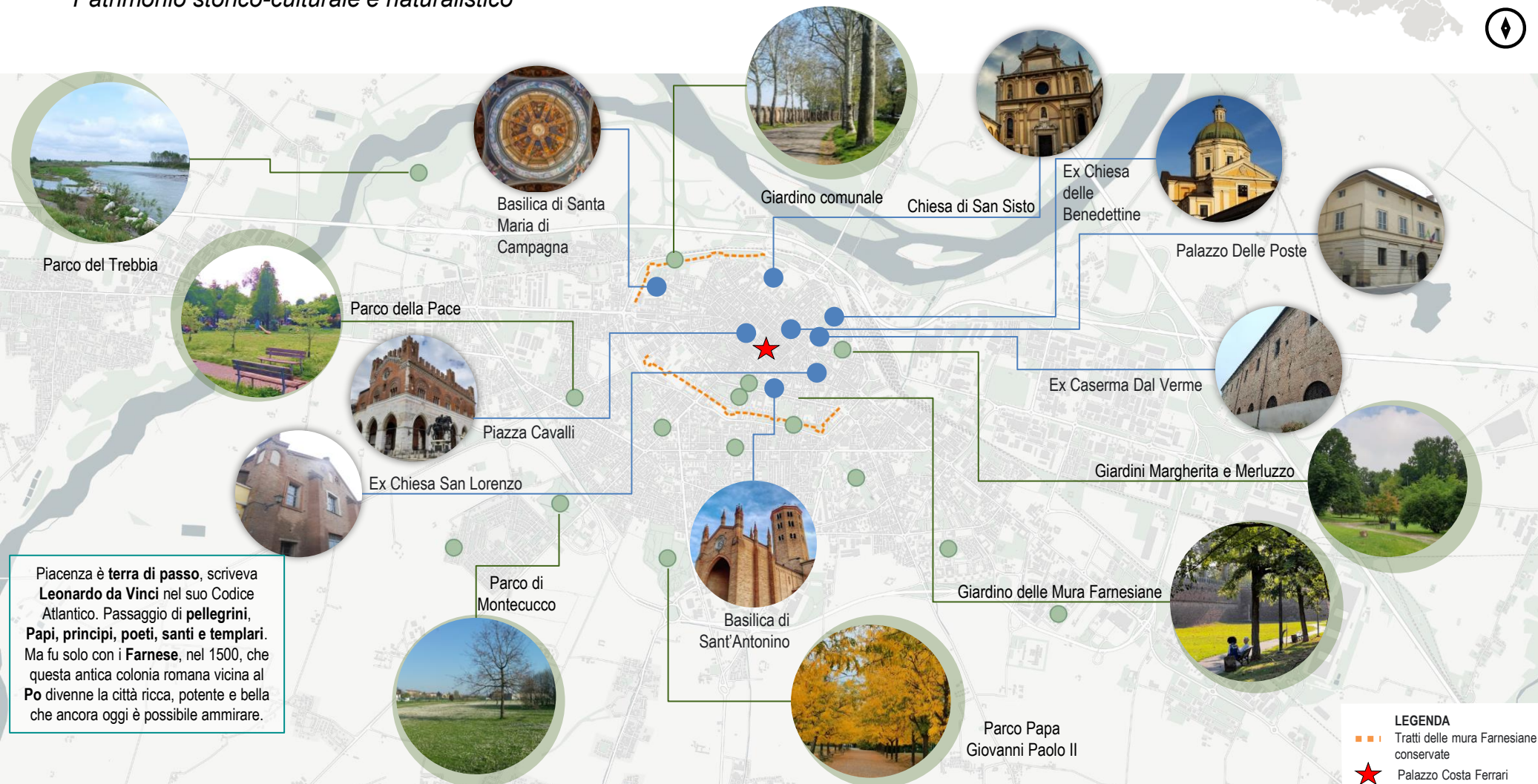
- Il **settore del latte** - in cui operano 24 imprese per quasi 400 addetti e il cui prodotto principale è il **Grana Padano**
- Il **settore dei salumi** - che si concentra sui **tre DOP: coppa piacentina, salame piacentino e pancetta piacentina**.
- La **viticoltura** con la presenza di **36 DOC**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



Principali settori dell'industria piacentina:

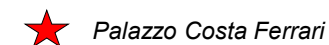
- **Raccorderia:** sono presenti **15 società** di capitali che producono **raccordi forgiati**.
- Sono inoltre presenti aziende del settore delle **macchine utensili** con più di 100 imprese per un totale di 2.500 addetti.
- Significativa rimane la presenza di aziende legate al **material handling**.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

Patrimonio storico-culturale e naturalistico



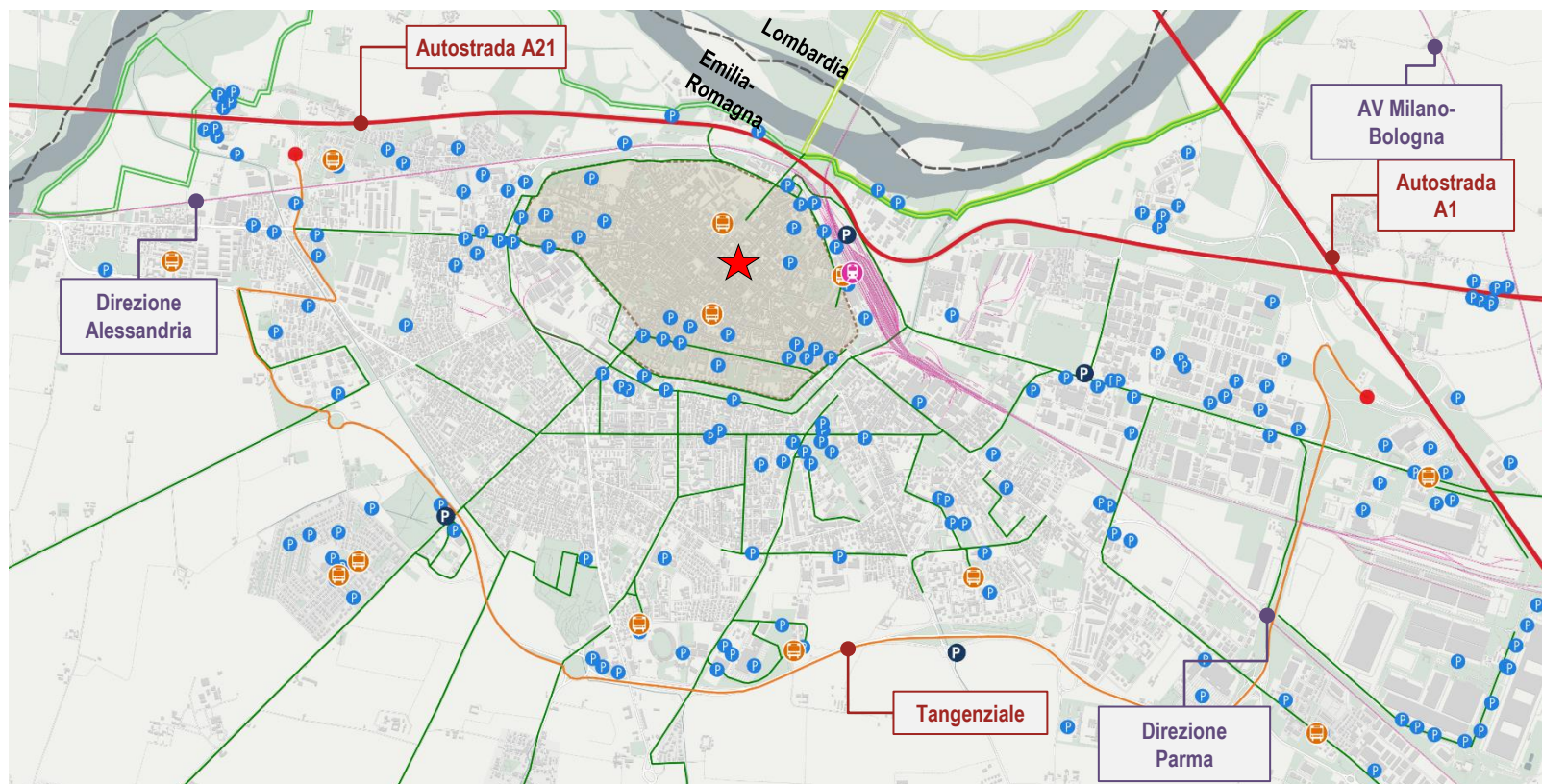
3. Immobile

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 Provincia



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, risalente all'epoca tardo rinascimentale è situato in posizione centrale, all'incrocio tra via Carducci e via Romagnosi. L'ingresso principale è caratterizzato da un imponente portone ligneo e da un elegante portale in pietra finemente decorato, uno degli elementi di maggior pregio della facciata esterna. Un secondo accesso, anch'esso protetto da un portone in legno, si trova su via Romagnosi. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, con un'ala interna che si eleva su quattro piani, oltre a un piano interrato. La struttura comprende tre cortili interni, di cui il principale è accessibile alle automobili provenienti da via Carducci. L'impianto architettonico segue il modello tipico delle dimore nobiliari dell'epoca, con una pianta a U e un ampio atrio rettangolare che conduce a un porticato decorato. Gli interni presentano pareti e soffitti a volta, abbelliti da affreschi e stucchi ornamentali di notevole valore artistico. Il piano terra ha ospitato fino al 2017 gli uffici della Commissione Tributaria Provinciale di Piacenza, distribuiti su due lati dell'edificio. Sempre al piano terra è presente un'unità commerciale attualmente libera. L'edificio si distingue quindi non solo per l'importanza storica e architettonica, ma anche per le sue finiture decorative di qualità, che lo rendono un esempio rappresentativo del tardo Rinascimento emiliano.

Consistenze

Superficie fondiaria:	mq 1.300
Superficie sedime:	mq 1.100
Superficie non edificata:	mq 297
Superficie utile lorda:	mq 3.800
Superficie netta:	mq 3.230

Parametri edilizi

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

Dati catastali

Comune di Piacenza

NCT Foglio 115, p.lla 686

NCEU Fg.115 P.lla 686 sub.:

16 (C/2),	26 (C/2),
17 (A/10),	27 (C/2),
18 (C/2),	28 (C/2),
19 (A/10),	29 (C/2),
20 graffato p.lla 689 sub 4 (C/1),	30 (C/2),
21 (A/10),	31 (C/2),
22 graffato p.lla 689 sub 5 (A/10),	32 (C/2),
23 (A/4),	33 (BCNC)
24 graffato p.lla 689 sub 6 (A/2),	34 (BCNC)
25 graffato p.lla 689 sub 7 (A/2),	

COMUNE: PIACENZA (PC)

● LOCALITA': PIACENZA – Centro Storico

INDIRIZZO: Via Carducci 11

COORDINATE GEORIFERITE: 45° 3' 6.5271"N - 9° 41' 43.6958"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > sì

STATO CONSERVATIVO: buono (piano terra, coperture, prospetti esterni)
pessimo (restante parte dell'edificio)

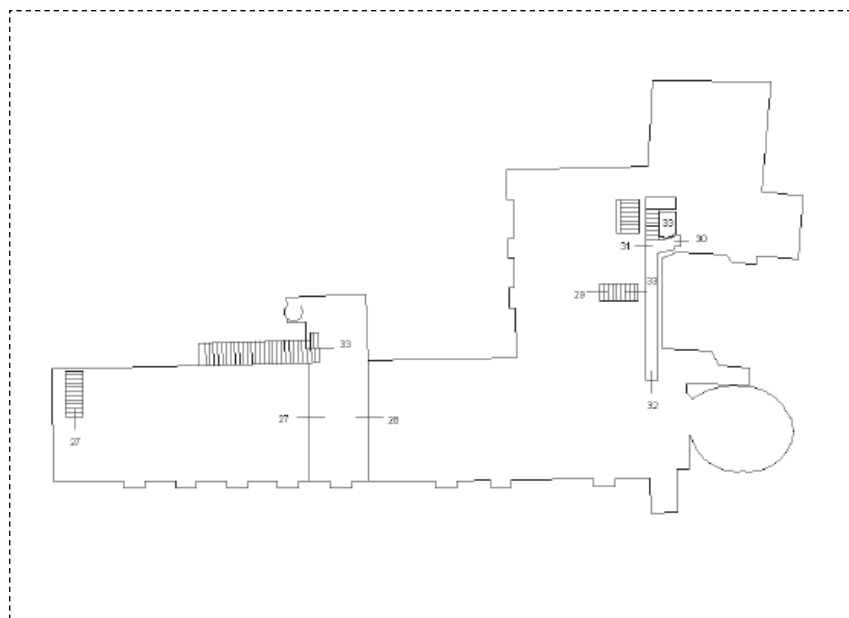


3.3 Caratteristiche conformative

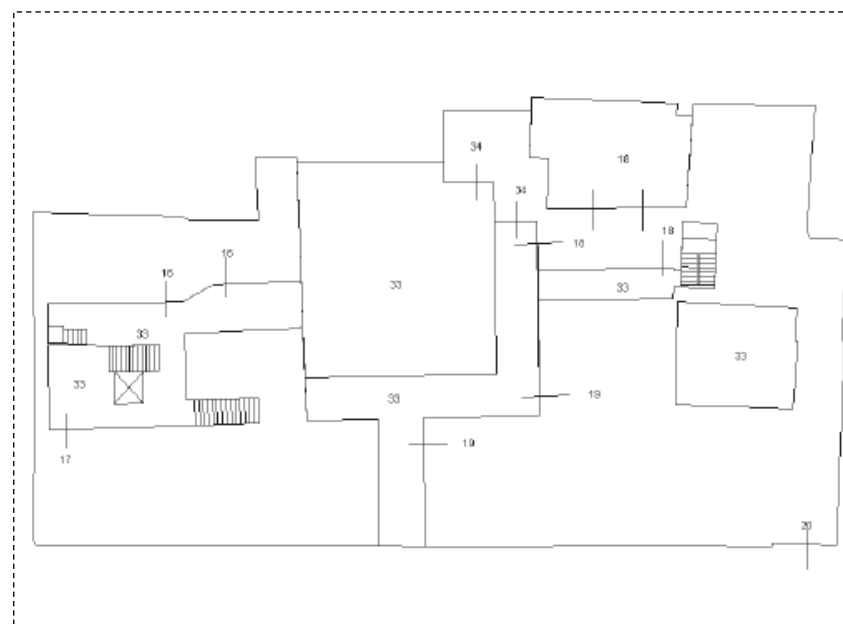


Dimostrazione grafica dei subalterni : Foglio 115 – Particella 686 (1 di 3)

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, con un'ala interna che si eleva su quattro piani, oltre a un piano interrato.



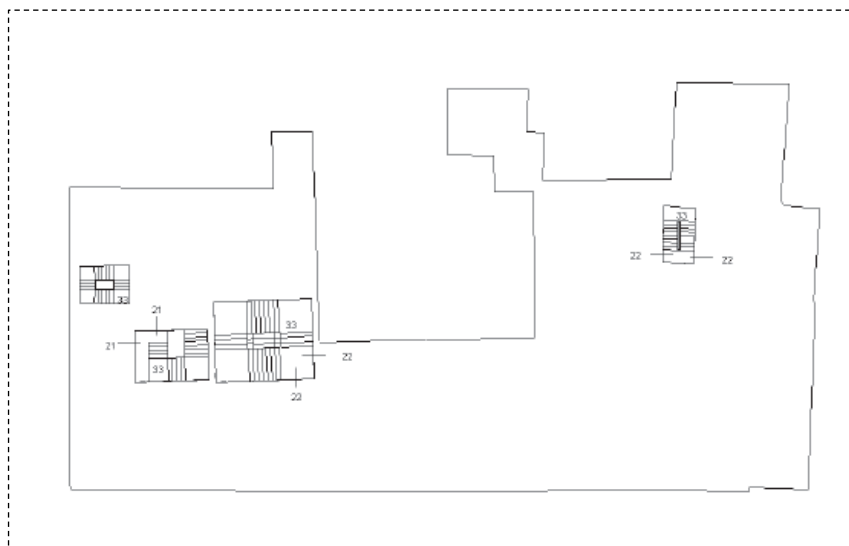
Piano sotterraneo



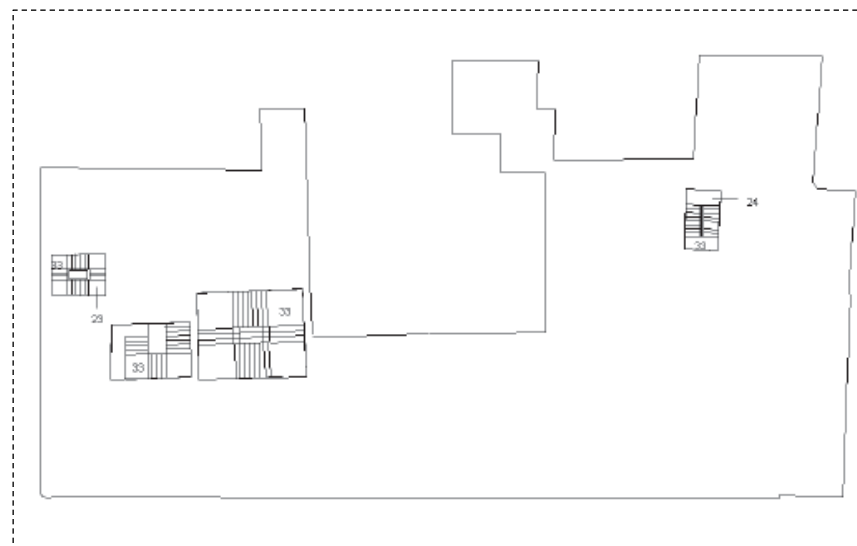
Piano terra

3.3 Caratteristiche conformative

Dimostrazione grafica dei subalterni : Foglio 115 – Particella 686 (2 di 3)



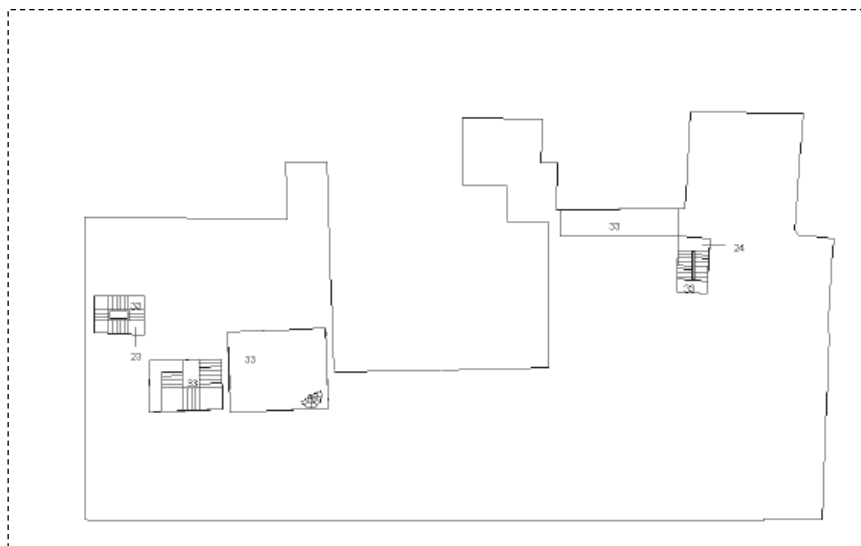
Piano primo



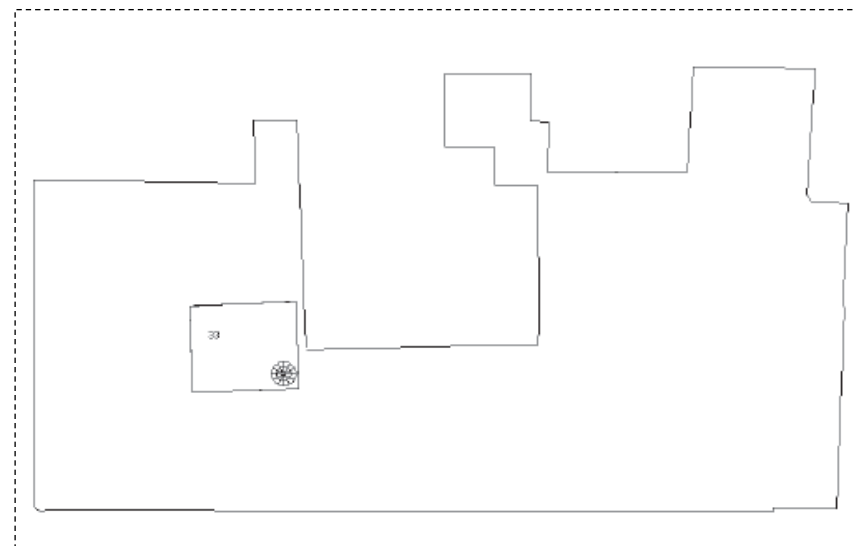
Piano secondo

3.3 Caratteristiche conformative

Dimostrazione grafica dei subalterni : Foglio 115 – Particella 686 (3 di 3)



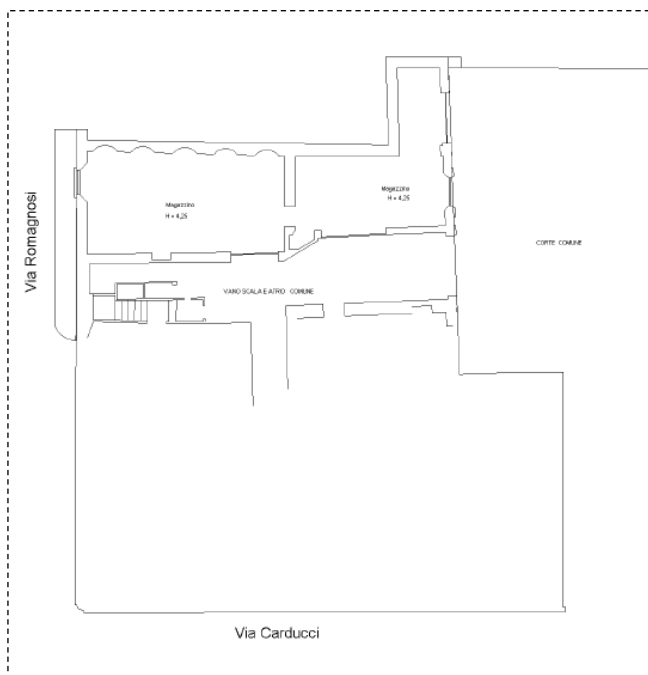
Piano terzo (sottotetto)



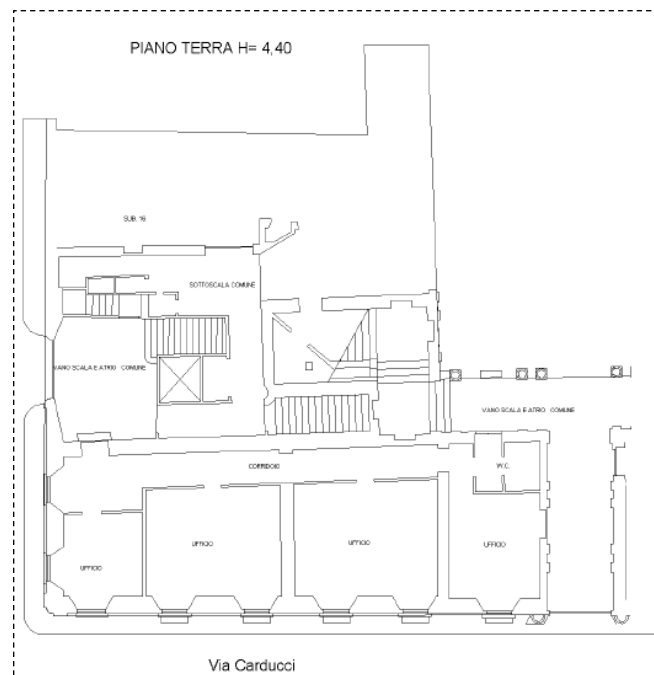
Piano quarto (altana)

3.3 Caratteristiche conformative

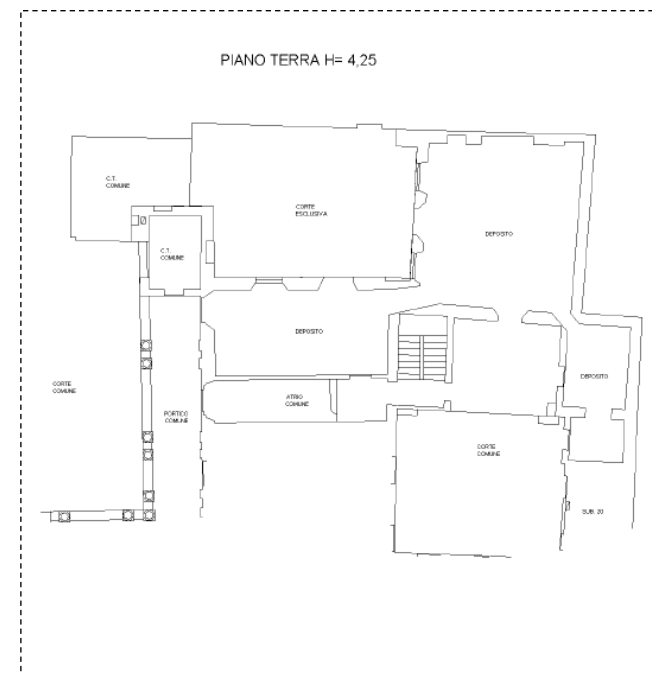
Planimetrie catastali (1 di 8)



Sub. 16



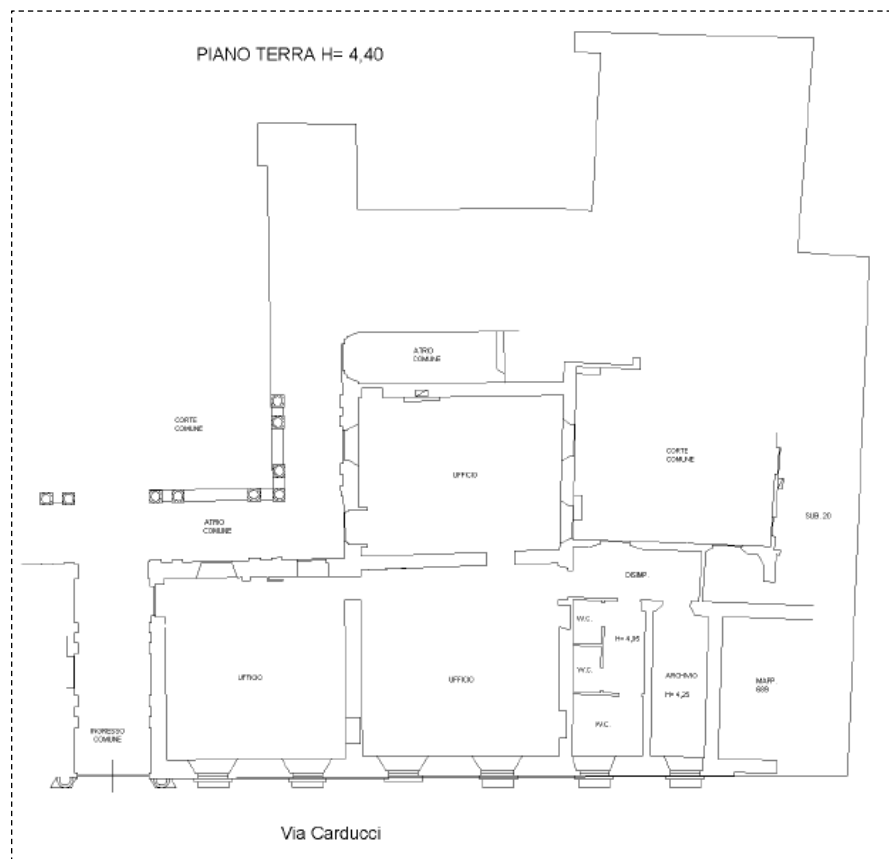
Sub. 17



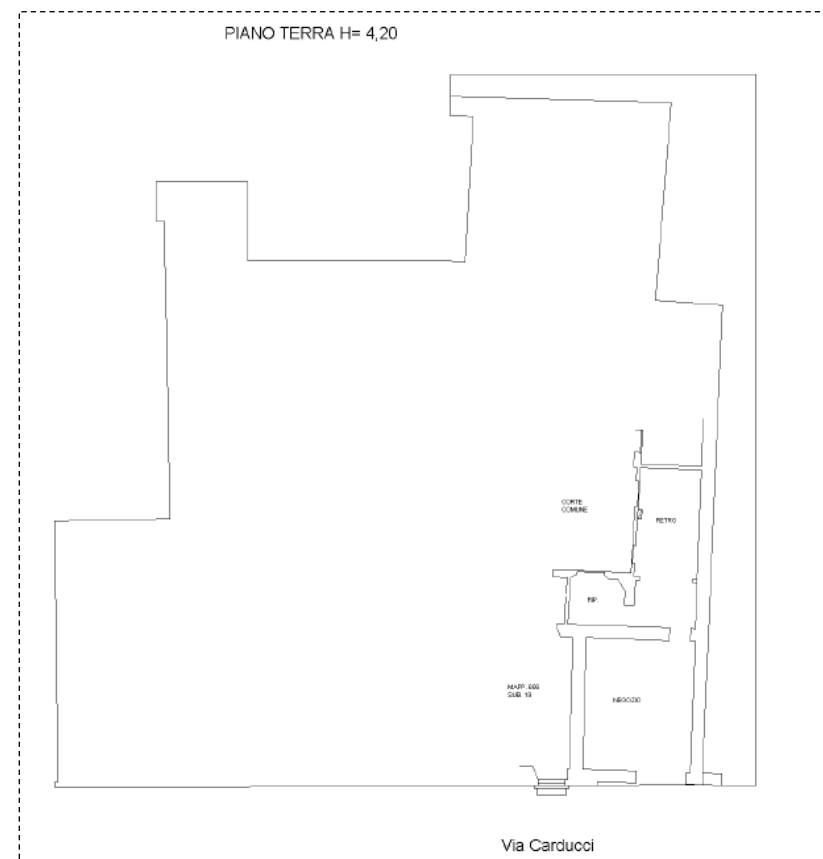
Sub. 18

3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie catastali (2 di 8)



Sub. 19



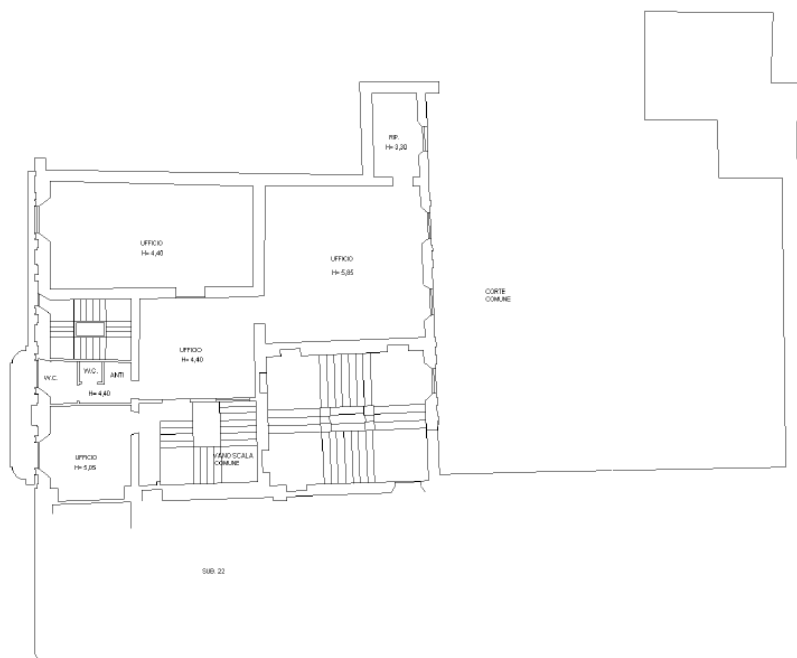
Sub. 20

3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie catastali (3 di 8)

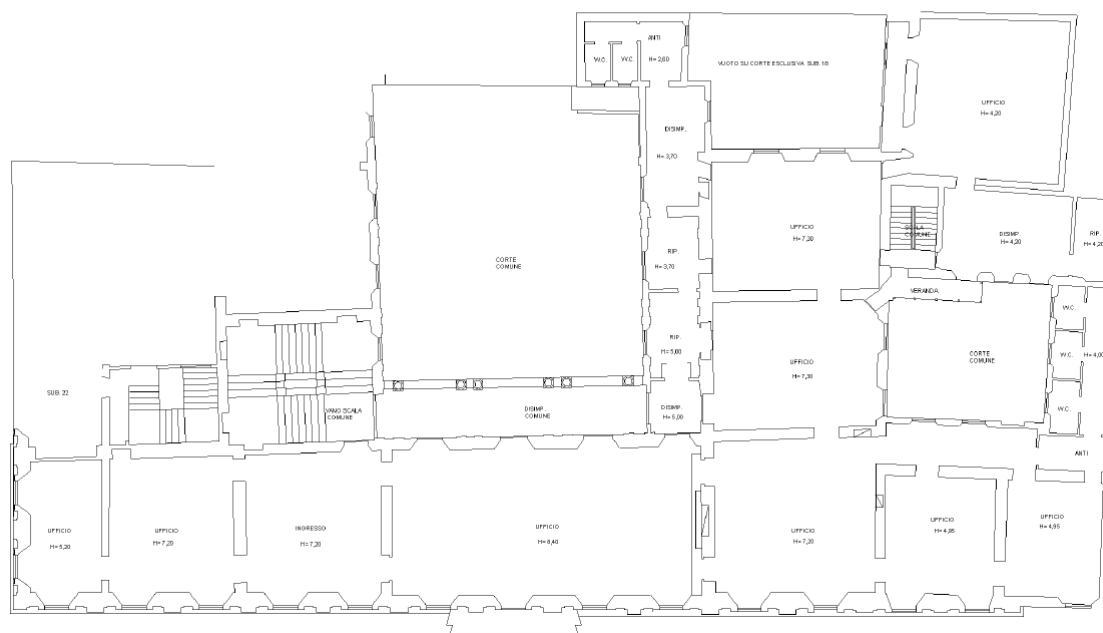


PIANO PRIMO



Sub. 21

PIANO PRIMO

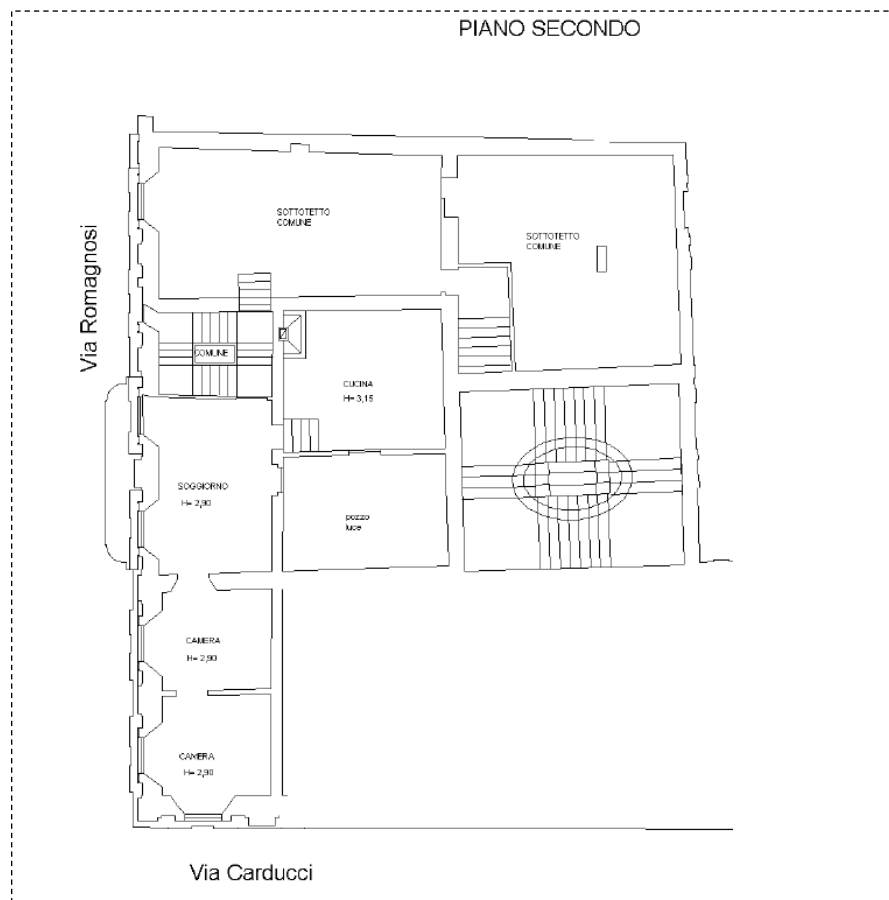


Sub. 22

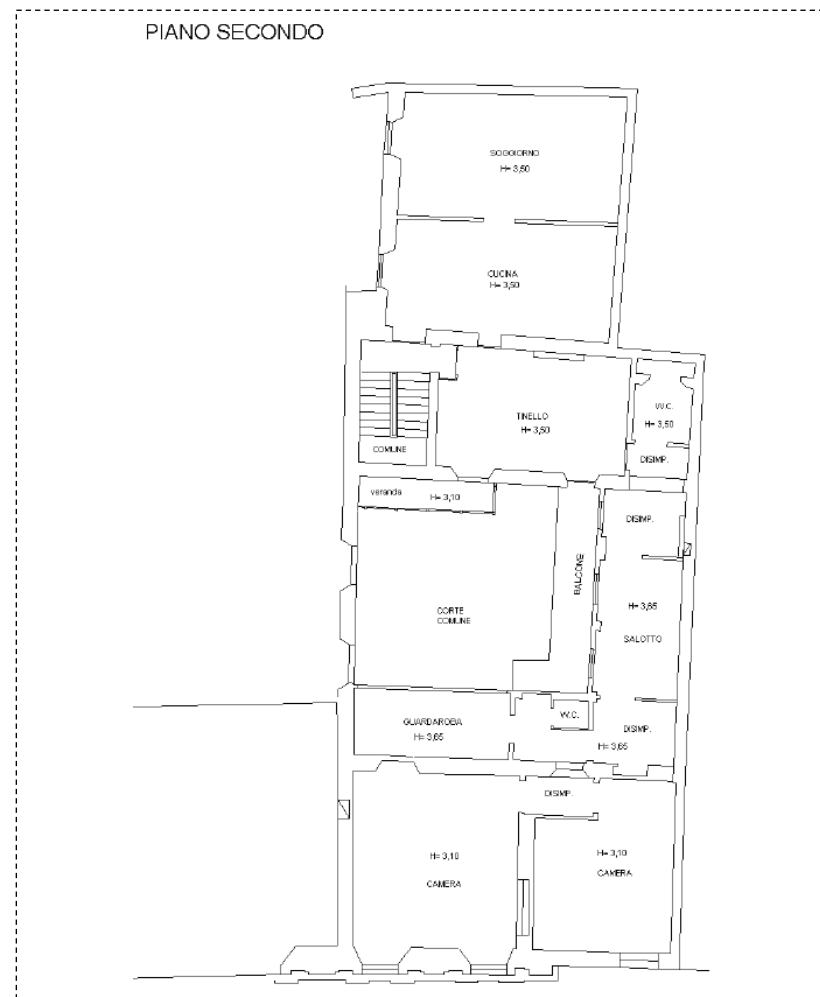


3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie catastali (4 di 8)



Sub. 23



Sub. 24

3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie catastali (5 di 8)

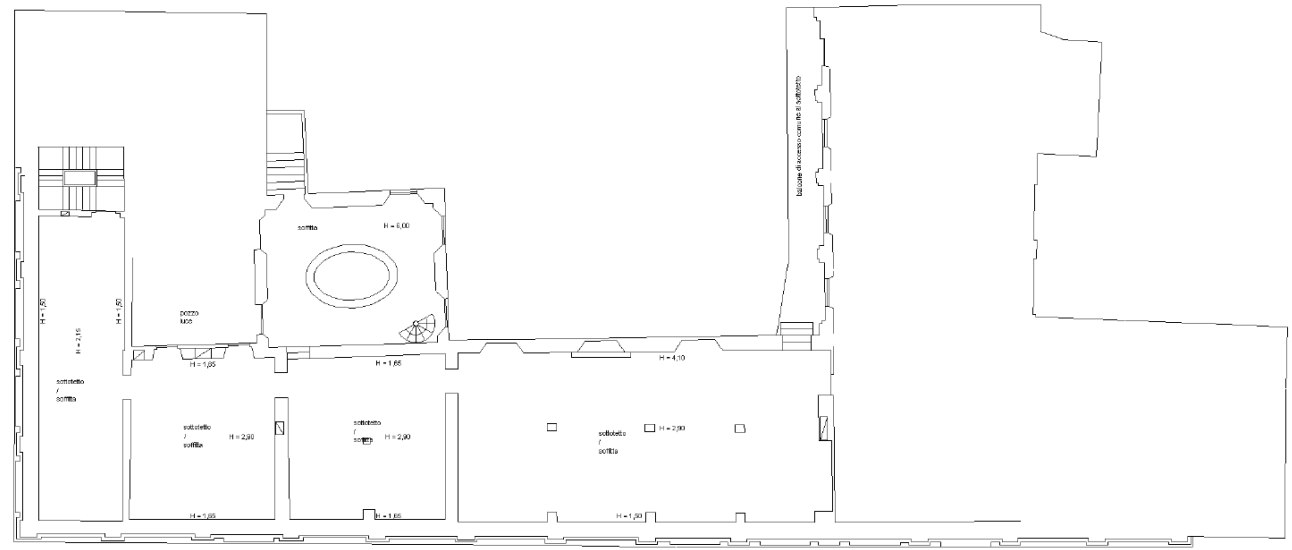


PIANO TERZO/SOTTOTETTO
H=4,30



Sub. 25

PIANO TERZO/SOTTOTETTO



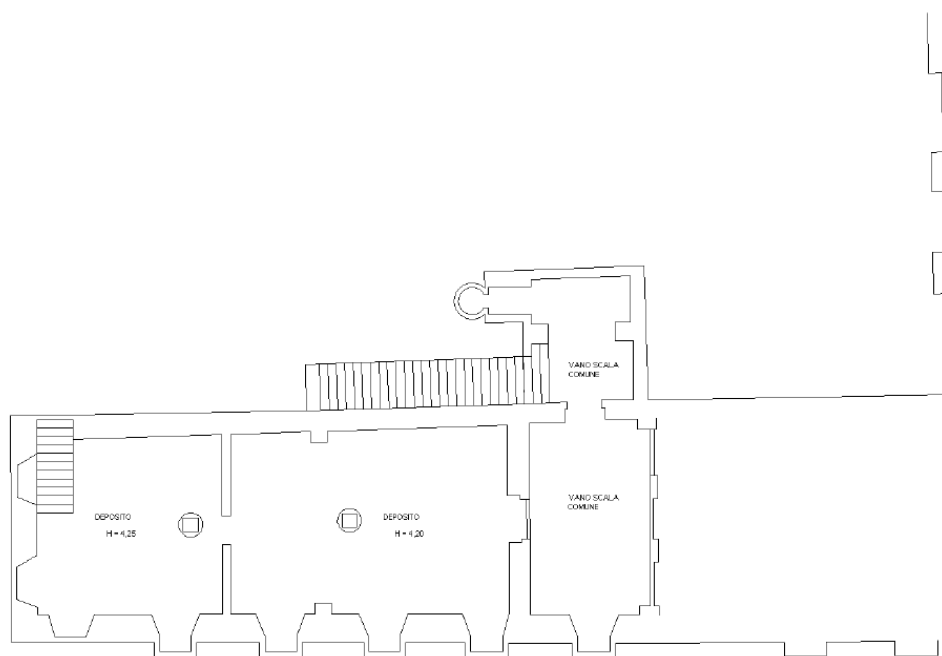
Sub. 26

3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie catastali (6 di 8)

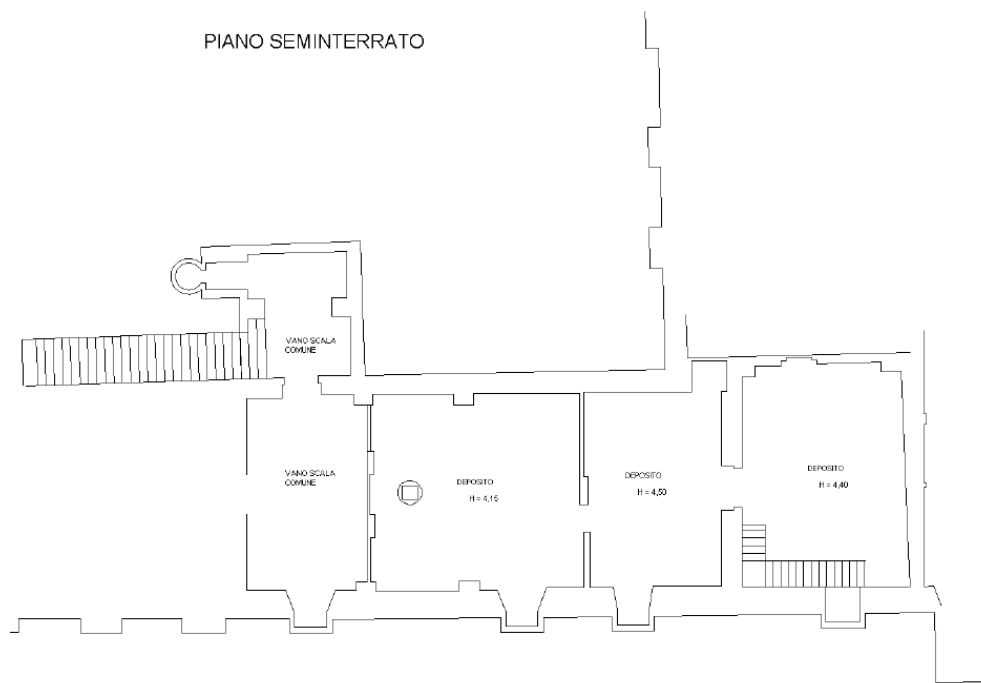


PIANO SEMINTERRATO



Sub. 27

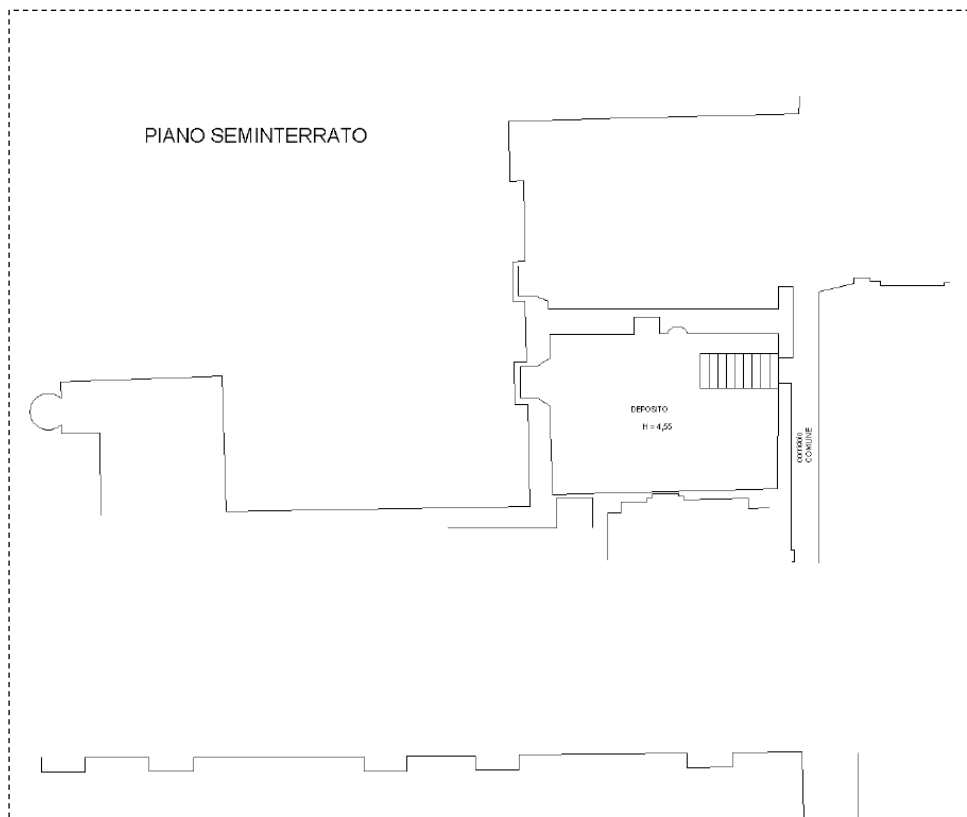
PIANO SEMINTERRATO



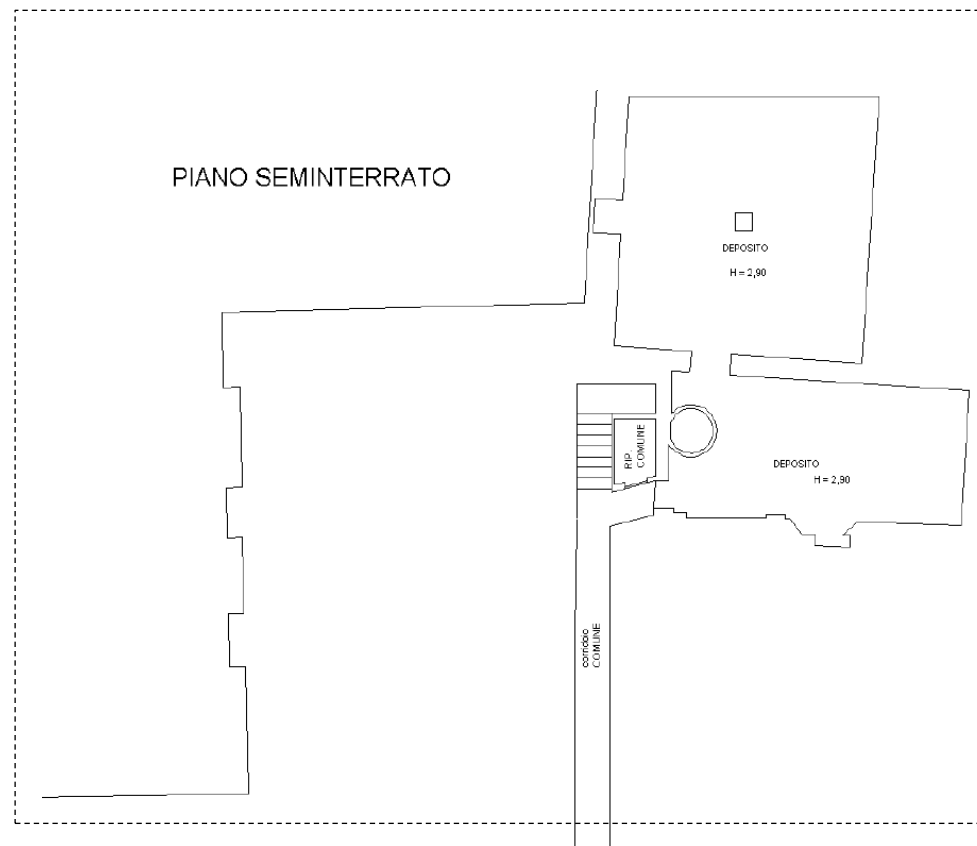
Sub. 28

3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie catastali (7 di 8)



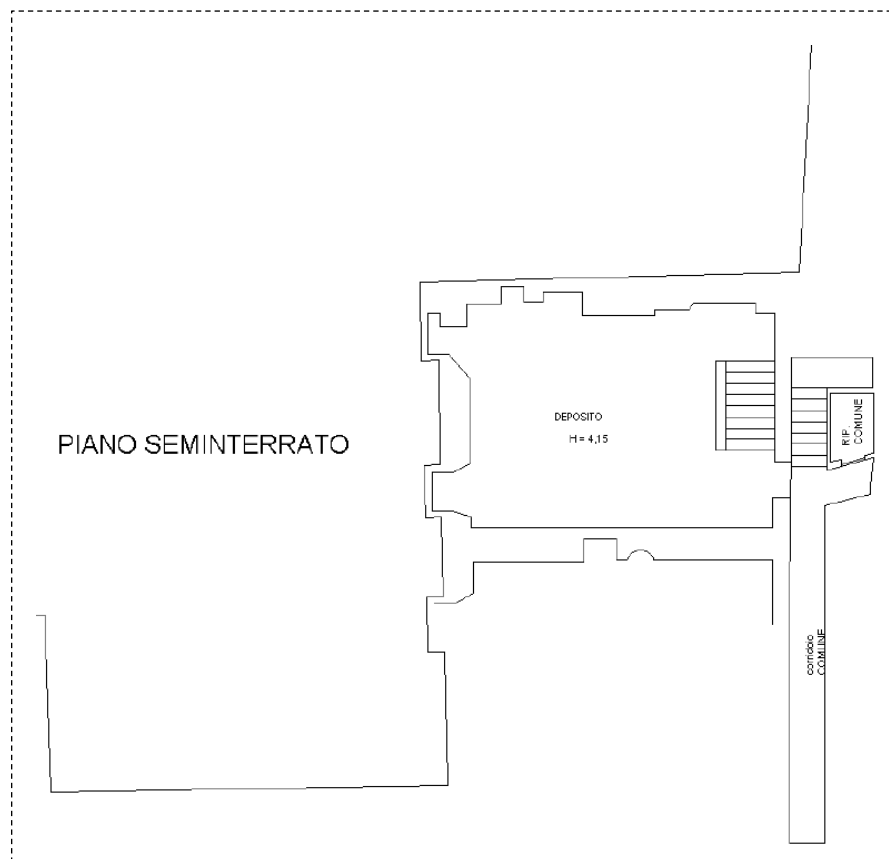
Sub. 29



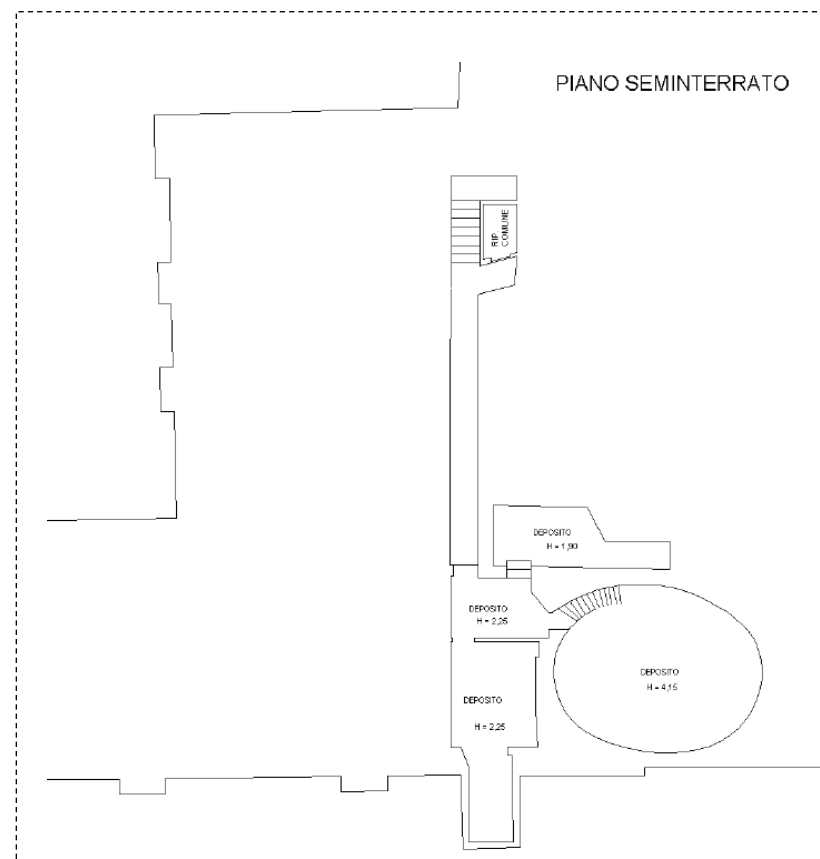
Sub. 30

3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie catastali (8 di 8)



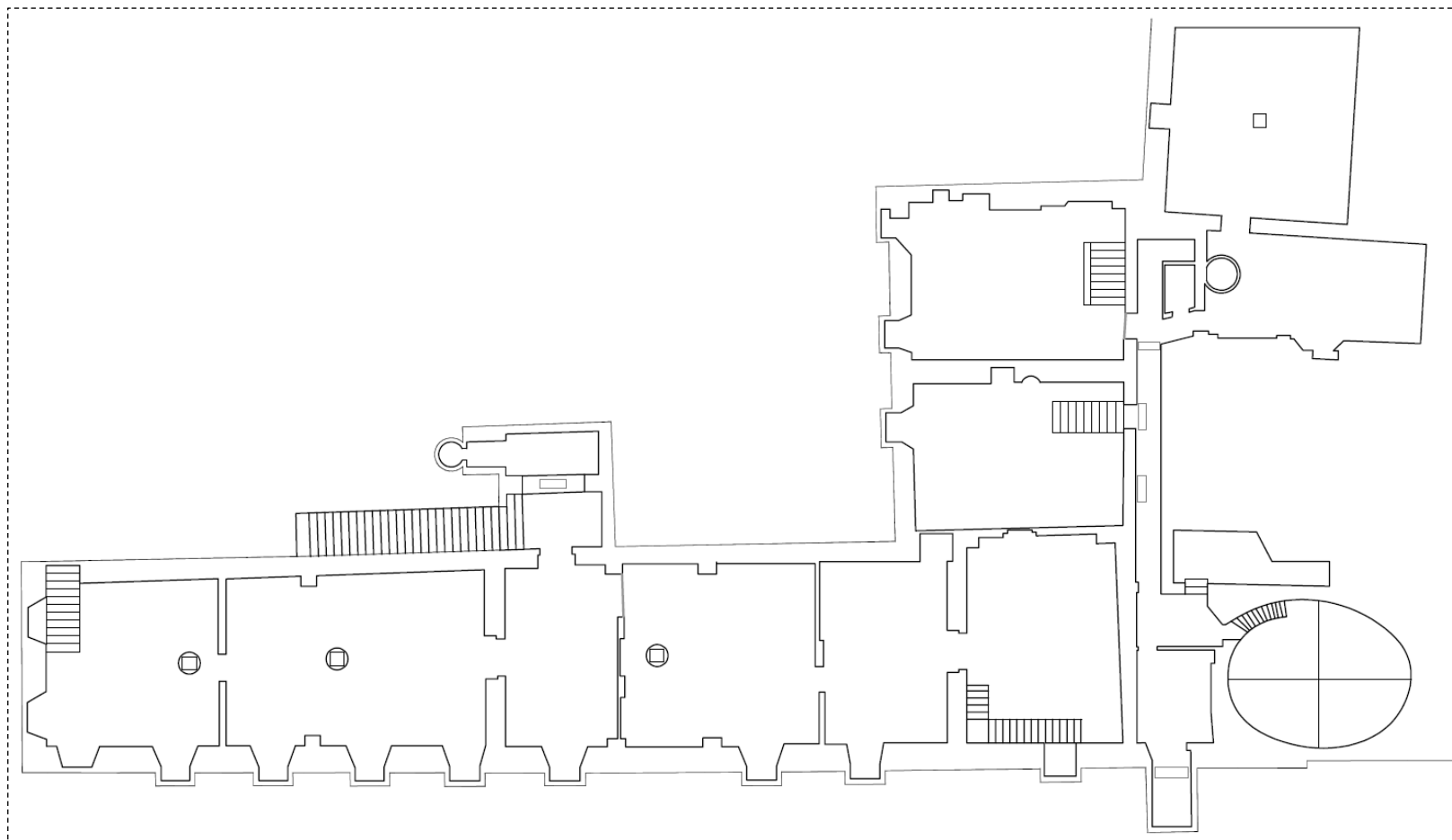
Sub. 31



Sub. 32

3.3 Caratteristiche conformative

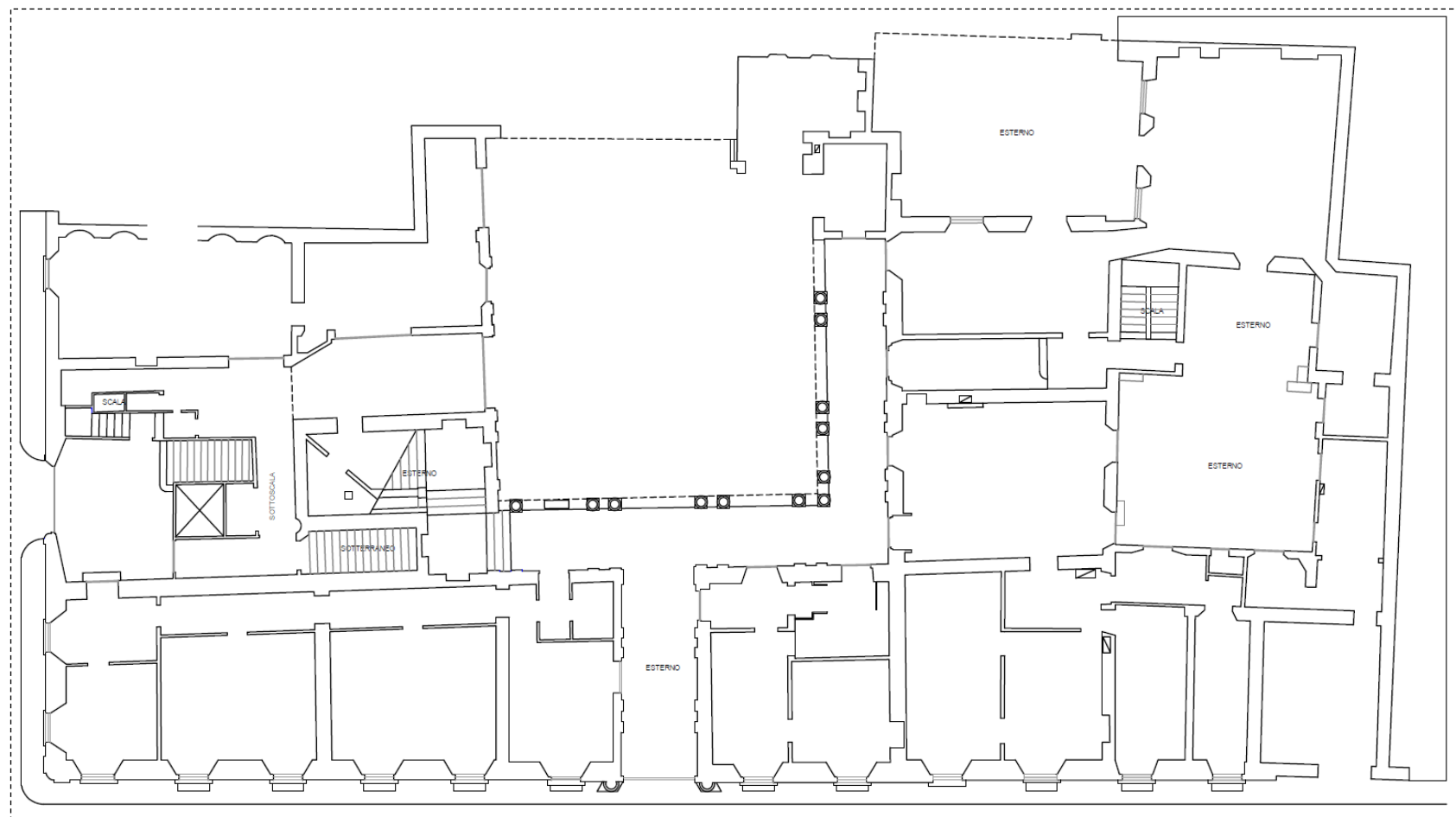
Planimetrie di rilievo (1 di 5)



Piano interrato

3.3 Caratteristiche conformative

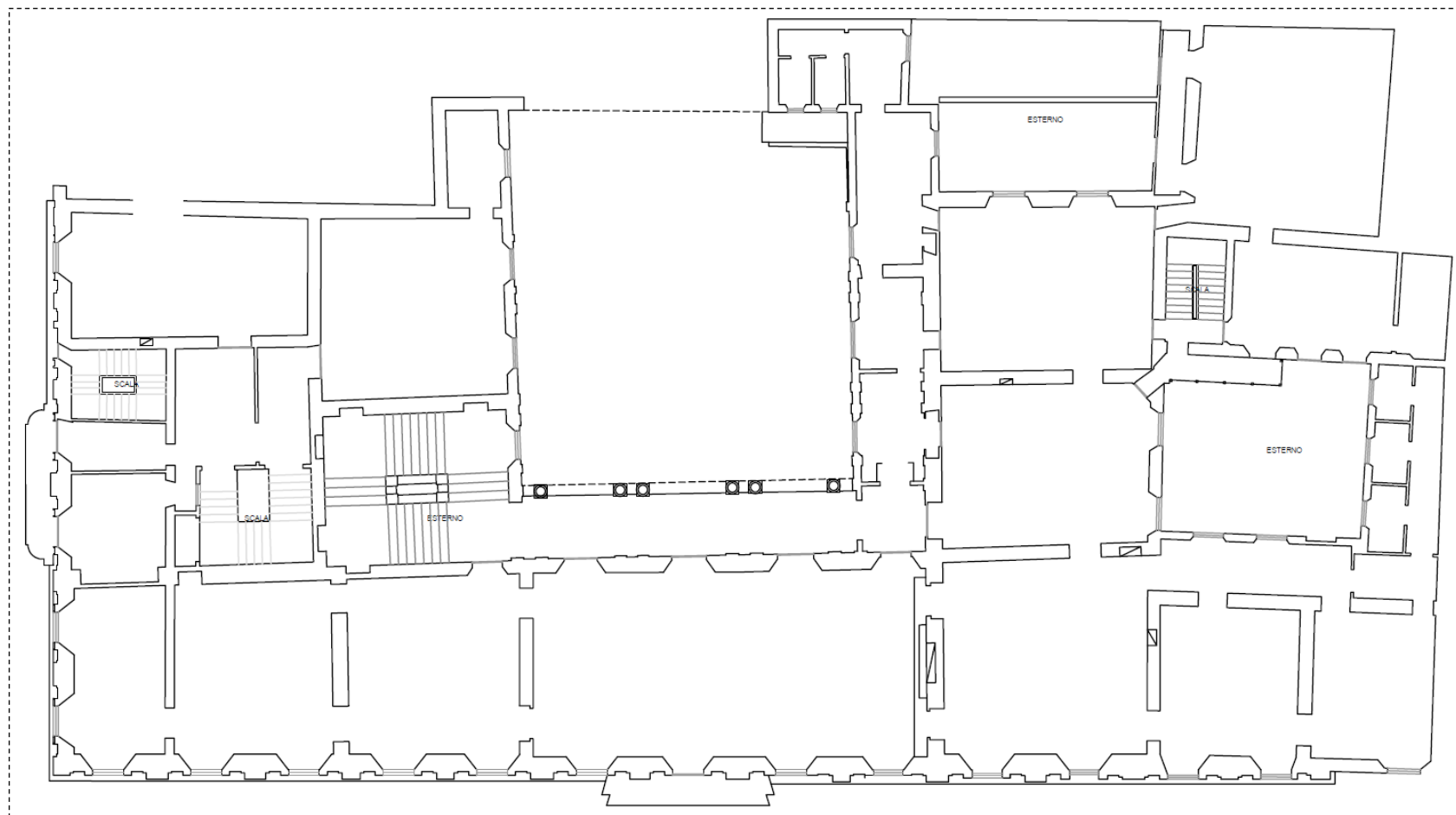
Planimetrie di rilievo (2 di 5)



Piano terra

3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie di rilievo (3 di 5)

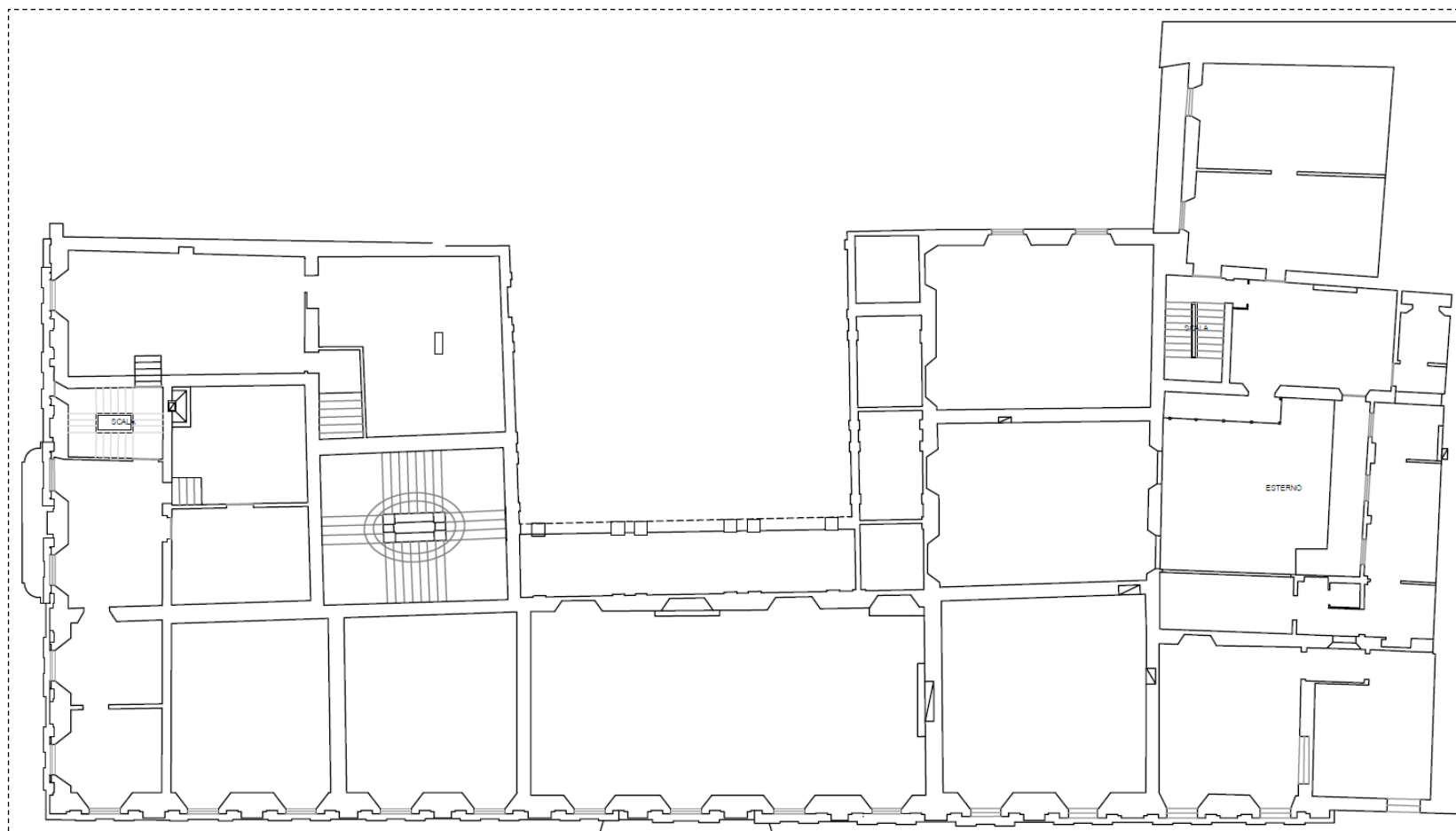


Piano primo



3.3 Caratteristiche conformative

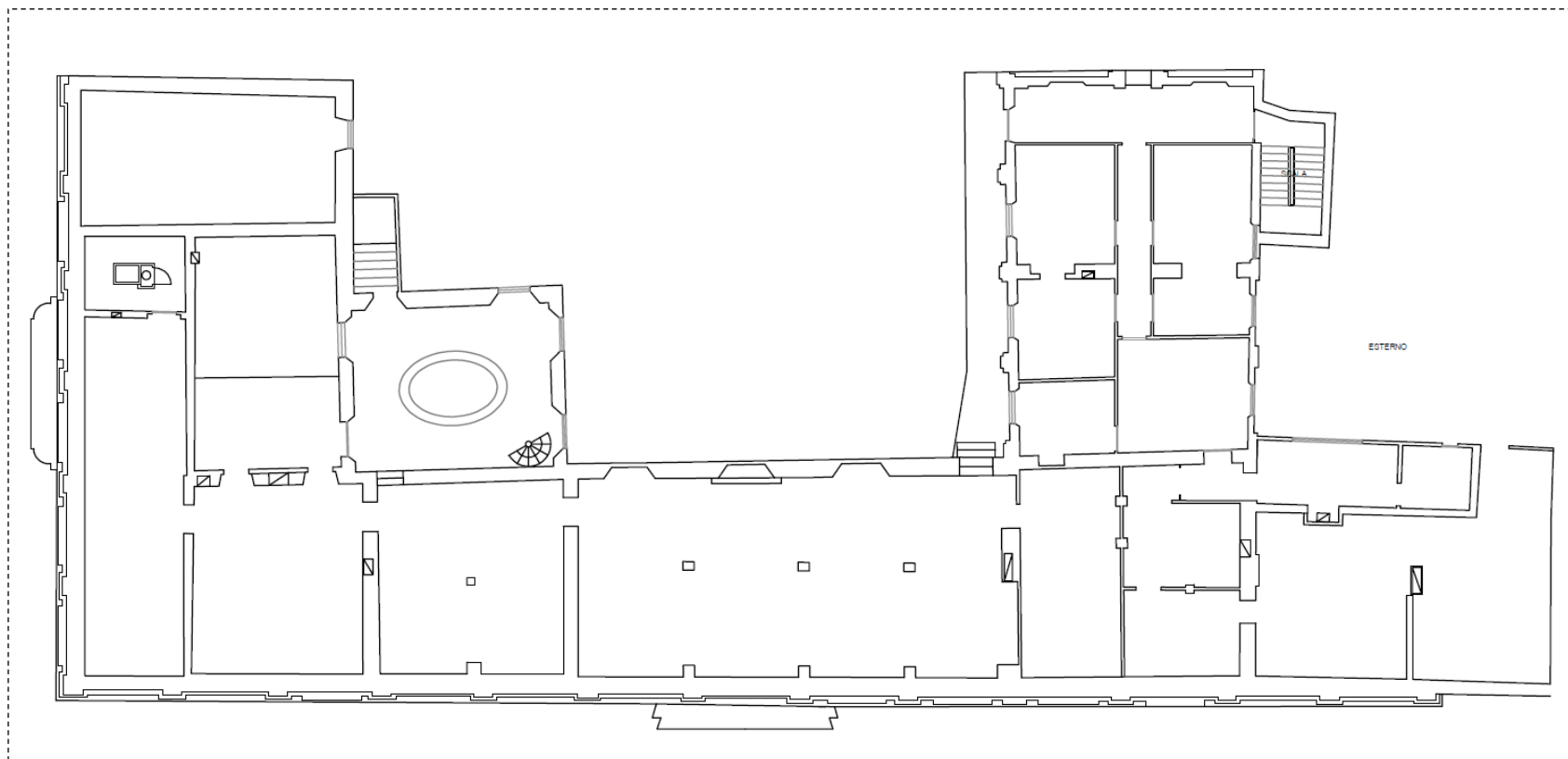
Planimetrie di rilievo (4 di 5)



Piano secondo

3.3 Caratteristiche conformative

Planimetrie di rilievo (5 di 5)



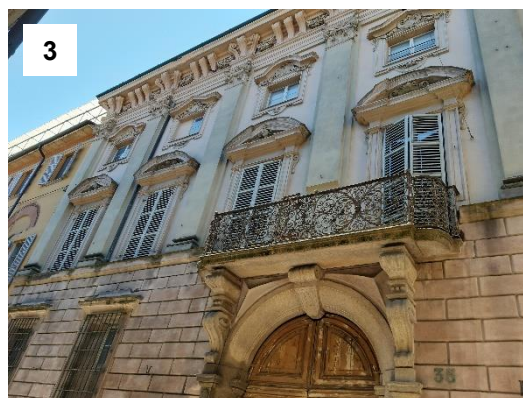
Piano terzo

3.4 Documentazione fotografica (1 di 3)

Documentazione fotografica facciata principale



Mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici

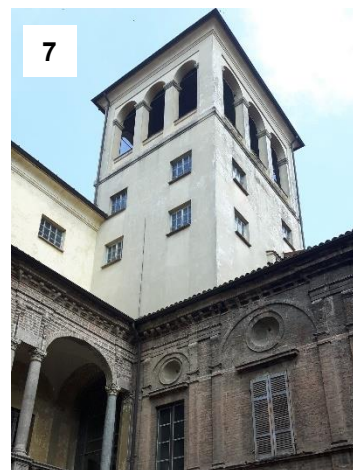


3.4 Documentazione fotografica (2 di 3)

Documentazione fotografica della corte



Mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici



3.4 Documentazione fotografica (3 di 3)

Documentazione fotografica degli spazi interni



3.5 Rilevanza storico-artistica (1 di 5)

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE


- Decreto Ministeriale (18/10/1968)
- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto prot. n. 1140 del 11/02/2008.

IL CONTESTO

- **SIC e ZPS**
Non presenti

Autorizzazioni

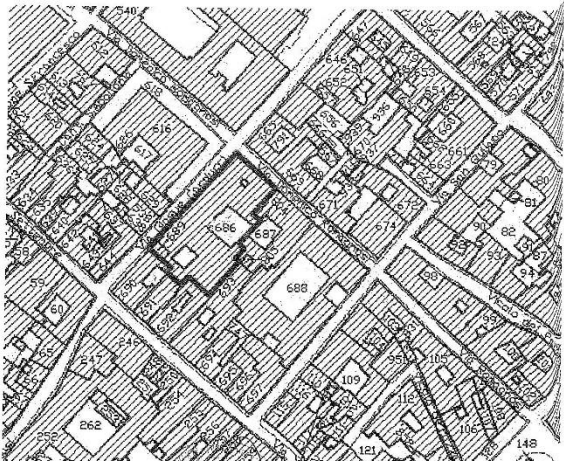
- **Richiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza** con prot. n. 13094 del 01/09/2025




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

<p>Identificazione del Bene</p> <table border="0"> <tr> <td>Denominazione</td> <td>PALAZZO FERRARI, SACCHINI, CALCIATI, COSTA</td> </tr> <tr> <td>Regione</td> <td>EMILIA ROMAGNA</td> </tr> <tr> <td>Provincia</td> <td>PIACENZA</td> </tr> <tr> <td>Comune</td> <td>PIACENZA</td> </tr> <tr> <td>Località</td> <td>PIACENZA</td> </tr> <tr> <td>Cap</td> <td>29100</td> </tr> <tr> <td>Nome strada</td> <td>Via Carducci</td> </tr> <tr> <td>Numero civico</td> <td>9-11</td> </tr> <tr> <td>Dati Catastali</td> <td>Fg.115, p.lle 686 C.T./ 686 C.F. sub da 1 a 15/ 689 C.F. sub. da 1 a 15</td> </tr> </table>	Denominazione	PALAZZO FERRARI, SACCHINI, CALCIATI, COSTA	Regione	EMILIA ROMAGNA	Provincia	PIACENZA	Comune	PIACENZA	Località	PIACENZA	Cap	29100	Nome strada	Via Carducci	Numero civico	9-11	Dati Catastali	Fg.115, p.lle 686 C.T./ 686 C.F. sub da 1 a 15/ 689 C.F. sub. da 1 a 15	<p>Planimetria all'edilizia</p>
Denominazione	PALAZZO FERRARI, SACCHINI, CALCIATI, COSTA																		
Regione	EMILIA ROMAGNA																		
Provincia	PIACENZA																		
Comune	PIACENZA																		
Località	PIACENZA																		
Cap	29100																		
Nome strada	Via Carducci																		
Numero civico	9-11																		
Dati Catastali	Fg.115, p.lle 686 C.T./ 686 C.F. sub da 1 a 15/ 689 C.F. sub. da 1 a 15																		

Planimetria Catastale




Visto: IL DIRETTORE REGIONALE
Ing. Luciano Marchetti



3.5 Rilevanza storico-artistica (2 di 5)

1. Att. al 3/08 fori del

Bologna, 14 FEB. 2008 *PC/PC*

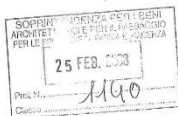

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE
PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
dell'EMILIA ROMAGNA
Via S. Isaia, 29 - 40123 Bologna
Telefono 051-3397011 / fax 051-3397077

RACCOMANDATA A.R. Alla Agenzia del Demanio
Filiale Emilia Romagna
Piazza Malpighi, 11
40123 Bologna

RACCOMANDATA A.R. Al Sindaco del comune di Piacenza
Piazza Cavalli, 2
29100 Piacenza

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e per il
Paesaggio delle Province di
Parma e Piacenza
Via Bodoni, 6
43100 PARMA

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni
Archeologici
dell'Emilia
Romagna
Via Belle Arti, 52
40100 BOLOGNA



PC/PC 214

T.69


Class. 34.07.04/2366
Prot. N° 2016

Allegati: vari

OGGETTO: PIACENZA
PALAZZO FERRARI-SACCHINI-CALCIATI-COSTA
Decreto D.R. del 11/02/2008 emesso ai sensi degli artt. 10-12 del Decreto Legislativo 42/2004.
NOTIFICA DELLA DICHIARAZIONE D'INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 15 C.1 DEL
DECRETO LEGISLATIVO 42/2004.
Si trasmette alla proprietà, ai fini della notifica formale prevista dall'art. 15 - comma 1 - del D.Lgs. 42/2004, un esemplare del provvedimento di tutela, emesso da questa Direzione Regionale ai sensi degli artt. 10-12 a carico dell'immobile in oggetto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.
La presente comunicazione, con il decreto allegato, viene notificata anche al Comune di ubicazione dell'immobile in oggetto affinché questi aggiorni, per quanto di competenza, l'elenco degli immobili tutelati nel territorio di pertinenza.
Si comunica inoltre che, come segnalato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici con nota prot. n. 19357 del 20/11/2007, a carico dell'area su cui insiste l'immobile in oggetto non esistono provvedimenti di tutela ai sensi della normativa vigente. Tuttavia l'immobile è collocato in pieno centro storico della città di Piacenza, laddove sono presenti depositi archeologici pianificati, si richiede pertanto di comunicare ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di tale immobile, la prescrizione di sottoporre a parere autorizzativo della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ogni progetto che comporti modifiche all'assetto attuale del sottosuolo al fine di verificare in via preventiva l'eventuale presenza di resti e/o depositi di interesse archeologico.
Copie del provvedimento in oggetto, vengono inviate alle Soprintendenze per l'aggiornamento dei loro elenchi.

MGS *del*

IL DIRETTORE REGIONALE
(Ing. Luciano Marchetti)


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", come modificato con il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 e n. 157;


Visto il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005, recante i criteri e le modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà delle persone giuridiche private senza fine di lucro;

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";

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna conferito all'Ing. Luciano Marchetti con D.P.C.M. del 23 gennaio 2008;

Vista la nota con la quale la Agenzia del Demanio-Filiale Emilia Romagna- Bologna, piazza Malpighi, 11-40123 BO- 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 per il Paesaggio espresso con nota prot. 1068 del 29/01/2008;




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

Ritenuto che l'immobile
denominato

provincia di
comune di
località
sito in
numero civico

**PALAZZO
FERRARI, SACCHINI, CALCIATI, COSTA**
PIACENZA
PIACENZA
PIACENZA
VIA CARDUCCI
9-11

Distinto al foglio 115, p.le 686 C.T./ 686 C.F. sub da 1 a 15/ 689 C.F. sub. da 1 a 3 - come dalla allegata planimetria catastale;
di proprietà della Agenzia del Demanio - Filiale Emilia Romagna - Bologna, piazza Malpighi, 11-40123 BO- 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;

DECRETA

che il bene denominato **PALAZZO FERRARI, SACCHINI, CALCIATI, COSTA**, 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.

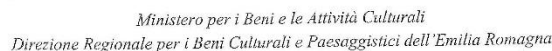
Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bologna, 11/02/2008

IL DIRETTORE REGIONALE
(Ing. Luciano Marchetti)

MGS *del*



Identificazione del Bene

Denominazione	PALAZZO FERRARI,SACCHINI,CALCIATI,COSTA
Regione	EMILIA ROMAGNA
Provincia	PIACENZA
Comune	PIACENZA
Località	PIACENZA
Cap	29100
Nome strada	Via Carducci
Numero civico	9-11

Relazione Storico-Artistica

La sortuosa dimora che il conte Corrado Ferrari (Piacenza, 1638-1704), figlio di Paolo (†1684), antico mercante di stoffe cariche di stoffe dal cala Raimondo II Farinese nel 1680, si fece costruire sull'antica contrada S. Michele (attuale via Carducci,11), è il portavo di un ampio e ambizioso progetto cui si dedicò, negli ultimi anni della propria esistenza. Nel 1660, Paolo Ferrari aveva acquistato da Matteo Costa una dimora con orto nella parrocchia di S. Michele, all'incrocio fra le vie di S. Michele e del Dazio Vecchio (attuale via Rotondesi). Si trattava di una dimora antica, ma non tale da riflettere il prestigio del nuovo status sociale raggiunto da Corrado, insediato in titolo nobiliare che l'aveva fatto Farinese (1680), quindi marchese del medesimo ducato (1681), il che gli garantì l'accesso al Consiglio Generale della città della chiesa.Ferrari.

della classe Fontana.

Persona colta e appassionato cultore della cultura, a Paolo deve la formazione di una prestigiosa raccolta di dipinti, poi purtroppo dispersi. L'acquisizione del prestigio raggiunto lo sollecitò a promuovere la ricerca storica sulla propria residenza per adeguarla al proprio status. Sulla base delle indagini archivistiche, è stato possibile ricostruire un maggiore attendibilità e circostanziate le fasi evolutive del cantiere della residenza del conte Paolo Ferrer, individuare le case che la famiglia aveva in Piacenza e gli estesi possedimenti nei comuni limitrofi, a Valleria, a Soursa e a Mervone. Dall'atto testamentario (11 settembre 1704) del conte Corrado si vide che la costruzione del palazzo, avviata nella seconda metà del Seicento, fu portata a termine dal nipote ed erede Giuseppe Sacchini, il quale annesso al proprio il cognome dello zio. Il programma iniziale dei lavori prevedeva non pochi specifici interventi di "abbellimento" delle facciate esterne, e solo qualche modifica agli spazi interni. Il conte Corrado Ferrer appurava deciso di avviare l'abbellimento del prospetto dell'edificio che presentava un andamento irregolare, recava tracce di fessure e di porte pommate, limitando i lavori all'androne terreno e alla loggia. E' quanto si apprende dagli accordi sottoscritti il 16 dicembre 1685 tra il committente, il marchese Corrado Ferrer, e l'architetto Giovanni Battista Piranesi, che era stato chiamato a "portare a compimento" la facciata del palazzo. La scelta di affidare la facciata a Milano dalla magnifica di piazza miettiamo rosso... "del tutto simile".

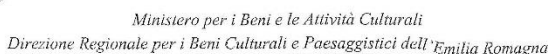
L'opera fu completata nel 1704, ma la famiglia continuava ad intrattenere l'ingresso alla casa dalla strada del stesso marmoreo nel palazzo del marchese Corrado Ferrer.

Nel 1704, il conte Corrado Ferrer, che era stato chiamato a "portare a compimento" la facciata del palazzo, si trasferì con la contessa San Michele, a uccidere. L'istituto Dado Vecchio.

Il conte Corrado Ferrer, che era stato chiamato a "portare a compimento" la facciata del palazzo, si trasferì con la contessa San Michele, a uccidere. L'istituto Dado Vecchio.

Gazzola, occupava solo una parte dell'area stradale e l'ingresso era a nord, sul stesso lato del viale sopravvissuto.

una casa rustica, comunicante con la dimora dei conti Ferrer. All'Archivio di Stato di Piacenza sono conservati documenti che contengono precisi riferimenti a lavori di sistemazione e di ampliamento.



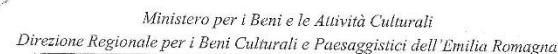
monché la descrizione della vecchia casa dei conti Ferrari, che esibiva un disegno di facciata irregolare con tracce di finestre e di porte tamponate. I documenti riferiscono dei rapporti intrattenuti dal committente con i leguani Provino Dalmazio della Porta (Manno, 1656-Piacenza, 1694), stuccatore, e con Giovanni Donati, muratore, responsabile dell'apertura di alcune porte nelle sale al piano nobile e di nove finestre al piano terra.

Non soddisfatto di questi lavori, perché non rispondenti a un'organica operazione di rifacimento, in quanto limitati a interventi episodici e circoscritti ad alcune parti della casa, il conte Corrado Ferrari intraprese una vera e propria operazione di radicale trasformazione dell'edificio già nel 1687, avviata con un rifacimento ex novo sia della facciata, che si estese sul fronte settentrionale verso la contrada del Dazio Vecchio fino a casa Gazzola, sia dell'intero volume di fabbrica. Lo confermava i documenti della Congregazione di Polizza e Ornato di Piacenza, alla data 16 giugno 1687.

Il ridisegno della facciata con l'eliminazione dell'angolo ottuso che questa formava tra il confine a sud e l'ingresso principale, avrebbe però comportato l'occupazione di una porzione di suolo pubblico. Per questo motivo il conte presentò istanza di poter "riparare accluso e ornato" l'antico palazzo. Dopo il sopralluogo condotto dal perito Giuseppe Cremonesi che stilò una perizia (23 giugno 1887), anche la Congregazione di Polizia e Orato espresse parere favorevole ai lavori (5 luglio 1887), perché finalizzati all'"ornamento" della città. Il documento conferma e avalla la volontà del comitente di nobilitare il prospetto sulla strada pubblica per contribuire al maggiore ornamento della città, ma anche di riverberare all'esterno il proprio prestigio e la propria fortuna economica.

Il progetto per la rifabbrica del palazzo, nel cui cantiere sono documentati il già citato Francesco Giovannini, Donati con il figlio Pietro, e i mastri Antonio e Pietro Monti, doveva svolgersi secondo la "forma della pianta e disegno fatti dal Signor Domenico Valmagini. Architetto di S.A.S.". Alla trasformazione della già ampia dimora avita, in monumentale palazzo, concorse dunque l'intelligenza progettuale dell'architetto Domenico Valmagini, che aveva lavorato anche al palazzo di via del Duca Ranuccio II. Il Farnese, il rinvenimento di una cospicua documentazione relativa al cantiere del palazzo, ci consente di rivedere il catalogo del Valmagini, autore della chiesa delle Benedette (1677-81), voluta da duca Ranuccio II Farnese (1630-1696), e dell'oratorio di S. Cristoforo (1687) a Piacenza, separato di riflettere sul ruolo del Valmagini, che si era formato in un'attività di cantiere, e che aveva lavorato negli anni in cui lavorò per la corte farnesiana fino al 1695, anno del suo definitivo ritiro a Milano.

opo per la corte farnesiana finì il 1695, anno del suo definitivo ritiro a Milano, il problema di individuare con certezza in campo architettonico l'opera di Valmaggi, come quella dei più celebri scenografi, quadraturisti e architetti bolognesi, il Bibbiena, è piuttosto complesso, poiché spesso è stato avvertito l'ipotesi che nella opera del ticinese si possano rintracciare gli esiti di quello dei progettisti. E' vero che Valmaggi, come il suo contemporaneo e amico Francesco Albani, fu un "bolognese". Si è parlato (A.M. Matteucci 2000) di un disegno bibbienico, forse di Francesco, per il palazzo in esame, come motivazioni di ordine stilistico che sottolineano le derivazioni borrominiane. Ma, come si è visto, i palazzini balustati "invertiti" dello sfondato, l'uso dell'ordine gigante sui fronti del palazzo, nella presunta decorazione del salotto, sono tutti elementi che si riscontrano anche in opere di altri architetti bolognesi, come ad esempio i palazzi Ghisleri Odescalchi, opera dell'arch. dotti di Bernini. I plastici mensurali del sottotetto che si aprono "a trifoglio" e che si ricordano a festoni foliosi, sono propri del vocabolario adottato nel settore della scenografia da Ferdinando Bibbiena (Bologna, 1657-1743), e nello specifico, il riferimento è alle scene del *Didio Giuliano*, il dramma storico che inaugurò, a Piacenza, nell'agosto 1687, il teatro Ducale di Cittadella restaurato dagli architetti della corte farnesiana Domenico Valmaggi e Stefano Locati, come bibbienico è lo sfondato della scala d'onore che riguarda su un illusione scenica fondale di architetture dipinte secondo un riconoscibile e collaudato repertorio. E' il contributo, straordinariamente ricco, di Valmaggi, rivelerlo, che ha permesso di individuare con certezza il suo contributo al palazzino di Valmaggi, architetto della corte farnesiana e compenso del duca con Francesco Albani, chiamato a Parma dal duca Ranuccio nel 1680, e con Francesco Bibbiena (Bologna, 1659-1739), giunto a Milano nel 1682, e figure che si sono poi ritrovate in un'opera di grande rilievo soprattutto nei cantieri di Corte aperti negli ultimi due decenni del secolo, e in riferimento è al cantiere dell'oratorio di S. Cristoforo, dopo anche della Morte, su progetto dello stesso Valmaggi, ma all'interno del quale Ferdinando Bibbiena appare a quadratura la cupola entro l'agosto 1690. Il sodalizio professionale fra i due architetti, più volte ipotizzato, non è ancora stato messo in evidenza



Ciò nonostante, con il riconoscimento a Domenico Valmagini dell'importante progetto per palazzo Ferrari, l'architetto ticinese non solo entra sulla scena della caratteristica nobiliare fin allora dominata da professionisti locali: Giacomo degli Agostini (1642-1720), Gian Carlo Novati (metà secolo XVII-1747), allievo di Francesco Bibiena, Paolo Cerri (1635-1700) e il figlio Ignazio (1656- post 1723), Domenico Cervini (1659-1756), allievo di Ferdinando Bibiena, ma dimostra ricercate interferenze con la cultura progettuale di Ferdinando.

La ricerca storico-artistica e documentaria sul palazzo lo conferma uno dei più significativi episodi architettonici dell'età tardoromana a Piacenza, e lo colloca nel mutamento avvenuto per l'influenza esercitata dal Bìbbico. Il palazzo, caratterizzato dalle due lunghe facciate a su e su Romagnosi e via Carducci, si presenta come un monumentale intervento architettonico a scala urbana, e spicca per il suo linguaggio estraneo alla realtà locale. I fronti principali, marcatamente orizzontali, sono scomparsi verticalmente da parate di ordine gigante e delimitate alle estremità da paraste a L. Su contrada S. Michele (via Carducci) le paraste scandiscono i tredici assi di finestre e nella direzione dell'imperibilità urbana, parate da colonne di corinzi e capitelli, in dichiarata antitesi con la tradizione locale che invece privilegiava il laticinio e un più modesto uso di colonne. Le numerose bucatore sono ritmicamente distribuite su tre piani, ornate, nel cornicione, con medaglioni di stucco a figura di leone e grifone, e girandole. Il cornicione con mensole a volute racconterà da girandole ogni citizenia e ogni grifone. Il rifacimento per l'impiego dell'ordine gigante è il berniniano palazzo Chigi Olesenschi, del 1665-1667, modello veicolato in Europa da un grande scultore. L'edificio romano iniziato da Carlo Maderno, cui Bernini aggiunse una nuova facciata, si caratterizza per il risultato centrale, "di grandiosità straordinaria", tra due alti laterali a bugnato. Bernini impieghi l'ordine gigante su un piano terrene semplice, Valmignani sottolinea la fessura quasi impercettibile che si apre tra il piano superiore del palazzo piacentino ne deturca il piano nobile sono sormontate da impareggiabili ricami di stucco, vari ricami di stucco decorativi: cigni, conchiglie, maschere, gigli farnesiani. Il giglio farnesiano è presente nel timpano del frontone al balcone, che si apre in asse all'ingresso su via Carducci, tra colonne doriche scanalate, e s'ispira l'angolo del palazzo su via Romagnosi, e sarà ripreso nella cornice cerninata delle nicchie che ospitano le statue lungo lo scalone. *Cartouches* e conchiglie ornano, con ritmo alternato, i timpani delle finestre di dimensioni minori al piano superiore, contenute entro piatte cornici. Lo sporto del tetto è retto da mensolini disposti a gruppi di tre, dei quali quelli in corrispondenza delle paraste si articolano a reggiere la struttura, e sono decorati con un fregio che evoca quello presente sulla facciata della chiesa del cimitero di S. Melino, progettata da G. B. Piranesi (1706). Nell'insieme, la facciata del palazzo è organizzata su una scansione modulare continua, in assenza di una gerarchia di assi prospettici e con il passo centrale leggermente più ampio.

I progetti per gli edifici religiosi, ma soprattutto di quelli per l'architettura residenziale antica che oltre al documentato palazzo Ferrari potrebbero riguardare, seppure ancora in via ipotetica, anche il palazzo dei conti Malvezzi Fontana di Nibbio su via del Teatro (attuale via Verdi), rivelano la cultura composta e rigorista del Valmagini. Un architetto che seppur trarre profitto dal sodalizio professionale intrattenuto con i fratelli Sestini, si manteneva legato alla tradizione del "buon gusto" di S. Cristoforo, all'interno del quale al quadrantesimo secolo si era già affermata una concezione più razionale dell'architettura. Il Valmagini, come il suo contemporaneo bolognese speita, come nota, la decorazione della scala nel 1690.
I palazzi di S. Cristoforo e di palazzo Ferrari, Valmagini si qualificava soprattutto come professionista del disegno, padrone del repertorio decorativo bionnesco come eloquentemente dimostrano l'orditura, le proporzioni del palazzo e lo sfondato della scala che apre su un illusionistico fondale di architettura dipinta.

Particolarmente interessante è il cortile, cui si accede da via Carducci, attraverso un androne dalla profondità contratta, con volta a crociera ribassata, e pareti scandite da paraste. Il lessico adottato nel cortile d'onore, sul quale si articolano i due lati porticati dell'edificio, di cui quello di contrapposizione presenta un loggiato anche al piano nobile, intreccia reminiscenze lombarde con elementi della cultura di Pellegrino Tibaldi (1527-1596) ed echii del sistema compositivo adottato nel cortile del collegio



3.5 Rilevanza storico-artistica (4 di 5)



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

Borromeo a Pavia (1564). Al piano terreno, colonne binate doriche determinano lo spazio filtrante della loggia secondo una cadenza ritmica iterativa, affermata all'angolo est da colonne in gruppo di tre. Al piano nobile le coppie di colonne di ordine composito, poste su alta base, reggono archi a tre centri. Il cortile porticato a colonne binate è un motivo ampiamente diffuso nei palazzi lombardi del secondo Cinquecento. Il lato di controfacciata, con loggia a ordini sovrapposti, dorico e composito, non è coronato da una balaustrata come nei palazzi genovesi, privilegia invece l'adozione di un linguaggio architettonico chiaramente ispirato al classicismo tardocinquecentesco. Sulla loggia, determinata da tre campate su pianta quadrangolare coperta da volte a crociera spartite da paraste binate, si affacciano il salone d'onore e l'ingresso agli ambienti ad esso contermini. I fronti interni del palazzo, su doppio ordine, in laterizio, sono ritmati da paraste, archi, cornici e modanature che ridisegnano sulla superficie gli elementi strutturali della parete. Lo scarto fra il disegno compositivo dei fronti esterni e quello che gli elementi strutturali della parete, ancora manovrata, è tale da sottolineare, confermandoli, i tempi differenti informi i lati sul cortile, ancora manovrata, è tale da sottolineare, confermandoli, i tempi differenti sottesi a due differenti concezioni progettuali. Il gusto decorativo, illustrato a Piacenza, che connota i fronti verso strada del palazzo introduce novità tipologiche e ribadisce implicazioni stilistiche nell'esibizione di un ordine terreno bugnato che rimanda all'architettura romana del primo Cinquecento. L'aspetto monumentale del palazzo in esame è dato anche dalla profusione dell'apparato decorativo e strutturale dei prospetti sulle vie Carducci e Romagnoli, nel ricco repertorio di ascendenza romana declinata con elementi plastico-decorativi biblichi che Valmagini esibisce per la prima volta nell'edilizia privata. Il prospetto definito da Valmagini manifesta la volontà del committente di competere con le dimore signorili romane: inoltre, nella soluzione finale degli esterni, il palazzo costituisce una brillante soluzione di un caso problematico, dovuto a un intervento su preesistenza - come spesso accadeva a Piacenza - confinante con altre proprietà.

Altro è lo schema con cui sono impaginati i prospetti sul cortile, con setti murari definiti da coppie di paraste con interposte finestre in un disegno che sembra derivare da Serlio, ma il modello è reso difficilmente riconoscibile dalla sostituzione di elementi strutturali alla serliana. I fronti sul cortile, in laterizio, sono improntati a una volta *mediorivata*, senza particolari aggettivazioni antichizzanti, secondo una consuetudine riscontrabile nella maggior parte delle facciate dei palazzi rinascimentali a Piacenza (palazzo Scotti da Fombio), e il diverso trattamento dell'incavo sulla corte si contrappone intenzionalmente alla magnificenza della facciata. La volontà di innovare in modo così radicale la *consuetudine* delle dimore private, di guardare alla "moderna" architettura romana, trova in Valmagini un architetto con una approfondita conoscenza delle soluzioni cinquecentesche e di quelle più aggiornate messe a punto nella capitale pontificia, in grado di proporre il modello berniniano in modo scenografico, di saperlo calare nel contesto locale.

Dal blocco di fabbrica si erge la monumentale alana, innalzata sopra il vano dello scalone, cui si accede, sul lato sinistro del cortile, da un primo pianerottolo arricchito da elementi scultorei.

Lo scalone si svolge su tre rampe, con gradini in granito, pareti e volte ornate da stucchi. Il vano scala è spazio altamente qualificante la residenza nobiliare a Piacenza e nelle dimore senatorie di Bologna. I medaglioni raffigurano le imprese di Ezechiele e Atlante, negli angoli, ornati da morbidi cartigli, scendono *Le quattro stagioni* e, attorno alla lanterna centrale, pur con gli arditi di fiori, i balaustrati della lanterna, nel loro andamento reciprocamente inverso, richiamano più celebri esempi borrominiani, ulteriore conferma dell'interesse rivolto dal progettista ad alcune delle soluzioni architettoniche romane più ricercate del momento. Lo scalone del palazzo si inserisce nella variegata tipologia delle scale che a Piacenza non presenta una tipologia specifica della ricerca progettuale, ma che, pur nella varietà delle soluzioni offerte, offre caratteristiche comuni. Lo scalone d'onore infatti conduce solo al piano nobile, ed è solitamente improntato alla ricerca della massima luminosità. Testimonianze eloquenti le scale di palazzo Baldini su via S. Siro 72-76, di palazzo Costa di via Roma 80; quest'ultima si apre direttamente sul cortile e sul giardino. La ricerca di luce è allora potenziata in alto dalla lanterna, come nel caso del palazzo Ferrari. Questo è un elemento comune anche ad alcune dimore senatorie bolognesi, e che ancora perdura negli scaloni dell'età neoclassica.

La Matteucci (1979) individuava la presenza di stili di matrice borrominiana sia sui fronti del palazzo,



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

sia nelle cornici di alcune porte interne, ribadendo la compresenza di citazioni romane, di un gusto per l'ornato di derivazione biblica e di motivi ornamentali cari alla tradizione lombarda e piacentina, quali le colonne binate. Lo scalone del palazzo resta uno degli elementi più interessanti dell'edificio: di chiara impostazione barocca per la spettacolarità e la componente scenografica con cui si impone e per come si colloca nel complesso della residenza. L'ingresso alla scala, dal lato sinistro della loggia, attraverso il primo pianerottolo, non si presta a una immediata comprensione spaziale, che si ottiene invece nella gradualità del percorso. Lungo lo scalone d'onore si distribuisce l'ampio plastico secondo un uso presente anche in palazzo Malvicini Fontana di Nibbiano su via Verdi, 13-15. Si tratta di un genere di apparato ornamentale che conferisce un'aura di prestigio rinascimentale alla dimora dell'aristocrazia di più recente titolo. La scelta di una scala monumentale è per il nobile piacentino del Seicento e del Settecento un'esigenza ricorrente, e la sua creazione è in sintonia con le ricerche spaziali del tempo, non solo in ambito emiliano.

Dall'austerità del piano inferiore, la decorazione esordisce lungo lo scalone per trionfare nel salone d'onore e nelle sale attigue, in un crescendo di fasto che corrisponde alla progressione del cerimoniale di ricevimento che si svolge a partire dal cortile d'onore. L'asse principale che unisce lo scalone alla loggia al salone ha un carattere pubblico che viene attentamente distinto dalla serie di ambienti privati laterali, camere e salotti connessi da una infilata di porte che termina su finestre affacciate sulla città.

Definiti l'architettura e gli aspetti morfologico-formali del monumentale palazzo, restano da individuare gli autori delle decorazioni, in assenza di una documentazione assertiva che rafforzi e convalidi le ipotesi attributive. Riscoperti d'archivio accreditano allo stuccatore ligurese Provino Dalmazio della Porta (Manno, 1656-Piacenza, 1694), la decorazione plastica dello scalone e di alcune finestre, oltre al camino in marmo broccato del salone d'onore (1685-1686). Oltre al salone al piano nobile, altre sale erano dotate di camino, come conferma la lettura dell'indice di tutte le *parrocchie esistenti in questa città di Piacenza* il manoscritto del 1737, meglio noto come *Giornale Zanetti*. Il manoscritto, steso ad uso delle truppe austriache che all'epoca presidiavano la città, era finalizzato ad indicare le possibili residenze nobiliari e non che avrebbero potuto ospitare gli ufficiali. Dalla lettura, si apprende che la scuderia era all'epoca "fuori casa", che il piano terreno vi erano le camere per la servitù, la cucina, una saletta con camino a sc. a ovest si apriva due camere "camini uno", e una sala, oltre ad "una camera rusticana con camino già ad uso della servitù". Altrettanto dettagliata la descrizione degli ambienti al piano nobile, ove è menzionata la "camera con ruotava", ossia l'alcova ornata con gli stucchi di Della Porta. Il nome dello stuccatore ticinese è registrato anche nell'inventario testamentario del conte Paolo Rossi (14 maggio 1723). Con i Ferroni, attivi in pieno Settecento, il ticinese è il plastificatore privilegiato dall'aristocrazia, e il suo nome ricorre in più cantieri. Dopo aver lavorato nel palazzo dei conti Rossi, su via Scalabrini, 4, per i conti Scotti di Sarnato (1685) nel palazzo di via S. Antonio 21, e nel palazzo del marchese Baldini, idolo il sottosuolo complesso plastico nel palazzo Malvicini Fontana di Nibbiano su via Verdi 13-15.

Particolarmente eloquenti della cultura della decorazione sono, al piano nobile, il salone d'onore e le vicine sale. Sulle pareti brevi del salone, che ancora conserva il camino in marmo realizzato da Provino Della Porta, putini sollevano ampi drappi blu tesi fra due colonne ioniche fra le quali compaiono, ritte su basamenti marmorei e trofici, le figure di Apollo e di una Vittoria alata. Sulle porte e sulle finestre sono dipinti solidi timpani e robusti mensole sui quali siedono altri putti svolgenti glorie di fiori. L'apparato pittorico del salone fu realizzato dopo il 1681, anno in cui il conte Norberto ottenne il cavalerato del duca Ranuccio II Farnese, e comunque entro il 1704, quando il Farnese committente era ancora in vita. Un inventario del 1706 registra a quella data il salone dipinto.

Pur non essendo precisabile l'autografia delle quadrature del salone d'onore, non si esclude che l'autore possa identificarsi in Giuseppe Natali (Casalmaggiore, 1654-Cremona, 1720), fratello di Francesco (Casalmaggiore, 1669-Pontremoli, 1735), o Giambattista Galluzzi (Piacenza, 1675-Madrid, 1735). L'impianto dell'architettura dipinta, le colonne ioniche e gli sfondati a camosciale che esse delimitano sono di derivazione emiliana. Proprio per queste ragioni e in virtù dell'alta qualità dell'impostazione prospettica, si potrebbe identificare il quadraturista in Giuseppe Natali, se si considera che il Battista



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

Galluzzi è solitamente più debole nel costruire grandi scene prospettiche e che nell'arco di tempo in cui fu dipinto il salone, fra il 1681 e il 1704, Francesco Natali era impegnato nelle decorazioni del salone d'onore e delle sale al piano nobile della villa dei marchesi Dosi ai Chiosi di Pontremoli, primo prestigioso incarico della sua felice carriera che lo impegnò fino al 1707. La decorazione del salone rivela comunque un prospettico di grande forza che sceglie le robustezze dell'architettura dipinta di matrice bolognese in più ardue immaginazioni dello spazio dipinto.

Per quanto concerne le altre sale affrescate al piano nobile, sono particolarmente interessanti le sale attigue al salone d'onore. Si tratta degli ambienti che ancora conservano, entro grande medaglia polilobata, episodi figurativi raffiguranti *La virtù e il Tempo*, la *Primavera*, e *Venere incorona Bacco e Arianna*, di cui si conserva il bozzetto. Assegnati alla regia del fiammingo Roberto de Longe (Bruxelles, 1646-Piacenza, 1709), pittore largamente attivo a Piacenza ove si trasferì dopo il proficuo soggiorno fiammingo che non tardò a imporsi quale "caposcuola" dell'area piacentina. Il duca gli commissionò (1693) cinque tele per la Cattedrale di Sant'Antonio, che illustrano la vita del Santo Patrono di Piacenza.

Con la scelta di de Longe e di Giuseppe Natali, già celebre quadraturista cremonese, riconosciuto interprete della grande decorazione prospettica e ambito decoratore per la celebrazione del potere nobiliare, il conte Corrado Ferrari ha saputo rendere evidente la sua appartenenza all'oligarchia locale del tempo, confermata anche dalla ricca collezione di dipinti formata dal padre, il conte Paolo. Nella sua quadreria erano registrati numerosi soggetti religiosi, di storia, ritratti. Nella "camera che è in volta" e guarda verso la corte, si trovavano il ritratto del duca Odoardo Farnese e del "cardinal Farnese con cornice nera", in un'altra sala "un quadro grande senza cornice con baccanali" e "due quadri grandi senza cornice nera", in un'altra sala "un quadro grande senza cornice con baccanali" e "due quadri grandi senza cornice nera". L'inventario dell'eredità del conte Paolo (1684) non reca "liste di pitture", le liste inventariarie riunite in elenchi apposti di soli quadri come si registra frequentemente a Bologna. Il conte Paolo nobile, che guarda verso la prima Corte" aveva una "galleria di Corrado di Corrado di Milano dorata usata, undici quadri di paesi con cornice nera, otto cadefre di Bulgaro in legno di Noce alla Gioveuse con chiodi dorati, due tavolini di Noce, due tappeti di Cozzane usati". La quadreria dei conti Ferrari si arricchisce di ulteriori pezzi, nel corso del Settecento, poi purtroppo dispersi, come dimostra l'inventario dei "mobili del Sig. Co. Paolo Sacchini Ferrari" (1777).

A Piacenza le classi patrizie ricerca attraverso la monumentalità della dimora non solo l'esplicitazione di un programma di maggiore visibilità nobiliare, che l'apparato decorativo svolto all'interno ulteriormente declinava, ma anche la pietrificazione della memoria. Così è anche per i Ferrari. La residenza è un elemento costitutivo, fondante, del prestigio familiare. Alla dimora urbana, come al castello e alla villa, vengono assegnate precise funzioni nel sistema signorile che contribuisce alla visibilità del casato. La costruzione della nuova residenza cittadina, o la ristrutturazione della dimora avita, è interpretata non solo come significativa testimonianza del raggiunto prestigio e del consolidato assetto economico, ma anche, e in misura maggiore, come elemento eloquente di quei valori immutabili di identificazione familiare nei quali si riconosce il committente. La tendenza della nobiltà non è di cambiare frequentemente residenza, bensì di accentrarsi in un certo numero di zone privilegiate. Il consolidarsi delle fortune ha dato luogo all'edificazione dei palazzi con un'iniziativa immobiliare che raramente superò le dimensioni della casa a corte ottenuta dalla riunione di due o più edifici preesistenti. Il paradigma del palazzo barocco e tardobarocco è costituito da palazzo Baldini su via S. Siro 72-76 (eretto a partire dal 1664), all'interno del quale lavorarono artisti genovesi, bolognesi e piacentini, ed è il più rappresentativo nella città della metà del Seicento. L'asse economico Genova-Piacenza, già confermato dalle riere dei Cambi, si rivelerà assai privilegiato anche per la trasmissione del gusto e dei modelli di cultura.

L'agglomerato monumentale di palazzi a ridosso di piazza Grande, attuale piazza Cavalli, lungo le vie al

3.5 Rilevanza storico-artistica (5 di 5)



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

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

Teatro e del Guasto, oggi rispettivamente via Verdi e via S. Giovanni, della zona ovest ed est, ma anche sulle vie S. Antonio, Scalabrini e S. Eufemia, all'interno della rassicurante cinta muraria cinquecentesca in zone militarmente protette, è significativo del peso sociale del casato che si misura attraverso la capacità di risiedere stabilmente in una parte della città, secondo una sorta di automatismo identificazione topografica che sfrutta l'attaccamento al sito. Accanto a questa geografia di riferimento, che si modifica in tempi estremamente lenti, si evidenzia l'emergere di una serie di assi privilegiati, tra i quali tende a concentrarsi la residenzialità patrizia. Il caso dei Douglas Scotti di Vigoleno, famiglia insediata in via del Guasto fin dal Trecento, è forse uno dei più eloquenti. Nella distribuzione topografica dei palazzi nobiliari si individuano le zone privilegiate. La percezione di una certa estraneità di via del Guasto, dato il suo approdo diretto a piazza Duomo, sede del potere religioso.

Fra Sei e Settecento la cultura della residenza si esprime a Piacenza attraverso la progettazione di palazzi monumentali, mai fuori - scala nel complesso del tessuto urbano. Inevitabile e inarrestabile è il flusso della vitalità architettonica non lascia intatto quasi nessun edificio. Quando non si costruisce nuovo, si interviene ripulendo l'esistente, adattandolo alle nuove esigenze e alle rinnovate esigenze sociali. In caso di ristrutturazione la metodologia più largamente praticata consisteva nell'ampliamento del palazzo sulla scorta di progressive acquisizioni di unità abitative. Il tema dell'ampliamento di un'intera dimora o della modificazione - ristrutturazione di un solo appartamento è momento distintivo della caratteristica residenziale nel XVII secolo. La caratteristica della sequenza di edifici nobiliari in città è la autorappresentazione delle singole casate. E' la linea intrapresa, fra gli altri, dai conti Raimondo e Costa nella seconda metà del Seicento, dai conti Douglas Scotti del ramo di Vigoleno e di Sarmato e conti Marazzani Visconti e dei marchesi Landi nel secolo successivo.

Il palazzo è il segno tangibile della continuità familiare. La dimora e le sue dimensioni, gli annessi e l'ornato testimoniano il tenore di vita, la consistenza patrimoniale, lo status di chi vi abita. La costruzione della residenza patrizia obbedisce a norme rigorose.

La pur vivace *res edificatoria* che si registra in città nell'età farnesiana risponde a due nodi profondamente correlati: il nobile che promuove la costruzione o l'ampliamento del proprio palazzo non può prescindere dalla duplice esigenza della "commoditas", ossia della funzionalità della casa, del decoro, inteso come valore di rappresentazione e di abbellimento per la città. Ed è proprio dall'equilibrio tra queste due esigenze solo apparentemente contrapposte che prende forma la residenza nobilitica Piacenza. Anzi la codificazione di queste peculiarità necessità, assunte ben presto a norma, sta proprio nell'adesione, da parte della locale aristocrazia, a una linea operativa funzionalistica che allo sfarzo associa l'utile.

Al *theatrum architectonicum* che la nobiltà cittadina va approntando già a partire dalla seconda metà del Seicento e per tutto il successivo XVIII secolo non era sufficiente il repertorio delle soluzioni proposte da punto dagli architetti emiliani. Di qui la ricerca di altre soluzioni, in particolare elaborate da architetti di cultura e di gusto ora lombardo, ora romano. Si trattava, pur nella persistenza delle tendenze fondamentali, di conferire nuova importanza ad alcuni elementi inerti che andavano necessariamente progressivamente maggiore rilievo: porticati, scaloni e saloni di rappresentanza, elementi che alla nell'ambito di una evoluzione delle tendenze tessi e differenziare gli spazi a seconda delle funzioni che consegue la distinzione di due grandi aree all'interno del palazzo: quella di apparato, riservata alla rappresentanza, e quella destinata alla residenza, agli ospiti, alla servitù. La medesima distinzione si ritrova anche in palazzo Ferrari.

La memoria di questa grandiosa residenza nobilitica è affidata anche a una incisione del 1761 di Pietro Perelli. All'epoca proprietari del palazzo erano il nipote del conte Corrado, Giuseppe Ferrari (1743), quindi suo figlio Paolo (+ 1783). La famiglia, proprietaria di un ingente patrimonio, era vincolata all'immobile di contrada S. Michele a fideicommissio primogeniale, destinando alla linea militare o ecclesiastica tutti i figli maschi cadetti. Bartolomeo e Luigi, figli minori di Paolo, entrarono nel monastero e solo dopo le soppressioni decretate in età napoleonica tornarono allo stato laico. Angela contrasse matrimonio. Il primogenito ed erede, Corrado, sposato senza figli con la contessa



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

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

Calciati, fece testamento (1817) a favore del fratello Luigi il quale, nel 1823, vendette il palazzo alla marchesa Costanza Pallavicini di Zibello, vedova del conte Vincenzio Montanari. Giuseppe Paulucci dei Calboli. La marchesa Paulucci alienò il palazzo nel 1830 al conte Angelo Calciati, cianbellano ducale. Alla sua morte, nel 1871, il palazzo passò ai nipoti, che nel 1894 vendettero ad acquirenti di Voghera ai quali rimase fino al 1916 allorché lo ereditò la loro figlia, sposata al nobile Gaspare Costa. Nel 1942 il palazzo fu venduto al Partito Nazionale Fascista, i cui beni furono incamerati dallo Stato con Decreto del 27 luglio 1944. Il Demanio, subentrato nella gestione, nel 1975 ha assegnato al Ministero del Tesoro che vi ha insediato i propri uffici.

A fronte di quanto sopra esposto, palazzo Ferrari Sacchini, Calciati, Costa, oggi in gestione al Demanio, si conferma dimora patrizia prestigiosa per caratteri stilistici, disegno compositivo e collocazione dei fasti urbanistici, di straordinario valore simbolico e di dimensioni adeguate alla categoria dei fasti familiari, soprattutto di eccezionale importanza storico-artistica.

Per il palazzo, già sottoposto a disciplina di tutela ai sensi della legge 20 giugno 1909, n. 364, per effetto del D. M. del 15 maggio 1937, si ribadisce l'interesse alla conservazione del valore storico-artistico, e si ritiene assolutamente necessario il rinnovo del provvedimento di tutela, secondo quanto previsto dagli artt. 128 e 14 del D. Lgs. 42/2004.

Fonti e bibliografia

Archivio di Stato, Piacenza, *Atti Consorili* (IAC), b. 9, n. 241 inventario dell'archivio del conte Paolo del 25 settembre 1684; b.10, atto n.212; b. 12, atto n. 491; b. 15, atto n. 458; b.17, atto n. 89 e 105; b.197, atto n. 232. Biblioteca Comunale Passerini Landi, Piacenza, *Indice di tutte le parrocchie e di tutte le case appartenenti alle rispettive parrocchie di questa città di Piacenza, 21 maggio 1731*, Ms.

Pallastrelli 263, carta 253; C. Poggiali, *Memorie storiche di Piacenza*, Piacenza, 1799, vol.10; L. Cerri, *Il palazzo Ferrari*, in "Interessi cittadini", 31 ottobre 1903; E. Nasalli Rocca, *Il Palazzo dei Tesorieri e degli Uffici delle Imposte*, in "La vox del campanone", (4), 1963; G. Borghini, *L'incisione del palazzo piacentino*, Piacenza, 1963, p. 122; G. Fiori, *Notizie biografiche di pittori piacentini dal 1600 al 1700*, in "Archivio Storico per le prov. Parmensi", 1970, pp. 105-198; V. Banzola, *Domenico Poggiali*, in "Bollettino Biblioteca 70", Busseto 1971; G. Fiori, *Architetti, scultori e artisti minori piacentini*, in *Piacenza e il Storico Piacentino*, 1971; F. Arisi, *Felice Boselli*, Piacenza, 1973; *Le antiche famiglie in Società e loro stemmi*, Piacenza, 1979, ad vocem Ferrari; A.M. Matteucci, *Palazzo Ferrari Sacchini*, in *Società e cultura nella Piacenza del Settecento*, cat. della mostra, vol. 2°, Piacenza 1979, pp. 26-27; A.M. Matteucci, *Palazzi di Piacenza dal Barocco al neoclassico*, Torino, 1979, pp. 170-179; e Proni, *Pietro Perelli incisore a bulino*, Piacenza, 1981, p. 195; A. Caccioli Mastroviti, *Natali Francesco, Natali Perelli*, in *Artisti Giuseppe in La Pura in Italia. Il Settecento*, tomo II, Milano 1990, pp. 804-807; A. Caccioli Mastroviti, *Quadraturismo e ornato a Parma e Piacenza nel Seicento: sviluppo e trasformazione di modelli*, in L. Fornari Schianchi, J. Bentini (a cura di), *La pittura in Emilia Romagna. Il Seicento*, tomo II, Bologna 1993, pp. 169-181; G. Fiori, *Edifici seicenteschi piacentini*, in *Palazzo Ferrari Sacchini, la chiesa di S. Maria dei Paganini e il palazzo dei mercanti*, in *Storia Piacentina*, 1995, pp. 31-55; M. Forni, *La circolazione della cultura biblica nella storia di Milano*, in *Per una ricerca, in Artisti lombardi e centri di produzione italiani nel Settecento*, Studi in onore di Rossana Bosaglia, a cura di G. C. Sciolla, V. Terraroli, Bergamo, 1995, pp. 159-162; A. Caccioli Mastroviti, *Giuseppe, Francesco, G. Battista Natali: un secolo di grande decorazione a Piacenza e in Emilia Romagna*, in *La grande*



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

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

decorazione nelle dimore e nelle chiese di Piacenza. Artisti e committenti: 1545-1718, in *Storia di Piacenza. dal Farnese ai Borbone (1545-1802)*, I, Piacenza 1999, pp. 493-522, p. 512; A.M. Matteucci, *Bibbia e l'architettura tardo barocca*, in D. Lenzi, J. Bentini (a cura di), *La Bibbia una fantasia europea*, cat. della mostra (Bologna), Venezia 2000, pp. 53-68; A. Caccioli Mastroviti, *Monumenti, aspetti, protagonisti della decorazione a quadratura nel ducato farnesiano: il ruolo del Bibbiana*, in *Storia di Piacenza*, vol. IV *Dai Farnesi ai Borbone 1545-1802*, Piacenza 2000, pp. 1084-1144; A. Caccioli Mastroviti, *Il sistema delle residenze nobiliari a Piacenza in età barocca: committenti, architetti, decoratori, collezionisti*, in *Atlante tematico del Barocco in Italia. Residenze nobiliari e trasformazioni urbane*, a cura di M. Fagiolo, in corso di stampa.

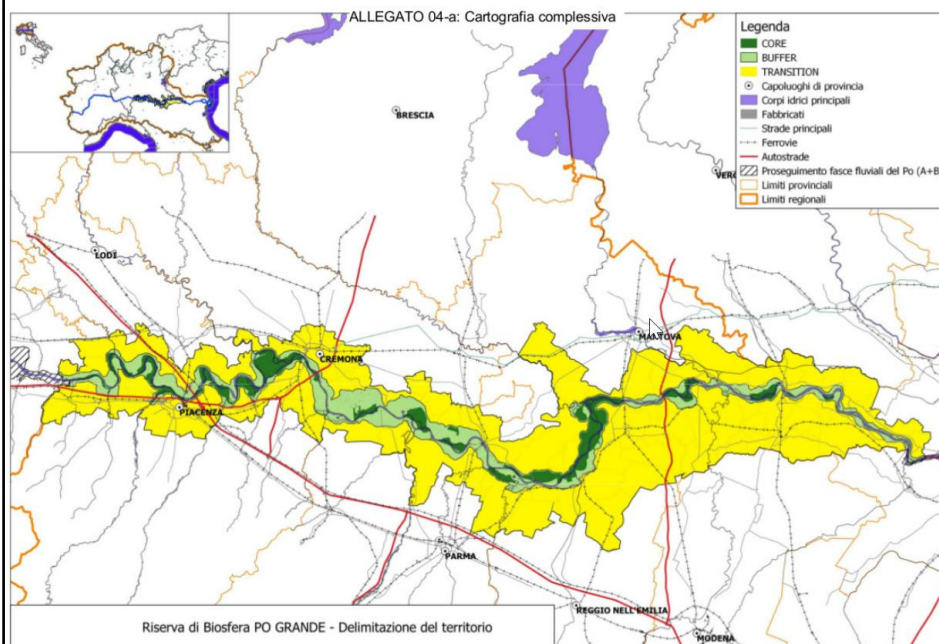
Redatto da
Dott.ssa Anna Caccioli Mastroviti

Visto: IL DIRETTORE REGIONALE
Ing. Luciano Maffei

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

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

Carta del sito UNESCO Po Grande



Nel territorio di Piacenza è presente una **Riserva della Biosfera MaB dell'UNESCO**, denominata Po Grande 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 peraltro che la città di Piacenza è interna alle aree denominate "Transition".

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

Piano di assetto idrogeologico (PAI)

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

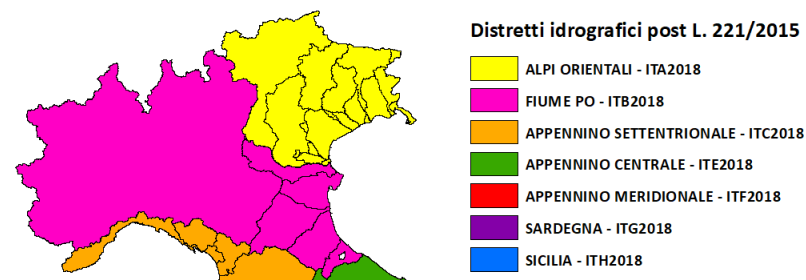


· Mappa di rappresentazione delle fasce fluviali (Geoportale del Distretto del PO)

· 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).

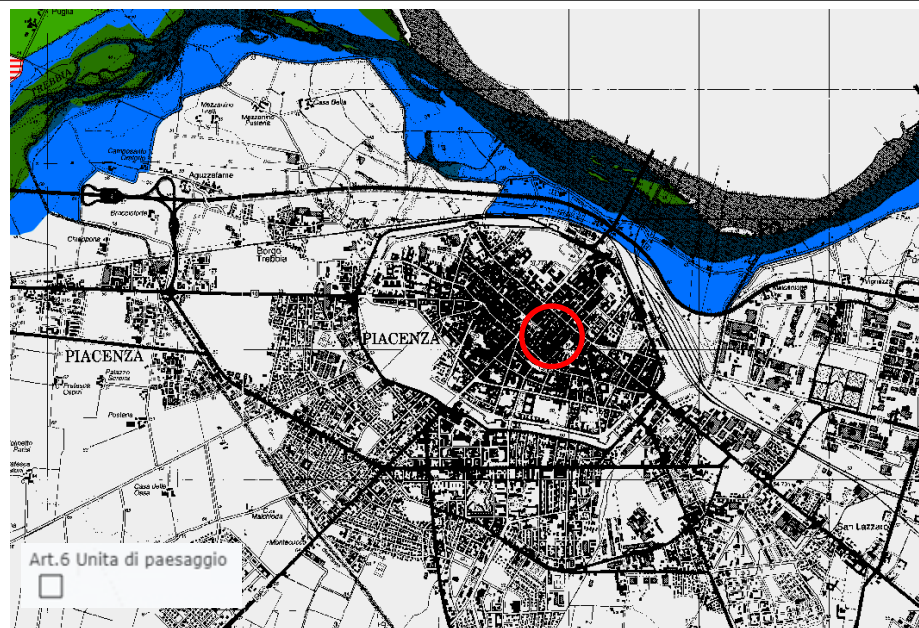
Questi scenari derivano dai modelli prodotti per la pericolosità dei singoli "PAI" di riferimento.

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

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

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

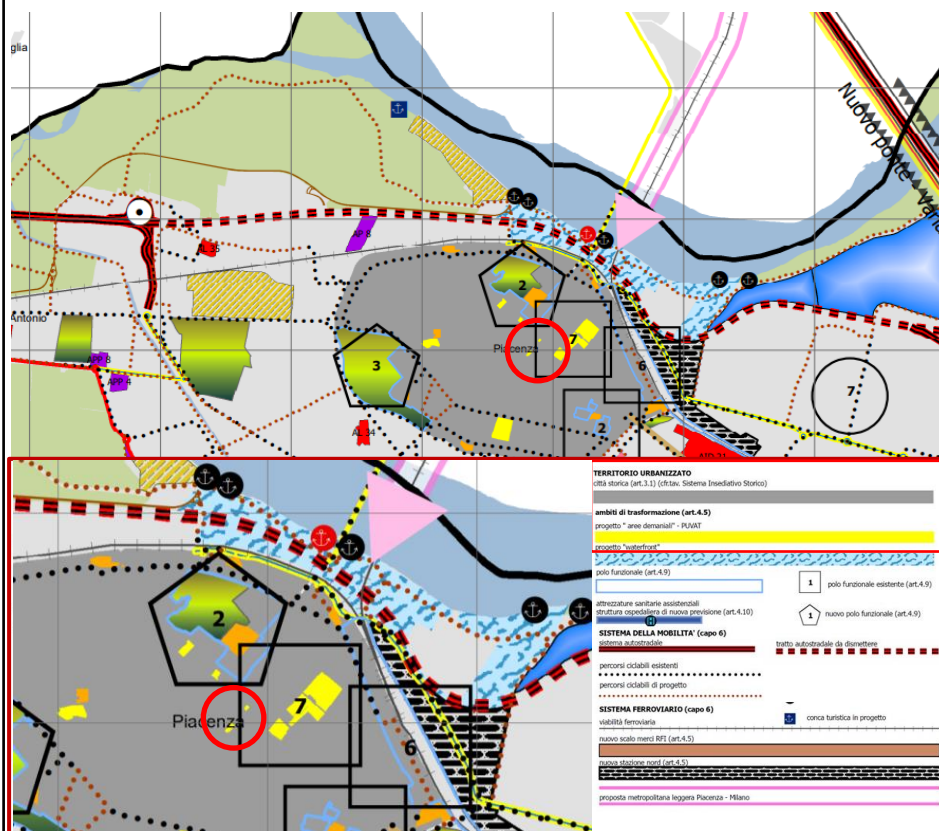
1. I paesaggi regionali sono definiti mediante le unità di paesaggio.
2. In sede di prima applicazione il presente Piano perimetra le unità di paesaggio di rango regionale, ne descrive le caratteristiche nell'elaborato di cui alla lettera g. del precedente articolo 3 e ne delimita i principali sistemi.
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 rifunionalizzazione 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 Costa Ferrari, localizzato nel **quadrante nord-est del centro storico di Piacenza**, è compreso in un ambito interessato da programmi di rifunionalizzazione e riqualificazione del territorio urbano e periurbano di grande valenza, in termini di valorizzazione immobiliare e ambientale dell'insediamento storico. Palazzo Costa Ferrari 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 Costa Ferrari, insieme ad altri immobili come individuati nella slide successiva.

Art.4. 9. Poli funzionali

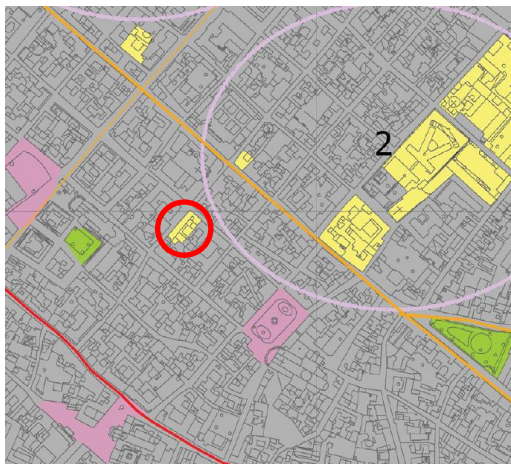
1. Ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000, il PSC individua le parti di territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate o previste dal PSC stesso una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità.
2. I poli funzionali sono caratterizzati da una forte attrattività di persone e di merci un bacino di utenza di carattere sovramunicipale.
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 e 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 valorizzazione demanio - PUVAT

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

Art. 4.5 Ambiti di trasformazione

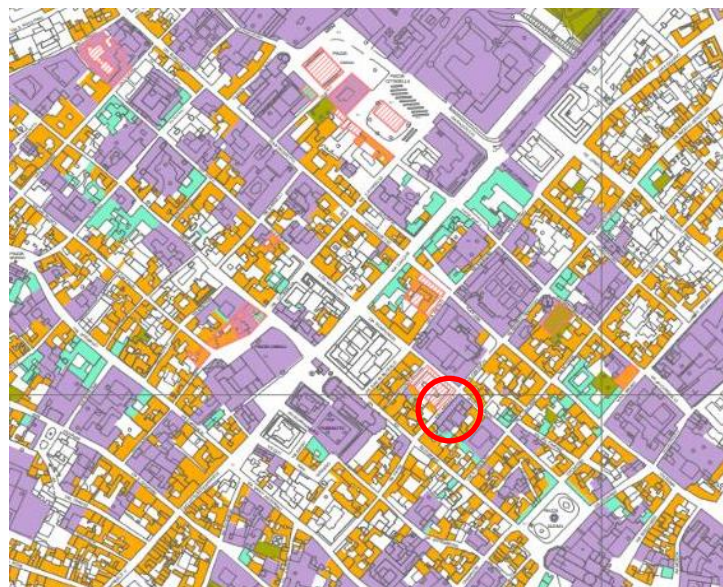
1. Il PSC individua come ambiti di trasformazione, secondo la definizione di cui al precedente Art.3. 4, i seguenti ambiti, eterogenei per tipologia, ma potenzialmente interessabili da trasformazione, e li indica nella "Tavola Aspetti strutturanti 1" oltre che nello specifico elaborato "Schede progetto 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 Costa Ferrari, [...]
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 e 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. [...]

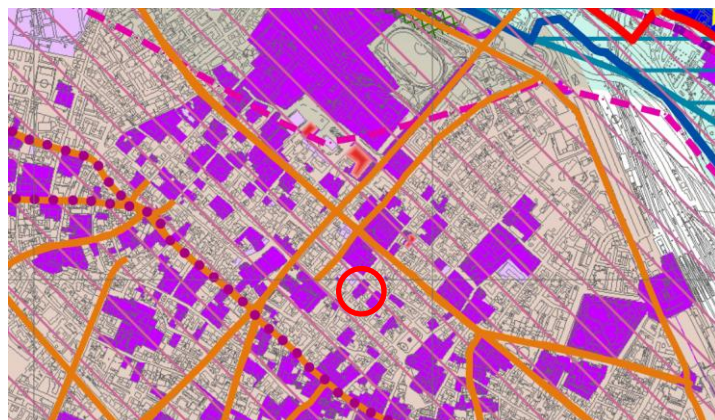
7. [...]

8. [...]

3.6 Quadro della pianificazione territoriale e 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

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)

Palazzo Costa Ferrari appartiene alla “**Città Storica**” (art. 3.1 del PSC) ed è soggetto a vincolo di Tutela diretta.

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 ineditati 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 e 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 Costa Ferrari 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

1. 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.

2. In materia di protezione delle acque, sono da osservarsi le disposizioni di cui agli articoli 30, 34, 35 e 36 delle Norme del PTCP.

3. 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.



AGENZIA DEL DEMANIO

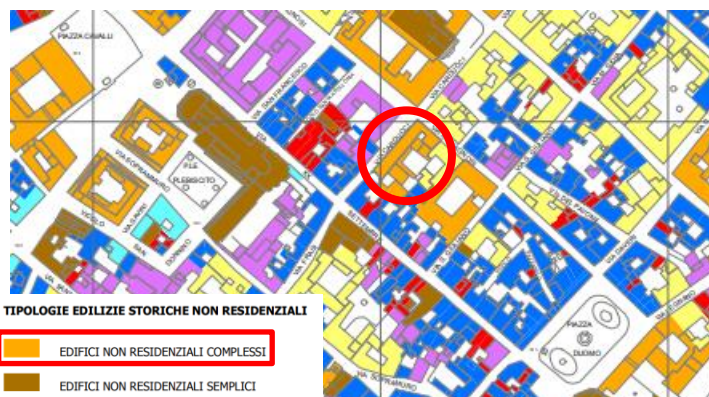
46

3.6 Quadro della pianificazione territoriale e 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: [...]

b) due tipologie edilizie storiche non residenziali:

- [...] edifici non residenziali complessi: comprendono gli organismi edilizi a destinazione funzionale articolata (sedi amministrative, stabilimenti militari, sedi conventuali ecc.) [...]

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".

62.17. L'uso U3/1 è consentito per le sole attività artigianali con S.ED. non superiore a 300 mq;

62.24. Edifici non residenziali complessi: per gli edifici utilizzati viene confermata la destinazione in atto; per quelli da riutilizzare sono consentiti, oltre a tutte le destinazioni pubbliche e di interesse pubblico, gli Usi U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9

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 e 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:

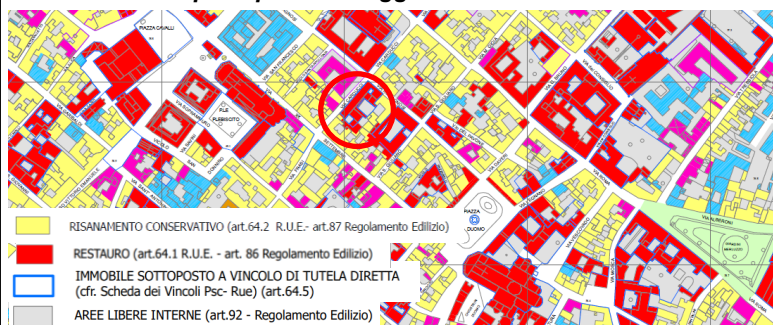
- riqualificazione di strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, attraverso il miglioramento dei selciati, il coordinamento degli arredi stradali, la definizione delle piste ciclabili, il ridisegno dei viali storici - organizzazione e valorizzazione del verde storico e degli spazi non 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 e 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



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) 64.2 Edifici sottoposti a risanamento conservativo. Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento del risanamento conservativo 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 chiostri;

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.

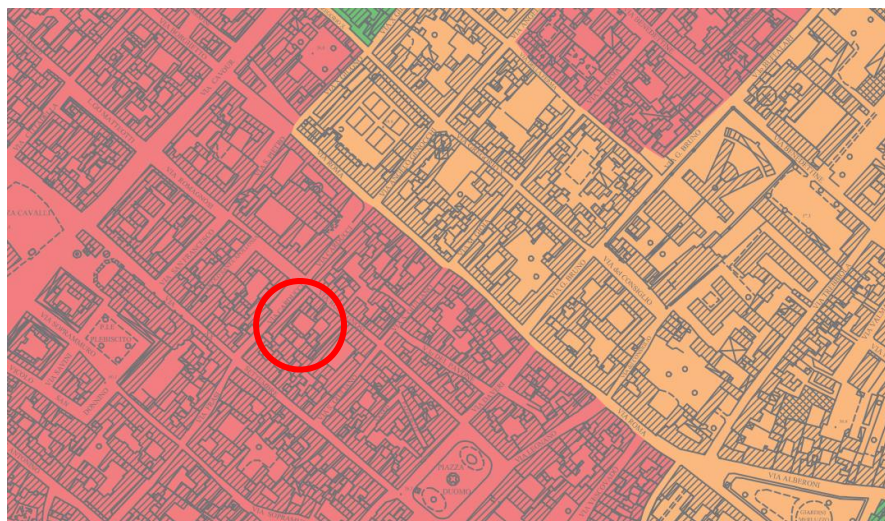
[...]

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.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica (12 di 12)

PIANO a scala comunale – PCA (Piano di Classificazione Acustica)

Il piano di Classificazione Acustica allegato al PSC, inserisce Palazzo Costa Ferrari in classe omogenea III, stabilita con riferimento alla L.R. n. 15 del 09/05/2001 ed alla Del. G.R. n. 2053 del 09/10/2001

TAV. 5 - PCA

STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO

CLASSE I - Area particolarmente protetta

CLASSE II - Area prevalentemente residenziale

CLASSE III - Area di tipo misto

CLASSE IV - Area di intensa attività umana

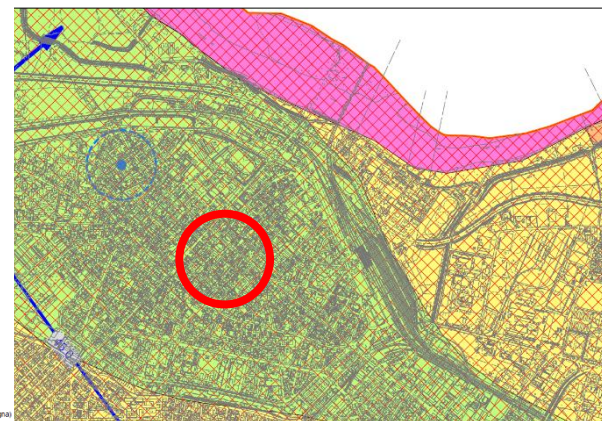
CLASSE V - Area prevalentemente industriali

CLASSE VI - Area esclusivamente industriali

CLASSE IV: Aree di intensa attività umana.
 Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie.

PIANO a scala comunale – PSC (Piano Strutturale Comunale)

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

Inquadramento idrografico e idrogeologico**Carta Geomorfologica (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 2)

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 il 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 Palazzo Costa Ferrari è classificato come "edificio non residenziale semplice" per il quale sarebbero consentiti i seguenti utilizzi: *U1/1 (Abitazioni residenziali)*, *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)*. Tuttavia, tale classificazione non è stata recepita dal RUE e se ne dà conto esclusivamente per attestare la disponibilità dell'amministrazione comunale a prendere in considerazione destinazioni diverse da quelle attualmente assentite.

4.2 Accordi e intese (2 di 2)

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 Costa Ferrari 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;"*