Comune di Verona
Sessione ordinaria di Consiglio Comunale
Proposta di Deliberazione N. 105/2026 dell'ODG

PATRIMONIO

Oggetto: PATRIMONIO / GESTIONE BENI PATRIMONIALI – CONCESSIONE IN USO DELLA CHIESA DI SAN PIETRO MARTIRE, ANCHE DENOMINATA "ORATORIO SAN GIORGETTO", A FAVORE DEL CONSERVATORIO STATALE DI MUSICA EVARISTO FELICE DALL'ABACO DI VERONA.

Premesso che:

- la Chiesa sconsacrata di San Pietro Martire, nota ai più come Oratorio San Giorgetto (Fg. 159 Mapp 0000I sub 7)), avente una superficie di mq 169,40, è di proprietà del Comune di Verona dal 1807 ed è situata nel cuore della città antica, confinando storicamente con l'ex-convento che dal 1952 ospita il Conservatorio Statale di Musica Felice Dall'Abaco di Verona;
- l'immobile, assegnato alla Direzione Musei e Monumenti, è chiuso al pubblico dal 2017 a causa di criticità strutturali. Nel 2018, la Direttrice dei Musei Civici aveva peraltro segnalato la necessità di un intervento urgente per la messa in sicurezza degli affreschi trecenteschi in pericoloso distacco. In tale circostanza vi è stata una proficua cooperazione tra studenti e docenti della Scuola di restauro dell'Accademia di Belle Arti di Verona e il supporto logistico dell'adiacente Conservatorio;
- il sito in oggetto ospita tra l'altro l'importante Arca di Guglielmo di Castelbarco, un significativo esempio di gotico veronese di notevole pregio storico-artistico, che ha ispirato persino John Ruskin, scrittore e poeta britannico.

Considerato che:

- da un bando nazionale, il D.M. 338/2022 del Ministero dell'Università e Ricerca, che inserisce le istituzioni AFAM (Alta Formazione Artistica, Musicale e Coreutica, equipollente all'Università nel campo delle arti, della musica e del design, di cui il Conservatorio Statale di Musica Felice Dall'Abaco di Verona fa parte) tra i destinatari di fondi ministeriali per sedi e spazi destinati all'attività, con finanziamenti compresi tra € 200.000 e € 1.000.000 "...*al fine di promuovere gli interventi di ammodernamento strutturale e tecnologico delle università, delle istituzioni di alta formazione artistica musicale e coreutica e degli enti di ricerca…"* è nata l'opportunità per la possibile riapertura dell'Oratorio di San Giorgetto;
- l'accesso ai fondi del D.M. 338/2022, quindi fino a un massimo di € 1.000.000, richiede che l'Ente Locale garantisca all'istituzione AFAM la disponibilità del bene in concessione gratuita per almeno 19 anni (articolo 4, comma 2 del decreto);
- il Conservatorio, nel presentare il proprio progetto preliminare di recupero e uso dell'immobile ha richiesto l'assunzione di impegno da parte del Sindaco di Verona, ottenuta con nota P.G. n. 135370 del 05/04/2023; ha quindi aderito e ottenuto con

D.M. n. 628 del 24/04/2024 il finanziamento di € 977.823,00 per interventi di ristrutturazione, miglioramento, messa in sicurezza ed efficentamento energetico della Chiesa di S. Giorgetto;

- il progetto del Conservatorio prevede la realizzazione di uno spazio da destinare ad attività musicali, restituendo il monumento alla sua configurazione originale con il recupero anche del cortile promiscuo;
- l'intervento in precedenza descritto integrerà un altro intervento, sempre a favore della Chiesa di S. Giorgetto, che sarà prossimamente realizzato a cura della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Verona Rovigo e Vicenza. Quest'ultima ha infatti ottenuto - a seguito di rimodulazione del Piano degli interventi Finanziati con le risorse finanziarie stanziate ai sensi dell'articolo 1, comma 140, della legge numero 232/2016, approvata con decreto del Ministero della Cultura n. 90 del 7 Marzo 2022 - un finanziamento di euro 760 000,00 per interventi di prevenzione del rischio sismico, di riduzione della vulnerabilità, e di restauro della Chiesa. Al riguardo, la Giunta Comunale, con delibera n. 884 del 15 settembre 2026, ha approvato la proposta della Soprintendenza di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori insieme al progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori in questione redatto dai tecnici incaricati dalla stessa Soprintendenza per un importo di €. 760.000,00;
- il Conservatorio "Felice Dall'Abaco" di Verona - che ha propria principale sede nel Palazzo Giuliari adiacente all'Oratorio San Giorgetto ed una secondaria presso Palazzo Boggian in Stradone San Fermo - è un'istituzione di alta formazione musicale che prepara musicisti professionisti. Offre corsi accademici di primo e secondo livello, masterclass, attività orchestrali e corali, oltre a una ricca programmazione di concerti e iniziative culturali aperte al pubblico.

Considerato, inoltre, che:

- con nota P.G. n. 23466 del 19/01/2026, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza ha autorizzato la concessione in uso del suddetto immobile, subordinando la stessa alle seguenti prescrizioni:
  - considerato il lungo periodo di concessione, dovrà essere garantita la fruizione pubblica del bene mediante aperture al pubblico periodiche e dovrà essere garantita la destinazione ad attività musicali e culturali;
  - eventuali interventi di recupero e restauro, ma anche di allestimento e manutenzione dovranno essere acquisiti preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004;
  - ai fini di un'adeguata tutela del sito in argomento, dovranno comunque essere adottate tutte le cautele possibili affinché gli allestimenti ed il movimento dei mezzi e dei materiali non ne danneggino le strutture monumentali e gli apparati decorativi.
  - alla fine della concessione in uso dovrà, altresì, essere prontamente ripristinato lo stato dei luoghi;

- con nota P.G. n. 332924 del 15/09/2025, la Direzione Cultura – Musei Civici ha espresso parere favorevole alla suddetta concessione in via esclusiva, fermo restando che la Direzione stessa rimanga a disposizione per condividere con il concessionario eventuali iniziative e accordi di valorizzazione del monumento;

- con nota P.G. n. 181995 del 13/05/2026 sulla base degli elementi conoscitivi in possesso e del Regolamento per la gestione dei Patrimonio Immobiliare del Comune di Verona il Servizio Estimo della Direzione Patrimonio ha quantificato in € 1.970,00/mese, pari a 23.640,00 annui, l'importo del canone di concessione. Peraltro la concessione sarà a titolo gratuito per 19 anni a fronte della condizione stabilita dal D.M. 338/2022 per ottenere il finanziamento da parte del Conservatorio;

Ritenuto infatti che il progetto presentato dal Conservatorio Statale di Musica Felice Dall'Abaco di Verona rappresenti, congiuntamente all'intervento in corso citato a cura della Soprintendenza, un'opportunità significativa per proseguire nel mantenimento dell'immobile nell'ottica della conservazione del valore storico e artistico del patrimonio immobiliare del Comune, nonché per adeguare lo stesso alle attuali norme in materia di sicurezza e quindi renderlo funzionale alle esigenze istituzionali, didattiche e turistiche;

Ritenuto che, in virtù della complessa operazione autorizzata dal Comune di Verona, lo stesso si riservi, nel corso della concessione, la possibilità di utilizzare tale luogo per propri eventi od iniziative per un numero di 30 giornate l'anno, senza alcun onere o spesa, concordandone preventivamente il calendario con il Conservatorio;

Preso atto che il Conservatorio Statale di Musica Felice Dall'Abaco ha rappresentato la necessità di conseguire, anche preventivamente rispetto all'effettivo avvio degli interventi sull'immobile, che avverrà a seguito del completamento dei lavori della Soprintendenza e del loro collaudo, un formale titolo di godimento dell'immobile, al fine di poter procedere all'affidamento dei servizi di progettazione, all'esecuzione delle indagini preliminari, all'ottenimento delle autorizzazioni prescritte e all'espletamento di tutte le attività propedeutiche all'avvio dei lavori;

Considerato, a tal riguardo:

- che il rilascio della concessione costituisce in tal senso presupposto indispensabile per la concreta attuazione del programma finanziato e per il mantenimento del contributo ministeriale, nonché per consentire al concessionario di assumere gli obblighi e le responsabilità connessi alla realizzazione dell'investimento;
- che comunque la concessione viene rilasciata in ragione dell'impegno del concessionario alla realizzazione degli interventi finanziati e che l'utilizzo dovrà essere limitato alle strette necessità a ciò connesse;

- che il mancato rispetto del cronoprogramma degli interventi finanziati, che il concessionario è tenuto a fornire alla Direzione Edilizia Monumentale del Comune, o la perdita del finanziamento anche per cause non imputabili al concessionario costituiscono specifiche cause di revoca della concessione;

- che in particolare il Conservatorio dovrà impegnarsi, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 10, comma 2, del Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona, a:
  - presentare il progetto di fattibilità tecnica-economica alla Direzione Edilizia Monumentale per quanto di competenza;
  - adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dalle competenti Direzioni comunali dell'Area Lavori Pubblici comprese quelle in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
  - acquisire i titoli abilitativi previsti dalla normativa urbanistico – edilizia;

- stipulare la convenzione per la realizzazione degli interventi finanziati;
- tenere indenne il Comune di Verona da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione degli interventi finanziati;
- al termine del periodo di concessione, qualora la stessa non venga epressamente rinnovata, l'immobile così come ristrutturato tornerà nella disponibilità del Comune di Verona, senza diritto alla corresponsione di alcun indennizzo al concessionario per la realizzazione degli interventi edilizi eseguiti;
- avviare i lavori entro quattro mesi dal collaudo dell'intervento realizzato dalla Soprintendenza;

Ritenuto, in conclusione, che sussista un interesse pubblico concreto e attuale al rilascio immediato della concessione, in quanto tale misura risulta funzionale all'acquisizione e alla conservazione di rilevanti risorse ministeriali destinate al recupero e alla valorizzazione di un bene di interesse storico e culturale appartenente al patrimonio comunale, senza pregiudizio per le ragioni dell'Amministrazione;

Ritenuto, in conclusione, opportuno, in virtù delle premesse sin qui esposte, procedere alla concessione, senza corresponsione di canone, a favore del Conservatorio Statale di Musica Felice Dall'Abaco di Verona per una durata di anni 19, in conformità con le prescrizioni per l'accesso ai fondi ministeriali, subordinato alla disponibilità dell'immobile e per una durata non inferiore a 19 anni. Il Conservatorio nel corso della durata del rapporto avrà l'onere della manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, dell'immobile, nonché tutti gli altri oneri connessi alla detenzione dell'immobile, con particolare riferimento alle utenze;

Dato atto che il Consiglio Comunale è chiamato ad esprimersi in merito all'oggetto in virtù di quanto stabilito nell'art. 4, comma 2, del Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona;

Visti:

- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- lo Statuto Comunale, approvato con deliberazione consiliare 10 ottobre 1991, n. 194;
- il Regolamento di contabilità comunale, approvato con deliberazione consiliare 5 febbraio 1999, n. 8;
- il Regolamento per la Gestione del patrimonio immobiliare comunale, approvato con deliberazione consiliare 17 giugno 2010, n. 46;
- la Delibera di Consiglio n. 77 del 18 dicembre 2025, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio di previsione 2026-2027-2028 del Comune di Verona e la nota di aggiornamento al DUP 2026-2028;
- la Delibera di Giunta n. 2 del 9 gennaio 2026, immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2026-2028;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Su proposta della relatrice, Vicesindaca e Assessora al Patrimonio;

IL CONSIGLIO COMUNALE

D E L I B E R A

1. di esprimere, per le motivazioni e i presupposti esposti in premessa - ai sensi del vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona - parere favorevole in merito al rilascio della concessione in uso gratuito della Chiesa sconsacrata di San Pietro Martire, nota ai più come Oratorio San Giorgetto (Fog. 154 Mapp. I sub 7), al Conservatorio Statale di Musica Felice Dall'Abaco di Verona per la durata di anni 19 (diciannove) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto;

2. di dare atto che la Direzione Patrimonio provvederà ad emanare il provvedimento di concessione d'uso dell'immobile comunale in oggetto, oltre che a sottoscrivere l'atto esecutivo dello stesso, incaricando gli Uffici a vario titolo coinvolti a darne esecuzione.

Comune di Verona
PATRIMONIO

FIRMATARIO: MARINA DESIGNORI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE N 105 del 19 ottobre 2026

OGGETTO: *PATRIMONIO / GESTIONE BENI PATRIMONIALI – CONCESSIONE IN USO DELLA CHIESA DI SAN PIETRO MARTIRE, ANCHE DENOMINATA "ORATORIO SAN GIORGETTO", A FAVORE DEL CONSERVATORIO STATALE DI MUSICA EVARISTO FELICE DALL'ABACO DI VERONA.*

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime ***parere favorevole*** *di regolarità tecnica relativamente alla proposta in oggetto*.

Data 19/10/2026

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente del Settore
MARINA DESIGNORI

Comune di Verona

AREA BILANCIO E RISORSE ECONOMICHE

TIPO ATTO: Proposta per il Consiglio Comunale N 105 del 19 ottobre 2026

OGGETTO*:* PATRIMONIO / GESTIONE BENI PATRIMONIALI – CONCESSIONE IN USO DELLA CHIESA DI SAN PIETRO MARTIRE, ANCHE DENOMINATA “ORATORIO SAN GIORGETTO”, A FAVORE DEL CONSERVATORIO STATALE DI MUSICA EVARISTO FELICE DALL’ABACO DI VERONA.

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n.267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto

Note:

Data 19/10/2026

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile del Servizio Finanziario