



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Opere pubbliche - patrimonio  
Servizio Beni Monumentali e Patrimonio  
U.O. Patrimonio ed espropri**

## **ALLEGATO B**

### **Ala Est - Edificio settecentesco Giardino delle Duchesse, Ferrara**



## **FASCICOLO DEL FABBRICATO E LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE**

## INDICE

### 1. PREMESSE

- 1.1. Concessione di valorizzazione
- 1.2. Oggetto e scopo della valorizzazione

### 2. UBICAZIONE

- 2.1. Quartiere o zona in cui è inserito il bene e sua posizione geografica all'interno dell'area di riferimento
- 2.2. Prossimità di infrastrutture/attrezzature urbane rilevanti e mezzi di comunicazione
- 2.3. Caratteri del tessuto urbanistico in cui è inserito il bene (epoca di costruzione, tipologia, servizi, etc.) e descrizione della destinazione prevalente del contesto

### 3. DESCRIZIONE

### 4. PROPRIETÀ

### 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 6. DATI CATASTALI

### 7. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

### 8. ALLEGATI

## **1. PREMESSE**

### **1.1. Concessione di valorizzazione**

Ai sensi dell'articolo 58 comma 6 del D. L. 112/2008, anche gli Enti Territoriali possono avvalersi della Concessione di Valorizzazione, già prevista per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del DL 351/2001.

I beni immobili possono essere quindi concessi o locati a privati, a titolo oneroso, con la finalità di riqualificarli e riconvertirli tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso che consentano lo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Le concessioni e le locazioni sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

L'interesse pubblico all'affidamento della concessione è la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica del bene pubblico (e del relativo contesto urbano di riferimento) con costi interamente a carico del concessionario privato, la riduzione delle spese improduttive connesse alla conservazione passiva di un bene inutilizzato (presidio, custodia, vigilanza, manutenzione, messa in sicurezza, etc.), l'incasso di un canone per l'intera durata della concessione.

Diversi sono anche i vantaggi per il privato concessionario, infatti, i bandi fissano i criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni e prevedono espressamente:

- il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;
- la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio.

### **1.2. Oggetto e scopo della valorizzazione**

L'immobile oggetto della concessione di valorizzazione è una appendice del complesso immobiliare di Palazzo Municipale, sito in Ferrara all'interno del Giardino delle Duchesse: cortile interno del Palazzo Municipale o Palazzo Ducale, ed è censito al CT al F. 385 p.la 182 sub. 1 e p.la 183 sub. 29.

La porzione immobiliare in oggetto è collocata nel cuore della città, in un contesto di particolare pregio storico artistico e culturale e destinato a diventare un luogo di particolare attrazione sia per i turisti che per i cittadini che ne godranno come spazio di sosta e di godimento del giardino. L'Amministrazione intende concedere in uso tale edificio a terzi per assicurarne la conservazione e il recupero, trovandosi attualmente in pessimo stato manutentivo.

Lo strumento giuridico della concessione amministrativa del cespite a favore di soggetti terzi gestori si inserisce nell'attuale impianto normativo della gestione immobiliare pubblica, che nelle attuali condizioni economiche impone la diminuzione delle spese di gestione; ciò consente inoltre di sollecitare iniziative di riconversione, riuso e reinserimento dei cespiti nel circuito economico-sociale ed innesca, conseguentemente, la rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, sia sotto il profilo della riqualificazione fisica e del risparmio di suolo, sia sotto il profilo economico-sociale, migliorando così la qualità di vita dei cittadini.

Il presidio sociale conseguente all'utilizzo dell'immobile garantisce inoltre la diminuzione del rischio di occupazioni e conseguenti usi impropri evitando processi di degrado.

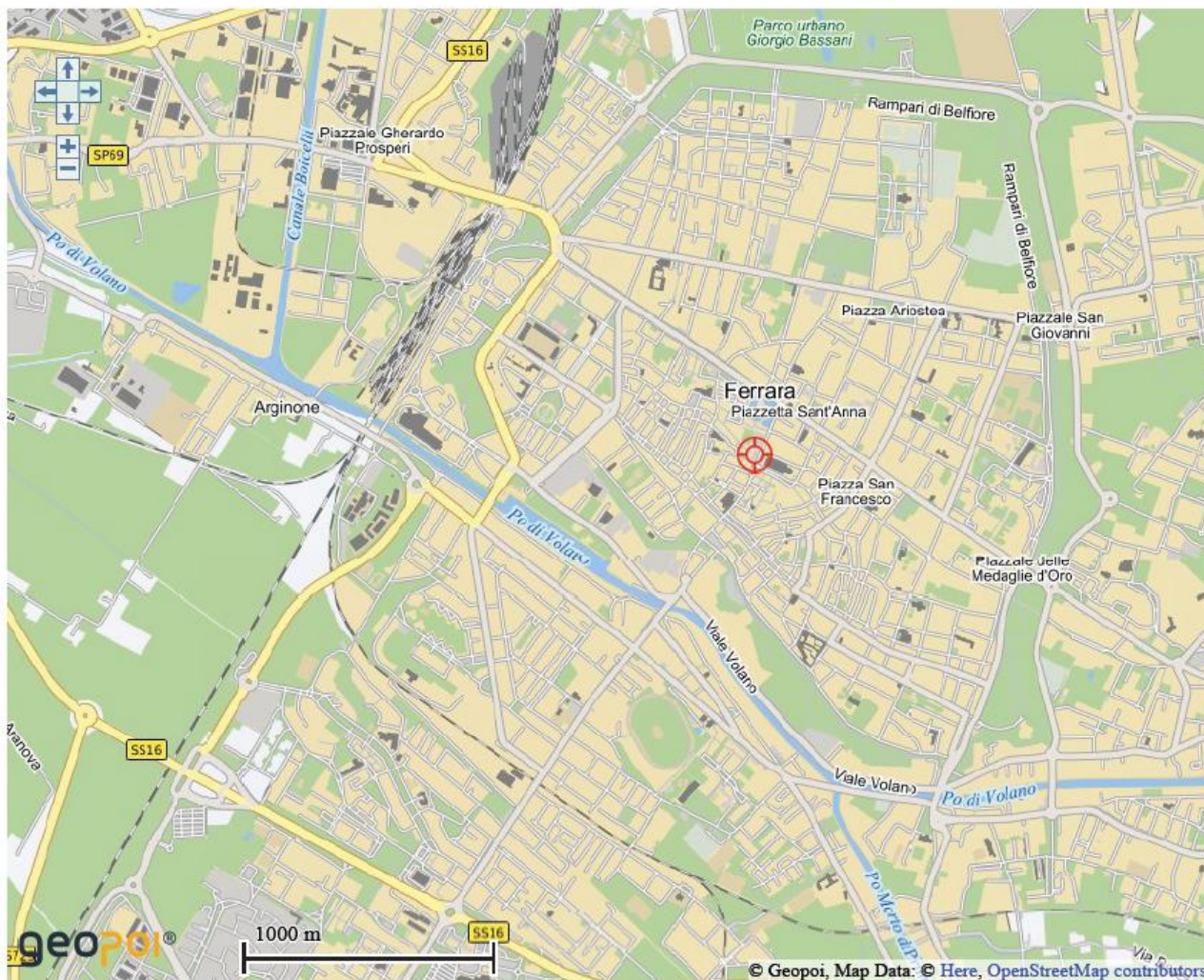
Tramite la riqualificazione e la rifunzionalizzazione della porzione del complesso, deriva conseguentemente anche una ulteriore valorizzazione dell'area, già oggetto di precedenti interventi di riqualificazione sia del Palazzo Ducale/Palazzo Municipale che del Giardino delle Duchesse.



## 2. UBICAZIONE

### 2.1. Quartiere o zona in cui è inserito il bene e sua posizione geografica all'interno dell'area di riferimento

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in pieno centro storico a Ferrara, all'interno di uno dei due cortili storici del Palazzo Municipale ossia il giardino denominato "delle Duchesse", collocato tra Piazza Castello e Piazza del Municipio, si sviluppa lungo il lato est del giardino, in un ambito ad ampia dotazione di servizi. Tale immobile dista solamente due minuti a piedi dal Castello e dalla Cattedrale.



Inquadramento territoriale © Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

### 2.2. Prossimità di infrastrutture/attrezzature urbane rilevanti e mezzi di comunicazione

L'immobile si trova in centro storico nell'area pedonale. Il centro storico dista 12 minuti in automobile dallo svincolo Ferrara Nord dell'Autostrada A13 (Bologna – Padova), la quale rappresenta il principale collegamento tra l'asse autostradale Nord Sud della A1 (Milano – Napoli) con l'asse Est Bologna – Padova – Venezia – Trieste; recentemente è stata completata la bretella che collega attraverso un percorso extra urbano lo svincolo autostradale Nord della città con lo svincolo di Ferrara Sud.

Nelle vicinanze è collocato un parcheggio coperto a pagamento di nuova costruzione il Parcheggio Multipiano Borgoriccio, inoltre sono presenti nelle vicinanze altre zone adibite a parcheggio, tra cui quelle a Piazza Cortevecchia, Piazza Sant'Etienne, Piazza Sacrati, Piazza Fausto Beretta.

La stazione Centrale di Ferrara, che serve la linea Ferroviaria Bologna – Venezia, dista 19 minuti a piedi e 6 minuti in auto dall'edificio in oggetto.



### 2.3. Caratteri del tessuto urbanistico in cui è inserito il bene (epoca di costruzione, tipologia servizi, etc.) e descrizione della destinazione prevalente del contesto

Il cespite in oggetto è ubicato in un ambito urbano, sviluppatosi intorno alla metà del Duecento con la costruzione del Palazzo Municipale, ora in area ad alta densità edilizia di tipo residenziale, commerciale e terziario.

L'edificio è collocato in area con ampia dotazione di servizi, essendo situato nel centro storico, a pochi passi dalla piazza cittadina del Municipio, da quella della Cattedrale, dalle vie dello shopping, dalle diverse sedi universitarie (site in gran parte all'interno della città storica).



Inquadramento urbano

### 3. DESCRIZIONE

Per facilitare l'individuazione degli ambienti dell'edificio settecentesco le stanze sono state contraddistinte mediante sigle di riconoscimento dove le prime due lettere rimandano al livello di piano mentre l'ultimo carattere indica il numero di stanza.





Si procederà a descrivere di seguito i soli locali che l'Amministrazione intende porre a concessione di valorizzazione, situati al piano terreno ed al piano primo, precisando che lo stato di fatto illustrato è quello rilevato al tempo dell'elaborazione del progetto definitivo del prospetto Est del Giardino delle Duchesse (2021).



*Immagine 1* - fabbricato settecentesco inserito nel contesto del giardino





Immagine 2 - scorcio fabbricato settecentesco inserito nel contesto del giardino

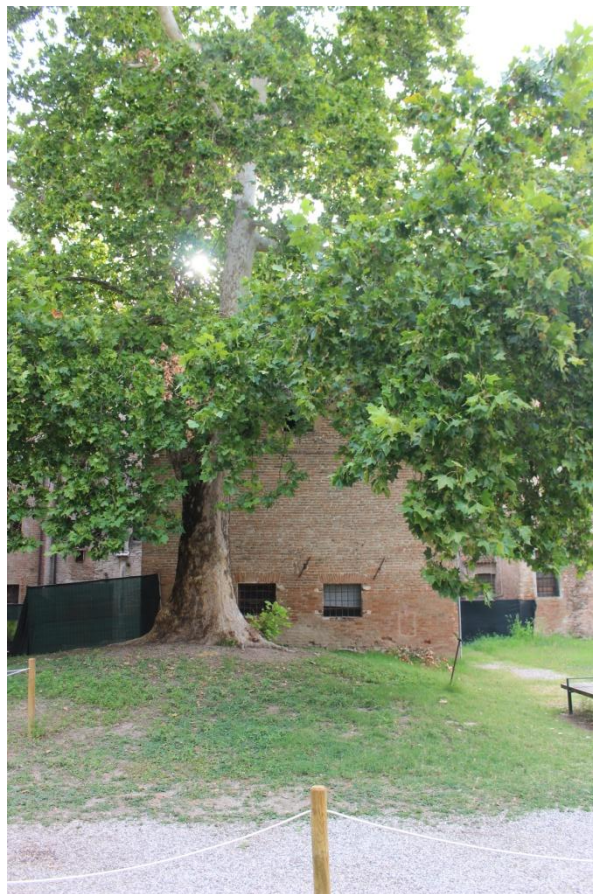


Immagine 3 Edificio settecentesco, prospetto sud





*Immagine 4 e 5* Scorci prospetto ovest



*Immagine 6 e 7* Scorci prospetto nord







*Immagine 8* Vista della copertura dall'alto

### **Descrizione generica dei locali**

Il cespite in oggetto consiste in un edificio molto semplice, realizzato nel XVIII secolo, costituito da due porzioni di fabbricato aventi altezze in copertura differenti, la più bassa delle quali si innesta per il lato corto nella facciata est del cortile del Giardino delle Duchesse di palazzo Ducale. Il Piano Terra è suddiviso in due locali distinti, con accesso dal lato sud e da altri due locali collocati al piano primo, collegati da una scala in legno. L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura e solaio e copertura con travi in legno a doppia orditura. Presenta bucatore di diverse dimensioni sul lato sud e lato ovest. La copertura è composta da due falde a capanna con colmo longitudinale e si presenta al momento parzialmente crollato.

### **Locali al piano terreno**

L'edificio si innesta con la porzione più bassa perpendicolarmente al prospetto dell'ala est del Giardino delle Duchesse di Palazzo Municipale e posizionato centralmente rispetto ad esso. L'immobile è nato come rimessa e fienile, nel tempo ha mantenuto la funzione di locali di servizio. Ha subito poi il degrado conseguente all'abbandono, pertanto con crolli parziali della copertura, causato da infiltrazioni di acqua dal coperto alla struttura in legno, sporcizia e occupazione degli spazi da parte di colonie di piccioni, ma la struttura portante si mantiene comunque in buono stato in quanto realizzata con discreta qualità edilizia.

L'immobile non presenta caratteri architettonici di particolare rilevanza: è un volume costituito al piano terreno da due stanze finestrate, intonacate, con solaio di travi in legno a vista a doppia orditura, tavolato e pavimentate in cotto (PTs1 e PTs2).

L'edificio inoltre non è dotato di alcuna rete impiantistica.





*Immagine 9 e 10* Vano PTs2 con scala in legno di collegamento del piano terra con i locali del piano primo. Muro con arco di ripartizione nel muro storico dell'ala EST del Palazzo Ducale

Sono presenti tre accessi dal Giardino delle Duchesse con porte in legno, che si aprono tutte verso il prospetto sud. I locali al piano terreno – **PTs1** – **PTs2** – affacciati sul Giardino delle Duchesse erano quelli propriamente dedicati all'ex rimessa.

Gli ambienti posti a concessione non presentano dettagli architettonici di particolare pregio e si trovano in cattivo stato manutentivo.



*Immagine 11* Stanza PTs1



*Immagine 12* Stanza PTs2



Immagine 13 e 14 Particolare solaio Stanza PTs1



Le stanze **PTs1** e **PTs2** non sono comunicanti tra loro.

### Locali al piano primo

I locali al piano primo – PPs1 – PPs2 – erano adibiti a fienile. Si presentano oggi come due ambienti liberi, con copertura in legno e tavelle, nel locale più alto è presente una capriata. A questo livello, gli ambienti del corpo storico posti a concessione non sono di particolare interesse architettonico e si trovano in cattivo stato manutentivo. I due ambienti sono collegati da una apertura nella parete divisoria.



Immagine 15 Stanza PPs1



Immagine 16 Stanza PPs2

### Consistenza planimetrica

CONSISTENZA PLANIMETRICA			
		VUOTO PER PIENO (mq)	SUPERFICIE NETTA (mq)
Piano terra			
	Totale	135	117
Piano primo			
	Totale	134	118
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>269</b>	<b>235</b>

### 4. PROPRIETÀ

L'intero complesso immobiliare è di proprietà pubblica del Comune di Ferrara e risulta assoggettato alle tutele della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ai sensi degli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004) in quanto di interesse culturale come da Decreto Ministeriale del 23/07/1988 (si allega il **documento 04**).

Con nota PG 114955 del 10/08/2022 è stata richiesta al Ministero della Cultura l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile in oggetto ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 con le seguenti destinazioni d'uso: culturali, ricettive, direzionali e commerciali.

Il Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna, con atto n. 183776 del 15/12/2022 (**Documento 04**) ha autorizzato ai sensi dell'art. 57 bis la concessione in uso dell'immobile in questione, denominato "Palazzo Ducale/Municipale – parti prospicienti il Giardino delle Duchesse" alle prescrizioni e



condizioni di seguito indicate:

1. *prescrizioni specifiche di cui all'art.55 co. 3 lett. a), 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 e artistiche dell'immobile;*

- *lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalle destinazioni d'uso ritenute compatibili dalla Soprintendenza;*

2. *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.;*

3. *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 della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.*

4. *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;*

5. *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.*

Ai sensi della prescrizione di cui al precedente punto, in merito alle condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, con nota **PG \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_** è stato trasmesso alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara lo schema del presente documento (FASCICOLO DEL FABBRICATO E LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE) contenente le possibili destinazioni d'uso ammesse dal bando sul quale la Soprintendenza Stessa ha espresso parere positivo giusta nota assunta al **PG \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**.

## **Descrizione dei confini**

La porzione di immobile oggetto della presente concessione prospetta e confina per tutti i lati con proprietà del Comune di Ferrara.

## **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel RUE vigente l'area è demandata agli usi: NST nuclei storici – nta art. 105-1.1 RUE

### **Art. 105 – Destinazioni d'uso**

*Il RUE definisce e indica nella tavola 4 le destinazioni d'uso consentite.*

*L'ammissibilità degli usi 2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo e 3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo è disciplinata dalle delibere A.L.E.R. n. 28/2010 e G.R. 46/2011 e s.m.i., ferme restando le modalità di realizzazione stabilite dal presente RUE.*

*In tutto il territorio comunale, oltre a quanto indicato nei commi successivi, è ammessa la realizzazione, da parte degli Enti preposti e delle Aziende di gestione dei servizi a rete, di infrastrutture per l'urbanizzazione di cui al punto 1a dell'Allegato 1.2 al presente RUE, nel rispetto delle specifiche norme tecniche e procedurali di settore e delle altre norme del presente RUE.*

*Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono comunque fatte salve le destinazioni in atto ai sensi del precedente art. 5.*

*E' altresì fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 7 L.R. 15/2013<sup>20</sup> e s.m.i., nonché:*

- *dalla delibera G.R. 2186/2005<sup>21</sup> e s.m.i. per gli affittacamere;*

- *dall'art. 16 L.R. 34/2002<sup>22</sup> e s.m.i. per le associazioni di promozione sociale;*

- *dall'art. 11 L.R. 12/2005<sup>23</sup> e s.m.i. per le organizzazioni di volontariato dall'art. 16 L.R. 24/2017<sup>24</sup> e s.m.i. per gli usi temporanei.*

*Le destinazioni di seguito riportate fanno riferimento alle definizioni contenute nell'allegato 1 al presente RUE.<sup>25</sup>*

### **1. Sistema insediativo dell'abitare**

#### **1.1 Nuclei storici – NST**

*Nelle aree così individuate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

1. *Dotazioni territoriali;*

- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino a una Su max di 250 mq per u.i.;
- 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino a una Su max di 250 mq per u.i.;
- 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino a una Su max di 250 mq per u.i.;
4. Residenza e assimilabili;
5. Commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato;
- 6a. Ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6f. Direzionale.

All'interno dei nuclei storici, nelle sole unità immobiliari che si affaccino su un fronte commerciale come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla prima intersezione stradale, sono altresì ammessi, purché compatibili con la dotazione infrastrutturale esistente, i seguenti usi ed attività:

6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:

- a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
- b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

nelle unità immobiliari che abbiano almeno un affaccio su un fronte commerciale come individuato nella tavola 4 non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dei vani posti al piano terra da usi non residenziali a 4. Residenza; sono fatte salve eventuali ulteriori limitazioni alle attività insediabili stabilite da provvedimenti volti a tutelare i beni culturali e/o le aree di particolare pregio storico, artistico e paesaggistico del Centro storico.

L'edificio nel RUE è definito Edificio storico di Classe 2 - nta art. 111 RUE

**Art. 111 – Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica**

1. La classe 2 comprende le unità edilizie che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche e il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Tali edifici e manufatti sono assoggettati a intervento di "restauro e risanamento conservativo", come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE.

2. E' prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante:

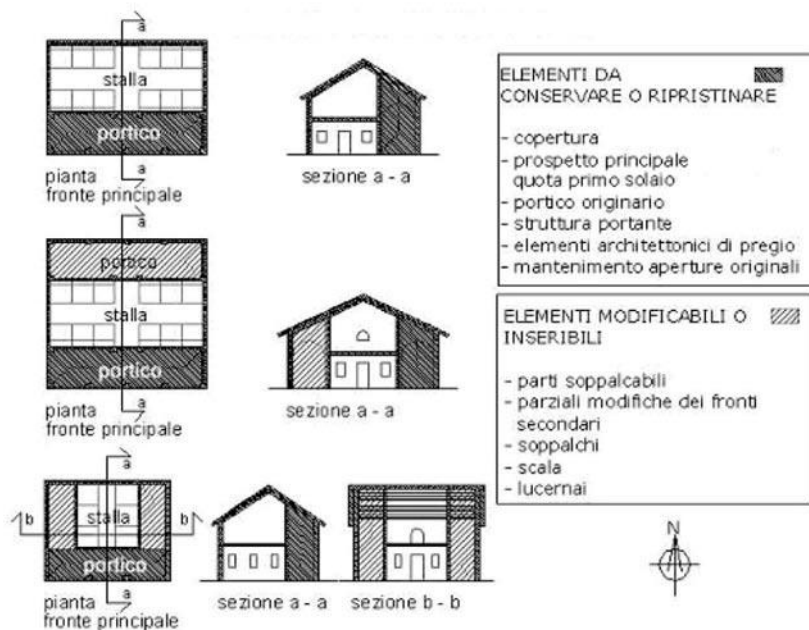
- a. la salvaguardia della sagoma originaria e il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; è consentita la modifica di aperture esistenti incongrue rispetto alla tipologia originaria al fine di conseguire una maggiore riconoscibilità tipologica del prospetto; sui fronti secondari sono altresì consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo quanto indicato al successivo comma 9; vanno comunque salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- b. il restauro e il ripristino degli ambienti interni, anche di uso comune, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, con la conservazione degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati;
- c. il restauro e il ripristino degli spazi ad uso comune o ad uso pubblico;
- d. il restauro e il ripristino degli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico complessivo quali recinzioni, arredi, esterni, ecc.;
- e. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali quando siano originari:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - balconi, pensiline e strutture aggettanti;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- f. l'eliminazione delle superfetazioni come definite al punto 9 all'allegato 1 al presente RUE;
- g. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. E' inoltre consentita:

- a. la creazione di lucernari nei limiti indicati all'art. 68 del presente RUE;
- b. la creazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione delle strutture originarie e in assenza di elementi decorativi;



- c. la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica e morfologica dell'edificio;
- d. l'utilizzo dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti;
- e. la rimozione di controsoffitti non di pregio e la loro eventuale sostituzione con strutture orizzontali leggere con mantenimento delle quote originarie;
- f. la demolizione e costruzione di tramezze interne.
4. L'utilizzo di pertinenze, purché legittime, ad uso di autorimessa privata è consentito solo qualora non vengano danneggiate o compromesse sistemazioni a giardino significative.
5. Non sono consentiti:
- a. le interruzioni o le modifiche delle falde di copertura.
- b. la variazione delle quote di gronda, della cornice e del colmo, nonché della pendenza originaria della falda; sono comunque consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm.
- c. la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili; la demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo.
- d. l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori.
6. Per gli interventi di recupero degli annessi rustici esistenti è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui allo schema seguente.



7. La progettazione dovrà tendere alla conservazione dei caratteri formali del portico; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali.
8. Qualora la tipologia dell'edificio non sia riconducibile allo schema, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.
9. Ai fini del precedente comma 2 non viene alterata l'unitarietà del prospetto qualora:
- si mantengano le bucatore originarie o tipologicamente ricorrenti nell'edilizia minore ferrarese;
  - si inseriscano finestre o finestrini nel sottogronda ove esista lo spazio fra gronda e bucatore del piano inferiore;
  - si inseriscano finestre o porte in asse o a completamento di quelle esistenti ove mancanti;
  - si inseriscano portoni carrabili se ciò non comporta la chiusura o l'annullamento totale delle finestre esistenti e la qualità formale complessiva del prospetto;
- tali criteri potranno essere motivatamente disattesi, purché preliminarmente alla presentazione della CILA o della SCIA vengano acquisiti i pareri favorevoli della Commissione QAP e della conferenza dei servizi, secondo le procedure previste dal precedente art. 109, commi 4 e 5.

Si allega il **documento 05** di approfondimento delle prescrizioni degli strumenti urbanistici in merito.

## 6. DATI CATASTALI

L'area oggetto della concessione di valorizzazione ha forma regolare e giacitura pianeggiante ed è individuata secondo le planimetrie esplicative di seguito riportate.



Planimetria 01 - Inquadramento della porzione di immobile oggetto della presente concessione di valorizzazione (su base catastale)


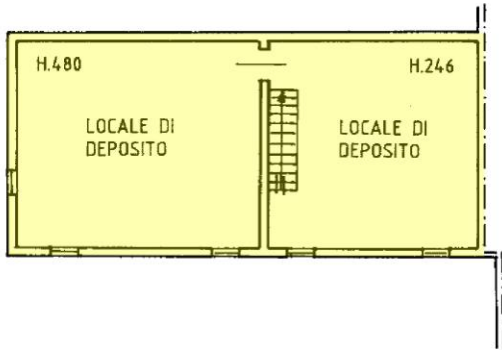
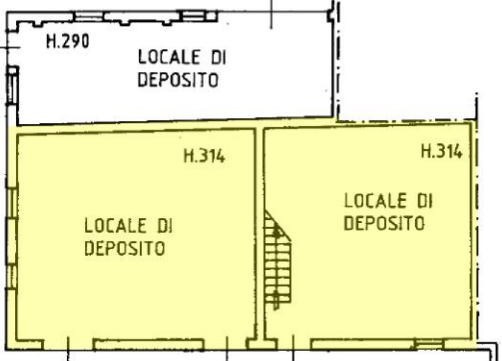

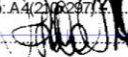


Planimetria 02 -Inquadramento della porzione di immobile oggetto della presente concessione di valorizzazione (su foto aerea)



Nello specifico, la porzione di immobile oggetto della presente concessione di valorizzazione si articola in un unico corpo di fabbrica su due livelli.

Data presentazione: 23/12/2000 - Data: 17/11/2022 - n. T57503 - Richiedente: SNCNGL76H44D548F

MODULARIO F. rig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>8N</b> (CEU) LIRE <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>FERRARA</b> via <b>GARIBALDI</b> civ. <b>6</b>			
<b>PIANO PRIMO</b>			
			
<b>PIANO TERRA</b>			
			
<b>ORIENTAMENTO</b>			
			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti		Compilata dal <b>ING. ROSSI PAOLA</b> (Titolo, cognome e nome)	
Identificativi catastali Data presentazione: 23/12/2000 - Data: 17/11/2022 - n. T57503 - Richiedente: SNCNGL76H44D548F Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (200x297) - n. 182 sub. 1 - data 21-12-2000		ordine Iscritto all'Albo degli Ingegneri di Ferrara dott. <b>ROSSI PAOLA</b> Firma: 	
183      29		RISERVATO <b>1839</b>	

Planimetria 03 -Inquadramento della porzione di immobile oggetto della presente concessione di valorizzazione (planimetria catastale)

La porzione di immobile oggetto della presente concessione di valorizzazione, è censita in CF al Foglio 385 p.lla 182 sub. 1 e in CF al Foglio 385 p.lla 183 sub. 29, prospetta e confina con le seguenti proprietà:

- lato Nord, Ovest e Sud con l'area censita al foglio 385 particelle 335 (proprietà Comune di Ferrara);
- lato Est con immobili censiti al foglio 385 particelle 184 (proprietà Comune di Ferrara).

CATASTO FABBRICATI - CF							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria Catastale Attuale	Classe	Consistenza catastale	Superficie catastale mq	Note
385	182	1	C/2	6	243 mq	309	
385	183	29					

I dati catastali completi tratti dalla visura catastale dell'Agenzia delle Entrate – Territorio U.P. di Ferrara sono presenti nel documento 03.

La situazione catastale attuale dell'edificio non risulta coerente con lo stato dei luoghi, poiché la porzione del complesso al F. 385 p.lla 181 subb. 3 graffata con F. 385 p.lla 182 subb. 1 e p.lla 183 subb. 29 è stata demolita in precedenza, per cui è **necessario procedere alla relativa variazione al Catasto Fabbricati, per l'esatta individuazione della porzione oggetto di concessione.**



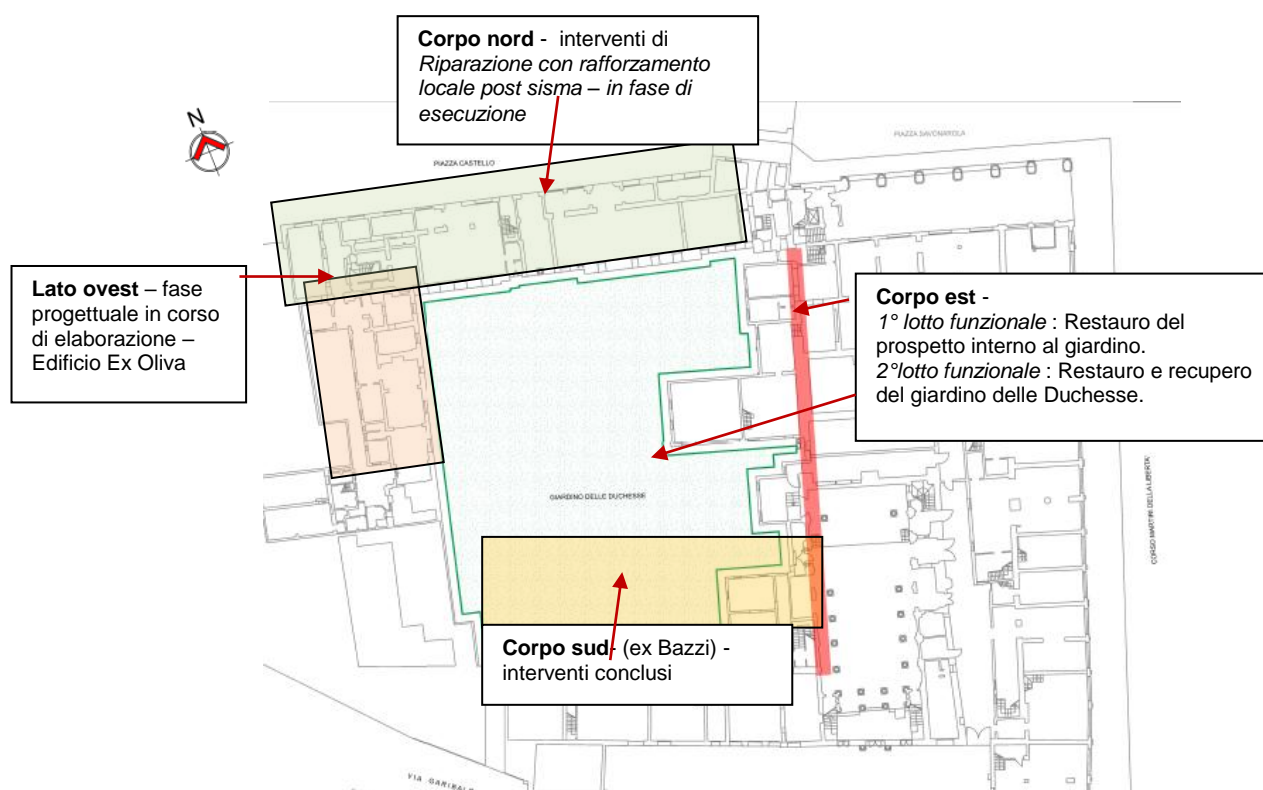
## 7. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

Il recupero del fabbricato in oggetto, rientra nella politica di Riquilificazione del Palazzo Ducale ed in particolare del Giardino delle Duchesse che l'Amministrazione Comunale sta portando avanti da alcuni anni e per fasi con una serie di interventi coordinati, e che sta volgendo al termine.

Il corpo edilizio posto a sud tra il Giardino e la piazza Municipale (ex Bazzi) si è già positivamente concluso mentre attualmente sono in corso di realizzazione gli interventi di riparazione con rafforzamento locale post sisma dell'intero Palazzo Municipale e riconfigurazione dell'ala nord del Giardino, mentre i prossimi lavori, che presumibilmente partiranno nel mese di gennaio 2023, si concentreranno sul restauro del prospetto interno dell'ala Est del Palazzo Municipale, dove si innesta l'edificio oggetto di concessione.

Si segnala inoltre che il progetto definitivo dell'intervento: "Palazzo Ducale: recupero e valorizzazione dell'antico Giardino delle Duchesse posto all'interno del palazzo" che ne prevede il ridisegno e riquilificazione, è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale N. 410/2022.

L'ultima porzione, oggetto della riquilificazione del Giardino delle Duchesse, sarà il lato ovest, ad oggi ancora in fase di progettazione.



### **Cenni sul Progetto di Riqualificazione del Giardino**

Il progetto approvato della riqualificazione del giardino delle Duchesse persegue un rispettoso equilibrio tra aderenza alla realtà e coerenza alla storia del luogo ed alla lettura critica delle sue trasformazioni.

Con la Valorizzazione del giardino si è inteso garantire il Principio cardine della progettazione del Giardino nel suo significato primogenio di *Hortus Conclusus*, inteso come spazio esterno di godimento, di raccoglimento, in intimo rapporto tra l'uomo e la natura "addomesticata".

Partendo dalla situazione esistente, si è scelto di racchiudere il cuore del giardino, in uno spazio centrale più ridotto, più protetto, ma ugualmente fruibile, mentre si riserva alle aree più esterne gli spazi di sacrificio, e di attività.

L'impostazione del **giardino rinascimentale** rimane nella composizione prevalentemente disegnata, geometrica, tendenzialmente simmetrica, nell'utilizzo dell'acqua come elemento di arricchimento e nella volontà di creare occasioni diversificate di godimento dello spazio esterno.

La scelta di non demolire gli edifici in disuso che aggettano nel cortile di proprietà del comune (edificio settecentesco ed Ex donazione Oliva), nasce dalla consapevolezza che tale intervento non avrebbe comunque permesso la facile lettura dei prospetti, né la riproposizione del giardino nella sua spazialità, in quanto risulterebbero comunque compromessi dalle altre superfetazioni sulle quali non vi è possibilità di intervento. Si è colta pertanto l'occasione di sfruttare questi ambienti, compreso il cespite in oggetto mettendoli a servizio e godimento del giardino.





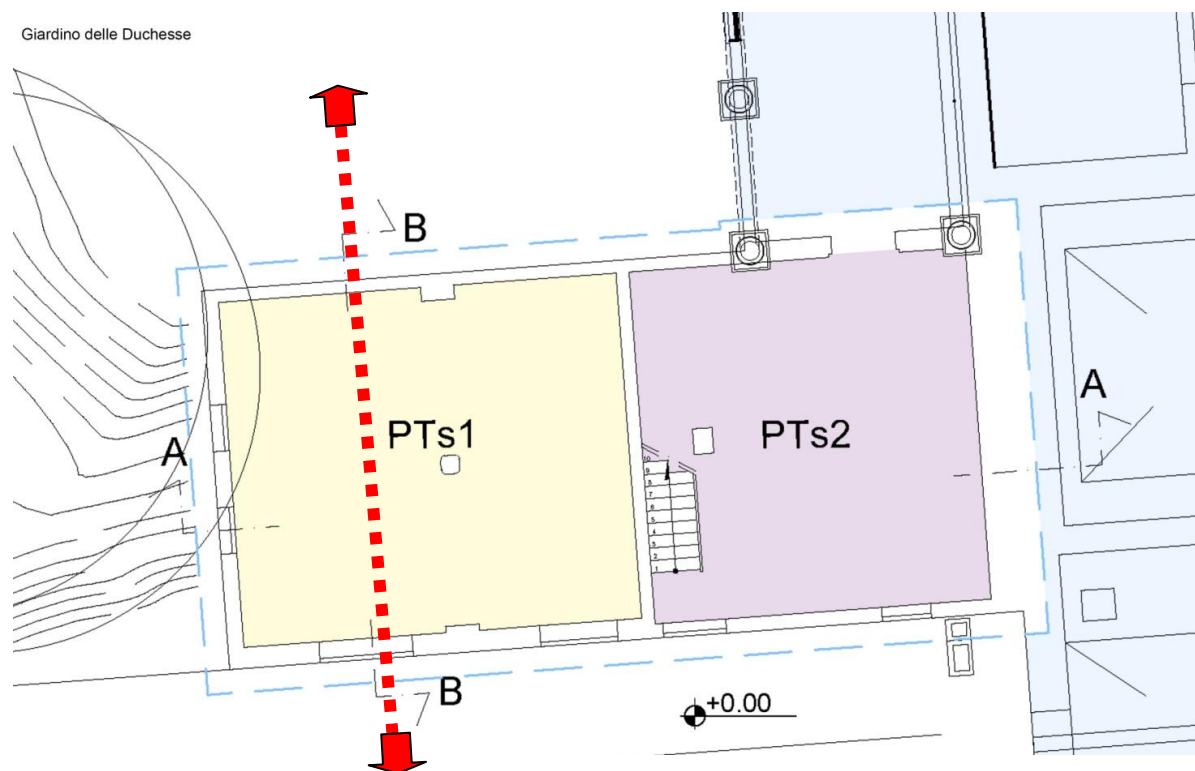
### Linee Guida in merito alla proposta di intervento sull'immobile

Fermo restando che 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 della competente Soprintendenza, in merito all'edificio settecentesco che si addossa all'ala est del giardino, si prevede di cederne l'utilizzo a soggetti terzi che intendano realizzare gli interventi di restauro e recupero dell'immobile, per ricavarne uno stabile salubre e sicuro, fruibile dalla collettività, che potrà eventualmente intendersi a servizio di una attività principale, collocata in altri stabili, per eventuale somministrazione o esposizione dei prodotti o per realizzazione di eventi culturali o sociali.

Le soluzioni progettuali sono state elaborate per questa porzione di edificio sulla base dei preliminari ragionamenti metodologici condotti nell'ambito del progetto "GIARDINO DELLE DUCESSE – Intervento di riqualificazione – Restauro prospetto est", hanno portato a delineare prospettive d'uso degli ambienti e fruibilità degli spazi, che potranno comunque essere modificate ed arricchite dalle proposte di valorizzazione. L'edificio potrà ospitare funzioni anche legate ad attività già esistenti con le seguenti destinazioni d'uso: **culturale, ricettive, direzionali e commerciali**, per arricchire le opportunità di utilizzo del Giardino delle Duchesse, in una sorta di spazio multifunzionale, un Padiglione espositivo ed esperienziale.

L'Amministrazione intende garantire la percorribilità circolare del giardino, anche tramite il passaggio attraverso l'edificio, in particolare durante il periodo primaverile/estivo, per cui auspica che venga realizzata almeno una apertura nel lato nord dell'edificio, di fronte a quella a sud per la continuità del percorso pedonale e la permeabilità con il Giardino delle Duchesse. Questa apertura permetterebbe anche una maggiore fruibilità degli spazi interni.

L'immobile così configurato risulterebbe assimilabile ad un padiglione d'inverno, una "loggia" che si affaccia su uno spazio ameno, come una riproposizione contestualizzata del winter garden di concezione europea.



L'idea progettuale rappresentata negli elaborati allegati, relativi all'"intervento di riqualificazione del Giardino delle Duchesse – Restauro prospetto est", che potrà comunque essere sviluppata, approfondita, arricchita e modificata, prevede inoltre la demolizione del solaio interpiano e la creazione di un grande ambiente che potrà ospitare piccole esposizioni temporanee, proiezioni, eventi culturali o ludici, somministrazione di bevande ed alimenti.

Si configurerà così uno spazio unico a doppia altezza, che potrà essere interessato dalla realizzazione di ulteriori nuove aperture.

La parte bassa si presta maggiormente ad essere utilizzata come ambiente di servizio all'attività; al momento ospita la scala per accedere al Piano primo, nell'ipotesi progettuale è stata mantenuta questa collocazione.

Il progetto ipotizzato per questo immobile, prevede, oltre al consolidamento strutturale, alla luce anche delle nuove aperture previste, il rifacimento delle coperture, il restauro e consolidamento delle murature, pavimentazioni, seguendo le linee guida adottate per il progetto del prospetto retrostante dell'ala est del giardino, specificati negli allegati relativi al progetto approvato.

Nello specifico le lavorazioni ipotizzate per il la riqualificazione del l'immobile in oggetto sono le seguenti:

- Puntellatura
- opere provvisoriale
- demolizioni
- restauro delle facciate
- rifacimento della copertura
- consolidamento
- infissi
- interventi strutturali sulle murature
- interventi sui solai
- sottofondi e pavimenti.

**Grado di vincolo:**

**Si precisa che in considerazione della volontà dell'Amministrazione di porre tutti i locali dell'edificio settecentesco a concessione, le utenze dovranno prevedersi separate tra questi e gli altri a diretta gestione comunale.**

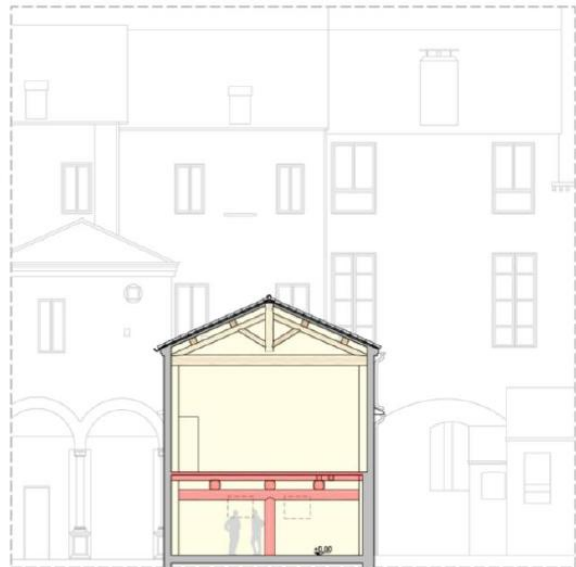
L'edificio settecentesco, benché di limitato interesse architettonico ed in cattivo stato manutentivo, è da considerarsi come ampliamento organico già storicizzato del complesso architettonico della Residenza Municipale e presenta comunque un forte grado attrattivo per la collocazione privilegiata all'interno di un giardino storico destinato ad una riqualificazione che porterà questo spazio circoscritto ad attrarre sempre più numerosi fruitori e turisti.

**I locali del piano terreno (PTs1, PTs2) e del piano primo (PPs1, PPs2) sono stati classificati come: ambienti di limitato interesse architettonico ove è possibile intervenire con buon margine di libertà. Grado di vincolo "basso".**

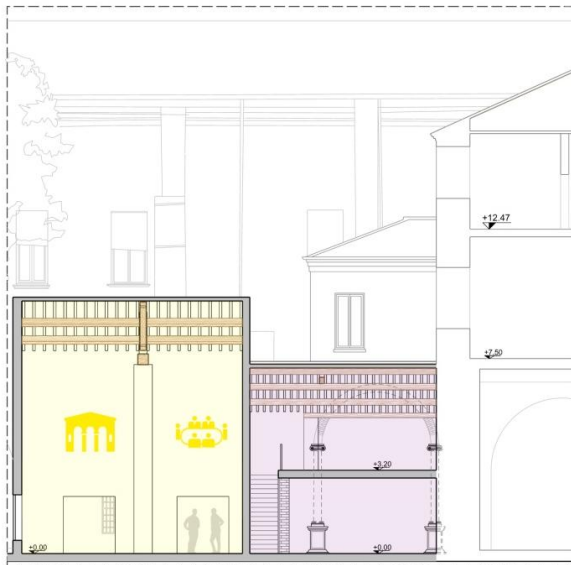




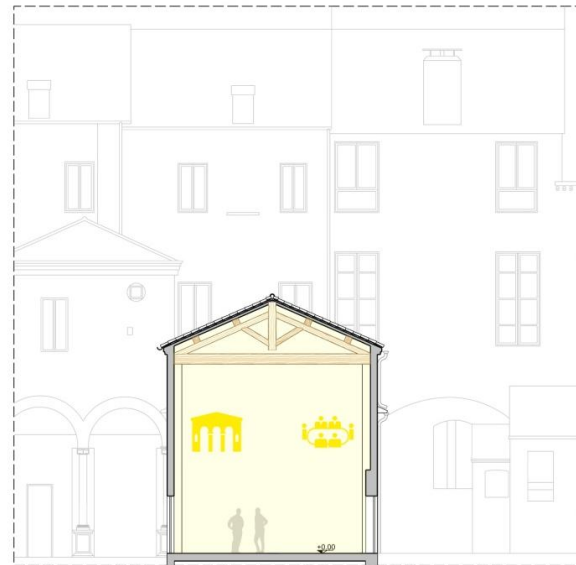
SEZIONE A-A  
 Legenda  
 ■ Parte alta  
 ■ Parte bassa  
 ■ Demolizioni



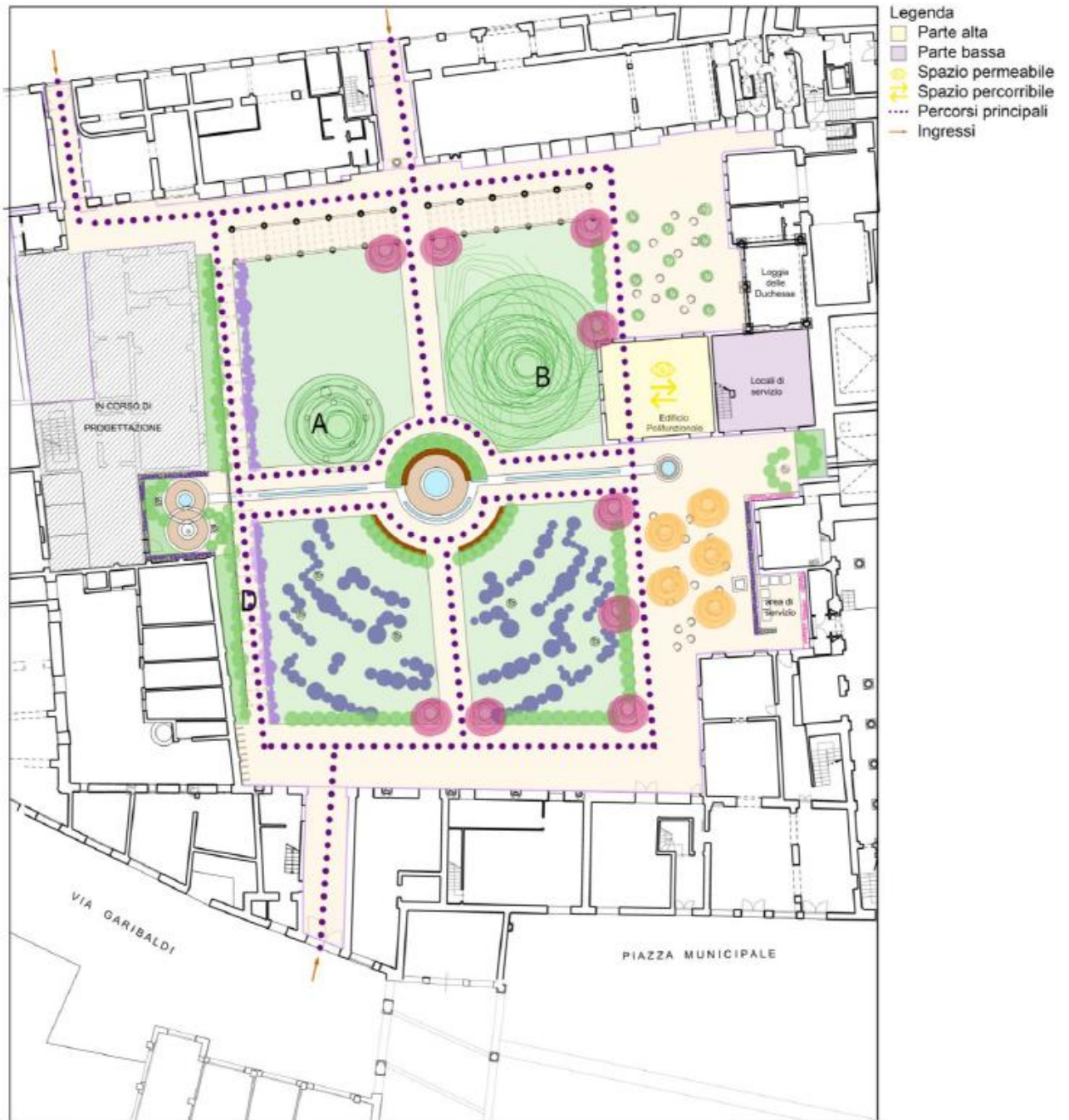
SEZIONE B-B  
 Legenda  
 ■ Parte alta  
 ■ Parte bassa  
 ■ Demolizioni



SEZIONE A-A  
 Legenda  
 ■ Parte alta  
 ■ Parte bassa  
 ■ Loggia aperta  
 ■ Spazio polifunzionale



SEZIONE B-B  
 Legenda  
 ■ Parte alta  
 ■ Parte bassa  
 ■ Loggia aperta  
 ■ Spazio polifunzionale

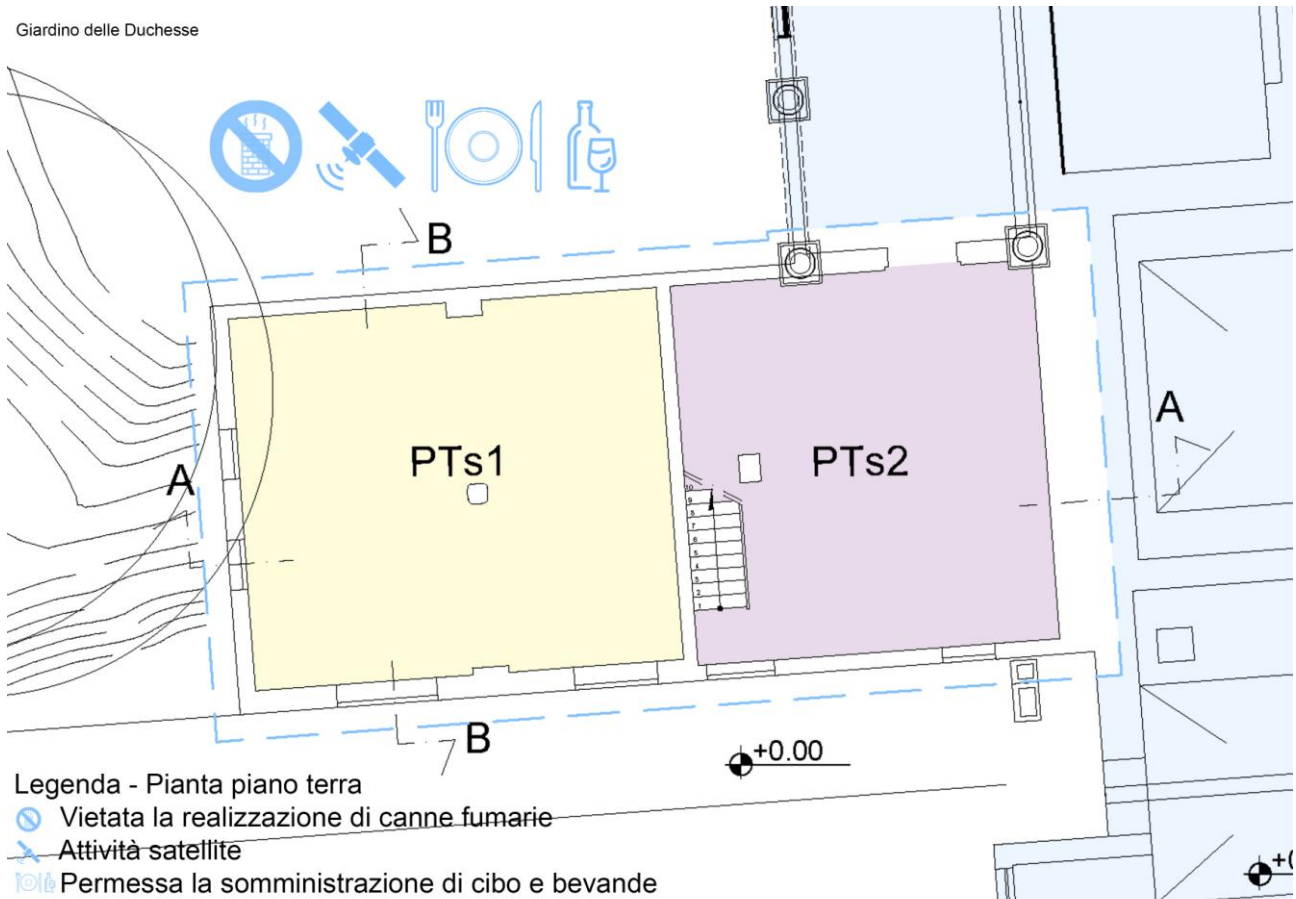




## Condizioni:

Nei locali sopradescritti non sarà consentita la realizzazione di impianti particolarmente invasivi, di canne fumarie, mentre è consentita l'eventuale preparazione e somministrazione di bevande/alimenti, poiché si immaginano questi locali come spazi funzionali al giardino stesso.

Si precisa che prima di procedere a qualsiasi intervento si deve richiedere l'autorizzazione al Ministero della Cultura ai sensi dell'art. 21 (Interventi soggetti ad autorizzazione) comma 1 del D. Lgs. 42/2004.



Come specificato ai punti precedenti, il Concessionario dovrà farsi carico di assicurare la permeabilità dell'edificio negli orari di apertura del Giardino delle Duchesse, da concordare con l'Amministrazione, in particolare durante il periodo primaverile/estivo, mentre nel periodo invernale, se si vuole chiudere questa porzione lo si potrà fare, ma garantendo sempre la percorribilità di tali spazi e nel rispetto del contesto nel quale sorge del carattere storico-culturali dell'edificio.

**Si precisa che a partire da gennaio 2023 partiranno i lavori di restauro e riqualificazione del prospetto est del Giardino delle Duchesse** e che questi lavori hanno una durata prevista di sei mesi lavorativi, mentre per i lavori di **Riparazione con rafforzamento locale post sisma di Palazzo Municipale**, attualmente in fase di esecuzione, è prevista la fine lavori per **ottobre 2023**.

Per limitare i disagi inevitabilmente causati da un ulteriore cantiere agli esercizi e agli uffici che si affacciano sul Giardino delle Duchesse, si richiede di prestare particolare attenzione nella programmazione della tempistica di esecuzione dei lavori.

Il cantiere dovrà coordinarsi e interfacciarsi con l'intervento del prospetto est e del Palazzo Municipale in fase di realizzazione e risultare organizzato, ordinato e pulito.

**ALLEGATI:**

**Documento 01:** SCAFURI F., (a cura di), *IL PALAZZO MUNICIPALE, IL GIARDINO DEL DUCA O DELLA DUCHESSA detto delle duchesse.*

**Documento 02:** GEOGRÀ S.R.L., (a cura di), *ANALISI STRATIGRAFICA DEI PROSPETTI DELLA CORTE*, Sermide, 2003.

**Documento 03:** DOCUMENTAZIONE CATASTALE. Estratto di mappa, e Visure.

**Documento 04:** DECRETO MINISTERIALE 23/07/1988 e AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE.

**Documento 05:** SCHEDA URBANISTICA.

**Documento 06:** Documenti ed elaborati relativi al progetto "GIARDINO DELLE DUCESSE – Intervento di riqualificazione – Restauro prospetto est" a firma dei tecnici interni arch. Federica tartari e arch. Raffaella Vitale:

- 06.A: RELAZIONE STORICA
- 06.B: RELAZIONE TECNICA
- Tav. 01: STATO DI FATTO – PIANTA PIANO TERRA
- Tav. 02: STATO DI FATTO – PIANTA PIANO AMMEZZATO
- Tav. 03: STATO DI FATTO – PROSPETTI ALA EST
- Tav. 04: STATO DI FATTO – SEZIONI ALA EST
- Tav. 05: STUDIO DELLE FASI STORICHE
- Tav. 06: STATO DI PROGETTO - PROSPETTI
- Tav. 07: STATO DI PROGETTO – SEZIONI
- Tav. 08: STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE GIARDINO
- Tav. 09: STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA VERDE, PERCORSI E CENTRALITA'
- Tav. 10: PSC – Layout di cantiere