

PALAZZO COSTA FERRARI

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza attesta che l'immobile in questione è classificato ai sensi del PSC e del RUE approvati rispettivamente con delibere n. 23 e 24 del 6 giugno 2016 e vigenti come di seguito:

“Città storica – disciplina particolareggiata” artt. 62-67 del RUE;

“Città storica – sistema insediativo storico” art. 24 del PTCP e dagli artt. 5.12 e 5.13 del PSC;

“Immobile sottoposto a vincolo di tutela diretta” art. 64.5 del RUE e art. 5.13 del PSC secondo le disposizioni di tutela del D.Lgs. 42/2004, parte seconda;

“Restauro” art. 86 del RE e art. 64.1 del RUE;

“Risanamento conservativo” disciplinato dagli artt. 64.2 del RUE e 87 del RE;

“Aree libere interne” art. 92 del RE.

“Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei” art. 5.20 del PSC;

“Zone di protezione delle acque sotterranee – settore di ricarica di tipo b – ricarica indiretta” art. 6.5 del PSC.

Nell'Analisi degli insediamenti storici del RUE (tavola A1) il bene è individuato come *“edifici non residenziali complessi”* i cui usi insediabili sono definiti da:

Art. 62.12 del RUE

Nel Tessuto della Città Storica sono consentiti i seguenti usi: U1/1 (Abitazioni residenziali), U1/2 (Residences e abitazioni collettive), U2/1 (Commercio al dettaglio), U2/2 (Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero), U2/3 (Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie), U2/4 (Artigianato di servizio), U2/5 (Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative), U2/9 (Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo), U3/1 (Artigianato produttivo e industria) e U5/1 (Alberghi e motel)

Art. 62.24 del RUE

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 (Abitazioni residenziali), U1/2 (Residences e abitazioni collettive), U2/1 (Commercio al dettaglio), U2/2 (Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero), U2/3 (Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie), U2/5 (Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative), U2/9 (Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo).

Si riportano alcuni stralci della normativa vigente riguardanti la tipologia d'intervento edilizio previsto:

Art. 64.1. del RUE 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. 64.2. del RUE Edifici sottoposti a risanamento conservativo

Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento del risanamento conservativo prevista nell'allegato alla L.R.15/2013.

Art. 87 del RE Restauro e risanamento conservativo

I tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- *il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;*
- *il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;*
- *il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali qualora gli stessi siano tipologicamente originali:*
 - *murature portanti sia interne che esterne;*
 - *solai e volte;*
 - *scale;*
 - *tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;*
 - *sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;*
 - *l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo, che possono concorrere all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi.*
- *l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti recedenti.*

È ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto, ai corpi secondari e di collegamento interno, sono ammessi soppalchi interni purché non eccedano il 50% della superficie del locale interessato e sempre che sia salvaguardata la lettura del soffitto se voltato o cassonato.

Per quanto riguarda recupero e risanamento delle aree libere l'art. 92 del RE prevede che *gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere" sono quelli definiti dal punto I) dell'allegato alla L.R.15/2013 e s.m.i. (comma 1) e che l'intervento è soggetto a C.I.L.A. ai sensi dell'art. 7 comma 4 lettera C quinquies) della L.R. 15/2013 e s.m.i. (comma 2).*

PSC

Art. 4.5 Ambiti di trasformazione

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

2. In tutte le tipologie di ambito da riqualificare gli interventi di trasformazione dovranno assicurare una morfologia insediativa coerente con quella del contesto urbano di riferimento e le condizioni di massima integrazione con tale medesimo contesto.

[...]

4. La valorizzazione degli immobili non più funzionali alle esigenze della Difesa e, più in generale, la valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato è ispirata a principi di cooperazione e copianificazione, che possono tradursi in intese o accordi procedurali. Tra questi rientra il PUVaT – Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale, che ha come obiettivo la valorizzazione un primo portafoglio di immobili: [...] Palazzo Costa Ferrari, [...]

È fatto salvo quanto indicato al c. 2 dell'Art.1. 2 delle presenti norme. Le previsioni condivise nell'ambito delle menzionate intese o accordi (quali quelle relative a indici, superfici e destinazioni d'uso), possono essere attuate mediante RUE, ovvero mediante PUA qualora riguardino una pluralità di immobili ai sensi dell'Art.3. 6 delle presenti norme. Indici, superfici e destinazioni d'uso compatibili saranno individuati da ciò che emergerà dalla conclusione del PUVaT e dalle altre intese o accordi procedurali di cui al primo capoverso del presente comma, nel caso di previsioni in contrasto con gli strumenti urbanistici, queste dovranno essere sottoposte alle valutazioni del Consiglio Comunale.

[...]

6. **Destinazioni d'uso.** Oltre alle destinazioni pubbliche, finalizzate alla riqualificazione dell'area, gli ambiti sono da destinare ad un'opportuna combinazione della funzione residenziale con funzioni terziarie, commerciali e di servizio. Il POC specifica per ciascun comparto le funzioni ammissibili e la quota minima e massima di funzioni residenziali da prevedere nel PUA entro i limiti di cui al successivo punto 7.”

7. **ERS.** In ciascun comparto attuativo una percentuale non superiore ad un terzo della quota di nuova edificazione a funzione residenziale dovrà essere costituita da ERS, di cui all'art. 2.4. Il POC precisa gli obiettivi da realizzare riguardo all'ERS dal punto di vista quantitativo e qualitativo (tipologie di offerta).

8. **Modalità d'attuazione.** Il POC, può anche assumere i contenuti del Programma di Riqualificazione Urbana ai sensi dell'art. 31, comma 4, della L.R. n. 20/2000. La riqualificazione di ciascun ambito di cui al primo punto potrà avvenire per fasi successive previste in più POC purché nel primo sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito.

Per ciascun nuovo insediamento si applica il comma 10 dell'Art.4. 2 delle presenti norme.

9. Parametri edilizi ed ambientali. Per quegli ambiti o porzioni di ambiti per i quali si prospetta una riqualificazione essenzialmente attraverso interventi di natura conservativa dell'edificato esistente, la modifica e compatibilizzazione degli usi, la qualificazione degli spazi aperti, pubblici e privati, il risanamento ambientale e sociale, il POC definisce le condizioni e i limiti degli interventi effettuabili in rapporto alle superfici edificate in essere, evitando di norma incrementi significativi del carico urbanistico, ed anzi contenendolo ove occorre. La differenza fra il diritto edificatorio perequativo riconosciuto alla proprietà del suolo e la capacità insediativa massima stabilita dal POC è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e sarà utilizzata in particolare per la realizzazione di ERS e per la ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree. Negli ambiti o porzioni di essi, nei quali siano riscontrabili evidenti e rilevanti fenomeni di degrado urbanistico, edilizio e sociale ovvero che risultino siti contaminati accertati ai sensi del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., in sede di POC possono essere individuate le più opportune destinazioni d'uso tra quelle ammissibili al comma 6, in relazione agli interventi di bonifica ambientale da eseguire.

10. Disposizioni specifiche per ciascun ambito. Si rinvia all'elaborato Schede progetto degli Ambiti di trasformazione per la descrizione delle caratteristiche di ciascuno degli ambiti suddetti, delle condizioni e criticità ovvero opportunità che indirizzano alla riqualificazione, delle specifiche potenzialità e degli obiettivi da perseguire negli interventi di trasformazione. Si specifica che il dato delle schede progetto di cui sopra riferito al volume e alla superficie territoriale esistenti sono da verificare in sede di progetto definitivo.

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

1. Nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate nella Tavola "Aspetti condizionanti" del PSC sono da osservarsi le disposizioni di cui all'art. 36-bis delle Norme del PTCP.

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

3. Il PSC fa proprie le disposizioni dettate dalla pianificazione regionale e di bacino per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica in attuazione delle direttive comunitarie e nazionali in materia, con particolare riferimento alle norme generali che regolano l'utilizzo delle acque e lo smaltimento dei reflui e alle misure necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali e sotterranei alle diverse scadenze temporali.

ACCORDI E INTESE

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

Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e il Comune di Piacenza, in data 20/09/2012 per la promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale di immobili pubblici ai sensi dell'art. 3 ter D.L.351/2001 convertito nella legge 23 novembre 2001 n.410 e ss.mm.ii. (PUVaT), cui hanno fatto seguito l'Intesa Istituzionale del 2014 e il suo rinnovo nel 2018. All'Intesa del 2014 e del 2018 è allegata una scheda descrittiva in cui Palazzo Costa Ferrari è classificato come "edificio non residenziale semplice" per il quale sarebbero consentiti i seguenti utilizzi: U1/1 (Abitazioni residenziali), U2/1 (Commercio al dettaglio), U2/2 (Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero), U2/3 (Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, attività bancarie e finanziarie), U2/5 (Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative), U2/9 (Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo). Tuttavia, tale classificazione non è stata recepita dal RUE e se ne dà conto esclusivamente per attestare la disponibilità dell'amministrazione comunale a prendere in considerazione destinazioni diverse da quelle attualmente assentite.

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

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