



AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM



Ex Caserma Jacopo dal Verme

Piacenza, via Trebbiola – via Benedettine

Luglio 2016

<i>Premessa</i>	2
1. Indicazioni progettuali	5
1.1. Coerenza del progetto rispetto al contesto.....	5
1.2. Principi generali	5
1.3. Nuove funzioni	7
1.4. Modalità di intervento.....	8
2. Inquadramento Territoriale	12
2.1. Ambito geografico di riferimento	12
2.2. Sistema infrastrutturale e logistico.....	13
2.3. Localizzazione del bene nel contesto urbano	15
3. Tessuto socio- economico	16
3.1. Economia e struttura produttiva	16
3.2. Ricettività	17
3.3. Andamento del mercato immobiliare.....	17
3.4. Principali linee di sviluppo	19
3.5. Principali attrattori turistico-culturali.....	20
4. Immobili	22
4.1. Individuazione dei beni	22
4.2. Descrizione Architettonica.....	22
4.3. Inquadramento Catastale.....	23
4.4. Consistenza.....	24
4.5. Cenni Storici.....	23
4.6. Stato di conservazione	24
5. Rilevanze storico-artistica e emergenze naturalistico-ambientali	27
6. Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica	27
6.1. Normativa di riferimento a scala sovracomunale	27
6.2. Nuova Pianificazione Comunale	28
6.3. Disciplina regionale in materia di edilizia e uso del suolo	28
6.4. Altri strumenti di pianificazione e/o programmazione e possibili sostegni alle iniziative.....	29
7. Disciplina urbanistica attuativa	29
8. Strumenti di valorizzazione	38
8.1. La concessione di valorizzazione	38
8.2. Percorso amministrativo	39

Premessa

L'ex Caserma Jacopo dal Verme, già Ex Scuderie di Palazzo Madama, è situata nel centro storico cittadino, in adiacenza alle strutture demaniali che ospitano la Procura della Repubblica e il Tribunale di Piacenza, allocate in altrettanti immobili demaniali. Il compendio in esame confina a nord-ovest con Palazzo Barborini, già adibito ex carceri di Piacenza e appena ristrutturato per essere destinato a sede degli uffici giudiziari di Piacenza e con Palazzo Madama, sede della Procura della Repubblica, mentre a nord e a sud-est confina con le sedi stradali di via Benedettine e via Trebbiola, sulle quali sono situati gli accessi ai due corpi di fabbrica del complesso. Nelle immediate vicinanze, all'interno dello storico Palazzo Landi, è infine allocata la sede principale del Tribunale di Piacenza.

L'intero complesso demaniale, che si sviluppa su un lotto di terreno mq 2.600 circa, è costituito da un fabbricato principale, su due piani fuori terra con pianta rettangolare (dimensioni di circa 85 mt x 12mt) al quale si connette un'ala secondaria aggettante su via Trebbiola, e, in continuità a questa, un magazzino ad un piano fuori terra, prospiciente via Benedettine. I corpi di fabbrica, dislocati su tre lati perimetrali del lotto di terreno, lasciano quindi il fronte nord, delimitato da un muro in mattoni con sovrastante recinzione metallica, come libero accesso carrabile all'ampia area scoperta, di complessivi mq 2600 circa, accessibile da via Benedettine.

La presente iniziativa riguarda la maggior porzione del compendio in questione, che sviluppa una superficie edificata di mq 2.100 circa, in quanto sono esclusi l'estremità nord-orientale dell'edificio principale, da terra a cielo, occupata dal Ministero della Giustizia, che ne dispone per gli usi del Tribunale di Piacenza, e il citato magazzino, ad un piano fuori terra, in consegna in uso governativo all'Agenzia delle Entrate per essere destinato ad archivio, con separazione dell'unico varco di collegamento con il resto del compendio, mediante inserimento di tamponatura in mattoni. Sarà oggetto di concessione anche l'area scoperta, destinata alla sosta di autovetture, di circa mq 2.550, gravata dal diritto di passaggio in favore dell'Agenzia delle Entrate, che godrà anche di una fascia pertinenziale al magazzino, prospiciente il prospetto principale, per uso carico e scarico della documentazione d'archivio.

A seguito della dismissione dall'uso governativo nel 2007, la porzione del compendio demaniale oggetto dell'iniziativa versa in stato di abbandono ed è stata sottoposta a diversi interventi di messa in sicurezza, finalizzati ad evitare intrusioni di persone senza fissa dimora, ed in ultimo, la scorsa primavera, è stata oggetto di un intervento di sanificazione, con la tamponatura di tutti gli accessi ai fabbricati, sia su via Trebbiola che su via Benedettine. Da segnalare infine la delimitazione, per motivi di sicurezza, della fascia di area pertinenziale prospiciente i prospetti dell'edificio, lato nord e sud-est, sul cortile interno accessibile da via delle Benedettine.

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

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

Tale accordo ha definito i successivi impegni delle Parti; per quanto attiene al Comune, il recepimento dei condivisi scenari di trasformazione all'interno della strumentazione urbanistica comunale (PSC e R.U.E.) appena approvata e, per quanto di competenza dell'Agenzia, l'immissione sul mercato dei beni oggetto di

valorizzazione ovvero l'attuazione di diversi piani di razionalizzazione degli usi governativi, con risparmio della spesa per locazioni passive, in ultimo la proposta di messa a reddito di altri compendi, tramite la concessione di valorizzazione.

Tale ultima iniziativa è stata preceduta da un'importante fase di promozione attivata per l'immobile in questione e altri 9 compendi demaniali, ossia dalla consultazione pubblica sul tema "*Valorizzazione e Riuso – Futuro prossimo per gli immobili dello Stato a Piacenza*", tenutasi a fine 2015, con la finalità di coinvolgere tutti i soggetti interessati nella definizione di possibili scenari e interventi di recupero, valorizzazione e rifunzionalizzazione.

L'iniziativa ha registrato un notevole successo, sia per la partecipazione della cittadinanza all'open day organizzato il 25 ottobre, sia per le proposte pervenute sui beni interessati e ha consentito di attivare, per alcuni di tali beni, la procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 35

La scelta dell'ex Caserma Jacopo dal Verme prende il via dal posizione del compendio nel contesto cittadino e dalla sua potenziale fungibilità: infatti l'ubicazione nel centro storico, appena all'esterno della zona a traffico limitato, la adiacenza alle importanti sedi istituzionali, e la vicinanza ai monumenti più importanti del centro storico piacentino e nel contempo alla stazione ferroviaria di Piacenza (distante solo 1km), rendono questa zona naturalmente vocata ad ospitare sia funzioni residenziali che terziarie, commercio al dettaglio e artigianato di servizio, oltre che attrezzature culturali, per lo spettacolo; inoltre le dimensioni e l'impianto plani volumetrico, la presenza di diversi accessi, sia dalla corte esclusiva che da via Trebbiola, aumentano le possibilità di adeguamento a nuove funzioni, anche mediante frazionamento. Infine l'ampia corte esterna scoperta, destinabile a parcheggio, costituisce un punto di forza del compendio, attesa l'elevata domanda di sosta presente in zona per la continuità degli uffici giudiziari e di altre istituzioni pubbliche e studi professionali.

1. Indicazioni progettuali

1.1. Coerenza del progetto rispetto al contesto

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

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

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

1.2. Principi generali

Il progetto presentato dovrà sviluppare nuove forme di utilizzo in grado di valorizzare la qualità architettonica e artistica dell'immobile, il suo rilevante valore storico documentale, mediante l'inserimento di funzioni compatibili con i vincoli di tutela preposti e con le prescrizioni sugli usi ammissibili secondo gli strumenti urbanistici vigenti. Si intende così innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare, dal punto di vista socio-economico, l'ambito urbano di riferimento, anche con il coinvolgimento di altri soggetti pubblici e/o privati, al fine di valorizzare logiche di sistema e di rete tra le diverse iniziative di promozione della città e di recupero e valorizzazione immobiliare. A tal fine, potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, ed in particolare i beni demaniali interessati dalla Consultazione Pubblica “*Valorizzazione e Riuso – Futuro prossimo per gli immobili dello Stato a Piacenza*”, promossa nel 2015 dall'Agenzia del demanio e dal Comune di Piacenza, la cui valorizzazione potrà essere promossa con l'utilizzo del relativo “brand” .



Il coinvolgimento di due o più beni pubblici e privati dovrà essere finalizzato a favorire la creazione di reti funzionali alle attività proposte o di percorsi turistici a carattere ricettivo – culturale - commerciale, la condivisione di attività tra i soggetti operanti sul territorio e il sostegno delle relazioni tra le imprese locali.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle realtà locali, promuovendo, così, anche lo sviluppo di forme di recupero fino ad oggi meno diffuse.

In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali). Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili in modo diverso a seconda delle specificità di ogni territorio e della sostenibilità della trasformazione (fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il contesto urbano

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

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

Gli strumenti internazionali intendono per "*salvaguardia delle città storiche*" le misure necessarie sia alla loro protezione, alla loro conservazione ed al loro restauro che al loro sviluppo coerente ed al loro adattamento armonioso alla vita contemporanea" ("*Carta per la salvaguardia delle città storiche*", ICOMOS, Toledo 1986, ratificata Washington 1987). A questi concetti si sono aggiunti negli anni 1990-2000: il patrimonio integrato di beni intangibili, l'autenticità del patrimonio, il "genius loci" e il paesaggio storico culturale: tutti concetti da salvaguardare nella conservazione Integrata del patrimonio.

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

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

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

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

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

Coerenza con il pregio storico-artistico dell'immobile

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

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

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

Valorizzazione della location

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

Fruibilità pubblica delle struttura

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

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

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

Sostegno all'iniziativa

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

1.3. Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni per l'edificio demaniale, già destinato a funzioni residenziali (alloggi per dipendenti del Ministero delle Difesa) e artigianali con relative pertinenze, in modo da sottrarlo allo stato di abbandono, attraverso specifici interventi edilizi in grado di preservarne il pregio storico-artistico, valorizzare le potenzialità dell'impianto distributivo e plani volumetrico e creare valore economico e sociale, mediante la predisposizione di nuovi spazi per attività e o servizi, compatibili con le previsioni urbanistiche vigenti e con i livelli di tutela richiesti.

Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di trasformazione dell'immobile, la rilevanza del compendio nell'ambito del parco delle mura della città, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri dell'edificio, valorizzandone le potenzialità connesse anche alla posizione di "frontiera" del bastione rispetto al contesto cittadino e al parco perfluviale che l'amministrazione comunale intende realizzare sulle aree arginali del grande fiume.

Il progetto per l'Ex Caserma Jacopo dal Verme

A partire dalle indicazioni delineate nelle pagine precedenti, nello sviluppo del progetto di recupero e trasformazione dell'Ex Caserma Jacopo dal Verme, andrà tenuto in considerazione il connaturato rapporto del bene con l'intero ambito urbano, in primis con il comparto della cosiddetta "Cittadella Giudiziaria" di Piacenza, all'interno della quale si colloca, e la stretta relazione con la città storica tutta. Il recupero potrà essere sviluppato anche, più in generale, con riferimento ai grandi attrattori e alle eccellenze del territorio piacentino, con particolare riguardo alle peculiarità emergenti del centro storico.

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

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

In particolare le proposte candidate dovranno essere in linea con le previsioni urbanistiche a scala locale e con le prescrizioni sugli usi ammissibili rilasciate dal Segretariato Regionale del MIBACT in sede di autorizzazione alla concessione ai sensi dell'art. 57-bis del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.;

questa Soprintendenza ritiene che la natura del bene ed il suo regime demaniale ne suggeriscano un utilizzo di natura pubblica, ma che non si possano escludere ai fini della valorizzazione e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 20 c. 1 del D. Lgs. 2004 e s.m.i., destinazioni e funzioni terziarie (terziario diffuso; artigianato di servizio); attrezzature culturali, per il tempo libero e lo spettacolo; centro congressuale.

Si escludono le funzioni alberghiere/motel.

Per quanto riguarda le funzioni residenziali, la Soprintendenza scrivente nutre forti dubbi sulla applicabilità al caso in esame.

1.4. Modalità di intervento

Principi generali

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

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

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia delle qualità storiche ed architettoniche degli immobili, alla conservazione dell'integrità degli organismi, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali, della storicità ed artisticità degli elementi edilizi e decorativi. Soluzioni, quindi, che sappiano guardare alla tutela delle connotazioni originali delle tipologie edilizie presenti, all'uso dei materiali originari e tradizionali del luogo. Interventi integrati che valorizzino l'identità del bene, anche in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano e dell'insediamento. Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico.

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

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

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

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

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

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

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

Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici. Sarà preferibile, per quanto possibile, la riparazione di elementi (strutturali e decorativi)

originari, in luogo della loro sostituzione. Le imperfezioni e le alterazioni, acquisite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimoni delle preesistenze storiche e quindi conservabili.

Accessibilità e adattabilità

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

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

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

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

Interventi sulle superfici

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

Interventi sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive

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

Soluzioni impiantistiche

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

2. Inquadramento Territoriale

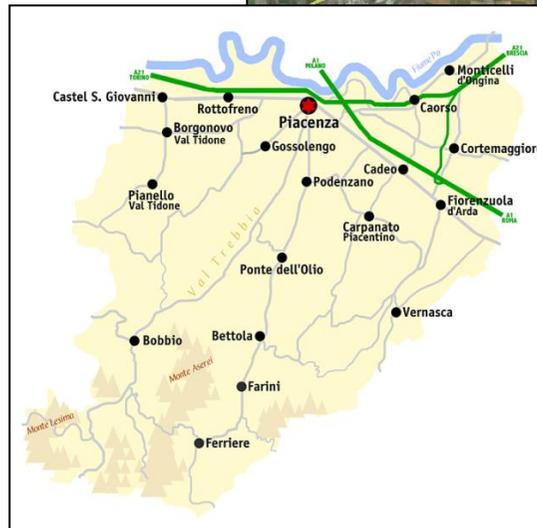
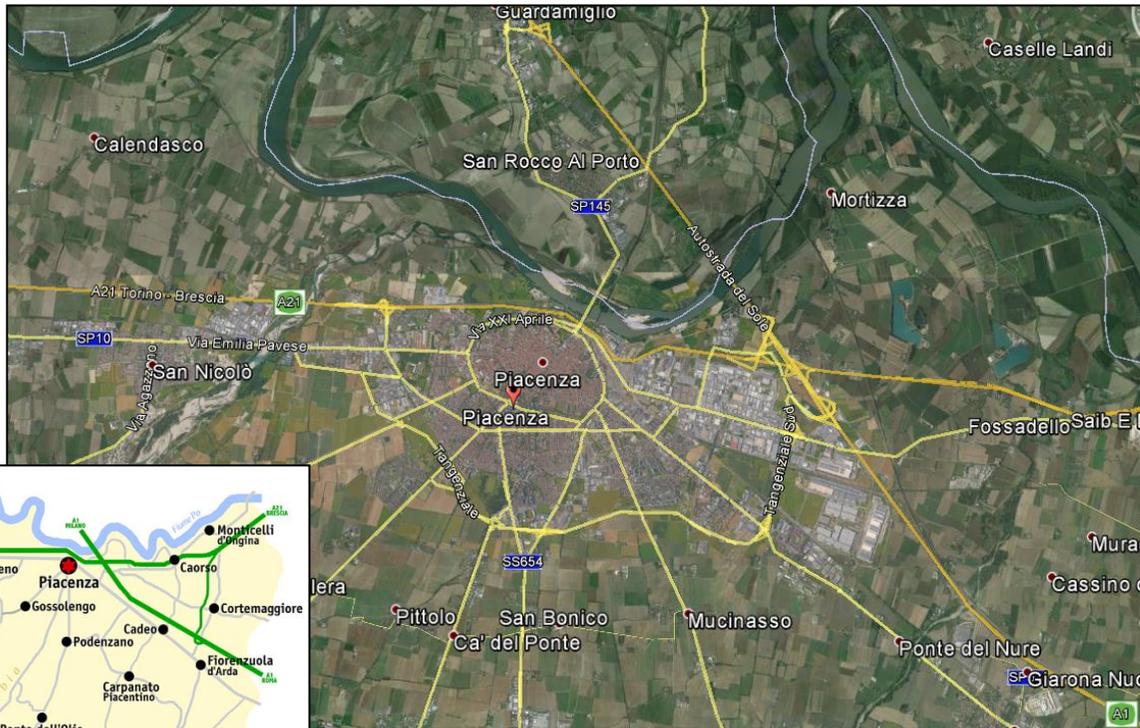
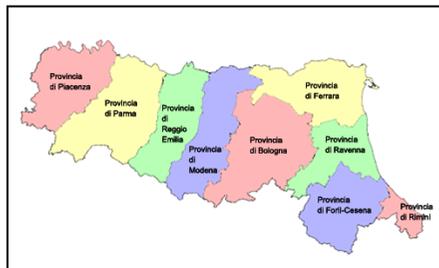
Il bene interessato dalla iniziativa è situato nel centro storico di Piacenza, città dall'aspetto medievale, ricca di magnifici edifici gotici, che conserva, tutt'oggi, parte della cinquecentesca cerchia muraria.

2.1. Ambito geografico di riferimento

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



Italia settentrionale



2.2. Sistema infrastrutturale e logistico

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

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

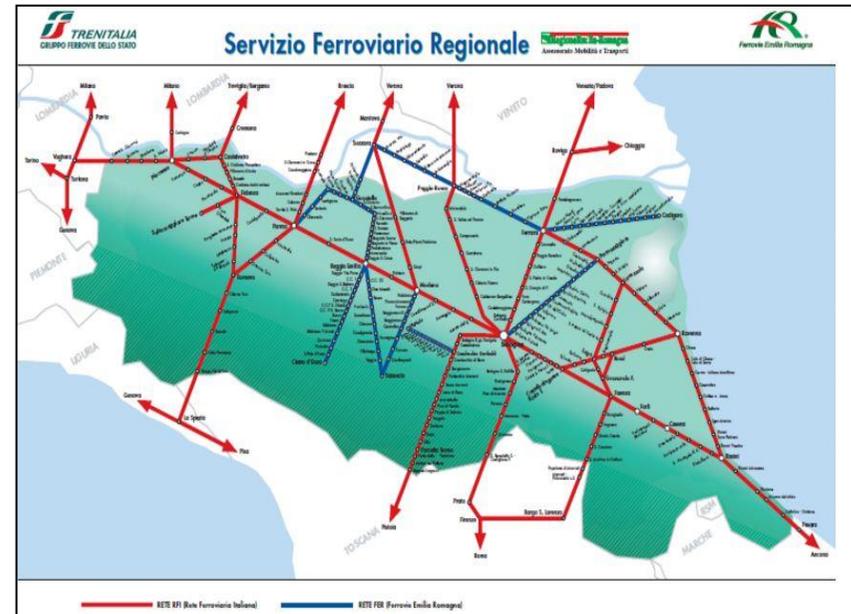
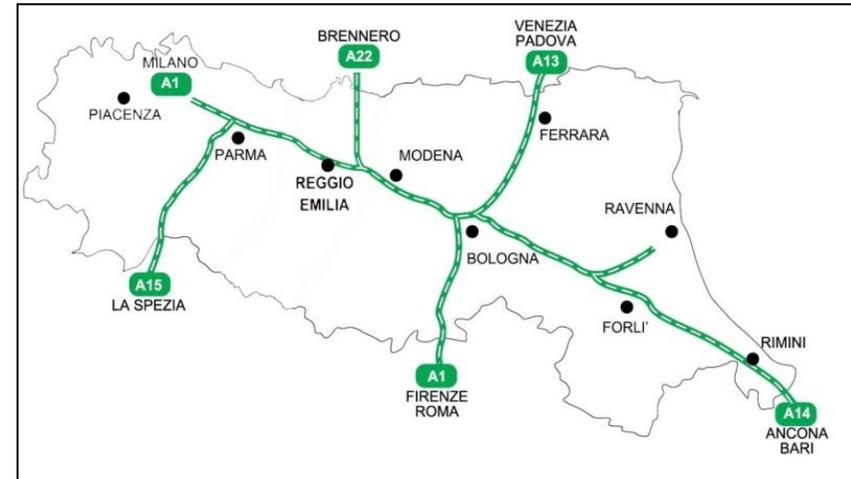
Reti di collegamento autostradali

Il territorio piacentino è attraversato da due importanti assi autostradali:

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

Reti di collegamento stradali

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



Reti di collegamento ferroviario

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

Reti di collegamento Aeroportuale

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



In auto



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

In treno



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

In aereo



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

2.3. Localizzazione del bene nel contesto urbano

La posizione dell'immobile, all'incrocio tra via Benedettine e via Trebbiola, nel quadrante nord-est del centro storico della città, l'adiacenza alle strutture demaniali adibite agli uffici del Tribunale e dalla Procura della Repubblica, la disponibilità a distanza pedonale della stazione F.S. e dei principali uffici pubblici e attrezzature cittadine, conferisce al bene una elevata appetibilità per operatori immobiliari, associazioni culturali e investitori privati.



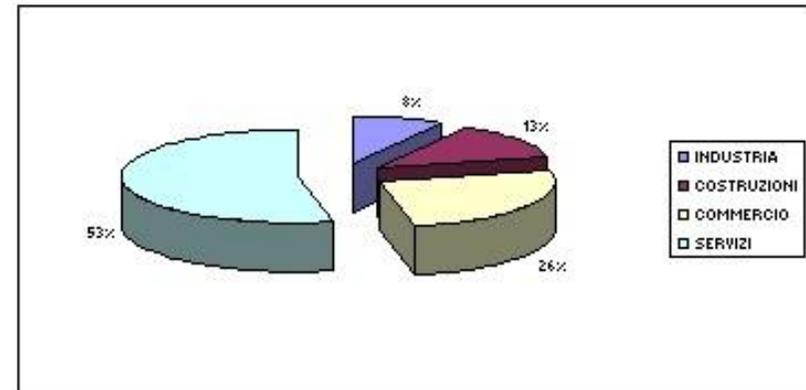
3. Tessuto socio- economico

3.1. Economia e struttura produttiva

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

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

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



.... *in evidenza*

Musica e cultura

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

Università e conoscenza

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

Enogastronomia

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

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

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

3.2. Ricettività

Sia per a causa della crisi economica in atto, che ha portato le famiglie a ridurre progressivamente la durata delle proprie vacanze e il raggio di spostamento, sia per effetto di EXPO, raggiungibile da Piacenza in brevissimo tempo e col vantaggio di costi di alloggio sensibilmente ridotti rispetto all'interland milanese, l'offerta ricettiva si sta progressivamente arricchendo, sia numericamente che qualitativamente, soprattutto per quanto riguarda piccole strutture di impronta familiare in provincia, ma anche in città, sebbene le potenzialità del territorio siano ancora molto sotto utilizzate e spesso poco conosciute.

	PIACENZA		PIANURA EST E OVEST		VAL TIDONE		VAL TREBBIA		VAL D'ARDA		VAL NURE		TOTALE ESERCIZI	
	Nr. Es.	Letti	Nr. Es.	Letti	Nr. Es.	Letti	Nr. Es.	Letti	Nr. Es.	Letti	Nr. Es.	Letti	Nr. Es.	Letti
ESERCIZI ALBERGHIERI														
Alberghi 5 stelle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alberghi 4 stelle	5	707	1	100	1	20	1	34	4	228	1	36	13	1.125
Alberghi 3 stelle	8	598	9	342	1	25	8	186	11	377	5	309	42	1.837
Alberghi 2 stelle	0	0	2	40	1	25	6	173	4	76	3	62	16	376
Alberghi 1 stella	0	0	0	0	0	0	3	52	6	114	12	260	21	426
TOTALE ESERCIZI ALBERGHIERI	13	1.305	12	482	3	70	18	445	25	795	21	667	92	3.764
ESERCIZI EXTRA ALBERGHIERI														
Affittacamere, room and breakfast, locande	21	153	10	77	4	49	4	38	9	113	7	55	55	485
Altri alloggi privati	1	4	0	0	1	2	0	0	2	9	0	0	4	15
Case per ferie	4	174	0	0	1	9	0	0	0	0	2	250	7	433
Campeggi	0	0	0	0	0	0	5	1.220	0	0	3	680	8	1.900
Agriturismo	2	22	4	55	19	290	21	253	18	263	19	281	83	1.164
B&B	13	42	4	16	15	97	15	85	16	84	12	60	75	384
Rifugi alpini	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	40	1	40
Ostelli	2	78	1	40	1	15	2	88	0	0	1	250	7	471
TOTALE ESERCIZI EXTRA ALBERGHIERI	43	473	19	188	41	462	47	1.684	45	469	45	1.616	240	4.892
TOTALE ESERCIZI	56	1.778	31	670	44	532	65	2.129	70	1.264	66	2.283	332	8.656

3.3. Andamento del mercato immobiliare

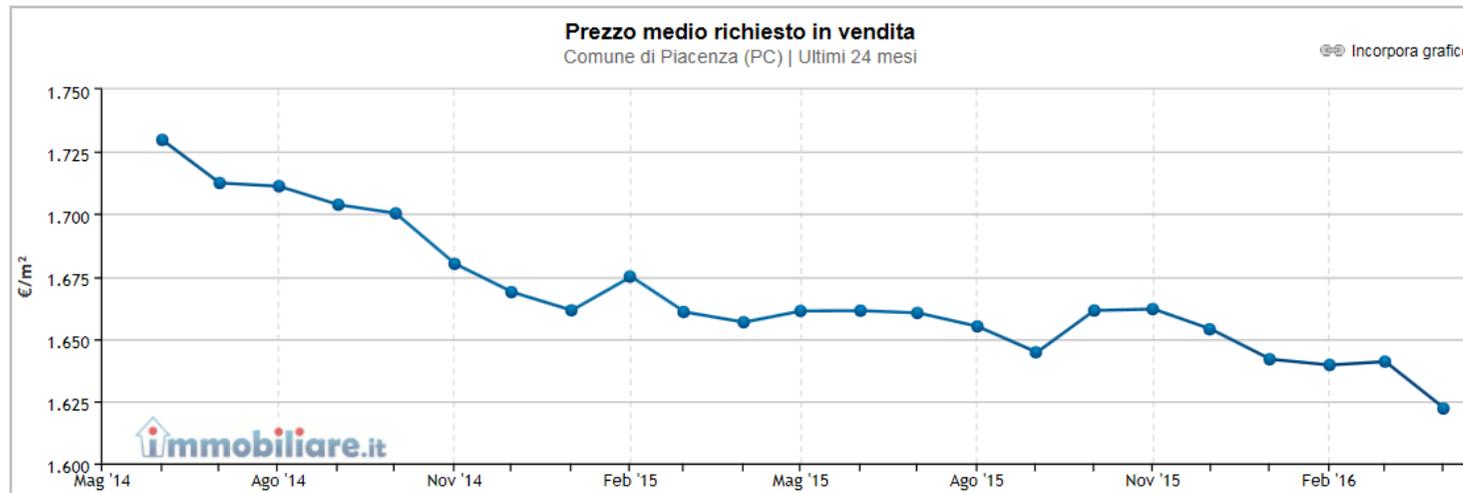
Il mercato immobiliare offre un interessante punto di osservazione per quanto riguarda la dinamica urbana, i prezzi che si formano influenzano in modo significativo le scelte localizzative delle famiglie e delle imprese.

Il crescente stato di crisi (non solo di natura economica), caratterizzato dall'ingresso di nuove fasce di popolazione potenzialmente deboli (anziani, popolazione con problematiche sociali, giovani coppie, separati, divorziati, single, ecc.), dalla crescita dei canoni di locazione e dai valori immobiliari, dall'aumento dell'indebitamento delle famiglie, ha provocato un aumento della domanda di abitazioni sociali e di edilizia pubblica

Anche i cittadini stranieri, dopo una prima fase di “assestamento”, tendono a radicarsi nel territorio, ricongiungendo nuclei familiari precedenti o formandone di nuovi ed accedono sempre più al mercato della casa di proprietà, anche a causa della diffusa ostilità da parte dei proprietari ad affittare agli extracomunitari.

Nel caso del mercato immobiliare oggi si parla di andamento a clessidra, nel senso che ci sono più richieste per i prodotti di alta qualità e per quelli più economici, mentre nel caso dei prodotti di qualità media con prezzi contenuti ci sono poche domande.

Ciò è dovuto dalle diverse tipologie di acquirenti, che sono da un lato le categorie sociali più deboli (quali extracomunitari, giovani coppie, single) e dall'altro i nuclei familiari più “stabilizzati” che cercano immobili di pregio e in determinate zone. In questo contesto così diversificato giocano un ruolo strategico il recupero di aree degradate, la ridefinizione del tessuto urbano e la ricerca di soluzioni abitative tecnologicamente evolute ed energeticamente sostenibili.



In generale vengono preferite le zone ricadenti nella fascia esterna del territorio cittadino e la tipologia abitativa è costituita da case a schiera e ville singole, o piccole palazzine con giardini privati. La maggiore varietà e accessibilità nell'offerta di mutui ha reso più appetibile l'acquisto di immobili rispetto alla locazione. Lo stesso andamento positivo vale per il mercato industriale e artigianale, ciò giustifica la crescita del Polo Logistico di Le Mose che per

superficie coperta è al secondo posto nella graduatoria italiana.

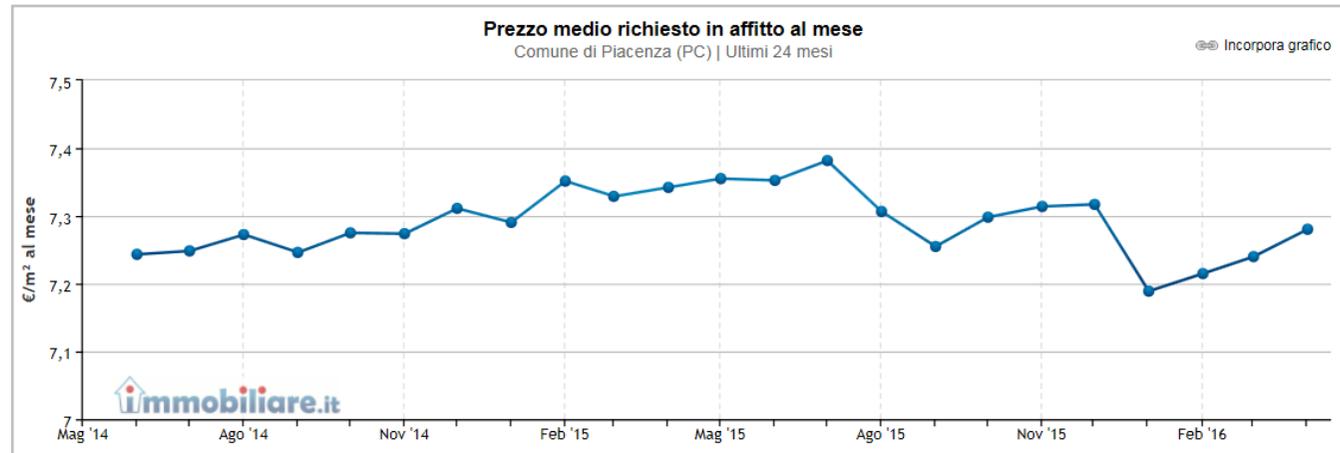
Anche il mercato dei negozi registra dei buoni risultati, e oltre a privilegiare le zone della fascia centrale più esterna della città storica (Via Cavour, Via Garibaldi), l'interesse degli investitori si concentra principalmente nelle nuove lottizzazioni (ex area Unicem, ex Arbos...Ipercoop).

Negli ultimi anni la domanda di abitazioni rallenta e permane un eccesso di offerta residenziale in città e in provincia. Le scelte localizzative e tipologiche vengono confermate, si privilegia la fascia di cintura del territorio urbano, mentre in centro storico la domanda riguarda soprattutto monolocali e bilocali. Anche nel settore non residenziale si registrano rallentamenti, pur rimanendo confermate le previsioni di sviluppo per l'area di Le Mose.

Il mercato degli affitti

Dall'analisi effettuata su dati recenti, emerge che la domanda di affitto di immobili residenziali si concentra per 2/3 su metrature dai 45 agli 80 mq, ma solo la metà degli immobili offerti rientra in questa categoria, mentre più del 30% interessa abitazioni con più di 80 mq. D'altronde tali superfici sono anche quelle che maggiormente rispecchiano i dati della composizione sociale: famiglie sempre meno numerose, single, immigrati, anziani soli, giovani con poche disponibilità economiche.

Complessivamente si è assistito ad un notevole aumento dei canoni di affitto, se intorno al 2004, nel centro storico c'era stato un calo del 17%, successivamente stato un incremento più del doppio, e così per le altre aree vi è stato un aumento del 33% nella zona semicentrale e del 41% in periferia. Il perdurare della crisi economica ha poi inverito la tendenza registratasi sino a qualche tempo fa, per cui i canoni richiesti sono sensibilmente diminuiti.



vi è

3.4. Principali linee di sviluppo

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3.5. Principali attrattori turistico-culturali

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

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

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



Gotico (rappresenta il simbolo della città, dove nel salone interno si tengono conferenze o eventi particolari quali mostre), il Palazzo del Governatore, il Palazzo dei Mercanti (attuale sede del comune), il Palazzo Farnese (ospita varie rassegne culturali ed è sede del Museo Civico), il Palazzo Landi (sede del Tribunale) e Palazzo Costa.

Il Palazzo Comunale, il Palazzo del Governatore e il Palazzo dei Mercanti sono ubicati ai lati di Piazza Cavalli, da sempre il centro della città e della sua vita, che ricalca, probabilmente, l'originario impianto dell'accampamento romano e prende il nome dalle due statue equestri raffiguranti Ranuccio e Alessandro Farnese.

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

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

Una menzione particolare merita la ex chiesa di San Vincenzo ora **Sala dei Teatini**, uno spazio artistico e culturale di grande bellezza, restituito alla città dopo due anni di lavori di restauro, conclusi i quali, un progetto d'avanguardia ha trasformato l'ex chiesa in un moderno auditorium: le caratteristiche di acustica e le soluzioni tecnologiche adottate, in particolare, hanno reso possibile la sua destinazione a sala prove dell'Orchestra Giovanile "*Luigi Cherubini*" diretta dal Maestro Riccardo Muti, che a Piacenza ha sede.

Altrettanto ricca di elementi di attrazione turistica è la sua provincia: da Piacenza tra l'altro si può facilmente raggiungere tutta la magnifica rete dei Castelli del Ducato di Parma e Piacenza, che caratterizza il territorio piacentino.

Tra i borghi d'arte, non va poi tralasciata una visita all'antica Bobbio (45 Km).

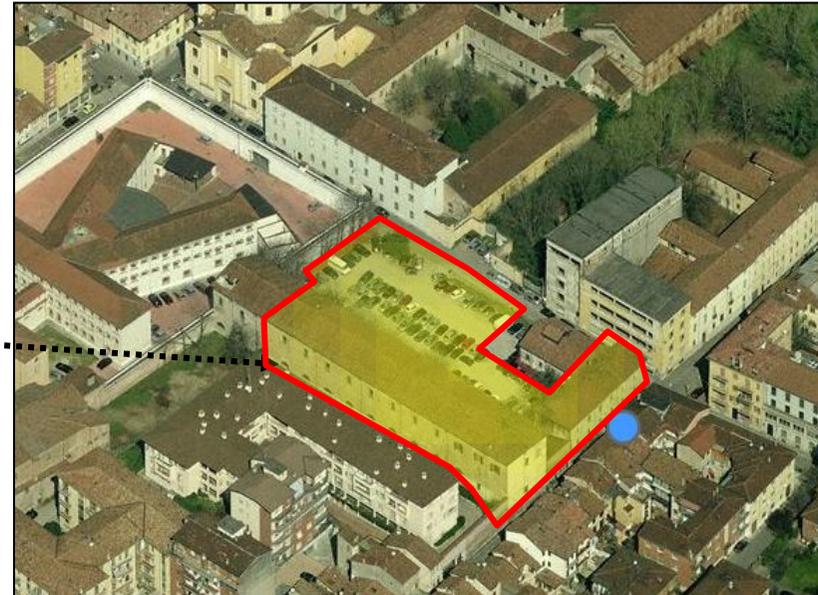
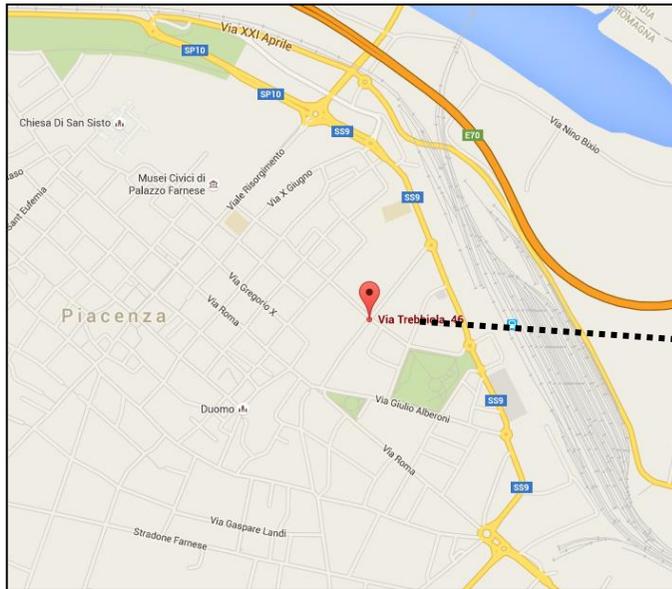


4. Immobili

Il bene interessato dalla presente iniziativa è costituito da porzione del compendio Ex Caserma Jacopo dal Verme di Piacenza, composta dal lotto di terreno di 2.550 mq e dai sovrastanti manufatti, per una superficie lorda edificata di mq 2.100 circa.

4.1. Individuazione dei beni

L'ex Caserma Jacopo dal Verme è situata nel centro storico cittadino, in adiacenza alle strutture demaniali che ospitano la Procura e il Tribunale di Piacenza, con le quali confina su due lati. Sugli altri lati invece il compendio confina con le sedi stradali di via Benedettine e via Trebbiola, dalla quali hanno accesso i diversi corpi di fabbrica che lo compongono.



4.2. Descrizione Architettonica

L'intero complesso demaniale, che si sviluppa su un lotto di terreno mq 2.600 circa, è costituito da un fabbricato principale, su due piani fuori terra con pianta rettangolare (dimensioni di circa 85 mt x 12mt) al quale si connette un'ala secondaria aggettante su via Trebbiola, e, in continuità a questa, un magazzino ad un piano fuori terra, prospiciente via Benedettine. I corpi di fabbrica, dislocati su tre lati perimetrali del lotto di terreno, lasciano quindi il fronte nord, delimitato da un muro in mattoni con sovrastante recinzione metallica, come libero accesso carrabile all'ampia area scoperta, di complessivi mq 2600 circa, accessibile da via Benedettine.

La presente iniziativa riguarda la maggior porzione del compendio in questione, che sviluppa una superficie edificata di mq **2.100 circa**, in quanto sono esclusi l'estremità nord-orientale dell'edificio principale, da terra a cielo, occupata dal Ministero della Giustizia, che ne dispone per gli usi del Tribunale di Piacenza, e il citato magazzino, ad un piano fuori terra, in consegna in uso governativo all'Agenzia delle Entrate per essere destinato ad archivio, con separazione dell'unico varco di collegamento con il resto del compendio, mediante inserimento di tamponatura in mattoni. Sarà oggetto di concessione anche l'area scoperta, destinata alla sosta di autovetture, di circa mq 2.550, gravata dal diritto di passaggio in favore dell'Agenzia delle Entrate, che godrà anche di una fascia pertinenziale al magazzino, prospiciente il prospetto principale, per uso carico e scarico della documentazione d'archivio.

4.3. Inquadramento Catastale

Attualmente l'ex caserma è identificata sulla mappa catastale (fig. 4) dalla particelle 206, 207, 208, 209 del foglio 116 del catasto terreni del Comune di Piacenza; ai fabbricati permangono gli identificativi originari del compendio, fg. 116 p.lla 206, 207, 208, 209 (graffati tra loro, per un volume di mc 24730 – di cat. B/1), risalenti all'epoca di occupazione da parte del Ministero della difesa e pertanto non aggiornati.

Di tali unità immobiliari non sono depositate planimetrie ufficiali presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza e pertanto è in corso la loro predisposizione; con l'occasione dovranno essere separate le unità immobiliari che identificano le due porzioni escluse dalla presente procedura, in quanto occupate dal Ministero di Giustizia e dall'Agenzia delle Entrate.

4.4. Consistenza

La porzione del compendio oggetto dell'iniziativa sviluppa una superficie edificata di mq **2.100 circa**, alla quale è annessa l'ampia superficie scoperta, adibita a parcheggio, di circa mq 2.550.

4.5. Cenni Storici

Il complesso demaniale, situato nel centro storico di Piacenza, in via Benedettine all'incrocio con via Trebbiola, costituiva l'antica scuderia del Palazzo Madama, sorta quasi contemporaneamente al palazzo stesso. Il Palazzo Madama di Piacenza venne costruito per volontà di Margherita de' Medici, madre di Ranuccio II Farnese, tra il 1655 e il 1658. L'area utilizzata per la costruzione era all'epoca occupata dal lazzaretto che si era costituito in quel luogo durante la micidiale peste del 1630 utilizzando le botteghe costruite nel 1627 per le Fiere dei Cambi. A seguito della progressiva dismissione dall'uso governativo del Ministero della difesa, completato solo nel 2007, l'intero isolato, costituito dalla caserma Jacopo dal Verme, dall'ex Chiesa delle Benedettine e dall'omonimo convento (poi Caserma Pietro Cella) e dalla contigua caserma Vittorio Alfieri, attende un importante intervento di riqualificazione edilizia e urbanistica, già indicato negli strumenti urbanistici comunali vigenti, che individuano il comparto come un'unica area di trasformazione, comprensiva peraltro di altri edifici demaniali nelle immediate vicinanze (Palazzo Barborini, già palazzo delle carceri di Piacenza, Palazzo Madama e palazzina Ottocentesca, attuale sede della Procura della Repubblica di Piacenza e Palazzo Landi, sede del Tribunale, e l'attigua Chiesa di San Lorenzo) destinati ad ospitare il polo funzionale della "Cittadella Giudiziaria"

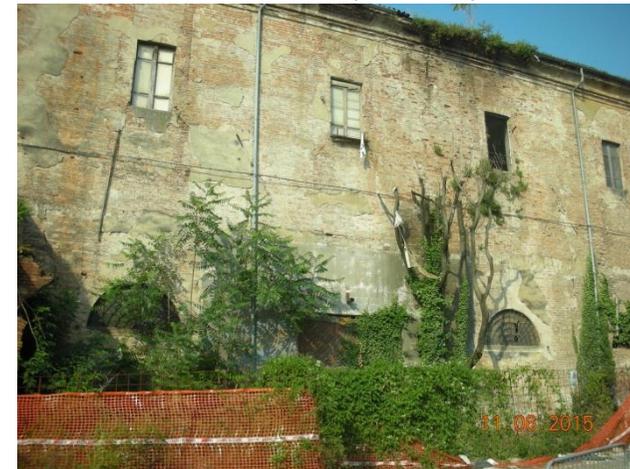


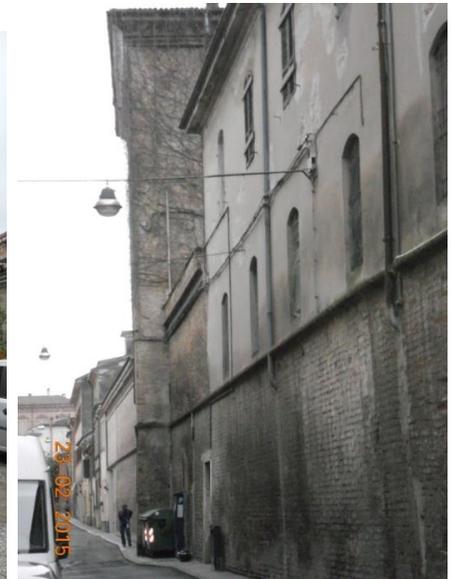


4.6. Stato di conservazione

L'edificio demaniale, a seguito della dismissione dall'uso governativo nel 2007, è stato sottoposto a diversi interventi edilizi, finalizzati a ripristinare porzioni (circoscritte) di tetto oggetto di cedimenti localizzati (porzione in uso al Ministero di Giustizia), a verificare il manto di copertura lungo le linee di gronda per evitare pericolo di caduta di calcinacci sulle sedi stradali prospicienti, e, in ultimo, ad evitare le ripetute intrusioni di persone senza fissa dimora, con la sanificazione degli ambienti interni e la tamponatura di tutti gli accessi ai fabbricati.

Nel complesso quindi, allo stato attuale, l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, e necessita di importanti interventi di ripristino, sia alla struttura portante che alla copertura.







5. Rilevanze storico-artistica e emergenze naturalistico-ambientali

L'intero complesso immobiliare è oggetto di tutela ex lege 1089/1939 sulla base del decreto, emesso dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali in data 9 gennaio 1990.

AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE

Autorizzazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con nota prot. n. 2016/ 7268 del 14 luglio 2016.

L'autorizzazione è stata rilasciata a condizione che:

- sia assicurato un utilizzo di natura pubblica;
- le modalità di intervento potranno essere esclusivamente di restauro nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del bene;
- siano adottate tutte le misure a tutela del bene;
- sia assicurata e garantita dagli enti proprietario e detentore la conservazione del bene, ai sensi degli artt. 29 e 30 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro;
- gli usi insediabili siano:
 - a) destinazioni e funzioni terziarie (terziario diffuso, artigianato di servizio)
 - b) attrezzature culturali, per il tempo libero e lo spettacolo, centri congressuali
- l'esecuzione di eventuali opere e lavori di qualunque genere è subordinata al nulla osta della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 e dell'art. 22 del D.Lgs. n. 42/2004.

6. Quadro della pianificazione territoriale e urbanistica

6.1. Normativa di riferimento a scala sovracomunale

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

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



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

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

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

6.2. Nuova Pianificazione Comunale

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

Piano Strutturale Comunale (PSC)

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

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

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

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

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

6.3. Disciplina regionale in materia di edilizia e uso del suolo

Legge Regionale N. 15/2013, "Semplificazione Della Disciplina Edilizia" (BURERT n. 222 del 30 luglio 2013); testo coordinato con le modifiche apportate da: L.R. 20 dicembre 2013, n. 28 e L.R. 16 luglio 2015, n. 9) - La legge, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione e in attuazione dei principi fondamentali desumibili dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), regola nel territorio dell'Emilia-Romagna l'attività edilizia , intesa come ogni attività che produce una trasformazione del territorio, attraverso la modifica dello stato dei suoli o dei manufatti edilizi esistenti.

Legge regionale n.20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”

Legge Regionale n.19/2012, 21 dicembre 2012, “Attuazione dei principi sulla riqualificazione incentivata delle aree urbane” .

Legge Regionale n. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", con le modifiche apportate dalla L.R. 6 luglio 2009, n.6 "Governo e riqualificazione solidale del territorio".

6.4. Altri strumenti di pianificazione e/o programmazione e possibili sostegni alle iniziative

La Regione Emilia-Romagna ha varato per il triennio 2016/2018 il Programma regionale in materia di spettacolo (L.R. n. 13/99) e il Programma degli interventi per la promozione di attività culturali (L.R. n. 37/94 e ss.mm.).

Legge Regionale n. 7/1998 e succ. mod. – linee guida del programma turistico di promozione locale dell'anno 2016.

7. Disciplina urbanistica attuativa

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

Il programma ha la finalità di attivare un processo unitario di valorizzazione di beni immobili pubblici in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, perseguendo altresì la razionalizzazione dell'uso degli stessi e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato.

7.1. Piano Strutturale Comunale - PSC

Alla luce di tale programma, tutti i beni demaniali interessati sono stati disciplinati, in sede di redazione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale, come “Ambiti di Trasformazione” a norma dell'art. 4.5 punto 4 delle norme tecniche del Piano Strutturale Comunale, approvato dal Comune di Piacenza ad inizio giugno 2016, di seguito riportato, con evidenziati in grassetto i commi di interesse ai fini della presente procedura:

“Ambito di trasformazione”.

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

*Tra questi rientra il PUVaT – Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale, che ha come obiettivo la valorizzazione un primo portafoglio di immobili Caserma Vittorio Alfieri, ex Chiesa e Convento delle Benedettine, **Caserma Jacopo dal Verme**, ex Chiesa di San Lorenzo, Palazzo Madama - carcere Giudiziario, Palazzo Landi – ora dei Tribunali, Palazzo della Posta, Palazzo Costa Ferrari, Palazzo Serafini, ex Convento del Carmine, Caserma de Sonnaz, Caserma Generale Cantore. 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.

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 occorra.*

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.

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

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

funzioni terziarie:

attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5

attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2/9

sedi di culto U2/11

Parcheggio

Dotazioni

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

STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

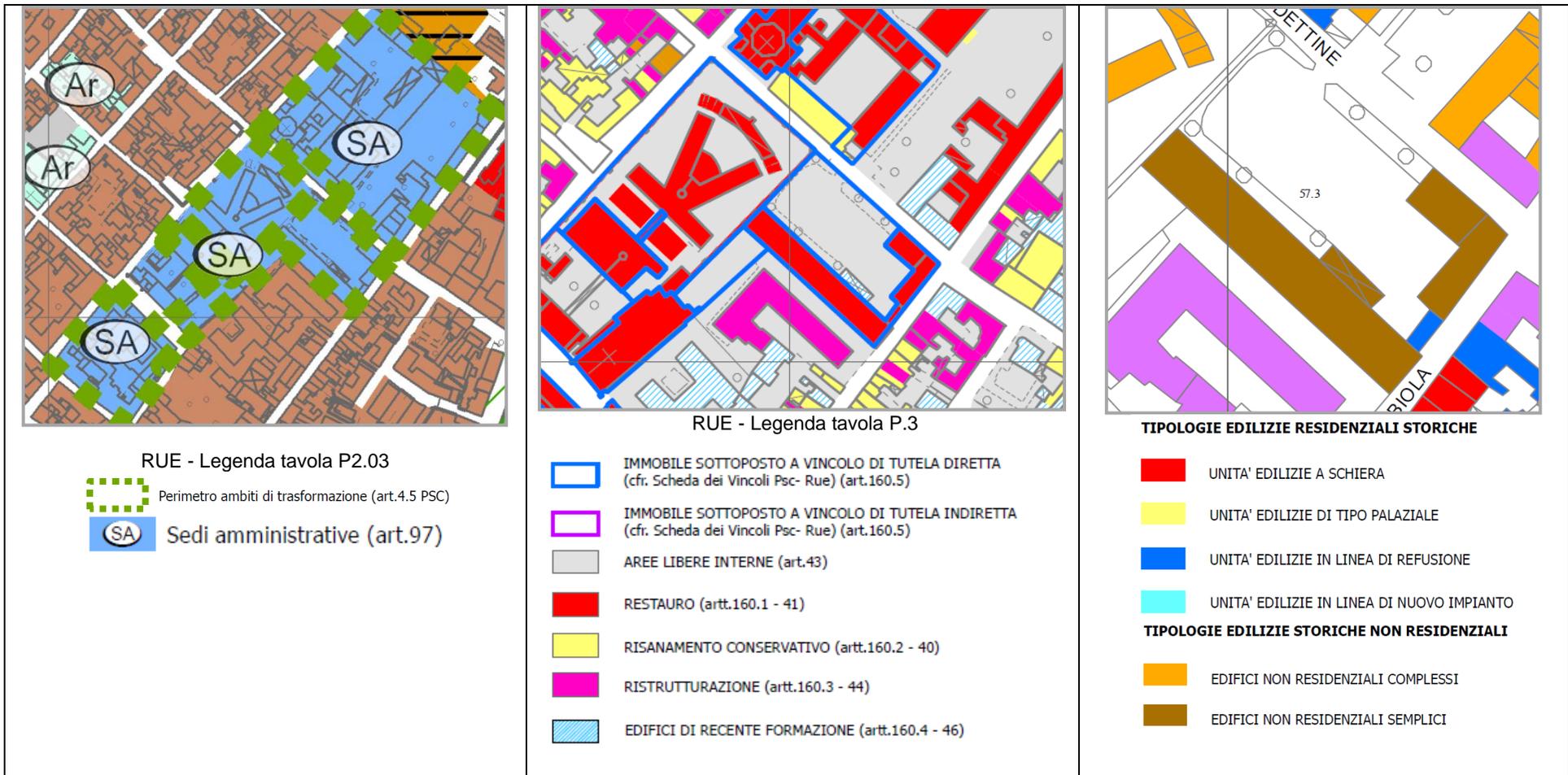
7.2. Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE

Secondo il RUE approvato dal Comune di Piacenza il bene interessato dalla procedura rientra nel sistema dei servizi cittadini ed in particolare è destinato a “Sedi Amministrative Pubbliche” ai sensi dell’art. 97.

ART. 97. SEDI AMMINISTRATIVE PUBBLICHE

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

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO		LEGENDA
<u>Stralcio tavola P2.03</u>	<u>Stralcio tavola P3 del RUE</u>	<u>Stralcio tavola A1 del RUE</u>



Il **Regolamento Urbanistico Edilizio** del Comune di Piacenza conferma inoltre le previsioni di indirizzo strategico del PSC e individua il compendio nella “**città storica**” soggetto alla specifica “disciplina particolareggiata” di cui agli art. 158-169 delle norme. Si riporta di seguito l’art. 158, con evidenziati in grassetto i commi interessanti il compendio demaniale oggetto della presente.

ART. 158. Criteri generali d'intervento per il tessuto del centro storico

158.1. Il R.U.E. identifica nelle tavole P2 la zona denominata Centro Storico, storicamente consolidatasi all'interno della cinta muraria cosiddetta Farnesiana. In tale zona, oltre ai tessuti storici preindustriali, sono compresi anche quelli successivi alla Rivoluzione industriale.

158.2. Il Centro Storico presenta eccezionali valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare; in esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

158.3. Nelle tavole P3 "Disciplina particolareggiata per la Città Storica sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi aperti di pertinenza.

158.4. Ai fini della definizione degli interventi di recupero, di valorizzazione e di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, del patrimonio monumentale e della organizzazione urbanistica del Centro Storico, il R.U.E. individua nella Tavola A1:

a) quattro tipologie edilizie residenziali storiche:

- unità edilizie a schiera comprendono gli organismi abitativi più semplici che presentano un fronte di un solo vano di ampiezza, ad ingresso diretto o separato, e uno sviluppo in profondità su lotto generalmente allungato

- **unità edilizie in linea (di rifusione):** comprendono gli organismi abitativi risultanti dall'accorpamento di due o più unità a schiera, presentano caratteri distributivi derivanti dalle unità minime di formazione

- unità edilizie in linea (di nuovo impianto): comprendono gli organismi abitativi in gran parte costruiti tra '800 e '900, che presentano caratteri distributivi di nuovo impianto, non più risultante dall'aggregazione di unità minori - unità edilizie di tipo palaziale comprendono gli organismi abitativi caratterizzati dalla presenza di un atrio-cortile centrale, quasi sempre porticato su uno o più lati e spesso raddoppiato da un secondo spazio libero sistemato a giardino; presentano caratteri distributivi propri delle residenze signorili

b) due tipologie edilizie storiche non residenziali:

- **edifici non residenziali semplici:** comprendono gli organismi edilizi a destinazione monofunzionale (chiese, scuole, teatri, cinematografi ecc.)

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

c) una tipologia non storica: - unità edilizie di recente formazione: comprendono gli organismi abitativi realizzati in questo secondo dopoguerra o di nuova costruzione.

158.5. In questa zona si applica l'intervento diretto.

158.6. 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. 160; le destinazioni d'uso consentite, sono specificate nei successivi commi.

158.7. 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.

158.8. 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.

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

158.10. 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.

158.11. 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.

158.12. Nel Tessuto della Città Storica sono consentiti i seguenti Usi:

- U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U3/1 U5/1

158.13. In merito all'uso U2/1, nel rispetto dei criteri adottati ai sensi del D.Lgs. 114/98, delle disposizioni specifiche di cui alle presenti norme e di quelle dettate dal vigente "Regolamento Comunale disciplinante le Norme di Salvaguardia del Centro storico, di cui all'art.10) lettera e) della L.R. N° 14/99" – per quanto ancora compatibili con le disposizioni contenute nelle presenti norme, nel tessuto della Città Storica è sempre consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di cui al precedente ART. 21;

158.14. Negli edifici esistenti è altresì ammesso:

a) il mantenimento dell'uso commerciale degli esercizi esistenti ed autorizzati con superficie di vendita superiore a 250 mq.,

b) il ripristino dell'uso commerciale storicamente preesistente, se adeguatamente comprovato, sulla relativa superficie di vendita, se altrettanto adeguatamente comprovata, purché non superiore a 1500 mq., con eventuale possibilità di applicazione della previsione contenuta nell'art. 91.7

158.15. Anche nel caso di demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione sono confermate le prescrizioni di cui ai precedenti commi 158.13 e 158.14

158.16. Per tutti gli esercizi di cui ai commi 158.13 e 158.14 lett.a) e lettera b) la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) può essere ridotta secondo quanto disposto dalla deliberazione CR n. 1253/1999, punto 5.2.5; possono essere parzialmente o totalmente monetizzate le dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nei casi stabiliti dalla deliberazione CR n. 1253/1999 punto 5.1.2

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

158.18. Gli Usi previsti sono ulteriormente regolati in relazione delle tipologie come di seguito precisato.

158.19. Unità edilizie a schiera:

- sono esclusi gli Usi U1/2, U2/5, U2/9, U5/1

- gli Usi U2/1, U2/2 e U2/4 e U3/1 sono localizzabili solo al piano terra

158.20. Unità edilizie in linea (di rifusione):

- sono esclusi gli Usi, U2/9, U3/1, U5/1

- gli Usi U2/1, U2/2 e U2/4 sono localizzabili solo al piano terra

158.21. Unità edilizie in linea (di nuovo impianto):- gli Usi U2/1, U2/2, U2/4 e U3/1 sono localizzabili solo al piano terra

158.22. Unità edilizie di tipo palaziale: - è escluso l'Uso U3/1

158.23. **Edifici non residenziali semplici:**

- 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, U2/1, U2/2, U2/3, U2/5 e U2/9**

158.24. 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

158.25. Unità edilizie di recente formazione:

- sono consentiti tutti gli Usi di cui al comma 12, senza ulteriori regolazioni localizzative 158.26. 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.

158.27. 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.

158.28. **Per tutti gli interventi, valgono, fermo restando le disposizioni di cui ai commi successivi, le seguenti disposizioni:**

- 1) le superfetazioni edilizie, come definite nel precedente ART. 30, dovranno essere eliminate contestualmente ad ogni intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, relativo all'Unità Edilizia di appartenenza, ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere recuperati;
- 2) non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrato che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per:
 - gli edifici destinati a servizi ed attrezzature, da realizzare sulle aree pubbliche o di uso pubblico;
 - la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della Legge n.122/89
 - è prescritta la conservazione e/o il ripristino delle aree a verde e cortilizie.

158.29. Nelle zone del Centro Storico i titoli abilitativi che prevedano scavi dell'attuale quota di campagna devono essere corredati dal preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica, da richiedere a cura e responsabilità del richiedente il titolo. Dell'inizio dei lavori di scavo deve essere dato preavviso alla Soprintendenza Archeologica, con un anticipo di almeno quindici giorni a cura e responsabilità del direttore dei lavori.

158.30. Qualora nel corso di interventi di recupero edilizio si verifichi il crollo parziale o totale dell'immobile si applicano le disposizioni di cui all' ART. 239.

158.31. *Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto; non è consentita la diminuzione di aree attualmente destinate ad orto o giardino, è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, nel rispetto di quanto indicato nel precedente ART.139.*

158.32. *Nelle zone della città storica sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza esistente media non inferiore a m 2,50 o se inferiore adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a m² 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata. Gli interventi di adeguamento dell'altezza non sono ammessi quando siano in contrasto con le categorie di intervento prescritte dal presente regolamento. Sono parimenti considerati abitabili i locali che pur presentando un Rapporto illuminante inferiore a quello prescritto non sono adeguabili per ragioni tipologiche ed architettoniche.*

Si rimanda ai documenti consultabili sul sito internet del Comune di Piacenza per le norme urbanistiche complete per la disciplina del centro storico (art. 158-169), e, per la definizione degli usi del territorio all'art. 157 del RUE.

157.1. *Gli Usi del territorio, cioè le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i Tessuti urbani ed extraurbani, ad esclusione delle aree classificate come Zone F o G ai sensi del D.M. 2/4/1968, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.*

157.2. *Funzione abitativa*

Abitazioni residenziali U1/1

Residences e abitazioni collettive U1/2

157.3. *Funzioni terziarie*

Commercio al dettaglio U2/1

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

Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie) U2/3

Artigianato di servizio U2/4

Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5

Commercio all'ingrosso U2/8

Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo U2/9

Discoteche e attrezzature per la musica di massa U2/10

Sedi di culto U2/11

157.4. *Funzioni produttive manifatturiere*

Artigianato produttivo e industria U3/1

Depositi e magazzini U3/2

Industrie insalubri U3/3

157.5. *Funzioni agricole*

Abitazioni agricole U4/1

Impianti e attrezzature per la produzione agricola U4/2

Impianti produttivi agro-alimentari U4/3

Impianti zootecnici intensivi U4/4

157.6. *Funzioni alberghiere e congressuali
Alberghi e motel U5/1
Centri congressuali U5/2*

157.7. *Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli "Tessuti esistenti" urbani ed extraurbani, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.*

157.8. *Nell'Area Produttiva AP7 ubicata in loc. Montale, senza alcun ulteriore adeguamento alla relativa convenzione di PUA, e nell'area produttiva AP1 in loc. Le Mose (Dossarelli) nonché nella lottizzazione ex SALIND, ai sensi della DCR N° 344/2002 di integrazione alla DCR N° 1253/1999, è consentita la realizzazione di Esercizi di vicinato che abbiano a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili). La superficie di vendita dell'Esercizio di vicinato sarà computata nella misura del 10% della superficie di vendita complessiva che non potrà pertanto superare i 2.500 mq. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra è obbligatoria la sottoscrizione di un Atto d'impegno d'obbligo tra il Comune e l'Operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs N° 114/98, con il quale l'Operatore dovrà impegnarsi a non introdurre o*

vendere merci diverse da quelle sopra indicate.

157.9. *Nelle Aree Produttive di cui sopra (AP7 Montale, AP1 Le Mose ed ex Salind) è ammessa, in deroga a quanto previsto dall'ART. 179 del presente regolamento la funzione terziaria U2/2 – pubblici esercizi, purché in conformità ai Criteri di Programmazione di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. N° 14/2003 relativi al rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande”.*

Sotto il profilo degli interventi edilizi ammessi sui fabbricati del compendio, il RUE prescrive il “restauro” così come disciplinato all’art. 160 comma 1 e all’art. 41.

160.1. *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.

Art. 41. Restauro Scientifico

41.1. Gli interventi di Restauro Scientifico quelli definiti dal punto c) dell'allegato alla L.R.15/2013.

41.2. 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.

NOTA BENE - Resta inteso che le proposte di valorizzazione, dovranno tener conto delle restrizioni agli usi ammissibili indicati dal MIBACT in sede di rilascio dell'autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'art. 57-bis del d.lgs. 42/2004; nel caso specifico il provvedimento, acquisito con nota prot. n.2016/7268 del 14 luglio 2016, riporta le seguenti prescrizioni:

- Prescrizioni specifiche di cui all'art.55 co.3 lett. a) e b):

lett. a)- *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* - La conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche ed artistiche dell'immobile;

lett. b) – *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto contro della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – in considerazione della qualità architettonica ed artistica dell'immobile, del suo rilevante valore storico documentale, si ritiene che la natura del bene ed il suo regime demaniale ne

suggeriscano un utilizzo di natura pubblica, ma che non si possano escludere, *omissis*, destinazioni e funzioni terziarie (terziario diffuso, artigianato di servizio), attrezzature culturali, per il tempo libero e lo spettacolo, centri congressuali;

- Ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- Ai sensi dell'art.21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze di settore. In particolare eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza Archeologica per le valutazioni di competenza.
- Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art.29, commi 1,2,3,4 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro;
- Ai sensi dell'art.30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

8. Strumenti di valorizzazione

8.1 La concessione di valorizzazione

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, 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. La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. 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.

La legge n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili. Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato ed ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

8.2 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito dell'invito ad offrire, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela. In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle competenti Soprintendenze territoriali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

In tale contesto sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica. La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere del MIBACT e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio. I progetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e del MIBACT, dovranno comunque conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.