



Comune di Tivoli

*Segretariato regionale per
il Lazio*

**DIREZIONE
REGIONALE LAZIO**

ACCORDO DI VALORIZZAZIONE

Ex art. 112, co. 4 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.

In data **18.11.2021**, sono presenti:

Il Ministero della Cultura, rappresentato dal Segretario regionale per il Lazio, dott. Leonardo Nardella;

L'Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lazio, rappresentata dal Direttore, dott. Giuseppe Pisciotta;

Il Comune di Tivoli, rappresentato dal Sindaco, dott. Giuseppe Proietti;

VISTA la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante *“Delega al Governo in materia di federalismo fiscale in attuazione dell’art. 119 della Costituzione”* ed in particolare l’art. 19, con il quale sono individuati i principi ed i criteri direttivi cui dovranno conformarsi i decreti legislativi di cui all’art. 2 della medesima legge, nel definire l’attribuzione a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio;

VISTO il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 e ss.mm.ii., recante *“Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio in attuazione dell’art. 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42”*;

VISTO l’art. 2, co. 4, del richiamato del d.lgs.vo n. 85/2010 e ss.mm.ii., in base al quale l’ente territoriale, a seguito del trasferimento, è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della collettività;

VISTO l’art. 5, co. 5, del decreto legislativo già sopra richiamato, in base al quale *“nell’ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all’art. 112, co. 4, del Codice per i beni culturali ed il paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., lo Stato provvede, entro un anno dalla data di presentazione della domanda di trasferimento, al trasferimento alle regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell’art. 54, co. 3 del citato Codice, dei beni e delle cose indicate nei suddetti accordi di valorizzazione”*;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2001, n. 137”*;

VISTO l’art. 112, co. 4, del “Codice per i beni culturali ed il paesaggio”, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., secondo il quale *“lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica”*, promuovendo altresì *“l’integrazione nel processo di valorizzazione concordato delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati”*;

VISTO il protocollo d’intesa sottoscritto in data 9 febbraio 2011 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo - Segretariato generale e l’Agenzia del Demanio, con il quale sono state definite le modalità attuative e le procedure operative per la definizione degli accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale di cui al richiamato art. 5, co. 5, del d.lgs.vo n. 85/2010 e ss.mm.ii.;



VISTO il provvedimento del Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Lazio trasmesso con nota del 22.04.2011, prot. n. 8361, con il quale è stato costituito il Tavolo tecnico operativo a livello regionale previsto dall'art. 4 del richiamato protocollo d'intesa del 9 febbraio tra il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo - Segretariato generale e l'Agenzia del Demanio;

VISTA la circolare n. 18 del 18.05.2011, prot. n. 4691 del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo - Segretariato generale, con la quale sono state fornite istruzioni di dettaglio per l'attuazione del procedimento di cui all'art. 5, co. 5 del d.lgs.vo n. 85/2010 e ss.mm.ii.;

VISTA la richiesta di avvio del percorso di costruzione dell'accordo di valorizzazione, ai sensi dell'art. 5, co. 5 del d.lgs.vo n. 85/2010 e ss.mm.ii., presentata dal Comune di Tivoli con nota del 27.05.2016, prot. n. 27793, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Lazio in data 27.05.2016 e finalizzata al trasferimento a titolo non oneroso al patrimonio comunale del complesso immobiliare appartenente al demanio pubblico dello Stato, ramo artistico-storico-archeologico, denominato RMD0418 - ex riformatorio Nicolò Tommaseo - oggi Complesso dell'Annunziata, sito in provincia di Roma, Comune di Tivoli, Via della Carità, 1 – Piazza dell'Annunziata - Piazza Campitelli, ed identificato al catasto del Comune di Tivoli: Fabbricati Foglio 55, Particelle 24 sub. 501 e 719 sub 501; Terreni Foglio 55, Particelle 24 e 719.

VISTO il programma di valorizzazione per l'immobile meglio sopra identificato (relazione di valorizzazione), presentato dal Comune di Tivoli in data 26.05.2021 protocollo ente n. 25608/2021.

VISTA la condivisione e approvazione del programma di valorizzazione presentato, come risultante dal relativo processo verbale della seduta del tavolo tecnico operativo del 08.06.2021

VISTA la deliberazione n. 199 del 15.10.2021, con la quale la Giunta del Comune di Tivoli ha approvato il programma di valorizzazione per il complesso immobiliare appartenente al demanio pubblico dello Stato, ramo artistico-storico-archeologico, denominato RMD0418 - ex riformatorio Nicolò Tommaseo - oggi Complesso dell'Annunziata, sito in provincia di Roma, comune di Tivoli, Via della Carità, 1 – Piazza dell'Annunziata - Piazza Campitelli, (C.F. Foglio 55, Particelle 24 sub 501 e 719 sub. 501; C.T. Foglio 55, Particelle 24 e 719), il connesso progetto di restauro e recupero funzionale, il relativo quadro tecnico economico e la sottoscrizione del presente accordo di valorizzazione e del successivo atto pubblico di trasferimento ai sensi dell'art. 5, co. 5 del d.lgs.vo n. 85/2010;

VISTA la nota del 28.10.2021, prot. n. 18864, con la quale il Direttore generale dell'Agenzia del Demanio ha autorizzato la sottoscrizione del presente accordo di valorizzazione e del successivo atto di trasferimento a titolo gratuito a favore del Comune di Tivoli del complesso immobiliare appartenente al demanio pubblico dello Stato, ramo artistico-storico-archeologico, denominato RMD0418 - ex riformatorio Nicolò Tommaseo - oggi Complesso dell'Annunziata, sito in provincia di Roma, comune di Tivoli, Via della Carità, 1 – Piazza dell'Annunziata - Piazza Campitelli, ed identificato al catasto del Comune di Tivoli: Fabbricati Foglio 55, Particelle 24 sub 501 e 719 sub. 501; Terreni Foglio 55 Particelle 24 e 719.

VISTO il parere favorevole al programma di valorizzazione relativo ai lavori di restauro e recupero funzionale del complesso immobiliare appartenente al demanio pubblico dello Stato, ramo artistico-storico-archeologico, denominato RMD0418 - ex riformatorio Nicolò Tommaseo - oggi Complesso dell'Annunziata, sito in provincia di Roma, comune di Tivoli, Via della Carità, 1 – Piazza dell'Annunziata - Piazza Campitelli, ed identificato al catasto del Comune di Tivoli (C.F. Foglio 55, Particelle 24 sub 501 e 719 sub. 501; C.T. Foglio 55, Particelle 24 e 719), rilasciato dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, e per la provincia di Rieti in data 14.07.2021, prot. n.9358;

CONSIDERATE le competenze istituzionali del Ministero della Cultura in materia di tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio culturale ed il conseguente interesse ad attivare forme di valorizzazione e sviluppo dei beni sopra individuati;

CONSIDERATE le competenze istituzionali dell'Agenzia del Demanio in materia di gestione, valorizzazione, anche a fini economici e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;

RITENUTO che da parte del Ministero della Cultura non sussistono ragioni ostative di carattere storico, artistico, archeologico e culturale al trasferimento degli immobili sopra individuati al demanio pubblico comunale;

VISTE le premesse che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente accordo:

Le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano il presente accordo di valorizzazione come meglio specificato a seguito.



SEZIONE I - BENE OGGETTO DELL'ACCORDO DI VALORIZZAZIONE

Art. 1

Individuazione del bene

Il complesso immobiliare ex riformatorio Nicolò Tommaseo - oggi Complesso dell'Annunziata è ubicato a Tivoli, un Comune ricadente nell'ambito della Città Metropolitana di Roma Capitale avente 56.508 abitanti e distante dalla Capitale circa 30 Km. Collocata sulle pendici dei Monti Tiburtini (ad Est di Roma), Tivoli è attraversata dal fiume Aniene e l'origine della città, secondo la tradizione, è risalente al 1215 a.C. Sono molte le ricchezze architettoniche, archeologiche e paesaggistiche che sono comprese all'interno del territorio del Comune di Tivoli, tra le più importanti citiamo i siti dichiarati dall'Unesco Patrimonio dell'Umanità, cioè Villa Adriana e Villa d'Este, ma anche il Parco Villa Gregoriana. Il Complesso immobiliare denominato RMD0418 - ex riformatorio Nicolò Tommaseo - oggi Complesso dell'Annunziata, è identificato al catasto del Comune di Tivoli: Fabbricati Foglio 55, Particelle 24 sub 501 e 719 sub. 501; Terreni Foglio 55, Particelle 24 e 719,



Individuazione del Complesso dell'Annunziata all'interno dell'ambito territoriale del Comune di Tivoli.

Il Complesso è ubicato nel cuore della città di Tivoli, in posizione immediatamente prospiciente all'ingresso secondario dell'importante polo turistico - culturale rappresentato dalla Villa d'Este, nonché in prossimità di altri importanti siti come la Rocca Pia e l'Anfiteatro di Bleso, le Scuderie Estensi e la Villa Gregoriana, il Santuario di Ercole Vincitore, le chiese (tra cui si citano il Duomo e le Chiese di San Silvestro e della Carità) e tutti i monumenti del centro storico (Case Medievali, Case Torri, ecc).

Art. 2

Descrizione del bene

Il Complesso è composto da due diversi immobili (collegati tra loro da un corpo di collegamento), e cioè:
-dal Palazzo della Missione, futuro Museo della Città, il cui portale di accesso è ubicato in Via della Carità 1;
-dalla Chiesa dell'Annunziata, contigua ed annessa al Palazzo della Missione ed avente il portale d'ingresso principale che affaccia su Piazza dell'Annunziata.



Indicazione dei cespiti facenti parte del Complesso dell'Annunziata: il Palazzo della Missione, futuro Museo della Città (evidenziato in celeste); la Chiesa dell'Annunziata (evidenziata in rosso); il corpo di collegamento dei due immobili (evidenziato in verde).



Entrambi i predetti beni risultano essere posti in posizione immediatamente prospiciente all'ingresso secondario della Villa d'Este.



Individuazione del Complesso dell'Annunziata rispetto alla Villa d'Este.

Il Complesso è prossimo anche ad altri importanti poli di notevole interesse storico – artistico ed archeologico. Tra i più importanti si citano la Rocca Pia, imponente fortificazione realizzata nella seconda metà del 1400 per volontà di Papa Pio Piccolomini, lo Stallone degli Estensi, la cui edificazione fu voluta dal Cardinal Alessandro d'Este nel 1621 al fine di utilizzarlo come scuderie al servizio della limitrofa Villa d'Este, l'Anfiteatro di Bleso, che venne realizzato nel II sec. d.C. e che il Cardinale Ippolito d'Este fece diventare luogo di svago e di giochi per il popolo tiburtino, oltre alle Chiese della Carità e di San Silvestro, il Duomo, il Tempio di Ercole Vincitore e la Mensa Ponderaria.

Il Palazzo della Missione, futuro Museo della Città: notizie storiche

Il Palazzo della Missione adibito, dopo l'Unità d'Italia, a riformatorio minorile, costituisce, insieme all'annessa Chiesa dell'Annunziata, un unico complesso monumentale denominato Complesso dell'Annunziata. La sua storia risale al XIV secolo, momento dal quale ha svolto un'importante funzione - durata per secoli - nell'assistenza degli abitanti di Tivoli.

Chiesa e Ospedale dell'Annunziata (sec. XIV-XVII)

Le prime notizie sull'esistenza di un Ente assistenziale presso la Chiesa dell'Annunziata si datano alla metà del '300, come testimoniano due iscrizioni ancora visibili nel '700 nella sagrestia della chiesa. La prima ricordava la fondazione di un *hospitale* da parte del nobile tiburtino Cecco Maligno: l'Ospedale, gestito dalla Confraternita dell'Annunziata, era destinato all'assistenza ai malati, ai poveri ed ai pellegrini. L'iniziativa va collocata intorno al 1350, anno di morte del suo fondatore come indicato nell'iscrizione conservata nella Chiesa di Santa Maria Maggiore. La Congregazione e l'Ospedale ebbero successivamente il sostegno del vescovo di Tivoli, Cardinale Filippo Gezza de Rufinis, come ricordato nella seconda iscrizione.

Sulle vicende dell'Ospedale, di cui non rimane traccia della struttura originaria, abbiamo poche notizie. Nelle memorie di Giovanni Maria Zappi viene ricordato il ricovero nell'Ospedale dei feriti della battaglia svoltasi tra i Colonna e gli Orsini presso Tivoli nel 1491.

Sulla Chiesa dell'Annunziata, invece, abbiamo maggiori informazioni. L'edificio subì importanti rifacimenti nel 1540, cui seguì la sua riconsacrazione da parte del Vescovo Marcantonio Croce. A questo intervento risalgono due iscrizioni ancora visibili nel '700, recanti il nome della Congregazione e la data 1540, apposte sopra i due portali d'ingresso. Sul portale di Via Campitelli si legge ancora l'iscrizione con il nome del benefattore che contribuì alle spese per la sua realizzazione.

Le vicende dell'Ospedale dell'Annunziata si conclusero tra la fine del XVII e gli inizi del XVIII secolo, prima con l'assorbimento dell'Ospedale da parte di quello di San Giovanni Evangelista, e poi con la soppressione della Confraternita ad opera dell'allora vescovo di Tivoli, Placido Pezzangheri.



Ma più che di una fine si trattò di un nuovo inizio, poiché questo evento segnò l'arrivo dei Missionari di Vincenzo de' Paoli a Tivoli.

La Chiesa dell'Annunziata e la Casa della Missione (sec. XVIII-XIX sec.)

Nel 1729 il vescovo di Tivoli Placido Pezzangheri, dopo aver soppresso la Confraternita dell'Annunziata, ne destinò i beni residui ai Missionari di San Vincenzo de' Paoli, che ricostruirono la chiesa, conservando il titolo della precedente, ed edificarono la loro *Casa*, ovvero il monumentale Palazzo della Missione, riproducendo in scala ridotta la chiesa e la *Casa della Missione* di Montecitorio in Roma.

Il progetto della chiesa, giunta fino a noi nelle forme originali, fu opera di Bernardo Della Torre¹, sensibile all'opera borrominiana: all'interno venne apposta, dal lato della facciata, una lapide con il ringraziamento della Congregazione al Monsignor Pezzangheri datata 1740.

Inizia così un lungo periodo, protrattosi fino all'Unità d'Italia, in cui si stabilì uno stretto legame tra Tivoli ed i missionari vincenziani. Va infatti ricordato che, nonostante la parola "missione" evochi destinazioni lontane, in realtà l'impegno era rivolto alla assistenza spirituale e materiale della popolazione locale e dei paesi della Valle dell'Aniene, che avveniva mediante vere e proprie missioni, ovvero soggiorni più o meno lunghi dei membri della Congregazione. Le loro attività erano molteplici, giungendo anche alla composizione di liti e vertenze tra i cittadini.

Le vicende della Congregazione e del Palazzo della Missione subirono le alterne vicende legate ai processi di secolarizzazione seguiti alla Rivoluzione francese. Durante il periodo napoleonico, infatti, si assistette all'alternarsi in pochi anni di soppressioni e riaperture, fino al ripristino del vecchio ordine a seguito della Restaurazione del 1815.

Dopo un periodo relativamente tranquillo, l'edificio fu occupato nel 1867 dalle truppe di Garibaldi, nel corso del suo tentativo di occupare Roma, conclusosi con la battaglia di Mentana. Di lì a poco seguì la soppressione definitiva, avvenuta dopo il 1870, a seguito della presa di Roma, che comportò l'acquisizione del complesso nel Demanio dello Stato.

Dal Riformatorio Niccolò Tommaseo ad oggi

Dopo l'acquisizione da parte dello Stato Italiano, l'edificio, con l'annessa chiesa, trovò una nuova destinazione come Riformatorio Giudiziario per minorenni intitolato al patriota, scrittore e linguista Niccolò Tommaseo, da cui appunto il termine "I Discoli" con cui i tiburtini hanno continuato fino a poco tempo fa ad indicare l'edificio. A questo periodo risale la creazione di un cortile esterno su Piazza Campitelli delimitato da un alto muro, oggi demolito.

Le vicende dell'ultima guerra segnarono definitivamente la storia dell'edificio. Dopo il brevissimo insediamento, durato appena qualche giorno, del Comando della Divisione Ariete in ripiegamento su Tivoli dopo il tentativo di difesa di Roma dall'attacco delle truppe tedesche condotte dal generale Kesserling, seguito all'Armistizio dell'8 Settembre, l'edificio venne adibito ad alloggio per cinquantotto famiglie di sfollati e senzatetto, a seguito dei disastri bellici, ed in particolare dei bombardamenti del 26 maggio 1944.

L'occupazione, che determinò diverse alterazioni ed un progressivo degrado, si protrasse fino ai primi anni '80, quando le ultime famiglie lasciarono l'edificio per una più idonea sistemazione.

Nel frattempo, nel 1981, il Demanio aveva concesso l'uso del Palazzo della Missione al Comune di Tivoli, che avviò un programma di recupero funzionale, destinandolo successivamente a sede del Museo della Città di Tivoli.

Questa scelta segna una vera e propria rinascita dell'edificio, che torna così a svolgere un importante ruolo nella vita della città, quale spazio per la conservazione e la promozione dell'importante patrimonio storico e artistico di Tivoli, che attende da troppi anni la sua piena valorizzazione.



Art. 3
Tutela del bene ai sensi del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.
“Codice dei beni culturali e del paesaggio” - Regime urbanistico

a) Decreto di Vincolo del Complesso dell'Annunziata, ai sensi della Legge n. 1089 del 01/06/1939

Il Complesso dell'Annunziata, futuro Museo della Città, è stato sottoposto (alla fine degli anni '80) dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali alle disposizioni della Legge n. 1089/1939, recante “*Tutela delle cose d'interesse Artistico o Storico*”, tramite D.M. del 28/02/1987. L'Ufficio Centrale per i Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del predetto dicastero, ha comunicato tramite nota prot. 736 del 05/03/1987 la Declaratoria di Vincolo alla Direzione Generale del Demanio (del Ministero delle Finanze), nella sua qualità di Ente proprietario del cespite, ed al Soprintendente per i beni Ambientali - Architettonici del Lazio. Nel suddetto disposto, viene dichiarato che “*l'immobile denominato Chiesa dell'Annunziata – Ex Riformatorio della Missione (...) ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge (...)*”.

b) Norme da Piano Territoriale Paesistico Regionale

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (qui di seguito anche “P.T.P.R.”) della Regione Lazio, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazioni n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della Legge Regionale n. 24/1998 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02 agosto 2019 (annullata il 22/10/2020 dalla Corte Costituzionale), il Complesso dell'Annunziata risulta identificato nella Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), nella Tavola B (Beni paesaggistici) e nella Tavola C (Beni del patrimonio naturale e culturale) come di seguito esposto:

Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio)

- Sistema del Paesaggio Insediativo



Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri

Tavola B (Beni paesaggistici)

- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico di cui all'art. 134, comma 1, lett. c del D.lvo 42/2004



cs_001

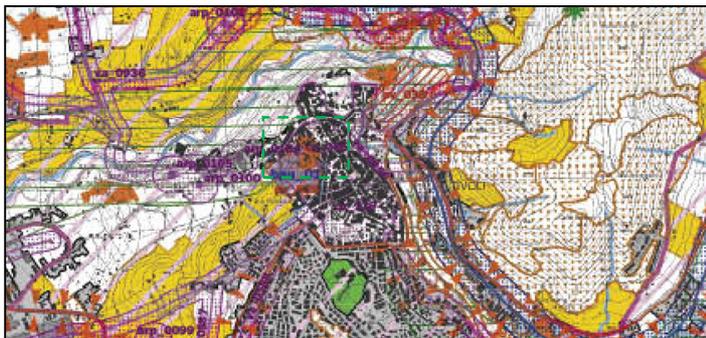
2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri

artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001



Tavola C (Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del P.T.P.R.)

- In particolare “Sistema dell’insediamento storico”, come disciplinato dall’art. 10 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 recante “*tutela del patrimonio culturale*”. Ambito disciplinato dall’art. 29 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio.



Stralcio della Tavola C del P.T.P.R. della Regione Lazio, con individuazione dell'area entro cui ricade il Complesso dell'Annunziata a Tivoli

c) Norme da Piano Regolatore Generale del Comune di Tivoli

Nel vigente Piano Regolatore Generale (qui di seguito anche “P.R.G.”) del Comune di Tivoli, approvato con Delibera Regionale n. 956 del 06/07/1973 (B.U. n.° 23 del 10/09/73), l’immobile oggetto del presente documento è compreso all’interno della Zona A “Centro Storico” - “Sottozona A1”.



Stralcio della Tavola di Zonizzazione n. 5 - Parte 1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Tivoli, con individuazione del Complesso dell'Annunziata. A destra (in basso) della foto, stralcio della Legenda del P.R.G. con individuazione della Sottozona A1.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione (qui di seguito anche “N.T.A.”) del succitato Piano Regolatore, si riporta la seguente disciplina:

Art. 3 bis “Tutela dei monumenti archeologici”: Centro Storico

“Sono soggette al preventivo parere favorevole della Soprintendenza alle Antichità tutte le opere che si intendono realizzare nell’interno del centro storico (Zona A) sia che trattasi di opere edilizie, anche se di restauro (sottozona A) ovvero stradale o di parcheggio, potendo essi interessare le fondazioni o comunque il sottosuolo”.

Art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Tivoli: Zona A

“Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali



caratteristiche, con i complessi suddetti, e le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico e unitario processo di risanamento. Ad eccezione delle opere di restauro e consolidamento, le autorizzazioni relative a qualsiasi intervento sono condizionate alla preventiva approvazione dei piani particolareggiati che saranno redatti, di massima, in base alle direttive che seguono gli articoli 9-10-11-12-13. I piani avranno l'estensione dei comprensori indicati nel P.R.G. e comunque non inferiori ad un isolato. Le operazioni di restauro, di risanamento conservativo, di trasformazione edilizia, ammesse nelle sottozone A1, A2 e A3 dovranno essere effettuate in modo che la densità edilizia fondiaria di ogni isolato non superi quella preesistente, computata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico (...).

Nell'ambito di tutta la zona A e delle relative sottozone, nelle operazioni di restauro e di risanamento non sarà consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto delle superfetazioni, sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali nuove costruzioni o trasformazioni edilizie ammesse nella zona A l'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico salva eventuale diversa indicazione dei Piani Particolareggiati (...). Nell'ambito dell'intera zona A non sarà ammesso il nuovo impianto delle seguenti attività direzionali (o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti):

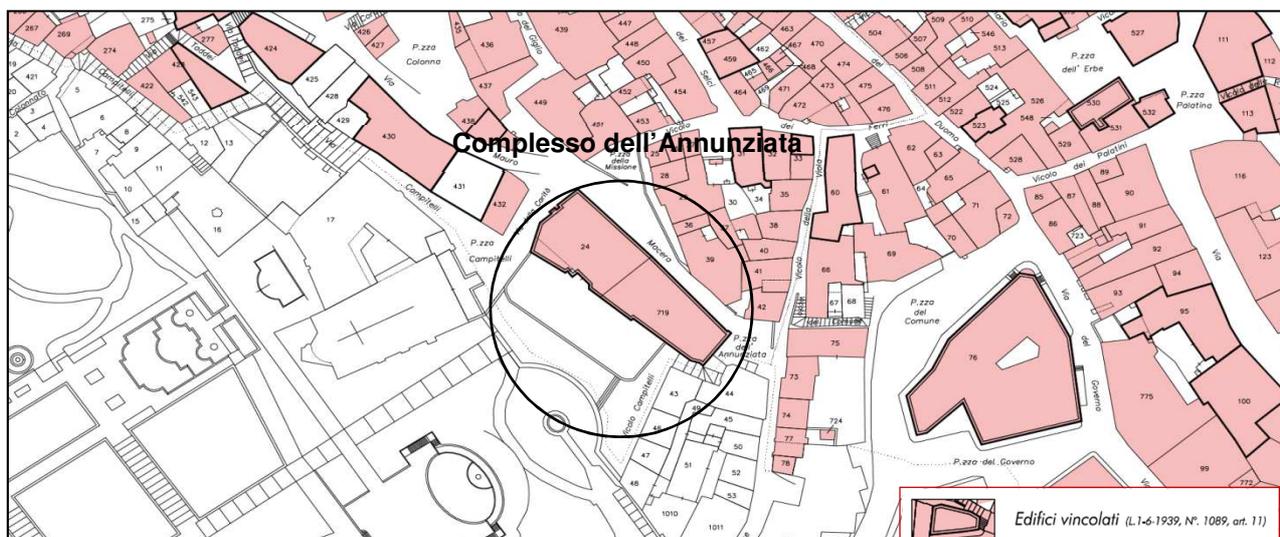
- 1) Uffici pubblici e privati con somma delle superfici lorde dei piani destinati ad ufficio maggiore di mq. 1000;
- 2) Grandi magazzini di vendita di superfici maggiori a mq. 500;
- 3) Alberghi e pensioni della capacità superiore a 70 letti;
- 4) Autorimesse e autosili per più di 50 auto (...).

Art. 10 Sottozona A1: Restauro

“Riguarda immobili di particolare valore storico o artistico vincolati o da vincolare come monumenti. Per tali immobili saranno ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento atti a conservare e ripristinare le originarie caratteristiche strutturali e stilistiche degli immobili e alla loro bonifica igienica ed edilizia, mantenendone inalterate le strutture interne ed esterne e tutti i caratteri architettonici con l'esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche edilizie e stilistiche originarie. Gli interventi di restauro dovranno essere sempre autorizzati dalle competenti autorità del Ministero della P.I.”

d) Norme da Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Tivoli

Il Complesso dell'Annunziata risulta inoltre compreso nel Piano di Recupero del Centro Storico (qui di seguito anche “P.d.R.”) – Contrada San Paolo, approvato tramite Deliberazione del Consiglio Comunale in data 10/03/2006 ed elaborato ai sensi della Legge n. 1150 del 17/08/1942 e ss.mm.ii. ed ai sensi della Legge n. 457 del 05/08/1978. Le norme di tale Piano hanno ad oggetto il “recupero, le trasformazioni fisiche e funzionali del Centro Storico di Tivoli. Esse costituiscono nel loro insieme un Piano Particolareggiato di recupero, riferito però ad un'area delimitata del Centro Storico denominata Contrada San Paolo”.



Stralcio della Tavola 5 - Edifici Vincolati del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Tivoli, con individuazione del Complesso dell'Annunziata. A destra (in basso) della foto, stralcio della Legenda del P.d.R.



Nel P.d.R. si evince che l'immobile ricade nell'ambito degli Edifici Vincolati ai sensi dell'art. 11 della Legge del 01/06/1939 n. 1089, che enuncia che: *"le cose previste dagli artt. 1 e 2, appartenenti alle province, ai comuni, agli enti e istituti legalmente riconosciuti, non possono essere demolite, rimosse, modificate o restaurate senza l'autorizzazione del Ministro della pubblica istruzione. Le cose medesime non possono essere adibite ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione o integrità. Esse debbono essere fissate al luogo di loro destinazione nel modo indicato dalla sovrintendenza competente"*.

Art. 4 **Destinazione d'uso attuale**

Il completamento dei lavori di restauro e recupero funzionale dei piani seminterrato, terra, primo e secondo del Palazzo della Missione, eseguiti dal Comune di Tivoli, ha consentito l'apertura e conseguente pubblica fruibilità dell'immobile già dal Dicembre del 2015, destinandolo all'importante ruolo di Museo della Città di Tivoli.

Il Complesso dell'Annunziata, è composto da due fabbricati contigui e comunicanti che, verso il lato dove è posta la Villa d'Este, hanno affaccio su Piazza Campitelli, cioè un'area scoperta avente una superficie di circa 650 metri quadrati.

Il cespite comprende infatti la Chiesa dell'Annunziata, edificio ormai sconosciuto la cui costruzione risale alla seconda metà del XIV sec., ed il Palazzo della Missione, futuro Museo della Città. Tale edificio si compone di un piano seminterrato, cinque piani fuori terra (compreso un piano ammezzato) ed un'altana sommitale, generanti la consistenza totale di 3.400 metri quadrati (valutabili in circa 18.000 metri cubi), distribuita come di seguito riportato: *piano seminterrato: mq 380; piano terra: mq 560; piano ammezzato: mq 160; piano primo: mq 560; piano secondo: mq 560; piano terzo: mq 560; piano quarto: mq 520; altana sommitale: mq 95.*

La tessitura muraria del fabbricato, impostata secondo uno schema architettonico semplice e lineare, si presenta con una pianta regolare, con corridoio centrale e stanze laterali destinate all'accoglienza.

Nell'ottica del recupero, eseguito attraverso stralci successivi, del Complesso dell'Annunziata hanno consentito la ri-funzionalizzazione e successivo utilizzo del cespite con destinazione museale. Ad oggi, i piani seminterrato, terra, primo e secondo del fabbricato si presentano totalmente ristrutturati e provvisti di ogni tipo di dotazione impiantistica necessaria, nel rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e pubblica fruizione degli edifici. Nello specifico, il piano seminterrato, in seguito alle opere di risanamento, risulta attualmente destinato ad accogliere ambienti di servizio come locali tecnici, locali per servizi, magazzino e deposito; l'ambiente denominato "Casa delle Culture", in parte seminterrato, risulta essere del tutto ristrutturato e, attualmente, accoglie le attività delle associazioni culturali, dei laboratori artigiani e dei comitati di quartiere; i piani terra, primo e secondo risultano essere già adibiti alla funzione di Museo della Città e, ad oggi, hanno consentito l'allestimento e lo svolgimento di esposizioni.



Il progetto di recupero dei predetti piani, infatti, ha portato alla realizzazione di sale espositive, distribuite ai lati del corridoio centrale su tutti e tre i livelli restaurati (vedi precedenti foto), ed anche di ambienti destinati ad accogliere piccole conferenze. Tutto ciò è corredato da tutti i servizi conferiti dall'allestimento museale, predisposto al fine di rendere quanto più confortevole possibile il percorso dei visitatori all'interno dell'edificio.



SEZIONE II - PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE E CONSEGUENTI IMPEGNI DELL'ENTE TERRITORIALE FIRMATARIO DELL'ACCORDO DI VALORIZZAZIONE

Art. 5

Descrizione sintetica del programma

Il Programma si pone come fine quello di generare un movimento di crescita culturale ed economica, stabile e sostenibile nel tempo, dell'intero contesto territoriale nell'ottica di conservazione e protezione dell'immobile per le future generazioni. La strategia finalizzata al conseguimento del sopra citato fine consiste nel dare vita a una rete di attività tra loro connesse ed integrate, in modo da poter sfruttare appieno tutti i fattori attrattivi che il territorio presenta e, allo stesso tempo, promuovendo tutte quelle iniziative che siano volte a colmare possibili punti di debolezza. Il fulcro sul quale si intende poggiare la crescita economico-culturale dell'intero ambito territoriale all'interno del quale è ubicato il futuro Museo della Città, nelle intenzioni Comunali è rappresentato dalla proposizione dei numerosi percorsi storici, culturali e paesaggistici che Tivoli offre ai propri visitatori e che trovano nel predetto Museo un "luogo di sintesi", inteso come ambiente che conserva ed espone all'interno dei suoi spazi allestitivi notizie ed approfondimenti relativi ai suddetti percorsi presenti sul territorio tiburtino. Tutto ciò al fine di rendere quanto più interessante e completa l'esperienza dei tanti turisti che tutti i giorni giungono a Tivoli e, allo stesso tempo, mettere a disposizione di coloro che fanno parte della comunità tiburtina uno spazio espositivo che sintetizza e mette in mostra l'importante storia della propria città.

Art. 6

Obiettivi e strategie del programma

La valorizzazione del bene va vista nell'ottica di integrazione dei luoghi di rilevante interesse storico, artistico e culturale che Tivoli offre all'interno del proprio ambito territoriale. Tutto ciò al fine di generare un duplice aspetto, cioè:

- la valorizzazione del patrimonio culturale insistente sulla città di Tivoli;
- la valorizzazione del sistema economico, con tutte le conseguenti e positive ripercussioni che ciò comporterebbe per l'intera comunità tiburtina.

La creazione a Tivoli di un Museo della Città all'interno dell'ex Convento della Missione è un'aspirazione antica che oggi l'Amministrazione Comunale si è impegnata a portare a compimento.

Il Complesso immobiliare denominato dell'Annunziata, di cui fa parte il Palazzo della Missione, dal nome della congregazione religiosa fondata da S. Vincenzo de Paoli, è composto da due corpi di fabbrica contigui e comunicanti: il primo, l'ex convento, dove i padri vincenziani vissero dal 1734 al 1873, è un fabbricato settecentesco dalla planimetria allungata e un po' irregolare, che si sviluppa su cinque piani, evidenziati da fasce marcapiano. Questa semplice logica compositiva si ritrova nella testata opposta dell'isolato, che costituisce la vera facciata del complesso; essa si apre su Piazza dell'Annunziata e immette nella chiesa omonima.

Il palazzo settecentesco è stato già completamente restaurato nei suoi primi tre livelli, cui si aggiunge il piano seminterrato, occupato dagli impianti e attualmente già destinato al deposito dei materiali degli allestimenti. In tutti i piani del Palazzo le stanze sono disposte ai lati di un grande corridoio centrale: gli ambienti di rappresentanza dell'edificio prospettano su Via della Missione, mentre le camere private affacciano sul lato opposto, verso la Villa d'Este; i due corpi scala sono inseriti nelle testate del corpo di fabbrica.

Situato nel centro storico della città, davanti alla Chiesa romanica della Carità, il Palazzo della Missione, destinato a contenere il Museo della Città, si trova a pochi metri dall'attuale portale di uscita di Villa d'Este, posizione che lo rende potenzialmente fruibile a un numero rilevante di turisti.

Alla base del progetto di valorizzazione dell'immobile c'è innanzitutto l'idea che il Museo debba essere un centro di cultura, strettamente collegato alle istituzioni che in questo campo operano in città: non solo la Soprintendenza territoriale di Stato e l'Istituto Autonomo con le sue Ville, ma anche le strutture cittadine come la Biblioteca e l'Archivio, il FAI, la Curia Vescovile, la Società Tiburtina di Storia ed Arte ed ancora le Scuole e gli Istituti e le Società che si muovono in ambito artistico e culturale.

L'obiettivo che il Museo si prefigge è quello di mettere in grado il visitatore, quale che sia la sua età o formazione (cfr. par. 2.1), di leggere la storia di Tivoli e del suo territorio, dalla preistoria ai giorni nostri, con



l'aiuto delle tecnologie museali più avanzate. In altre parole, ci si propone di arrivare ad una più approfondita fruizione – su differenti ottiche – dell'area tiburtina, con la ricaduta che tale conoscenza può avere sia sul piano ambientale sia su quello turistico, in una città importante come Tivoli, priva fino ad oggi di una sede espositiva.

Il Museo di un territorio come quello che gravita su Tivoli, non può offrire solo oggetti, siano essi storici, archeologici o artistici (presenti già in larga misura nelle Ville e nei monumenti tiburtini); sarà necessario invece illustrare la complessità della città e dell'area circostante, individuarne le caratteristiche, spiegare le motivazioni dell'agire dell'uomo, la sua interazione con l'ambiente, i riflessi economici che ne sono seguiti.

Nel percorso - che seguirà un criterio cronologico - allestito nei primi tre piani del Museo (piano terra, primo e secondo, attualmente già utilizzati) saranno dunque trattati temi diversi, che si possono indicativamente raggruppare come segue:

- Illustrazione della Natura e dell'Ambiente del territorio tiburtino, argomento indispensabile per conoscere le caratteristiche naturali originarie di Tivoli e della zona, in modo da rintracciare le mutazioni apportate dall'uomo nei secoli all'orografia, all'idrografia, alla vegetazione etc.;
- Sintesi dello Sviluppo Storico, Artistico e Culturale della città a partire dall'età preistorica e articolando l'argomento per epoche. Il tema è strettamente collegato alla presenza nell'area tiburtina dei grandi monumenti che la caratterizzano: basti pensare al Santuario di Ercole Vincitore, alla Villa Adriana (Patrimonio Unesco), agli Acquedotti, alle cave di travertino, alle grandi ville patrizie di età romana e, per epoche più recenti, oltre alla Villa d'Este (anch'essa Patrimonio Unesco), alla Rocca Pia ed alla Villa Gregoriana, solo per citare le più importanti, anche alle edificazioni risalenti all'età medievale, quando cioè la città di Tivoli inizia ad assumere nuove sembianze, ancora oggi visibili nel centro storico, grazie alla realizzazione, intorno alla prima metà dell'XI Secolo, delle prime Case Torri e delle Case Medievali di cui attualmente Via Campitelli ne conserva numerosi esempi, come la Casa Gotica, edificata secondo i canoni costruttivi dell'epoca a partire dal XIII Secolo, e facente oggi parte della Rete delle Dimore Storiche della Regione Lazio.

Pur se nell'allestimento non mancheranno manufatti, arredi, sculture, dipinti etc. di provenienza pubblica e privata, il quadro espositivo previsto proporrà al visitatore, attraverso i più moderni sussidi digitali, la visione delle opere d'arte più significative provenienti da Tivoli ed ora definitivamente esposte nei musei nazionali ed esteri, in modo da fornire un quadro complessivo della cultura e dell'arte di ogni singolo periodo.

Saranno trattati, per le diverse epoche, anche alcuni temi come l'artigianato, lo sviluppo commerciale, le produzioni industriali (si pensi, tra l'altro, all'importanza rivestita a Tivoli dalle Cartiere, dall'estrazione del Travertino etc.), e le ricadute sociali di queste attività sulla popolazione.

Particolare attenzione sarà dedicata alla presenza del fiume Aniene, con il quale il territorio tiburtino presenta legami così stretti, e che ha permesso nei secoli un costante sfruttamento delle risorse idriche. Si pensi ad esempio ai quattro grandi acquedotti che alimentarono Roma e all'industria dell'energia idroelettrica nel territorio di Tivoli e della Valle dell'Aniene.

Si ritiene che i temi sviluppati nel Museo, inseriti in un discorso territoriale globale, potranno offrire al visitatore un'offerta turistica più ampia, perché saranno trattati utilizzando le tecnologie più innovative, che potranno offrire un'esperienza più ricca e diversa rispetto al passato. I più giovani, particolarmente gli studenti delle scuole, con la loro propensione per il digitale, potranno seguire il percorso dello sviluppo storico della città mediante soluzioni divulgative di quello che oggi si denomina *edutainment*, cioè la tecnica di imparare divertendosi.

Il Museo, posto nel centro storico di Tivoli, oltre ad illustrare al suo interno gli aspetti più importanti della storia della città, costituirà anche il punto di sintesi e di partenza di una serie di itinerari che si svolgeranno al suo esterno, con un collegamento turistico efficace per i monumenti e i luoghi più importanti, che in questo modo vedranno potenziata la loro capacità di attrazione, con un allestimento dei diversi temi studiato in modo da dare al visitatore esperienze coinvolgenti.

Nel percorso museale saranno inoltre allestiti dei laboratori a scopo educativo che illustreranno i nuovi aspetti del mondo tecnologico e scientifico messi al servizio della storia culturale della città.

Il progetto prevede che il terzo piano dell'edificio, anche se facente parte del Museo, non sia destinato – dopo il restauro - ad allestimenti, ma utilizzato per i servizi che ogni sede museale richiede: uffici riservati al



personale Comunale che opera nel settore della cultura e del turismo, laboratori didattici, spazi da destinare a mostre ed eventi.

Infine il quarto e ultimo piano, dotato di spazi ampi e luminosi e che attraverso l'ascensore può essere raggiunto anche direttamente senza attraversare le sale allestite, potrà trovare – dopo il restauro – un'area destinata ad ospitare eventi culturali di vario tipo, un bookshop e una sala destinata alla lettura e all'intrattenimento, con la possibilità della Amministrazione di riservarsi la possibilità di utilizzare delle porzioni di area del predetto piano a scopi istituzionali e/o di rappresentanza, o per fini culturali/museali. Il piano avrà spazio sufficiente per ospitare anche un'area destinata a servizio bar - ristorante del Museo, aperto e utilizzabile anche dall'utenza esterna.

La soprastante altana, con vista sulla sottostante campagna romana, potrà essere raggiungibile solo dagli spazi adibiti a bar - ristorante attraverso una scala e pertanto sarà destinata anch'essa ad usi connessi con la ristorazione.

Passando a considerare la Chiesa dell'Annunziata, cioè l'altro elemento costitutivo del Complesso edilizio, giova ricordare che l'edificio sacro, oggi chiuso al culto, costituisce un significativo, anche se poco noto, esempio di architettura barocca, che mostra una fastosa veste decorativa in stucco bianco di reminiscenza borrominiana. La sua ampia navata unica si presenta come uno splendido spazio da usare per concerti, conferenze, proiezioni cinematografiche, mostre anche private. Facilmente accessibile da Piazza dell'Annunziata anche per i disabili, si presenta come uno dei luoghi cittadini più adatti a ospitare eventi di alto livello artistico e culturale.

Art. 7

Destinazione d'uso prevista

Come sopra enunciato, i piani terra, primo e secondo del Palazzo della Missione risultano essere già adibiti alla funzione di Museo della Città e, ad oggi, hanno consentito l'allestimento e lo svolgimento di esposizioni. La destinazione d'uso museale dell'immobile è risultata agevolata anche dalla tipologia edilizia intrinseca del fabbricato, che presenta in tutti i suoi cinque piani fuori terra (ad esclusione dell'altana) un corridoio centrale ai cui lati si articolano i vari ambienti, che ben si prestano all'utilizzo.

Nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 07/02/2020, a completamento dei futuri interventi di recupero da eseguirsi sull'immobile, il piano terzo, anche se facente parte del Museo, non sarà destinato ad accogliere gli allestimenti, ma avrà degli spazi che vadano ad integrare il percorso espositivo dei piani inferiori come, ad esempio:

- aree dedicate a laboratori o per attività didattiche e culturali;
- aree destinate all'accoglimento di mostre temporanee;
- aree destinate ad uffici, opportunamente scelti al fine di garantire la funzione istituzionale del cespite e comunque connessi ad attività culturali, in quanto si ritiene che da tale scelta potrà trarre giovamento l'intero Complesso, in ordine agli aspetti di vigilanza, sicurezza e potenziamento culturale del cespite.

Per quanto concerne il piano quarto del Palazzo della Missione, futuro Museo della Città, al fine di integrare i ricavi che vadano a svolgere la funzione di sostentamento economico finalizzato alla gestione dell'immobile, il Comune allestirà delle attività aggiuntive di servizio alla struttura, cioè un'area che sarà destinata ad eventi culturali di vario tipo con possibilità di predisporre anche un'area di ristorazione - caffè letterario (bar). Quanto appena enunciato potrà essere realizzato tramite concessione (di durata limitata nel tempo) a primari Operatori di Settore, che dovranno fornire adeguate garanzie di qualità gestionale e di cura e tutela dei luoghi, fatta salva l'intenzione dell'Amministrazione di riservarsi la possibilità di utilizzare delle porzioni di area del predetto piano per scopi istituzionali e/o di rappresentanza, o per fini culturali/museali (come, a mero titolo esemplificativo, per la direzione del Museo).

L'insediamento, nel progetto, di aree destinate ad attività ludiche/ricreative poste al piano terra ed al piano quarto e destinate ad utenti di tutte le età, al fine di generare un comune percorso culturale, consentirà di ricevere sia i visitatori del Museo, sia coloro che dall'esterno vogliano accedere in maniera diretta alle aree ristoro (quindi senza attraversare gli ambienti espositivi). Ciò risulta realizzabile in quanto il piano terra ed il piano quarto sono direttamente raggiungibili tramite accesso diretto (per quanto riguarda il piano terra) oppure tramite scala o ascensore (per quanto riguarda il piano quarto). Le attività summenzionate, destinate



sia all'intrattenimento che all'apprendimento (con, ad esempio, aree di consultazione testi ed aree interattive) e rivolte ad una utenza composta sia da giovanissimi che da persone più attente, consentiranno di mantenere vivo il centro culturale, e si pongono come fine quello di avvicinare alla cultura le categorie solitamente meno sensibili a tale materia.

L'altana sommitale, in virtù della sua privilegiata posizione, sarà utilizzata come area panoramica, opportunamente predisposta e collegata al sottostante piano quarto.

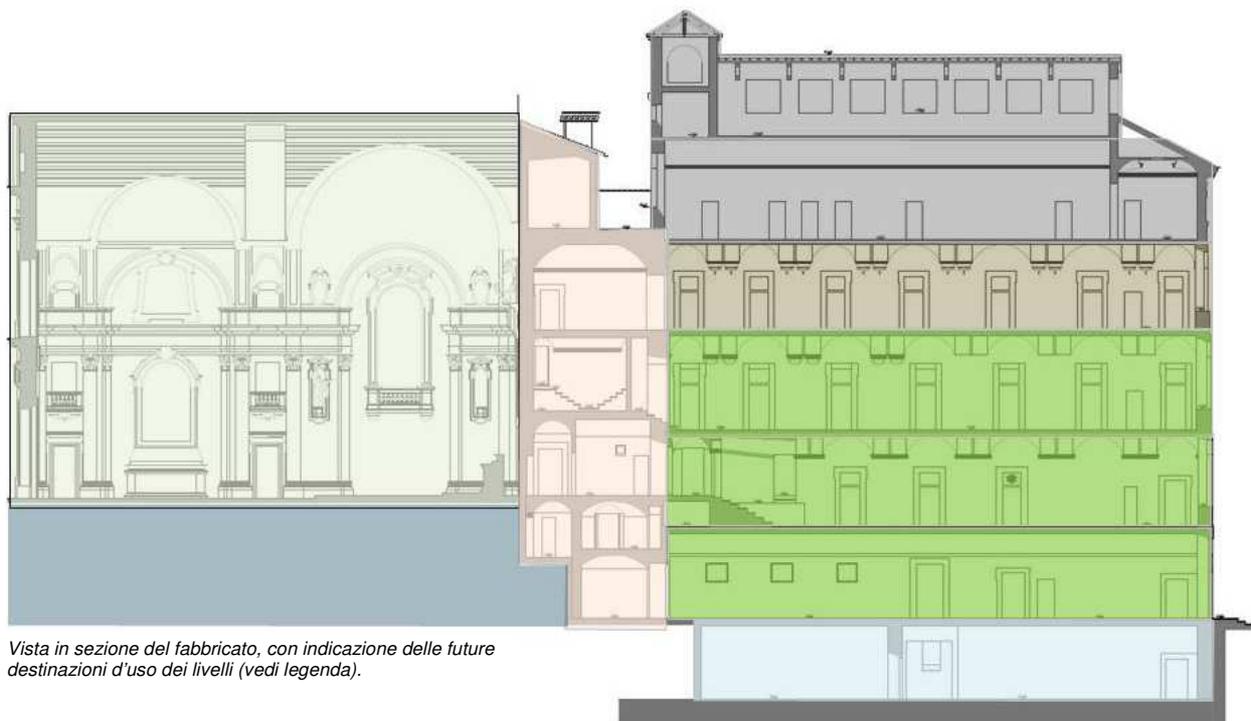
Alla luce di quanto appena esposto, risultano evidenti i benefici non solo per i turisti ma, in termini di ricaduta economica, anche per la Villa d'Este e soprattutto per la Città di Tivoli nel suo complesso.

In riferimento a quanto sopra riportato, si rappresenta che la scelta delle succitate future destinazioni d'uso dei piani terzo, quarto ed altana sommitale, è frutto delle indicazioni e delle concertazioni intercorse tra tutti gli attori istituzionali coinvolti in base alle loro specifiche competenze, e riuniti nei Tavoli Tecnici Operativi nell'Ottobre 2019, Agosto 2020 e Ottobre 2020, ed in particolare deriva anche da quanto richiesto dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, tramite note prot. n. 49690/2020 e n. 49886/2020.

Resta ferma la possibilità di individuare, in fase di progettazione, nuovi ambiti di funzionalizzazione sia degli spazi non ancora ripristinati che di quelli già oggetto di intervento, tenuto anche conto di eventuali indagini conoscitive di natura diagnostica e archeologica che potranno riguardare anche alcuni limitati spazi esterni e che, di concerto tra l'Amministrazione Comunale ed i competenti Uffici statali, saranno programmate in sede di progettazione definitiva/esecutiva dei futuri interventi sul cespite, che saranno realizzati in lotti funzionali successivi, previa autorizzazione del suddetto Ufficio di Soprintendenza e secondo i correnti criteri del restauro conservativo.

Il corpo di fabbrica del Complesso dell'Annunziata comprende anche la Chiesa dell'Annunziata, contigua e comunicante con il Museo Civico. Si tratta di un edificio ormai sconosciuto, la cui costruzione risale alla seconda metà del XIV sec. (per le informazioni storiche inerenti tale fabbricato, si rimanda alla lettura del paragrafo 1.2 e dell'Allegato 3 al presente documento), avente il prospetto principale che affaccia su Piazza dell'Annunziata. Tale bene, i cui futuri interventi di allestimento dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo ai sensi dei vigenti dispositivi di legge (Decreto Legislativo n. 42 del 2004, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio"), fa parte della medesima Scheda Patrimoniale del Palazzo della Missione, futuro Museo della Città, dunque anch'esso è oggetto di trasferimento e relativo programma per la sua valorizzazione. Nelle intenzioni Comunali tale fabbricato, di notevole pregio artistico ed architettonico, opportunamente allestito e adeguato sarà sede di eventi organizzati anche da soggetti privati che, corrispondendo al Comune di Tivoli un adeguato corrispettivo economico rappresentante l'onere di concessione dei locali, vogliono allestire mostre temporanee, esposizioni, conferenze e presentazione libri, ma anche svolgere piccoli concerti e, più in generale, eventi culturali ben selezionati dal punto di vista qualitativo da parte dell'Amministrazione Comunale.





Vista in sezione del fabbricato, con indicazione delle future destinazioni d'uso dei livelli (vedi legenda).

Future destinazioni d'uso: Legenda

- Chiesa dell'Annunziata: mostre temporanee, esposizioni, piccoli concerti
- Casa delle Culture: attività delle associazioni culturali, dei laboratori artigiani e dei comitati di quartiere; Punto Ristoro – Info Point
- Corpo di collegamento
- Piano seminterrato: locali tecnici, locali per servizi, magazzino e deposito. Possibilità di allestire un breve percorso museale
- Piani terra, primo e secondo: destinazione d'uso museale (intervento di recupero già eseguito dal Comune di Tivoli)
- Piano terzo: destinazione museale ma senza spazi allestitivi, cioè: aree dedicate a laboratori o alle attività didattiche, locali uffici ed ambienti per mostre temporanee
- Piano quarto ed altana sommitale: attività aggiuntive di servizio alla struttura - un'area destinata ad eventi culturali di vario tipo con possibilità di predisporre un'area di ristorazione - caffè letterario (bar). Altana sommitale destinata a zona panoramica a servizio del piano sottostante

Art. 8

Tempi previsti per l'attuazione del programma

Nella tabella sotto riportata si indica un cronoprogramma sintetico inerente la previsione di esecuzione delle opere di restauro dei piani terzo, quarto ed altana sommitale del Palazzo della Missione, futuro Museo della Città.

Descrizione	Previsione di esecuzione
Previsione di esecuzione delle opere di restauro del piano terzo del Palazzo della Missione, futuro Museo della Città.	Anni tre decorrenti dal trasferimento del cespite alla Amministrazione Comunale.
Previsione di esecuzione delle opere di restauro del piano quarto ed altana del Palazzo della Missione, futuro Museo della Città.	Anni quattro decorrenti dal trasferimento del cespite alla Amministrazione Comunale.



Art. 9 **Sostenibilità economica**

Il Comune di Tivoli intende verificare la possibilità di poter accedere ad appositi finanziamenti pubblici oppure procedere all'istituzione di un Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'art. 180 del D. Lgs. 50/2016, riservandosi di individuare il progetto più confacente a soddisfare le sue esigenze sotto il profilo economico, organizzativo e qualitativo. L'Amministrazione, qualora si procedesse all'istituzione del Partenariato Pubblico Privato, in esecuzione della succitata Deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 07/02/2020 si impegnerà, a trasferimento del bene avvenuto, ad avviare le procedure necessarie alla redazione di un Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica. La stesura di tale documento sarà eseguita previo confronto con tutti gli attori istituzionali coinvolti in base alle loro specifiche competenze, con particolare riguardo agli aspetti di salvaguardia dei caratteri tipologici, strutturali e storico - architettonici del bene oggetto del Programma di Valorizzazione.

Alla luce di quanto appena esposto, qualora il Comune intendesse strutturare un Partenariato Pubblico – Privato finalizzato a generare una forma di cooperazione con soggetti privati, al fine di finanziare le restanti opere di restauro dei predetti piani e anche l'eventuale gestione dei servizi collegati, lo realizzerebbe in coerenza con gli indirizzi forniti dalla vigente normativa (D. Lgs. 50/2016) ed avvalendosi:

- a) delle direttive fornite dal Gruppo di Lavoro interistituzionale istituito, con Determina del Ragioniere Generale del 08/08/2013, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato (RGS) – Ispettorato Generale per la Contabilità e la Finanza Pubblica. Il predetto Gruppo ha come obiettivo proprio quello di fornire supporto alle Amministrazioni interessate alla strutturazione di iniziative di Partenariato Pubblico/Privato (e, a tal riguardo, si segnala anche la creazione di un dominio di posta elettronica dedicato: partenariatopubblicoprivato@mef.gov.it);
- b) del supporto di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. che, sulla base proprie specifiche competenze, può contribuire alla strutturazione del Partenariato Pubblico-Privato.

Nella definizione del piano economico inerente il Complesso dell'Annunziata sono stati individuati quattro ambiti d'intervento, i cosiddetti assi strategici, cioè:

1. Conoscenza;
2. Tutela e conservazione;
3. Valorizzazione (del patrimonio culturale e del sistema socio-economico);
4. Comunicazione.

In riferimento al succitato punto 3 "Valorizzazione", il percorso che l'Amministrazione Comunale intende intraprendere al fine di valorizzare appieno il vasto patrimonio artistico e culturale ricadente all'interno dell'ambito del Comune di Tivoli, prevede la possibilità di redigere un Piano Strategico di Marketing Territoriale. La redazione di un documento programmatico ed attuativo che sia in grado di individuare, analizzare e mettere in relazione le risorse che caratterizzano il territorio e che contribuiscono a concepire il Museo della Città come "luogo di sintesi" culturale di tutto l'ambito territoriale, che il Comune di Tivoli ha posto come proprio obiettivo, risulterebbe essere di rilevante importanza al fine di trasformare tale patrimonio in attrattività nel contesto del mercato turistico, con tutte le conseguenti e positive ripercussioni che tutto ciò può generare sul sistema socio-economico dell'intera comunità tiburtina. Alla stesura del predetto Piano, il Comune intenderebbe coinvolgere tutti gli attori istituzionali interessati in funzione delle loro competenze, cioè:

- il Segretariato Regionale del Lazio del Ministero della Cultura;
- la Soprintendenza Statale competente;
- l'Istituto Autonomo Villa Adriana – Villa d'Este;
- la Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio.



La redazione del documento assumerebbe quindi, nelle intenzioni dell'Amministrazione, una valenza strategica in quanto aiuterebbe a ricostruire una mappa delle potenzialità presenti sul territorio tiburtino e renderebbe possibile una lettura completa ed approfondita delle stesse, in modo da poter valorizzare appieno ed in maniera integrata il patrimonio artistico – culturale che offre la città di Tivoli.

Art. 10

Modalità e tempi di attuazione del programma di valorizzazione

Si rimanda a quanto riportato nell'art. 8 (Tempi previsti per l'attuazione del programma) e nell'art. 9 (Sostenibilità economica) del presente Accordo di valorizzazione.



SEZIONE III – OBBLIGHI CONSERVATIVI E PRESCRIZIONI

Art. 11 *Disposizioni di tutela*

Si riporta quanto dichiarato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti, con nota del 14.07.2021, prot. n. 9358, in merito al programma di valorizzazione dell'immobile sopracitato, presentato dal Comune di Tivoli: *“In relazione alla procedura in oggetto, questo Ufficio, esaminata la documentazione qui pervenuta in allegato alla nota citata a margine,*

- *visto l'esito delle riunioni tenutesi presso i locali del Segretariato Regionale per il Lazio, con particolare riferimento alla seduta dell'8/06/2021;*
- *verificato che il monumento in esame è stato in parte sottoposto ad interventi di restauro e ristrutturazione funzionale, che hanno previsto anche opere finalizzate alla musealizzazione del bene, funzione che già attualmente è esercitata nei due piani aperti al pubblico (P.T. e P. 1°) da parte del Comune di Tivoli;*
- *verificato, altresì, che, al fine di consentire la completa utilizzazione del bene in oggetto, devono essere completati i lavori di recupero dei due piani superiori, ancora allo stato grezzo, secondo le indicazioni contenute nel Piano di valorizzazione redatto dal Comune di Tivoli, di cui si condividono le finalità e sotto la sorveglianza di questo ufficio;*
- *vista la nota prot. SABAP-RM-MET-RM n. 23528 del 19/10/2021 contenente le osservazioni espresse da questo Ufficio sulla prima stesura del programma di valorizzazione redatto dal Comune di Tivoli;*
- *vista la nuova formulazione del suddetto Programma di valorizzazione qui pervenuta ed acquisita al n. prot. SABAP-RM-MET-RM n. 8898 del 26/04/2021, che ha recepito quanto richiesto da questo Ufficio nelle osservazioni sopra citate;*
- *visti gli esiti della riunione del tavolo tecnico indetta dal Segretariato Regionale per il Lazio di questo Ministero in data 08/06/2021, di cui al Verbale qui pervenuto ed acquisito al n. prot. SABAP-RM-MET-RM n. 8434 del 30/06/2021;*
- *ritenuto, pertanto, che il Programma di Valorizzazione redatto per il Compendio monumentale in oggetto è compatibile con i valori storico-artistici del monumento ed è idoneo per le finalità di valorizzazione del territorio di Tivoli che il Comune si prefigge di ottenere;*
- *considerato, infine, che i lavori di completamento della ri-funzionalizzazione previsti dal suddetto Piano di Valorizzazione saranno preventivamente sottoposti all'approvazione di questo Ufficio secondo le modalità previste dal D. Lgs. 42/2004 e che, in ogni caso, la Soprintendenza scrivente provvederà a seguire, per quanto di competenza, ogni fase del progetto di valorizzazione e utilizzo dei locali del monumento in parola,*
tutto quanto sopra esposto, esprime parere favorevole, per quanto di competenza, al Programma di valorizzazione del Complesso dell'Annunziata, già Ex Riformatorio Niccolò Tommaseo, così come qui pervenuto in allegato alla nota del Comune di Tivoli citata a margine.”



SEZIONE IV - MODALITÀ E TEMPI PER IL TRASFERIMENTO DEL BENE

Art. 12

Condizioni di trasferimento in proprietà

Sulla base del presente accordo di valorizzazione, la Direzione regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio, entro 180 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo medesimo, salvo problematiche non dipendenti dall'Agenzia, provvederà, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 5, co. 5, del d.lgs.vo n° 85/2010 e ss.mm.ii. e degli artt. 112, co. 4 e 54, co. 3 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii., al trasferimento a titolo non oneroso della proprietà del bene di cui all'art. 1 della Sezione I del presente accordo a favore del Comune di Tivoli, mediante la stipula di un apposito atto pubblico nel quale saranno riportati gli impegni assunti dall'ente territoriale con il presente accordo nonché le prescrizioni e le condizioni ivi contenute. Con riferimento all'immobile oggetto del presente accordo, per il quale lo Stato percepisce entrate derivanti da canoni di concessione o indennizzi di utilizzazione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato provvederà, a decorrere dalla data del trasferimento, alla riduzione delle entrate erariali risultanti al momento della stipula degli atti pubblici di trasferimento. A tal fine, l'Agenzia del Demanio procederà alla trasmissione al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato, degli atti pubblici di trasferimento, unitamente al presente accordo di valorizzazione ed a un prospetto riassuntivo dei canoni di concessione e degli indennizzi di utilizzo percepiti.

Art. 13

Trasferimento del bene

Il trasferimento del bene ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con contestuale immissione dell'ente territoriale nel possesso giuridico e subentro in tutti i rapporti attivi e passivi. Ai sensi dell'art. 9, co. 1 del d.lgs.vo n. 85/2010 e ss.mm.ii., la stipula degli atti pubblici di trasferimento di cui alla presente sezione è esente da ogni diritto e tributo. Gli oneri notarili, ove esistenti, saranno a carico del Comune di Tivoli.



SEZIONE V - CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA

Art. 14

Obblighi dell'ente beneficiario ai sensi della normativa vigente

Le condizioni statuite ed accettate dalle parti nel presente accordo di valorizzazione costituiscono obbligo ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Il bene oggetto del presente accordo di valorizzazione, successivamente all'avvenuto trasferimento di proprietà al Comune di Tivoli ai sensi del precedente art. 1, conserva la natura di demanio pubblico - ramo storico, archeologico e artistico e continua ad essere integralmente assoggettato alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Pertanto, in attuazione alla suddetta normativa, ai sensi e per effetti dell'art. 55-bis del predetto decreto legislativo, qualora il Soprintendente territorialmente competente verifici l'inadempimento dei suddetti obblighi, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, darà comunicazione delle accertate inadempienze al Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per il Lazio ed alla Direzione regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio, ai fini della risoluzione dell'atto di trasferimento.

18.11.2021

MINISTERO
DELLA CULTURA

Il Segretario regionale per il Lazio
(*dott. Leonardo Nardella*)

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Lazio

Il Direttore
(*dott. Giuseppe Pisciotta*)

Comune di Tivoli

Il Sindaco
(*dott. Giuseppe Proietti*)

Sottoscritto mediante apposizione della firma acquisita digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. n.82 del 2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale C.A.D.).



ACCORDO DI VALORIZZAZIONE

Ex art. 112, co. 4 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii.

“RMD0418 - EX RIFORMATORIO NICOLÒ TOMMASEO - OGGI COMPLESSO DELL'ANNUNZIATA” sito in provincia di Roma, comune di Tivoli, Via della Carità, 1 – Piazza dell'Annunziata - Piazza Campitelli Allegati

AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE LAZIO

• Allegato n. 1

- Nota prot. n. 18864 del 28.10.2021 - Autorizzazione della Direzione generale alla sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione ex art. 112, co. 4 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. per l'immobile denominato RMD0418 - ex riformatorio Nicolò Tommaseo - oggi Complesso Dell'Annunziata” sito in Tivoli (RM), Via della Carità, 1 – Piazza dell'Annunziata - Piazza Campitelli

COMUNE DI TIVOLI

• Allegato n. 2

- Deliberazione della Giunta comunale n. 199 del 15.10.2021.

MINISTERO DELLA CULTURA

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti

• Allegato n. 3

- Nota prot. n. 9358 del 14.07.2021 - Programma di valorizzazione per il trasferimento al Comune di Tivoli del bene demaniale denominato RMD0418 - Ex Riformatorio Nicolò Tommaseo - Oggi Complesso Dell'Annunziata - parere di competenza.

Il presente accordo di valorizzazione è stato redatto dagli uffici dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio e dal Servizio tutela patrimonio architettonico e paesaggistico - Settore beni architettonici (arch. Paolo Saracini) del Segretariato regionale Mic per il Lazio, secondo quanto stabilito in materia dalla circolare n. 18 del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo - Segretariato generale del 18.05.2013, prot. n. 4691: “d.lgs.vo 28 maggio 2010, n. 85 - Protocollo d'intesa tra Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo ed Agenzia del Demanio. Iter procedurale, linee guida e schemi tipo” - Allegato “C” - “Linee guida”.

PS/ps

