

## **PALAZZO EX INTENDENZA DI FINANZA**

Comune di Alessandria



## **INFORMATION MEMORANDUM**



## Indice

---

3	<b>L'iniziativa di valorizzazione</b>
4	<b>Descrizione e Localizzazione</b>
5	<b>Inquadramento</b>
6	<b>Caratteristiche degli edifici</b>
11	<b>Dati della valorizzazione</b>
12	<b>Disciplina urbanistica</b>



## Palazzo ex Intendenza di Finanza di Alessandria

---

### L'INIZIATIVA DI VALORIZZAZIONE

L'Agenzia del Demanio e il Comune di Alessandria hanno condiviso un programma di valorizzazione di beni di proprietà statale, per lo più dismessi dall'Amministrazione della Difesa, tra cui il Palazzo dell'ex Intendenza di Finanza (ex caserma militare), da lungo tempo inutilizzato.

Attraverso un percorso di concertazione di nuove destinazioni urbanistiche, il Palazzo dell'ex Intendenza di Finanza ha variato la destinazione a "aree militari" attribuitale dal Piano Regolatore Generale Comunale.

La Variante Strutturale al PRGC, adottata nel maggio 2009 e in itinere per la definitiva approvazione, inserisce la caserma all'interno del "Area Centrale Storica", con destinazioni varie: residenziale, terziario in genere, turistico - ricettivo, mantenendo invariati le attuali consistenze: volume (mc 7.800) e la s.l.p. (mq 2.180).

Condividendo pienamente l'obiettivo di "restituire" alla città il bene inserendolo nelle politiche di sviluppo locale, Comune ed Agenzia del Demanio hanno individuato la migliore valorizzazione e rifunzionalizzazione che tenesse presente la tipologia del tessuto storico d'inserimento, nel rispetto della qualità architettonica dei fabbricati di interesse storico-artistico e fortemente legati alla memoria storica della città stessa.



## Descrizione e Localizzazione

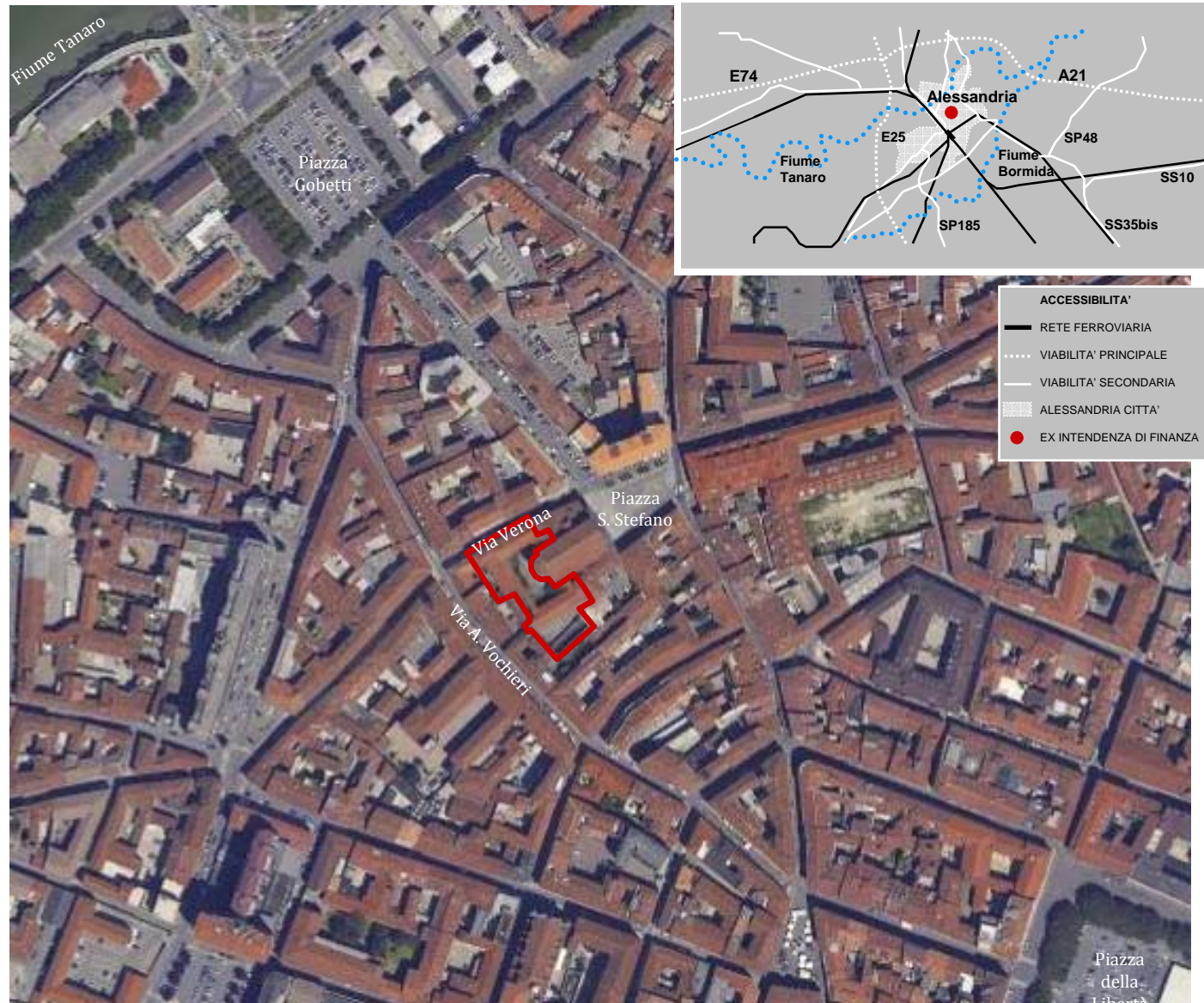


### CONTESTO

Il palazzo dell' ex Intendenza di Finanza di Alessandria è ubicato in pieno centro storico con fronte strada su Via Verona. Il compendio è posto sul retro del complesso della Chiesa di Santo Stefano che, insieme al vecchio Collegio dei Gesuiti, domina l'omonima Piazza; si colloca, quindi, in posizione strategica a cavallo tra la centralissima Piazza della Libertà, posta più a sud, e Piazza Gobetti collocata sulla riva destra del fiume Tanaro.

### DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è composto da un complesso architettonico di quattro volumi di diversa consistenza organizzati attorno ad un cortile centrale più un fabbricato ad uso autorimessa. E' presente un ulteriore cortile più piccolo lungo il perimetro sud-est e due piccoli corti interne sul perimetro sud-ovest.



## Inquadramento

### RIFERIMENTI CATASTALI

**Comune:** Alessandria  
**NCT:**  
Foglio 268  
Particella 252.  
**Intestatario:** Ente Urbano  
**Superficie totale:** 1.860 mq (o ca 1.800 mq)\*  
**NCEU:**  
Foglio 268  
Particella 252  
**Subalterni:** 1, 2, 3.  
**Intestatario:** Demanio dello Stato

*• E' in corso l'aggiornamento planimetrico catastale (stralcio della viabilità interna da Via Vochieri e inserimento in mappa dei nuovi edifici).*

### PROPRIETA'

Patrimonio dello Stato.

### CONSISTENZE

**Superficie territoriale:** 1.900 mq  
**Superficie utile lorda:** 2.180 mq  
**Volume:** 7.800 mc

### INTERESSE CULTURALE

Bene in corso di verifica di interesse storico - artistico.

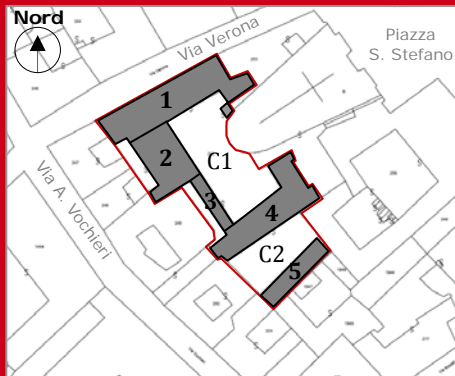
### SITUAZIONE LOCATIVA

Libero.



## Caratteristiche degli edifici

### DESCRIZIONE



L'area, di forma irregolare, ospita un complesso costituito da diversi edifici contigui con portico archivolto sulla corte principale (C1) confinante, a nord-est, con l' abside della Chiesa di S. Stefano. E' presente, inoltre, un cortile minore di forma trapezoidale (C2) a sud.

L'edificato del Compendio viene individuato come segue .

1. Edificio nord ;
2. Edificio nord-ovest ;
3. Edificio sud-ovest;
4. Edificio sud;
5. Autorimessa.

### VISTE GENERALI



Vista Nord



Vista Est



Vista Sud

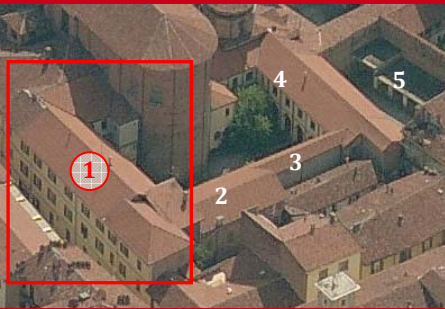


Vista Ovest



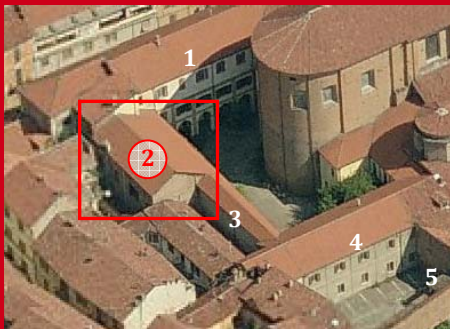
## Caratteristiche degli edifici

### 1 - Edificio nord



E' l'edificio principale e di consistenza maggiore, posizionato a nord su Via Verona. Di conformazione planimetrica irregolare con avancorpo addossato lateralmente all'abside della Chiesa di Santo Stefano, si sviluppa per tre piani fuori terra più un piano seminterrato. I prospetti, tinteggiati e finiti in intonaco liscio, presentano aperture regolari. Il fronte esterno ha aperture di forma rettangolare ad eccezione di un ingresso archivolto, fascia basamentale al piano terra, e cornici marcapiano e di coronamento. Il fronte su corte interna con portico archivolto e finestre rettangolari ai due piani superiori presenta un basamento a terra in rilievo. Il prospetto è scandito da modanature verticali e orizzontali di diversa larghezza. La struttura è in muratura portante. La copertura è a falde in coppi di laterizio.

### 2 - Edificio nord-ovest



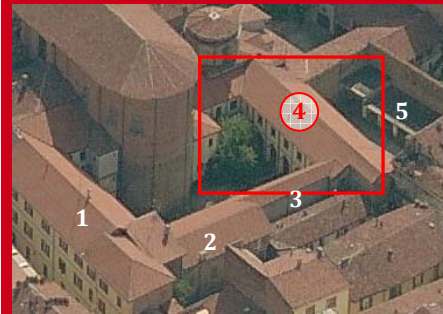
L'edificio a nord-ovest è a pianta rettangolare e si sviluppa per due piani fuori terra. I prospetti, tinteggiati e finiti in intonaco liscio, presentano aperture regolari. Il fronte interno, con portico archivolto sulla corte principale, che prosegue per l'edificio 3, presenta aperture rettangolari al piano superiore. Il prospetto è scandito da modanature verticali e orizzontali di diversa larghezza e basamento a terra in rilievo. La struttura è in muratura portante. La copertura è a falde in coppi di laterizio.

### 3 - Edificio sud-ovest



L'edificio a sud-ovest, di edificazione successiva rispetto all'impianto originario e a pianta rettangolare, si sviluppa per due piani fuori terra. Il prospetto sulla corte interna, tinteggiato e finito in intonaco liscio, presenta aperture regolari e al piano terra portico archivolto in proseguimento all'edificio 2 collegato all'area retrostante. Il prospetto è scandito da modanature verticali e orizzontali di diversa larghezza e basamento a terra in rilievo. La struttura è in muratura portante. La copertura è a falde in coppi di laterizio.

### 4 - Edificio sud



L'edificio a sud, a pianta irregolare con avancorpo addossato lateralmente all'abside della Chiesa di Santo Stefano, si sviluppa per due piani fuori terra. Il prospetto sulla corte principale, tinteggiato e finito in intonaco liscio, presenta aperture regolari, portico archivolto voltato al piano terra e finestre rettangolari al piano superiore, ed è scandito da modanature verticali e orizzontali di diversa larghezza oltre a basamento a terra in rilievo. La struttura è in muratura portante. La copertura è a falde in coppi di laterizio. Il prospetto retrostante, sul cortile minore, è scandito da modanature verticali ed orizzontali che racchiudono bucatore rettangolari. Al piano terra, sull'estremità sud, è presente il varco di collegamento all'area retrostante di accesso all'autorimessa da Via Vochieri. La struttura è in muratura portante. La copertura è a falde in coppi di laterizio.

### 5 - Autorimessa

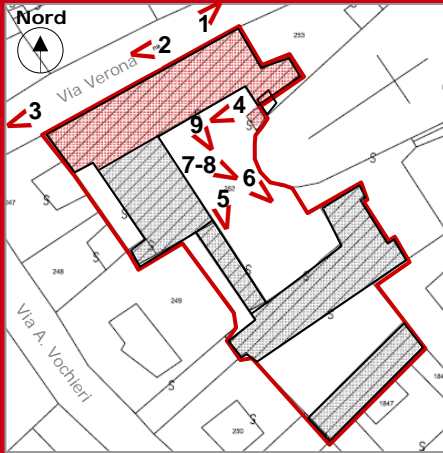


Fabbricato di epoca recente di conformazione planimetrica rettangolare ad un piano fuori terra. E' costituito da due porzioni di differente altezza ambedue ad uso locali autorimessa. La struttura e la copertura piana sono in cemento armato.

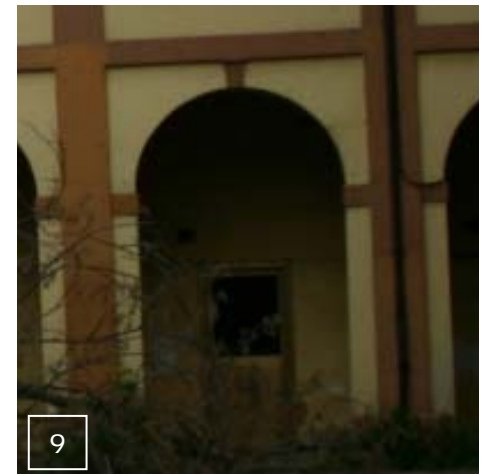


## Caratteristiche degli edifici

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



### VISTE PROSPETTICHE EDIFICIO 1

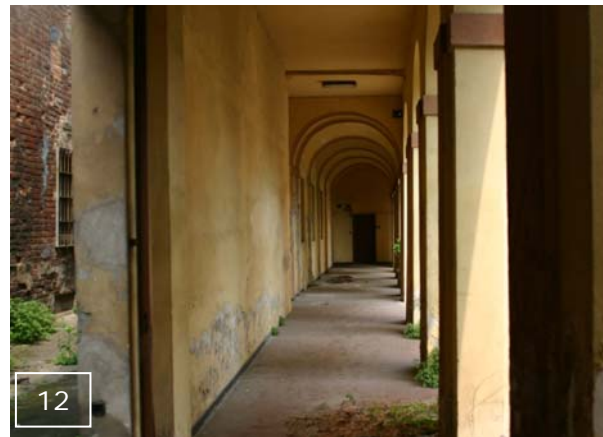
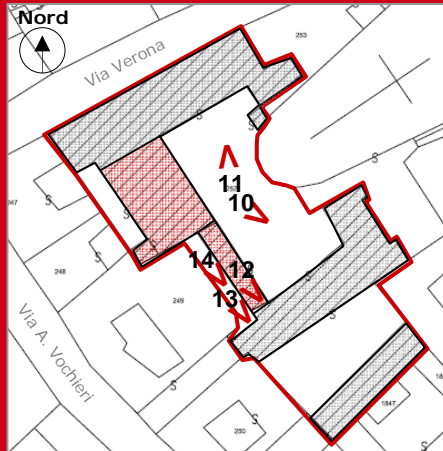


AGENZIA DEL DEMANIO

## Caratteristiche degli edifici

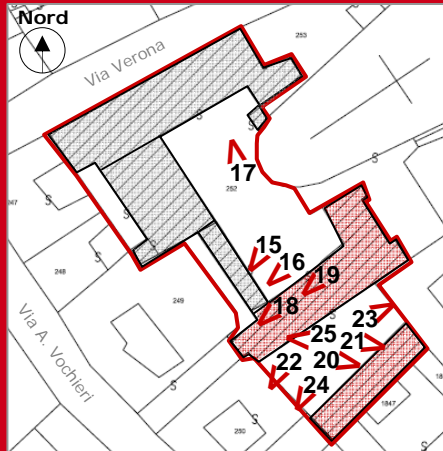
### VISTE PROSPETTICHE EDIFICI 2 - 3

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## Caratteristiche degli edifici

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



#### VISTE PROSPETTICHE EDIFICIO 4



#### VISTE PROSPETTICHE FABBRICATO AUTORIMESSA (CORTE MINORE)



AGENZIA DEL DEMANIO

## Dati della valorizzazione

### CONSISTENZE DI PROGETTO

**Volume Massimo** (pari all'esistente) **7.800 mc.**

**SLP Massima** (pari all'esistente) **2.180 mq.**

### FUNZIONI E USI AMMESSI

	Funzioni	Usi ammissibili
1	Residenziale e destinazioni complementari.	Residenziale, alberghi, esercizi commerciali di vicinato, uffici pubblici e privati, locali per svago e divertimento, autorimesse, artigianato di servizio, magazzini, servizi sociali e attrezzature pubbliche (Art. 34, comma 2 Nda PRGC).

### TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE

- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**
- **RISANAMENTO CONSERVATIVO**
- **RESTAURO**

(come da Allegato 1 "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale" alle Norme di Attuazione PRGC)

### VINCOLI PER LA REALIZZAZIONE

Area ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica del Fiume Tanaro (fascia di tipo C di cui al piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998) (Art. 51 bis Nda PRGC).

Area di pianura di pericolosità geologica di classe IIIb alfa (Art. 51 Nda PRGC).

Area soggetta a tutela per presenza di elementi archeologici (Art. 49 quater Nda PRGC).

Verifica d'interesse culturale in corso.

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento indiretto con Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano di Recupero)



## Disciplina urbanistica

**VARIANTE STRUTTURALE  
AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE del  
1990 (BURP n. 18/2000)  
Adottata con Del. C.C. n. 46 del  
26/5/2009**

### Norme di attuazione (Variante al PRGC)

*(norme: Art. 34)*

L'edificio dell'Ex Intendenza di Finanza appartiene alla "**Area Centrale**" (**area residenziale della città di 1° classe**) di cui all'Art. 34, comma 1 delle Norme di Attuazione del PRGC <<assimilabili alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M.1444/68>> e costituite da << la parte del territorio comunale delimitata dai seguenti assi viari: Lungo Tanaro Solferino, Spalto Rovereto, Spalto Marengo, Via Claro, Via 1821, Corso Lamarmora, Piazza Valfrè, Corso 100 cannoni, Via Montebello, Corso Teresio Borsalino, Spalto Borgoglio.

*All'interno di detta area si individuano le aree, gli edifici o parti di edifici considerati beni culturali – ambientali di valore storico – artistico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, nonché quelli vincolati ai sensi dell'art 136 e dell'art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".>>*

In particolare, l'art. 24 della Legge Regionale n.56/77, recita che <<Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi>> anche << i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario>>.

L'art 34, comma 2 delle Norme di Attuazione del PRGC individua <<le seguenti destinazioni d'uso del suolo:

- a) residenza;
- b) case-albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
- c) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250;
- d) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
- e) locali per lo svago e il divertimento in sede propria;
- f) autorimesse e parcheggi e garage di uso pubblico e privato;
- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq. 300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
- h) magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani rialzato, terreno, seminterrato, interrato;
- i) servizi sociali e culturali di interesse generale;
- j) sedi di istituzioni pubbliche, rappresentative o di interesse generale;
- k) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
- l) attrezzature a carattere religioso.>>



## Disciplina urbanistica

**VARIANTE STRUTTURALE  
AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE del  
1990 (BURP n. 18/2000)  
Adottata con Del. C.C. n. 46 del  
26/5/2009**

*<<Le modificazioni delle destinazioni d'uso nell'area residenziale di 1° classe sono soggette a specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale nei limiti delle compatibilità del presente articolo ed in subordine alle indicazioni contenute nell'apposito elaborato costituente parte integrante del presente articolo, denominato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale". >> Le <<modificazioni delle destinazioni d'uso con interventi edilizi>>, <<saranno ammessi con S.U.E.>>, "Strumento Urbanistico Esecutivo - Piano di Recupero". (Art. 34, comma 4)*

Il bene è, identificato all'Allegato 1 alle N.d.A. al PRGC: "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale"

**- edificio di categoria A (appartenente all'isolato n.72),** ossia *<<edificio soggetto a tutela ai sensi dell'art. 24, lett.A/L.R. n.56/77>>*, per il quale, qualsiasi intervento edilizio è soggetto a permesso concessorio su parere preventivo favorevole dell'Organo di tutela del vincolo.

*<<Tipi di intervento ammessi:  
-Manutenzione straordinaria  
-Risanamento Conservativo  
-Restauro>>*

L' art. 13 della Legge Regionale n.56/77 riporta le seguenti definizioni degli interventi:

*<<a) manutenzione ordinaria:*

*le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;*

*b) manutenzione straordinaria:*

*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;*

*c) restauro e risanamento conservativo:*

*gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio>>*

In particolare, l'art. 24, commi 7, 8, della predetta L.R.,richiamato dall'art. 48 bis delle NdA del PRGC, per i beni culturali e ambientali prevede che:



## Disciplina urbanistica

**VARIANTE STRUTTURALE  
AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE del  
1990 (BURP n. 18/2000)  
Adottata con Del. C.C. n. 46 del  
26/5/2009**

*<<Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.*

*Le operazioni di restauro e risanamento conservativo hanno per obiettivo:*

*a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;*

*b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura;*

*c) la preservazione del tessuto sociale preesistente: a tal fine il Piano Regolatore Generale, nell'ambito dell'insediamento storico, non può prevedere, di norma, rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare residenziali, artigianali e di commercio al minuto, evitando la localizzazione di nuovi complessi direzionali.>>*

