



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015  
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI

## **CONTRATTO DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE DEL LABORATORIO APERTO SPAZIO VERDI\_OPEN LAB Innovazione, servizi e cultura per la mobilità sostenibile**

### **Allegato D**

**OGGETTO: DISCIPLINARE RELATIVO ALLA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE APPARTENENTE AL DEMANIO COMUNALE DENOMINATO EX TEATRO VERDI.**

\*\*\*

#### **Premesso che:**

- il Comune di Ferrara è proprietario del complesso immobiliare denominato "Ex Teatro Verdi" sito in Ferrara - Via Castelnuovo, 10 ed identificato catastalmente al Foglio 388, particella 474/sub.1/categoria catastale D/3 – particella 474/sub.2-3/categoria catastale A/2, di mq. 3340 circa di cui all'allegata planimetria.
- la Giunta Comunale, a seguito di procedura con evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 165 comma 2, D.Lgs 50/2016, con deliberazione del \_\_\_\_\_ esecutiva dal..., ha disposto per la durata di anni 12, una concessione per la gestione del Laboratorio Aperto che comporta anche la concessione dell'immobile sopracitato.

#### **Tutto ciò premesso**

#### **ARTICOLO 1 – PREMESSA**

La premessa costituisce parte integrante della presente concessione.

#### **ARTICOLO 2 – OGGETTO**

Il Comune di Ferrara (C.F. 00297110389) rappresentato dal..... –..... – che agisce in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ dichiarata immediatamente eseguibile, **assegna in concessione a.....** e per essa al Rappresentante legale Sig. ....i (C.F.:.....) nato a ..... e residente in ....., ....., il complesso immobiliare denominato "ex Teatro Verdi"; l'immobile sito in – Ferrara - Via Castelnuovo 10 – è identificato catastalmente al Foglio 388, particella 474/sb. 1-2-3-, categoria catastale..., mq. 3340 circa, ed insiste in un lotto di terreno situato a ridosso delle mura, composto da Piano terra, 1° Piano e 2° Piano e dotato dei seguenti spazi:

**PALAZZINA:** con ingresso da Via Castelnuovo si accede alla parte dell'immobile composta da Piano Terra e Piano Primo caratterizzata da finitura completa (impianto di riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, rete internet e finiture architettoniche)

**EX PLATEA E TORRE SCENICA:** collocate al piano terra e caratterizzate entrambe da un unico volume a tutta altezza, avranno una finitura di base architettonica (solo pavimenti e copertura) e impiantistica (impianto elettrico e d'illuminazione minimo).

**PALCHETTI:** caratterizzati da una finitura architettonica media (pavimenti, controsoffitti e intonaci), impianto di illuminazione minimo e riscaldamento con piastre ad infrarossi.

**TERRAZZE:** situate al piano secondo vi sono due grandi terrazze pavimentate e praticabili.

L'immobile appartiene al Patrimonio demaniale comunale, di cui alla planimetria allegata, da destinarsi alla realizzazione di un "Laboratorio Aperto" prevista nell'ambito dell'Asse 6 del POR FESR della Regione Emilia Romagna 2014-2020.

In base all'andamento del cantiere l'Amministrazione Comunale si impegna a ultimare i lavori della Palazzina, entro il 31/12/2018; gli spazi destinati a ex Platea, Torre scenica, Palchetti e Terrazze, verranno ultimati entro il 30/06/2019, fatto salvo eventuali perizie suppletive.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale non risponderà di eventuali ritardi nella consegna dell'immobile .

L'immobile comprenderà anche un set di attrezzature e dotazioni tecnologiche che verranno reperite dall'Amministrazione Comunale concedente sulla base di un progetto che verrà fornito dal soggetto gestore entro 20 giorni dalla formale consegna dell'immobile e successivamente consegnate.

Detto immobile appartiene al patrimonio demaniale del Comune di Ferrara, in quanto soggetto a vincolo storico artistico ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 – come da notifica di dichiarazione d'interesse culturale del 03/01/2018– prot. N.825.

Pertanto l'eventuale utilizzo a soggetti terzi potrà essere conferito, come in appresso precisato, mediante concessione amministrativa e subordinatamente all'autorizzazione alla concessione da parte del Segretariato Regionale per i Beni Culturali ex art. 57 bis D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i.;

A tal proposito, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna, ha rilasciato autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'art. 57 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. in data 15/03/2018, Prot. N. 35240.

Ogni diversa destinazione d'uso, qualora non assentita dall'Amministrazione Comunale, comporterà la decadenza immediata dalla concessione.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

### **ARTICOLO 3 – DURATA E CANONE**

La concessione avrà una durata di anni 12 (dodici) a decorrere dalla data di consegna della Palazzina conseguente all'aggiudicazione, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art. 4.

Alla scadenza, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare il termine della concessione alle medesime condizioni giuridiche ed economiche, nessuna esclusa, previste dalla presente concessione, per un periodo non superiore a mesi 6 (sei) nelle more delle procedure di individuazione di un nuovo contraente. La comunicazione al soggetto gestore da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà mediante raccomandata con avviso di ricevimento o Pec, almeno due mesi prima della naturale scadenza. Il soggetto gestore sarà tenuto a proseguire nel rapporto concessorio alle medesime condizioni normo-economiche sino alla data individuata dalla proroga.

Alla scadenza definitiva l'immobile tornerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale, in buono stato manutentivo, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni che rimarranno acquisite senza indennizzo al Patrimonio Comunale.

Il canone annuo di concessione, offerto in sede di gara, pari ad €..... deve essere corrisposto a partire dal 5° anno successivo alla data di consegna della struttura conseguente all'aggiudicazione. Tale importo sarà aggiornato annualmente, a far tempo dal sesto anno della concessione, sulla base del 100% dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, al netto dei tabacchi, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile.

Il pagamento del corrispettivo di concessione non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del concessionario, qualunque ne sia il titolo. Qualora il pagamento del corrispettivo non sia effettuato entro i termini richiesti, le Parti danno atto che saranno applicati a carico del concessionario gli interessi nella misura del saggio di interesse legale vigente.

#### **4 – REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

La concessione è revocabile per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento con preavviso di dodici mesi. La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. 7/8/1990 n. 241.

La concessione decade inoltre di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 (obblighi del concessionario);
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 8 (manutenzione);

Nei casi di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del Comune. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dal presente atto il Comune attiva il procedimento per la decadenza dalla concessione. Qualora si debba procedere al rilascio coattivo del bene, in seguito a decadenza della concessione, il Comune potrà procedere allo sfratto in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823, 2° comma, e dell'art. 828, 2° comma, del Codice Civile ovvero con gli ordinari strumenti del procedimento esecutivo.

#### **5 – ONERI ACCESSORI**

Il concessionario assume a proprio carico tutte le spese correnti di gestione, tasse e/o imposte dirette ed indirette, compresa la tassa sui rifiuti solidi urbani, nessuna esclusa (consumi di energia elettrica, gas, acqua, utenze telefoniche, connettività in banda larga e altre) provvedendo alla voltura ovvero all'intestazione a suo nome dei contratti di erogazione e di servizio. Laddove entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile le richieste di intestazione o di voltura non fossero state attivate, il contratto potrà decadere, con obbligo di rilascio immediato dei beni oggetto della concessione.

#### **6 – ASSICURAZIONE**

Si veda l'art. 17 dello schema di contratto di concessione per la gestione del Laboratorio Aperto (allegato A).

#### **7 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario si impegna nei confronti del Comune di Ferrara, pena la decadenza della presente concessione:

- a) Ad eseguire in proprio la gestione dell'immobile concesso, per ivi svolgere le attività indicate nella proposta progettuale presentata in sede di gara, rispondendone direttamente al Comune di Ferrara;

- b) A garantire la fornitura costante, assumendosene i costi di concessione, di energia elettrica, di acqua calda e di riscaldamento dei locali, nonché il funzionamento di tutti gli impianti realizzati e delle attrezzature installate;
- c) A garantire condizioni di utilizzo degli spazi e delle attrezzature ivi allocate senza possibilità di sub concessione parziale a terzi;
- d) A predisporre gli spazi concessi come previsto nell'art. 7 dello Schema di Contratto di concessione per la gestione del Laboratorio (allegato A);
- e) A utilizzare con la normale diligenza l'immobile concesso, gli arredi e le attrezzature finanziate e fornite dal Comune, obbligandosi a provvedere alla loro custodia e buona conservazione, restituendo al Comune di Ferrara i beni oggetto della concessione in buono stato manutentivo, fatto salvo il deterioramento derivante dal corretto utilizzo. Qualora l'Amministrazione Comunale riscontrasse alla riconsegna danni non dipendenti dalla normale usura, si potrà rivalere sul concessionario. A tal fine l'Amministrazione Comunale provvederà preliminarmente ed in contraddittorio, alla redazione di apposito inventario degli arredi e delle attrezzature nonché alla formalizzazione di apposito verbale di consegna come precisato nel successivo art. 8;
- f) A pagare gli oneri accessori di cui all'articolo 5 quali, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, le spese per il servizio rifiuti, per le imposte nazionali e locali vigenti gravanti sugli immobili, il servizio telefonico e altre;
- g) A segnalare tempestivamente, in forma scritta, all'Amministrazione Comunale ogni anomalia o difetto di funzionamento o delle condizioni di inefficienza e/o carenza di sicurezza del bene, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità relativa ai rapporti intercorrenti fra il concessionario ed i propri collaboratori o incaricati;
- h) A sostenere le eventuali spese necessarie per il personale addetto alle pulizie, per il funzionamento e la custodia della struttura, sollevando l'Amministrazione Comunale concedente da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il Concessionario medesimo ed i propri collaboratori;
- i) Ad eseguire i lavori di manutenzione ordinaria di cui al successivo art. 8;
- j) A comunicare per iscritto tempestivamente ai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale concedente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria ad esso spettanti;
- k) A non svolgere nell'immobile in concessione, pena decadenza dalla concessione, attività illegittime o illegali, che possano arrecare pregiudizio e danno all'immagine dell'Amministrazione Comunale o comunque contrarie alla Legge ed ai Regolamenti;
- l) A non installare e utilizzare presso suddetti locali alcun tipo di slot machine, altri tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie;
- m) A rispettare le indicazioni contenute nell'autorizzazione alla concessione pervenuta da parte del competente Segretariato Regionale, che si allega in copia alla presente unitamente alla dichiarazione di sussistenza dell'interesse culturale.
- n) A gestire la sicurezza delle attività che si svolgeranno all'interno della sede ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. predisponendo tutta la documentazione necessaria (DVR, PEI, Registro dei controlli periodici) e conservandola presso la sede facendo in modo che l'Amm.ne Comunale possa, in qualsiasi momento, visionare l'esatta tenuta ed aggiornamento di tale documentazione.

## **8 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

L'immobile viene consegnato al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La consegna dell'immobile avverrà a seguito di aggiudicazione, attraverso la sottoscrizione di appositi verbali di consegna in contraddittorio fra un rappresentante dell'Amministrazione Comunale concedente ed il legale rappresentante del Concessionario, o persona da esso delegata.

Il concessionario, che dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, del medesimo, nonché dei luoghi oggetto della concessione, s'impegna a custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il concessionario si accolla i lavori di manutenzione ordinaria dell'immobile. Si accolla inoltre i lavori connessi al particolare tipo di attività svolta, compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara.

Resta in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette attività, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge.

Il Comune di Ferrara rimarrà comunque estraneo ad ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Concessionario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Concessionario di manlevare e tenere integralmente indenne il Comune da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dalla stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti);
- pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- tinteggiatura degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni;
- pulizia delle grondaie;
- svuotamento vasche biologiche;
- verifiche periodiche richieste dalla normativa in merito agli ascensori e verifica impianto di terra;

Per tutti gli impianti compresi nel servizio, il Concessionario dovrà provvedere alla compilazione e alla conservazione di appositi registri di controllo in cui verranno trascritte tutte le operazioni eseguite, con l'indicazione della data, del tipo di intervento eseguito, controfirmate dall'esecutore dell'intervento medesimo.

Nella manutenzione ordinaria sono inoltre ricomprese le operazioni di decoro e pulizia dei vani, al fine di mantenere oltre l'integrità degli impianti anche l'integrità delle strutture. E' ricompresa anche la manutenzione ordinaria dei presidi antincendio collocati all'interno dei locali assegnati.

Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono altresì le prestazioni necessarie al mantenimento, alla conservazione e al buon funzionamento degli impianti dell'edificio, compresi quelli tecnologici.

In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune di Ferrara per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria.

Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al

Comune di Ferrara, al termine della concessione, in buono stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

L'Amministrazione Comunale concedente s'impegna a provvedere alla manutenzione straordinaria dell'immobile, delle relative pertinenze e degli impianti in dotazione di proprietà comunale.

Sono inoltre da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli derivanti dalla necessità di adeguamento normativo di parti edilizie o impiantistiche in relazione a disposizioni legislative o regolamentari che siano emanate successivamente alla consegna dell'immobile.

Per eventuali **lavori di straordinaria manutenzione di competenza dell'Amministrazione Comunale**, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile, il concessionario è tenuto a darne avviso al Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara.

Rimangono a carico del Concessionario invece i danni subiti dal personale, utenti e/o terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il medesimo Concessionario non abbia provveduto ad avvisare l'Amministrazione Comunale concedente di imperfezioni, rotture e di qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Saranno a carico dell'Amministrazione Comunale concedente gli interventi di manutenzione straordinaria sugli impianti idrici, termici, elettrici, tecnologici ed affini fatta eccezione per quelli che dovessero rendersi necessari per cause imputabili al Concessionario.

L'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria non autorizzati dall'Amministrazione Comunale concedente, comporta la decadenza della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

## **9 – INTERVENTI DI PULIZIA ORDINARIA E STRAORDINARIA**

L'effettuazione delle operazioni ordinarie e straordinarie di pulizia degli spazi assegnati e di quelli comuni identificati nelle allegate planimetrie sono a carico del Concessionario o di impresa di pulizie da esso individuata e remunerata.

## **10 – CONFORMITA' IMPIANTI**

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Concessionario dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti installati nell'immobile relativamente al citato D.M. n. 37/2008, posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto sono conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi il Comune ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli **impianti** installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del Concessionario.

## **11 - DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA**

Il Concessionario, per le visite di controllo dei vari Organi preposti e alla vigilanza degli impianti facenti parte dell'immobile concesso, dovrà fornire l'assistenza di tecnici qualificati per la parte tecnico-amministrativa, nonché di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature, visite interne, prove idrauliche o di funzionamento, ecc.

Il Concessionario, se richiesto, è tenuto alla stesura dei conteggi contabili delle utenze delle varie annualità gestionali che si susseguono e a sottoporli all'Amministrazione Comunale concedente.

Alla scadenza del presente atto, il Concessionario dovrà effettuare tutto l'iter burocratico necessario per il subentro dell'Amministrazione Comunale concedente nei contratti di fornitura gas, energia elettrica e acqua.

L'Amministrazione Comunale consegnerà al Concessionario l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) entro e non oltre 30 giorni dalla conclusione dei lavori dell'intero stabile.

## **12 – PROPRIETA' DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti esistenti resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale concedente, e dovranno essere riconsegnati alla scadenza del contratto in buono stato d'uso e di funzionamento.

## **13 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI**

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti: elettrico, riscaldamento, idrico ecc. devono essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale e dalla Soprintendenza. Modalità e tempi di esecuzione degli stessi saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale anche in riferimento alla attività svolte e proposte in sede di gara.

Inoltre tali miglioramenti e addizioni devono rimanere, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il Concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

All'atto dell'esecuzione di eventuali lavori di adeguamento e delle eventuali migliorie e addizioni, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario si obbliga a trasmettere al Comune una relazione contenente informazioni generali sul progetto, sul computo metrico estimativo con espressa indicazione dei tempi necessari alla realizzazione delle opere e con espressa attestazione della conformità dell'intervento al DPR 503/1996 e ss.mm.ii. «*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*», sull'impresa esecutrice (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (importo dei lavori). E' obbligo a carico del Concessionario l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti, incluso il coordinamento in fase di esecuzione.

## **14 – SUBCONCESSIONE DEL CONTRATTO**

La presente concessione ha carattere personale e il Concessionario non potrà subconcedere l'immobile a terzi.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione e' che il bene concesso sia adibito esclusivamente all'uso convenuto, ciò comporta che la concessione decadrà qualora il concessionario, senza il preventivo assenso scritto dell'Amministrazione Comunale concedente, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito, con immediato obbligo di restituzione dell'immobile.

E' facoltà del Concessionario attivare rapporti con soggetti sponsor e introitare i relativi importi economici a finanziamento delle proprie attività, purchè i soggetti sponsor non risultino in contrasto o incompatibili con le finalità dell'Amministrazione Comunale concedente.

## **15 – ATTREZZATURE E ARREDI**

Compete al Concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria e la sostituzione degli arredi e attrezzature e dotazioni tecnologiche consegnate ai sensi degli artt. 2 lett. a) e 7 dello schema di contratto di concessione per la gestione del laboratorio aperto (All. A).

## **16 – SCADENZA**

Per la scadenza della presente concessione si rinvia a quanto indicato all'art. 2 dello schema di contratto di partenariato pubblico privato (All. A).

Alla scadenza definitiva l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune, in buono stato manutentivo, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni che rimarranno acquisite senza indennizzo al Patrimonio Comunale.

## **17 – RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA**

Il concessionario deve garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni. Il concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi).

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile vengono partitamene ed esplicitamente sottoscritte le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto:

**3 – DURATA E CANONE**

**4 – REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

**5 – ONERI ACCESSORI**

**6 – ASSICURAZIONE**

**7 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

**8 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

**9 – INTERVENTI DI PULIZIA ORDINARIA E STRAORDINARIA**

**10 – CONFORMITA' IMPIANTI**

**11 – DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA**

**12 – PROPRIETA' DEGLI IMPIANTI**

**13 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI**

**14 – SUBCONCESSIONE DEL CONTRATTO**

**15 – ATTREZZATURE ED ARREDI**

**16 – SCADENZA**

**17 – RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA**

● **Allegati:**

**1) DICHIARAZIONE INTERESSE CULTURALE**

**2) AUTORIZZAZIONE CONCESSIONE RILASCIATA DAL SEGRETARIATO MIBACT**



**Ministero dei Beni e delle  
Attività Culturali e del Turismo**

SEGRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA  
ROMAGNA  
Strada Maggiore 80 - 40125 BOLOGNA  
Tel. 0514298211 - Fax 0514298277  
E-mail: [sr-ero@beniculturali.it](mailto:sr-ero@beniculturali.it)  
PEC: [mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it)

**RACCOMANDATA A.R.**

Al Comune di Ferrara  
Piazza Municipale n. 2  
44100 FERRARA

Alla Soprintendenza Archeologia,  
Belle Arti e Paesaggio per la città  
metropolitana di Bologna,  
e le province di Modena,  
Reggio Emilia e Ferrara  
Via IV Novembre 5 - 40123 BOLOGNA

**Class. 34.07.07/32.124**

Prot. n. **9852**

Allegati: vari

**OGGETTO: FERRARA – Ex Teatro Verdi in via Castelnuovo n.10.**

Decreto C.R. del 22/12/2017 emesso ai sensi degli artt. 10-12 del D. Lgs. 42/2004.

**Notifica della dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell' art. 15 c.1 del  
Decreto Legislativo 42/2004.**

Si trasmette alla proprietà, ai fini della notifica formale prevista dall'art. 15, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, un esemplare del provvedimento di dichiarazione di interesse culturale, emanato dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna ai sensi degli artt.10-12 del D. Lgs. 42/2004, relativo all'immobile in oggetto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il provvedimento in oggetto viene inviato alla Soprintendenza A.B.A.P. in indirizzo che ha curato l'istruttoria dello stesso.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di interventi relativi al sottosuolo, quanto previsto dagli artt. 28, 90 e segg. del sopra citato D. Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dall'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

IL SEGRETARIO REGIONALE

Dott.ssa Sabina Magrini

Dott. Paolo Frabboni – Funzionario Storico dell'Arte  
Responsabile Ufficio Dichiarazioni di interesse culturale  
Tel. 0514298215 - Email [paolo.frabboni@beniculturali.it](mailto:paolo.frabboni@beniculturali.it)



D0333

*Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*

Segretariato regionale per l'Emilia Romagna

*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

Il Segretario regionale

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

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

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

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", e successive modificazioni;

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

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

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

Visto il D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171 "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89";

Visto il D.D.G. del 09 marzo 2015 con il quale il Direttore Generale Bilancio ha conferito alla dott.ssa Sabina Magrini l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per l'Emilia Romagna;

Vista la nota ricevuta il 02/03/2017 con la quale il Comune di Ferrara ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile di seguito descritto;

Visto il parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara espresso con nota prot. 24436 del 26/10/2017;

Vista la delibera di dichiarazione d'interesse culturale espressa nel verbale della seduta del 09/11/2017 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna;



*Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*  
*Segretariato regionale per l'Emilia Romagna*  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

Ritenuto che l'immobile

denominato	<b>Ex Teatro Verdi</b>
Regione	Emilia Romagna
Provincia di	Ferrara
Comune di	Ferrara
Sito in	Via Castelnuovo
Numero civico	10

Distinto al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 388, particella 474, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse storico-artistico ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

che l'immobile denominato **Ex Teatro Verdi**, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi degli artt.10, comma 1, e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

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

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

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo alla Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

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

Bologna, 22/12/2017

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
*Dott.ssa Sabina Magrini*, Segretario regionale



PFR  
h



*Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*  
**Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

**Planimetria catastale allegata**

**Identificazione del Bene**

Denominazione	<b>Ex Teatro Verdi</b>
Regione	Emilia Romagna
Provincia	Ferrara
Comune	Ferrara
Sito in	Via Castelnuovo
Numero civico	10
N.C.T./N.C.E.U.	Foglio 388, particella 474



Visto: IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
*Dott.ssa Sabina Magrini*, Segretario regionale

PFR  
4



*Magrini*



*Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*  
*Segretariato regionale per l'Emilia Romagna*  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

**Relazione Allegata**

**Identificazione del Bene**

Denominazione	<b>Ex Teatro Verdi</b>
Regione	Emilia Romagna
Provincia	Ferrara
Comune	Ferrara
Sito in	Via Castelnuovo
Numero civico	10
N.C.T./N.C.E.U.	Foglio 388, particella 474

**Relazione storico-artistica**

Situato nella parte sud del centro storico di Ferrara, nella zona dell'addizione di Borso d'Este avvenuta nel 1451, l'Ex Teatro Verdi si trova inserito in un lotto di terreno situato a ridosso della mura, tra via Camaleonte, via Castelnuovo, via dei Baluardi e via Spronello.

Il teatro si sviluppa su quattro livelli (sottopalco, platea, galleria e loggione) ed è interamente costituito da strutture in muratura di mattoni, laterizio armato, ferro e legno. Anticamente qui sorgeva l'antico Castelnuovo, fondato nel 1428 per volere del marchese Nicolo III d'Este e successivamente smantellato e demolito tra il 1562 e il 1570. Alcuni resti del complesso fortificato sono stati ritrovati e messi in luce nel 1974-75 durante i lavori di ristrutturazione, così come ricorda una lapide in via Spronello. Nel 1605 circa nella zona fu edificato il cosiddetto "Teatro degli Intrepidi", su disegno di Giovan Battista Aleotti (1546-1636), uno dei primi esempi di teatro stabile realizzato in Italia. Secondo le fonti storiche, nel 1640, fu ceduto alla famiglia Obizzi; quindi passò all'architetto Carlo Pasetti nel 1660, per poi essere distrutto nel 1679 a causa di un incendio.

Ai primi del XIX secolo l'area venne ripulita e prese il nome di "Piazza Nuova" (oggi Piazza Verdi). A sud di questa, nel 1857 l'ingegner Antonio Tosi Foschini progettò un teatro popolare, chiamato "Arena Tosi-Borghi": si trattava di un "anfiteatro" scoperto con una platea e una loggia, adibito a rappresentazioni e spettacoli di vario genere, successivamente coperto con un grande telone per proteggere gli spettatori dalla pioggia e dal sole. Durante i lavori di costruzione di una seconda galleria il telone fu sostituito da una vera e propria copertura di legno. Nell'inverno del 1870-71 gran parte del soffitto ligneo crollò a causa di un'abbondante nevicata, e fu dunque integralmente sostituito con una grande copertura in vetro con l'armatura in ferro. Tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento la capienza dell'edificio era di millesettecento spettatori totali. Esso era costituito dal palcoscenico, da un parterre diviso in due parti e da tre gallerie.



*Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*  
**Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

Al 1913 risale la configurazione del teatro come la vediamo attualmente: il progetto fu di Fausto Finzi e Antonio Mazza, che mantennero la struttura circolare “tipo arena” (circondata però da due ordini di gallerie) e aumentarono la capienza da millesettecento a duemila spettatori. Il palcoscenico venne notevolmente ingrandito, il prospetto principale modificato rispetto alla configurazione precedente e, inoltre, negli anni Quaranta del Novecento venne rinnovata anche l'entrata principale, costituita da una piccola facciata con un paramento in marmo bianco la quale riprende i caratteri tipici dell'architettura razionalista. L'edificio fu inaugurato con l'Aida di Giuseppe Verdi, e prese il nome proprio da questo grande musicista italiano. Il teatro Verdi visse fino alla seconda guerra mondiale un periodo di vivacità teatrale, che proseguì per qualche tempo anche nel dopoguerra, con la partecipazione in alcune occasioni di celebri compagnie d'avanspettacolo e famosi attori.

Negli ultimi decenni di attività il teatro subì un progressivo declino a causa di spettacoli poco attraenti, fino alla sua chiusura definitiva avvenuta nel 1985. Pochi anni dopo, nel 1999 il Comune di Ferrara lo acquistò per avviare l'opera di risanamento architettonico e ambientale del complesso e del contesto urbano in cui è inserito, i lavori sono iniziati nel 2003 e hanno apportato importanti trasformazioni strutturali dell'interno, con particolare riferimento al palcoscenico, al foyer e alle scale di accesso ai piani superiori, oltre che ai piani di calpestio dei palchetti. Nel 2004, durante i saggi preliminari per le sottofondazioni, è stata rilevata la presenza di altre massicce strutture dell'antico castello e delle mura di cinta. Attualmente sono in corso le opere di completamento per adeguare la struttura al suo nuovo utilizzo come “Laboratorio aperto su turismo, cultura, mobilità sostenibile ed innovazione per la città di Ferrara”.

L'edificio è a pianta rettangolare e si sviluppa su quattro livelli principali. Il palco è situato verso sud, mentre al centro si pone la platea, circondata dalla galleria e dal loggione; a nord, a ridosso di via Castelnuovo, si trovano invece gli ambienti di servizio. Nel prospetto principale in muratura, prospiciente via Castelnuovo, un grande ingresso decorato con lesene a bugnato e un arco in muratura segnava l'entrata ai servizi laterali e ai camerini; sopra di esso, una balaustra con colonnine in cemento, delimita un piccolo terrazzino. La facciata principale è chiusa lateralmente da due lesene angolari decorate da un motivo a bugnato liscio che si ripete ritmicamente fino in cima, dove un grande cornicione in cotto decorato con ovoli, dardi e motivi geometrici, in stile storicista, chiude il prospetto. Una fascia marcapiano in cotto rende il prospetto articolato su due livelli, entrambi caratterizzati da grandi finestre decorate con cornici in cotto e bancali in pietra. Al centro della facciata si apre il portone principale, riconoscibile per il lunotto in vetro con decorazioni in ferro, le piccole paraste, l'arco e il piccolo cornicione sporgente in cotto. Nella parte orientale del prospetto si trova anche una lapide in onore di Cesare Battisti. Proseguendo, la piccola facciata con caratteri razionalisti in marmo bianco, fungeva da ingresso principale ed è stata ruotata rispetto alla posizione originaria allineata all'altra facciata, nel corso dei lavori del 2003. Il prospetto su via Camaleonte, invece, risulta più



*Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*  
*Segretariato regionale per l'Emilia Romagna*  
*Commissione regionale per il Patrimonio culturale*

articolato. Tutte le aperture sono tamponate, alcune di esse presentano ancora le inferriate. Nella parte ovest la muratura è sormontata da una grande struttura di travi e pilastri in ferro, tra la quale i grandi solai in latero-cemento sono visibili dalla strada, connessa alla realizzazione dei nuovi camerini previsti nel progetto del 2003, poi abbandonato.

L'interno del teatro risulta alterato dal punto di vista delle superfici: tutte le murature e tutti i solai sono a vista. Meritevoli di tutela sono le particolari colonnine in ghisa che caratterizzano la galleria e il loggione, e conferiscono al teatro uno stile riconducibile al liberty. Esse si agganciano alle strutture di legno che reggono i solai. La copertura è retta da travi reticolari in acciaio storiche, che sono in opera assieme a travi più recenti. A queste si agganciano i travetti di legno tra cui stanno i pannelli lignei che chiudono il tetto. Al centro di esso si trova la caratteristica copertura vetrata, con funzione di lucernario, con un telaio in ferro.

All'interno del piano degli scantinati, come già accennato, sono state trovate antiche strutture appartenenti al castello e il proseguimento di alcune parti delle mura urbane del Quattrocento. Queste sono collocate sotto il palco e la platea, e si sviluppano per un'altezza di circa un metro e mezzo.

L'Ex Teatro Verdi di Ferrara presenta testimonianze costruttive ed artistiche riconoscibili quali fatti peculiari e meritevoli di tutela, nonostante le trasformazioni subite restituiscano una lettura frammentata dell'assetto originario. L'edificio costituisce un pregevole esempio di edilizia pubblica di interesse storico artistico.

Redatta da:

Arch. Keoma Ambrogio, *funzionario responsabile dell'istruttoria per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;*

Dott. Paolo Frabboni: *funzionario responsabile dell'istruttoria per il Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna.*

Visto: IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
*Dott.ssa Sabina Magrini, Segretario regionale*



*Sabina Magrini*

PFR  
*h*



**Ministero dei beni e delle attività  
culturali e del turismo**

SEGRETARIATO REGIONALE PER  
L'EMILIA-ROMAGNA  
Strada Maggiore, 80 - 40125 BOLOGNA  
Tel. 051 4298211 - Fax 051 4298277  
E-mail: [sr-ero@beniculturali.it](mailto:sr-ero@beniculturali.it)  
[mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it)  
[www.emiliaromagna.beniculturali.it](http://www.emiliaromagna.beniculturali.it)

COMUNE DI FERRARA PROTOCOLLO GENERALE Cod.AMG.FE.A01	
15 MAR. 2018	
N. 35240	

Bologna, 12 MAR 2018

RACC. Al Comune di Ferrara  
A.R. Servizio Patrimonio  
Viale IV Novembre, 9 - 44121 Ferrara

RACC. Alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e  
paesaggio per la città metropolitana di Bologna  
e le province di Modena, Reggio Emilia e  
Ferrara  
via IV Novembre, 5 - 40123 Bologna

Prot. N. 1926

Allegati: nr. 1  
provvedimento

Class. 28.13.04/8.42

**OGGETTO: FERRARA – “Ex Teatro Verdi” in via Castelnuovo. N.C.T./N.C.E.U.: foglio 388, particella 474. Tutelato con D.C.R. del 22/12/2017. Proprietà: Comune di Ferrara.**

**Autorizzazione alla concessione in uso del 01/03/2018 emessa ai sensi dell'art. 57 bis del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i..**

**Notifica alla proprietà e richiesta alla Soprintendenza di trascrizione dell' autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i..**

Si trasmette alla proprietà, ai fini della notifica formale prevista dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., un esemplare del provvedimento in oggetto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Si invia, inoltre, alla Soprintendenza in indirizzo un originale del provvedimento in oggetto affinché possa provvedere, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., alla trascrizione del provvedimento presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio.

Sarà cura della suddetta Soprintendenza trasmettere una copia della nota di trascrizione a questo Ufficio e vigilare sul rispetto dell' applicazione delle prescrizioni contenute nel provvedimento.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
PER IL PATRIMONIO CULTURALE

*Sabina Magrini, Segretario regionale*

*Sabina Magrini*

MG/GG  
MO





A 02137

*Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*  
*Segretariato regionale per l'Emilia Romagna*  
*Commissione regionale per il patrimonio culturale*

LA COMMISSIONE REGIONALE

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;

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

Visto il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.;

Visto il D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171 e s.m.i. recante "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89" ed in particolare l'art.39;

Visto il D.D.G. del 09 marzo 2015 con il quale il Direttore Generale Bilancio ha conferito alla Dott.ssa Sabina Magrini l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per l'Emilia Romagna;

Visto il Decreto della Commissione Regionale del 22/12/2017 con cui è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10, co. 1, e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., dell'immobile denominato "Ex Teatro Verdi", sito in via Castelnuovo, comune di Ferrara, provincia di Ferrara, distinto catastalmente al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 388, particella 474;

Vista la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso prot. n. 115018 del 29/09/2017 (prot. SR-ERO n. 7568 del 05/10/2017), relativa all'immobile denominato "Ex Teatro Verdi" individuato in Catasto al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 388, particella 474, richiesta avanzata dalla dal comune di Ferrara con sede in Piazza del Municipio, comune di Ferrara, provincia di Ferrara;

Vista la proposta della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot. n. 3329 del 12/02/2018 (prot. SR-ERO n. 1172 del 14/02/2018);

Assunte le determinazioni della Commissione regionale per il patrimonio culturale nella seduta del 28/02/2018;

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., concessione in uso dell'immobile denominato "Ex Teatro Verdi", sito in via Castelnuovo, comune di Ferrara, provincia di Ferrara, distinto in Catasto al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 388, particella 474, con le seguenti prescrizioni e condizioni:

1. prescrizioni specifiche di cui all'art.55 co. 3 lett. a), b):





*Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*  
**Segretariato regionale per l'Emilia Romagna**  
*Commissione regionale per il patrimonio culturale*

- 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 dalla destinazione d'uso a servizi turistici;
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.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati ed al Comune dove il bene è ubicato.

Ai sensi dell'art.57-bis co. 2 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento sono riportate nell'atto di concessione e saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta della competente Soprintendenza.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio ai sensi del Decreto Legislativo n. 104 del 2 luglio 2010 e s.m.i., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto, oppure entro 120 giorni dalla stessa data, ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199 e s.m.i., così come modificato dalla L. 205/2000 e s.m.i..

*Bologna, 01/03/2018*

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

*Sabina Magrini, Segretario regionale*





*Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*  
*Segretariato regionale per l'Emilia Romagna*  
*Commissione regionale per il patrimonio culturale*

Planimetria Allegata 1/1

**Identificazione del Bene**

<b>Denominato</b>	Ex Teatro Verdi
<b>provincia di</b>	Ferrara
<b>comune di</b>	Ferrara
<b>sito in</b>	Via Castelnuovo
<b>distinto in Catasto al N.C.T./N.C.E.U.</b>	foglio 388, particella 474

**Estratto di mappa catastale: foglio 388, particella 474.**



IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE

*Sabina Magrini, Segretario regionale*

*Sabina Magrini*

3 di 3