



## *INFORMATION MEMORANDUM 2024*

*per procedura di Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017*

Parte della «Ex Casermetta deposito», Novi Ligure (AL) - PIEMONTE



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico	pag. 13
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 15
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 16
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 17
3.4 Documentazione fotografica	pag. 18
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 19
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 20

#### **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

4.1 Trasformazione	pag. 23
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 24
4.3 Percorso amministrativo	pag. 26
4.4 Partnership	pag. 27

#### **5. Supporto economico e finanziario**

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 28
5.2. Informazioni e link utili ETS – RUNTS – SOCIAL BONUS	pag. 30

## Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – ETS** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

I **Progetti a Rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell’ambiente e della mobilità dolce.

L’attività **Progetti a Rete – Valore Paese Italia** prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete *Fari torri ed edifici costieri*, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete con *Cammini e Percorsi*. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di *Dimore* sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia.

**Valore Paese Italia** è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell’intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l’allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

**Le reti** ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono: Fari, torri ed edifici costieri; Cammini e Percorsi; Dimore; Forti e Fortificazioni; Borghi e Aree Interne; Turismo Accessibile; Enti del terzo Settore.

**ENTI DEL TERZO SETTORE (ETS)** è un’iniziativa avviata nel 2023, promossa dall’Agenzia, dedicata alla promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato, non utilizzati, da affidare a Enti del Terzo Settore, iscritti al Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS) al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato.

In linea con i principi fino ad ora sviluppati nell’ambito dei Progetti a Rete, la nuova rete dedicata punta a favorire la realizzazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l’introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento delle attività di cui all’art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del D.Lgs. n. 117/2017, si intende dare vita ad un circuito di beni di interesse storico-artistico e paesaggistico che consenta di valorizzare il patrimonio pubblico, al fine di assicurarne la conservazione e l’apertura alla pubblica fruizione per attività di interesse sociale - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse sociale, culturale o religioso* - , in risposta ai bisogni locali, del bacino territoriale di riferimento, in coerenza con le politiche e la cultura del territorio, nel rispetto della storia dell’immobile e del sistema paesaggistico ambientale di riferimento;

A tal fine si è scelto di procedere all’affidamento in:

- **Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017, agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**

**L'INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti, fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari, nonché partner dell'iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete. Con particolare riferimento a

- f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*
- z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

**IPOSTESI DI RECUPERO E RIUSO** – Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni e le modalità di intervento previste, anche in funzione dei vincoli previsti, delle prescrizioni indicate nella declaratoria di vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico. La realizzazione di progetto dovrà assicurare la corretta conservazione del bene, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del bene. I nuovi usi attribuibili ai beni vincolati da valorizzare, nonché le modalità di intervento previste si dovranno collocare nell'ambito delle attività di interesse generale previste:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;
- organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.

**INTERESSE GENERALE** Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile, in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività, come indicato all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017, mettendo in evidenza il valore aggiunto del progetto in quanto interesse generale e sociale legato alle attività che si andranno a sviluppare - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse*. Sarà valutato ciò che la proposta avanza in termini di: a) ritorno per il territorio e risposta ai bisogni di interesse generale da argomentare con riferimento all'analisi del contesto e degli strumenti di programmazione vigenti; b) cooperazione e partecipazione, da mettere in evidenza per ciò che riguarda la costruzione di reti e le forme di collaborazioni; c) innovatività dei servizi/prodotti offerti, legata alla realizzazione delle attività e dei servizi innovativi proposti anche attraverso soluzioni digitali e tecnologia; d) fruibilità pubblica attraverso una programmazione che consenta al pubblico la fruizione del bene valorizzato.

**SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA** – Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, per realizzare sugli immobili interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004, che siano sostenibili e favoriscano la creazione di valore ambientale e sociale, nonché le specifiche azioni "*green friendly*" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

### 1.3 Nuove funzioni

IL PROGETTO PUNTA a favorire il recupero e riuso di immobili pubblici non utilizzati che presentano caratteri di valore culturale, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti di pianificazione territoriale e urbana, di programmazione sociale e di tutela, è possibile prevedere una gamma di nuove attività di interesse generale, tra quelle indicate all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017.

INTERVENTI E LE ATTIVITÀ che gli ETS possono svolgere e dunque i nuovi usi attribuibili ai beni vincolati di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia, da valorizzare dati in concessione agevolata sono:

- *interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;*
- *organizzazione e gestione di attività culturali di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività artistiche di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività ricreative di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;*
- *organizzazione e gestione di attività di interesse generale;*
- *organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*
- *riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento.

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

#### *Ex Casermetta Deposito, Novi Ligure (AL) - PIEMONTE*

Il Piemonte è una regione dell'Italia nord-occidentale, ai confini con la Svizzera e la Francia. Come indica il nome stesso, il Piemonte è la terra delle montagne: è infatti circondato su tre lati dalla catena alpina, che proprio qui comprende le vette più alte e i ghiacciai vasti d'Italia. Il Monviso, il versante piemontese del Monte Rosa e gli altri spettacolari rilievi offrono paesaggi di singolare bellezza; numerosi sono anche i comprensori sciistici, tra cui la Via Lattea e il Sestriere, che accolgono con le loro modernissime attrezzature gli appassionati di sport invernali. Sullo sfondo delle Alpi si aprono grandi e pittoresche vallate, tra cui la Val di Susa la Valsesia e la Val d'Ossola. Ben diverso ma altrettanto caratteristico è il panorama delle Langhe e del Monferrato: un susseguirsi di colline coltivate a vigneti, punteggiate di borghi e castelli. Specchi d'acqua e risaie, lunghi filari di pioppi e antiche cascate sono invece gli scenari tipici delle pianure che si estendono nel novarese e nel vercellese. Meta turistica per eccellenza è il lago Maggiore, con Stresa e le isole Borromeo, paesaggi incantevoli che ospitano antiche ville circondate da parchi all'inglese. Ma la natura è solo una delle numerose attrattive del Piemonte. Tanti altri sono i volti della regione: da Torino - la capitale italiana dell'auto - con la sua storia e il suo notevole patrimonio artistico, alle altre città, ai vari centri storici tra cui Cherasco, Alba e Ivrea. E poi, i suggestivi castelli medievali tra cui spicca l'imponente castello di Ivrea, le preziose architetture, tra cui le famose Residenze Sabaude e i Sacri Monti. Acqui Terme e Vinadio, località termali storiche, assicurano cure e trattamenti per un soggiorno di benessere e relax. Scoperte e sorprese di ogni genere attendono i visitatori, compresa una vasta offerta enogastronomica, in grado di soddisfare tutti i gusti. Le Province sono: Torino (capoluogo), Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbania, Vercelli. Molte sono anche le riserve e i parchi naturali, tra cui il Parco Nazionale del Gran Paradiso che ospita ghiacciai, laghi naturali e flora e fauna.

Novi Ligure è il comune principale della regione del Novese, a cui dà il nome. Novi è uno dei centri-zona della Provincia di Alessandria in quanto sede dell'ospedale, del polo scolastico superiore e di altri servizi per i cittadini. Novi Ligure sorge nel cosiddetto "basso Piemonte", nella zona sud-orientale dell'alto Monferrato (Basso Piemonte), nella regione storica detta dell'Oltregiogo, ai margini della porzione sinistra della Valle Scrivia. L'abitato è situato sulle estreme pendici settentrionali dell'Appennino Ligure, che qui si addolcisce in colline ondulate, per la maggior parte coltivate a vite e per la restante boschive. Novi è costituita da un impianto urbanistico che ne riflette le varie vicende storiche e lo sviluppo economico-sociale, dal nucleo medioevale con castello, alle espansioni di metà '800 e inizi '900, fino agli ultimi anni del XX secolo che vedono l'avvio di progetti tesi a riqualificare vecchie zone industriali abbandonate e aree urbane mal utilizzate per riconsegnarle alla cittadinanza in una nuova veste funzionale.

★ EX CASERMETTA DEPOSITO



## 2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico

### *Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico*



Novi Ligure è un comune italiano di 27 160 abitanti della provincia di Alessandria, in Piemonte, terzo comune della stessa per popolazione dopo il capoluogo e Casale Monferrato. Già importante città della Repubblica di Genova, fu capoluogo dell'omonima provincia di Novi durante il Regno di Sardegna. Il suffisso "Ligure", venne aggiunto con il regio decreto dell'11 gennaio 1863, in seguito al passaggio in Piemonte avvenuto quattro anni prima a causa della Legge Rattazzi. La decisione fu presa per rimarcare il solido legame, ancora vivo oggi, con la Liguria e il suo capoluogo. Nel corso della propria storia, in ragione della strategica collocazione geografica, divenne prima oggetto di contesa da parte di antichi stati italiani medievali e in seguito maggiore centro della Repubblica di Genova nella regione storica dell'Oltregiogo, quale crocevia dei traffici commerciali e monetari tra il Genovesato e la Pianura Padana. Oggi è un'attiva realtà commerciale e industriale che basa la propria economia sulla produzione vinicola, in particolare del Cortese di Gavi DOCG, sull'industria siderurgica e su un polo dolciario che vanta importanti marchi come Novi-Elah Dufour, Pernigotti, Campari, e Saiwa.

Novi è costituita da un impianto urbanistico che ne riflette le varie vicende storiche e lo sviluppo economico-sociale. Il centro storico, dominato dalla collina su cui sorge la torre del castello - cuore della città, si sviluppa attorno alla centrale piazza Delle Piane attraverso un intricato sistema di vie e vicoli che rispecchia l'origine medievale dell'antico borgo chiuso dalle mura. Proprio la disposizione irregolare dell'impianto medievale rende quasi svincolato dal punto di vista urbanistico il centro storico dai più recenti quartieri otto-novecenteschi adiacenti ad esso.

La città conserva parzialmente l'immagine dell'originario abitato fortificato, nonostante l'abbattimento di gran parte delle antiche mura (avvenuto nel XIX secolo per permettere l'espansione dell'abitato) sono sopravvissuti il tratto meridionale delle stesse e alcuni torrioni. Prima del parziale abbattimento esistevano solo quattro porte poste in corrispondenza delle principali direttrici, che garantivano l'ingresso in città: porta Genova (in direzione del capoluogo ligure, a sud), porta Pozzolo (in direzione Alessandria e Milano), porta dello Zerbo (in direzione Serravalle Scrivia, ad est) e porta della Valle (in direzione di Ovada, ad ovest).

Sul finire del XIX secolo, sotto l'operato di grandi imprenditori e industriali locali quali Edilio Raggio e Ambrogio Dellachà, Novi vede espandere drammaticamente la propria importanza con l'arrivo della siderurgia e della ferrovia, diventando uno dei poli della nascente industria italiana. In questo periodo e durante i successivi primi decenni del Novecento nascono i primi quartieri al di fuori dei bastioni, caratterizzati da strade larghe e rettilinee, parallele e perpendicolari tra loro. Lo sviluppo edilizio si arresta solo nei momenti delle due guerre mondiali, per poi riprendere in modo vigoroso durante il periodo del cosiddetto "miracolo economico", con la creazione di nuovi quartieri, costruiti per ospitare le famiglie dei numerosi migranti giunti in città per lavorare nelle industrie, che includono di fatto le antiche costruzioni di campagna quali la pieve di Santa Maria nel tessuto urbano cittadino.

Gli ultimi anni del XX secolo vedono l'avvio di importanti progetti tesi a riqualificare vecchie zone industriali ormai abbandonate e aree urbane mal utilizzate per riconsegnarle alla cittadinanza in una nuova veste funzionale. I maggiori interventi che tuttora sono in fase di realizzazione includono la riqualificazione e ripavimentazione del centro storico e l'edificazione del nuovo quartiere (Euronovi) nella grande area occupata un tempo dalla vecchia ferriera.

## Elementi di interesse ed emergenze del territorio

Famosa per le biciclette e per il cioccolato, incastonata tra alcuni dei paesaggi collinari più belli dell'Alto Monferrato, Novi Ligure è una città in cui il passato oggi è tangibile soprattutto grazie ai caratteristici palazzi del centro.

Il centro storico si articola soprattutto seguendo via Roma e via Girardengo: quest'ultima, però, non è intitolata al famoso campione del ciclismo italiano, Costante Girardengo (la cui vita sembra essersi, in qualche modo, incontrata con quella del temutissimo bandito Sante Pollastri, originario proprio di Novi e che per qualcuno fu quasi un "Robin Hood" della zona), bensì a Nicolò Girardengo, il primo tipografo a stampare un libro a Novi Ligure, nel lontano 1484.

Ma la storia della città non è solo guerre e combattimenti, bensì anche arte e bellezza, come dimostrano le sue vie storiche, con i palazzi dipinti i cui esterni sono affrescati in tipico stile ligure, visto che Novi fu per lungo tempo parte della Repubblica di Genova.

Anche per questo motivo, tra le tante specialità gastronomiche che può vantare, vi è sicuramente la farinata, un'antica ricetta di queste zone da gustare nelle storiche osterie, e tante proposte legate all'essere in una terra di confine, in cui la cultura, pure culinaria, è a metà tra Piemonte e Liguria.

Fra le due vie si trova piazza delle Piane, conosciuta da tutti come Collegiata, riferendosi alla chiesa che la corona. Si potrebbe dire che questo sia un po' il salotto della città, dove i Novesi amano riunirsi, soprattutto nel tardo pomeriggio. Al centro si trova la fontana del Sale, che ricorda la difesa cittadina dalle confische del sale e del tabacco da parte dei Francesi di epoca napoleonica prima, e inglese poi, era il 21 aprile del 1814 quando Lord Bentinck e le truppe inglesi entrarono in città.

Non lontana dal centro storico, invece, si trova Villa Minetta, costruita come propria dimora dall'uomo più ricco d'Italia della sua epoca, il conte Edilio Raggio (1840-1906). Non solo si tratta di un'imponente costruzione e dalle eleganti e lussureggianti decorazioni, ma possiede pure un parco di 6 ettari in cui le specie arboree sono innumerevoli, tra le quali anche le famose sequoie americane. Purtroppo, i trascorsi della villa – che ha una storia incredibile e fortemente legata a Novi – l'hanno portata al totale abbandono.

Novi Ligure vanta nel suo passato la nascita di alcuni ciclisti di riguardo, tra i quali i campioni Girardengo (che qui nacque) e Fausto Coppi che qui risiedette fino alla propria morte. Questo forte legame con la disciplina ciclistica ha rafforzato il sentimento della popolazione verso la bicicletta, tanto da spronare la realizzazione di musei ed eventi a tema.

Il Museo dei Campionissimi, che si trova in un edificio situato un po' fuori dal centro e al suo interno si trova un'esposizione dedicata alle due ruote. In questo museo, dove viene raccontata la storia della bicicletta fin dai primi prototipi, continuando tra le epoche storiche e giungendo ai moderni modelli di bici che oggi sono in commercio.

Il progetto cicloturistico della Provincia di Alessandria vede il Comune di Novi come soggetto attuatore di sette itinerari da percorrere in bicicletta tra le colline di Ovada, Novi e Tortona. Tra gli itinerari annoveriamo: *Specchi d'acqua*, *Castelli da fiaba*, *Sulle strade di Fausto Coppi* e *Itinerario delle torri*.

Non a caso tra i simboli di Novi Ligure vi è sicuramente la torre del Castello, che svetta sulla città dal suo punto più alto. Le prime notizie certe di questa fortificazione si collocano nel 1153, grazie a un documento che ne fa menzione. La struttura andò a implementarsi con gli anni, con tanto di solide mura e un fossato. Nel 1447, poi, si decise di realizzare un'ulteriore cinta muraria, ma che comprendesse anche la città, con 20 torri a pianta circolare. Purtroppo, del castello rimangono solo alcune parti: durante la guerra di successione austriaca (1740-1748), infatti, venne abbandonato e nel 1776 fu demolito, risparmiando dei tratti di mura e di sotterranei, ma anche la torre, ancora ben conservata.

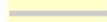
Tra le attrattive turistiche del territorio possiamo ricordare: Museo Civico di Storia Naturale, Palazzo Spinola, Chiesa di Santa Maria Assunta, Chiesa dell'Annunziata, Castello Spinola Doria, Libarna (sito archeologico romano e preromano del VI sec. a.C.), Forte di Gavi, Pinacoteca di Voltaggio, l'Oratorio di S. Maria Maddalena e del SS. Crocifisso, e il Santuario di Nostra Signora di Montespineto. Situato a 459 m.s.l.m. si trova in posizione panoramica e dominante rispetto alla Val Borbera e alla Valle Scrivia. Nel 1155, durante le invasioni barbariche, Federico Barbarossa distrusse il Castello di Stazzano ed obbligò la popolazione a rifugiarsi sul monte dove fu edificata una cappella, in seguito abbandonata. Nel 1620 l'invasione delle truppe francesi costrinse la gente a rifugiarsi sul colle. L'edificazione a partire dal 1623 fu conseguente ad un miracolo: nel 1620, durante l'invasione della valle da parte dei francesi, una fanciulla sordomuta dalla nascita vide aleggiare una colomba su di un cespuglio di biancospino fiorito fuori stagione. La bimba urlò la notizia e per otto giorni la colomba rimase sospesa sul cespuglio. Molti accorsero ad ammirare il fenomeno e il vescovo di Tortona, S.E. Paolo Arese, accertò di persona il miracolo e decise la costruzione del Santuario.

## 3. Immobiliare

### 3.1 Localizzazione

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Comuni principali
-  Aeroporti principali
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene

##### La località

Corso Italia 1/A, ang. Via Canzio e Via Verdi  
NOVI LIGURE (AL)

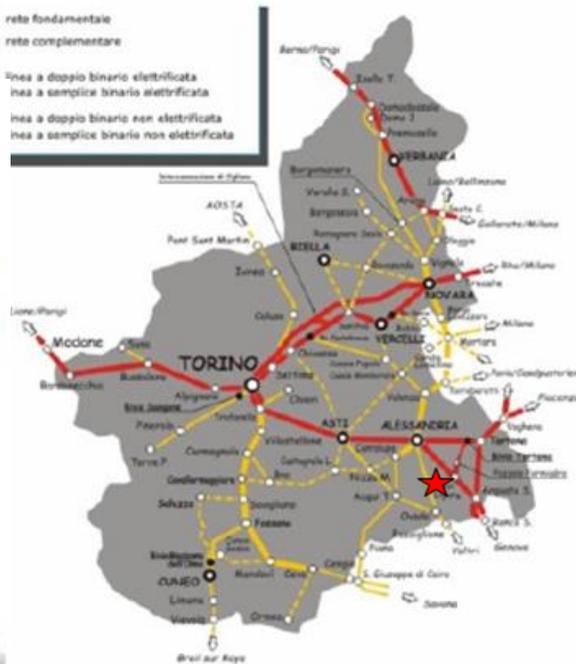
##### Novi Ligure e il territorio comunale e provinciale



#### Regione Piemonte



-  rete fondamentale
-  rete complementare
-  linea a doppio binario elettrificata  
linea a semplice binario elettrificata
-  linea a doppio binario non elettrificata  
linea a semplice binario non elettrificata



Nella provincia di Alessandria  
ci sono tre piccoli aeroporti ad  
uso turistico ad Alessandria, Casale  
Monferrato e Novi Ligure.

Provincia di Alessandria

## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

L'immobile in oggetto è situato in prossimità del centro storico di Novi Ligure. Sorto nei primi anni del Novecento come edificio ad uso militare, con manica principale a destinazione residenziale e le restanti a scuderia, oggi versa in stato di inutilizzo ad eccezione di alcuni locali tuttora in uso all'Associazione d'Arma ANMI (i quali non oggetto del presente bando).

Il manufatto si configura come edificio a corte chiusa con pianta trapezoidale. L'ampio cortile interno è delimitato su tre lati da bassi fabbricati a manica singola ad un unico livello e da un corpo di maggiore aulicità a due piani fuori terra che costituisce l'affaccio principale e che, creando una quinta di pregevole fattura.

La struttura dell'intero complesso è in muratura portante con copertura a doppia falda, struttura in legno e manto in tegole marsigliesi. Il corpo di fabbrica principale è composto da un blocco centrale che ospita l'ingresso, e da due maniche laterali di modesta estensione.

I bassi fabbricati, un tempo scuderie e ad oggi magazzini, sono privi di pavimenti e di solai di controsoffittatura, elemento che consente la vista delle capriate lignee. I prospetti, seppur nella loro semplicità, risultano di grande pregio. Al pari del corpo di fabbrica principale, dalla lettura di tali fronti si possono annotare elementi propri del decorativismo di inizio Novecento. I fronti verso la corte interna, contraddistinti da geometrie più semplici ed assenza di ornamenti, ricalcano scansioni e rapporto vuoti e pieni degli affacci esterni.

Sebbene lo stato di conservazione del bene non sia ottimale a causa del progressivo inutilizzo, il manufatto conserva integri una serie di caratteri propri del modo di costruire dell'edilizia militare di inizi del Novecento. Parimenti il partito decorativo conservato sui fronti, composto da ornamenti di matrice geometrica, importanti aggetti e mensole e partizioni di dimensioni significative, è testimonianza di un linguaggio architettonico che risalente all'influenza dell'Art Decò dei primi decenni del XX secolo seppur applicata con il rigore imposto dalla destinazione d'uso della fabbrica in esame.



#### DATI CATASTALI

Comune di NOVI LIGURE (AL)  
NCT  
Foglio 31, p.lle 36 e 172  
NCEU  
Foglio 31, p.lle n. 36 (sub. 1 e 2 parte)  
e n. 172 (sub. 1, 2 e 3)

— Perimetro immobile in concessione



COMUNE: NOVI LIGURE (AL)

LOCALITA': NOVI LIGURE ●

INDIRIZZO: Corso Italia 1/A, ang. Via Canzio e Via Verdi

COORDINATE GEORIFERITE:  
44.762708, 8.794762

DEMANIO STORICO-ARTISTICO: sì

STATO CONSERVATIVO: sufficiente

Sup. territoriale circa 2.210 mq  
Sup. lorda circa 2.470 mq



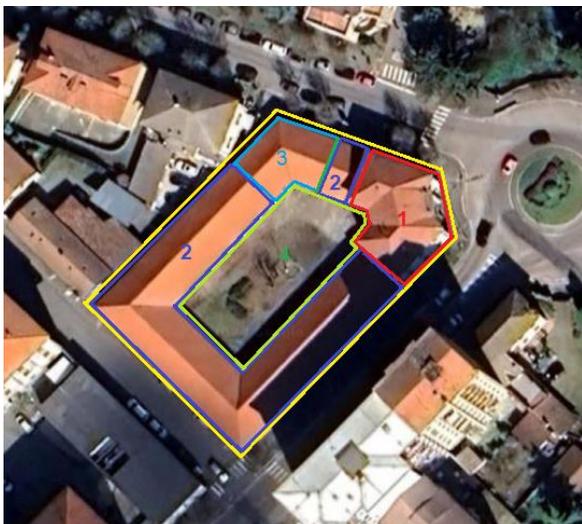
### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### Consistenze

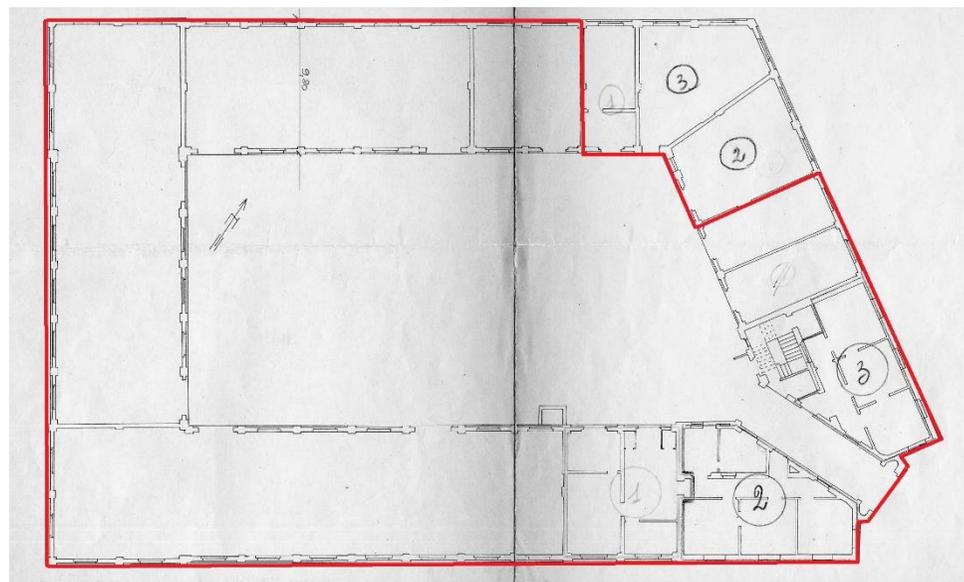
Superficie territoriale:	mq circa 2.210
Superficie sedime:	mq circa 1.700
Superficie utile lorda:	mq circa 2.470
Superficie netta:	mq circa 2.100
Volume fuori terra:	mc circa 6.860

#### Parametri edilizi

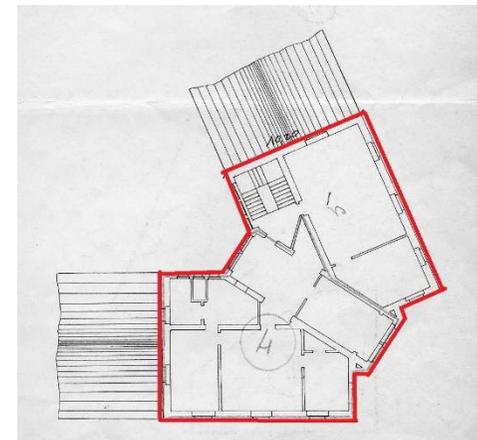
Incidenza media della muratura 15 % circa della s.u.l.



- Perimetro dell'edificato
- 1 Palazzina a 2 piani F.T.
- 2 Palazzina a 1 piano F.T.
- 3 Porzione esclusa
- 4 area cortilizia



PIANTA PIANO TERRENO



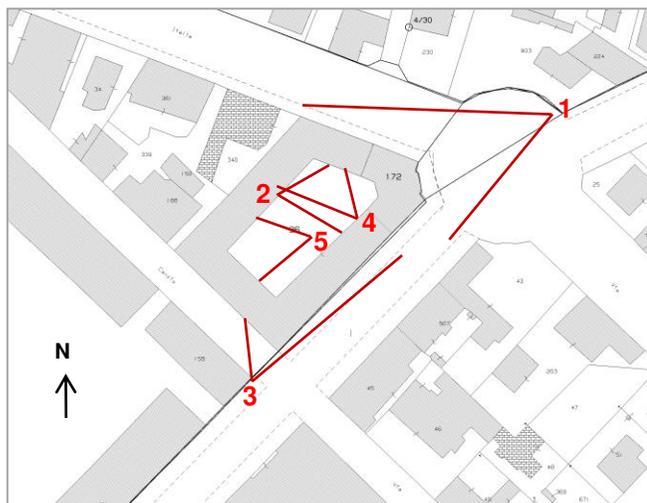
PIANTA PIANO PRIMO

Perimetro immobile in concessione

### 3.4 Documentazione fotografica

#### Documentazione fotografica

X  
X



Stralcio mappa catastale con indicazione dei coni ottici

Prospetto palazzina, via Verdi ang. C.so Italia  
Foto n°1



Prospetto palazzina, interno cortile  
Foto n°2



Prospetto basso fabbricato, Via Canzio ang. Via Verdi  
Foto n°3



Prospetto bassi fabbricati, interno cortile  
Foto n°4



Prospetto basso fabbricato, interno cortile  
Foto n°5





### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti urbanistici vigenti*

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

PRG pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n.1 del 2-1-1991

**PIANO VIGENTE A LIVELLO PROVINCIALE**

P.T.P. - Piano Territoriale Provinciale adottato dal Consiglio Provinciale di Alessandria con deliberazione n. 29/27845 del 3 maggio 1999  
approvato con deliberazione n° 223-5714 del 19 febbraio 2002

Foglio n. 31 mappale n. 36

è classificato come: P.R.G. - IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE PUBBLICI O PRIVATI A USO PUBBLICO normato dall'art. 15 del TITOLO III - CAPO 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (percentuale di appartenenza (1): 36,9%)

è classificato come: P.R.G. - IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: EDIFICI E/O ATTREZZATURE ESISTENTI normato dall'art. 16 del TITOLO III - CAPO 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (percentuale di appartenenza(1): 63,1%)

Foglio n. 31 mappale n. 172

è classificato come: P.R.G. - IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE : EDIFICI E/O ATTREZZATURE ESISTENTI normato dall'art. 16 del TITOLO III - CAPO 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (percentuale di appartenenza(1): 100%)

## PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

- PRG: BUR n.1 del 2-1-1991

- "variante parziale al P.R.G. delle Aree Urbane ai sensi dell'art. 17 commi da 5 a 7 L.R. 56/77 s.m.i." approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 in data 10-04-2019 divenuta esecutiva dopo l'avvenuta pubblicazione sul BUR n. 18 del 02/05/2019.

- variante parziale n. 01p/2022 "Polo industriale Nord-Ovest" ai sensi dell'art 17 comma 5 L.R. 56/77 smi adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale Commissariale n. 12/2023 in data 23-03-2023.

## NTA:

Art. 15 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (pubblici o privati assoggettati ad uso pubblico). Il P.R.G. individua:

- a1. immobili costituenti servizio pubblico puntuale di interesse locale
- a2. immobili costituenti un sistema integrato di servizi pubblici
- a3. immobili destinati alla erogazione di servizi di pubblico interesse.

Per gli immobili di cui al presente articolo è prescritta la proprietà pubblica o, se privati, l'assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono disciplinati dalle norme previste da leggi di settore, o, in assenza, dai requisiti funzionali del servizio da erogare. La loro realizzazione non rientra nel calcolo delle volumetrie edificabili definite al precedente art.11.

Per gli immobili destinati ad attività di interesse pubblico la proprietà può essere pubblica o privata; in essi è ammessa la realizzazione per iniziativa privata di centri di servizio, in base alle specifiche destinazioni di P.R.G., e/o la conservazione degli impianti esistenti. Le aree sono edificabili in base ai requisiti funzionali dei servizi da erogare ed in ogni caso la superficie coperta dalle costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F.=1,5 mq/mq.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero, come definiti all'art. 13 lett. a, b, c e d della l. r. 56/77 e s.m.i., fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia, fermi restando, nel caso di ampliamento, i limiti di superficie coperta e di utilizzazione fondiaria sopra fissati. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della superficie utile esistente nel limite di superficie copribile stabilito o nell'ambito della superficie coperta esistente se eccedente a detto limite. Sono altresì ammessi, senza limitazioni, interventi nel sottosuolo sempreché la superficie del lastrico solare libero da costruzioni fuori terra consenta il rispetto del rapporto di copertura sopra stabilito e sia per almeno l'80% convenientemente sistemato a verde di arredo, ad area pedonale o parcheggio.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia eseguiti da privati, se eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'adeguamento igienico e tecnologico, sono disciplinati da convenzione che preveda essenzialmente:

- le caratteristiche funzionali del servizio e i requisiti quantitativi e qualitativi delle opere edilizie degli immobili
- l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività di servizio pubblico per un periodo non inferiore a 10 anni
- i requisiti del soggetto deputato alla gestione e le modalità della stessa
- il corrispettivo per il conseguimento del titolo abilitativo
- le sanzioni per l'inadempienza, ivi compresa l'acquisizione al patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti.

È ammessa la formazione di autorimesse nel sottosuolo degli spazi vincolati dal P.R.G. a verde e/o a parcheggio secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 62.

Art. 16 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.

Il P.R.G. individua con apposite simbologie immobili destinati o da destinare a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.

Essi riguardano:

- a) i servizi appositamente specificati all'art. 22 della l. r. 56/77 e s.m.i..
- b) i servizi erogati da Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi o cui compete per legge l'erogazione di specifici servizi.
- c) le aree esterne all'abitato riservate alla fruizione sociale del verde, alla conservazione e formazione di attrezzature ricreative e/o sportive e per il tempo libero.

Per gli immobili di cui alle lett. a) e b) è prescritta la proprietà pubblica o degli Enti erogatori dei servizi; per gli immobili di cui alla lett. c) la proprietà può essere tanto pubblica che privata.

In quest'ultimo caso, gli interventi su attrezzature esistenti che eccedano la conservazione degli edifici e/o impianti sono disciplinati da convenzione come indicato al 5° comma del precedente art. 15.

Le aree relative ai servizi pubblici e/o erogati dagli Enti di cui alle lett. a) e b), e, limitatamente a quelli ammessi sulle aree di cui alla lettera c), sono edificabili in base ai requisiti funzionali dei servizi da erogare ed in ogni caso la superficie coperta delle costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U. F. = 1,5 mq/mq

Agli interventi hanno titolo unicamente i soggetti proprietari se congiuntamente agli Enti, Organismi o soggetti cui compete la gestione e, per gli interventi di cui alla lettera c), anche i soggetti privati previa convenzione ai sensi del precedente art. 15.

## Stralcio Tav. 3.4 della variante al P.R.G.



## LEGENDA

### IMMOBILI DESTINATI AD IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO (Titolo III, capo 2)

Art. 15		Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico
Art. 16		Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale: spazi pubblici
Art. 16		Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale: edifici e/o attrezzature esistenti
Art. 18		Aree per la viabilità e infr. relative: viabilità in ampliamento o in progetto
Art. 18 Art. 71 a1)		Aree per la viabilità e infr. relative: sedimi viabilità esistente e relative fasce di rispetto
Art. 19 Art. 63		Immobili destinati ad impianti pubblici o di interesse pubblico: aree di parcheggio

### Art. 19 - Destinazioni specifiche delle aree per servizi

Ip Istruzione primaria pubblica	T Servizi tecnologici
Is Istruzione secondaria pubblica	C Impianto cimiteriale
CH Servizi religiosi	I.C. Impianti per la protezione civile
SS Attrezzature comuni amministrative, culturali, ecc.	Vpr Verde privato
SH Servizi sanitari	Va Verde attrezzato
TS Spazi di relazione e attrezzature ricreative	Vs Attrezzature sportive
SC Attrezzature commerciali	Vp Parchi pubblici urbani
	v Verde d'arredo
	PP Lastrici plurifunzionali

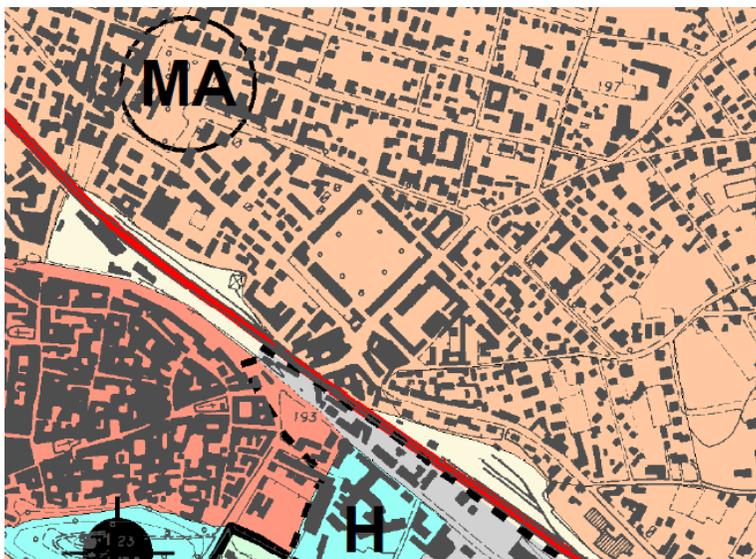
## Approfondimento

### PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE - P.T.P.

adottato dal Consiglio Provinciale di Alessandria con deliberazione n. 29/27845 del 3 maggio 1999 e approvato con deliberazione n° 223-5714 del 19 febbraio 2002

VARIANTE DI ADEGUAMENTO A NORMATIVE SOVRAORDINATE approvata con D.C.R. n. 112-7663 del 20 febbraio 2007

#### Estratto Tav.1 Governo del territorio: indirizzi di sviluppo



#### LEGENDA

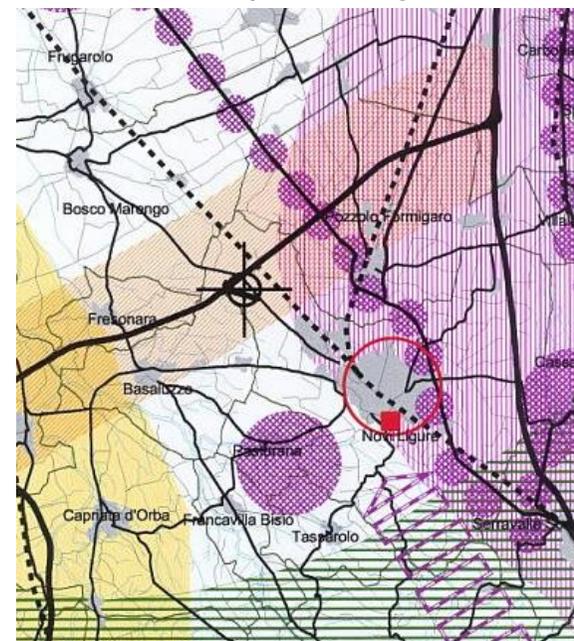
Sottosistema della residenza Aree normative: - aree di mantenimento	Art. 23 Art. 23 comma 11	MA
---	-----------------------------	----

#### 23. Aree di Mantenimento (MA):

- Definizione

Aree consolidate in cui viene confermato e mantenuto l'impianto urbanistico esistente

#### Estratto Tav. A Obiettivi prioritari del governo del territorio



#### LEGENDA Tavola A

	Limite amministrativo comunale		Terzo valico ferroviario
	Connessione interregionale e interprovinciale		Strade Comunali
	Punto di interconnessione turistica		Strade Provinciali
	Aree ambientalmente critiche di competenza regionale		Strade Statali
	Centri storici di notevole rilevanza regionale		Autostrade
	Centri storici di grande rilevanza regionale		Ferrovie
	Peculiarità locale da sviluppare		Riqualificazione urbanistico ambientale del territorio
			Limiti amministrativi comunali
			Idrografia secondaria
			Idrografia principale
			Aree edificate
			Strumento di pianificazione approvato di livello regionale
			Sviluppo della risorsa ambiente
			Riqualificazione delle aree e delle attività produttive
			Polo dei grandi servizi
			Area di diffusione urbana di livello regionale
			Area di livello provinciale
			Dorsale di riequilibrio infrastrutturale
			Consolidamento e sviluppo delle attività produttive
			Dorsali di riequilibrio relazionale

Aree edificate - Peculiarità locale da sviluppare - Centri storici di notevole rilevanza Regionale

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq circa 2.210
Superficie sedime:	mq circa 1.700
Superficie utile lorda:	mq circa 2.470
Superficie netta:	mq circa 2.100
Volume fuori terra:	mc circa 6.860

##### **Parametri edilizi**

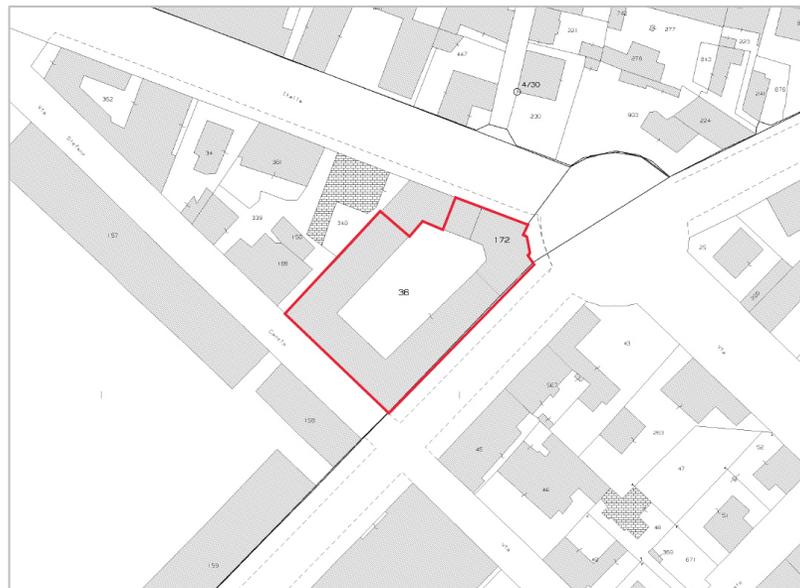
Incidenza media della muratura 15 % della s.u.l.

##### **Nuovi usi**

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

##### **Tipologie di intervento**

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



#### **STANDARD E ONERI URBANISTICI**



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'**attuazione delle iniziative inserite nei Progetti a Rete** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà.

**Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto**

- ***Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS***

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

*Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS*

I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

L'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) prevede quanto segue.

*Gli enti del Terzo settore, diversi dalle imprese sociali incluse le cooperative sociali, esercitano in via esclusiva o principale una o più attività di interesse generale per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale. Si considerano di interesse generale, se svolte in conformità alle norme particolari che ne disciplinano l'esercizio, le attività aventi ad oggetto:*

...

*f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*

...

*i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;*

...

*k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*

...

*z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.*

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### **Soggetti coinvolti**

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati.

### **Altre forme di partnership**

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### 5.1 Cooperazione a supporto del progetto

*Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

Per il dettaglio delle possibilità di incentivi e misure per gli ETS si rimanda alla GUIDA

“***Gli strumenti di raccolta fondi e le forme di finanziamento delle attività di interesse generale previsti dalla Riforma del Terzo settore. Guida operativa per la creazione di partenariati fra enti pubblici ed enti di terzo settore e soggetti***” definita nell’ambito del progetto “Co-Progetta – Un’amministrazione condivisa”, all’interno del Pon Inclusione 2014-2020 (Azioni di sistema a sostegno dell’obiettivo specifico 9.7 “Rafforzamento dell’economia sociale”), finanziato con risorse del Fondo Sociale Europeo e realizzato dal Ministero del Lavoro e delle politiche sociali e Anci, con la collaborazione delle sue Fondazioni Cittalia e IFEL.  
Chiuso alla data del 9/12/2022.

La GUIDA esamina le diverse **forme di raccolta fondi** e le **modalità di finanziamento delle attività** di interesse generale, in funzione dell’attivazione di partenariati fra ETS (Enti di Terzo settore) ed enti pubblici alla luce della Riforma del Terzo settore

La GUIDA è disponibile al seguente link

<https://www.anci.it/guida-per-la-creazione-di-partenariati/>

E’ disponibile anche una CHECK-LIST DEI PROFILI SOGGETTIVI ETS

<https://www.anci.it/check-list-dei-profilo-soggettivi-ets/>

## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### SOCIAL BONUS

Codice del Terzo settore art. 81 Dlgs 117/2017 - regolamento di funzionamento decreto 23.2.2022 n. 89.

#### Art. 81 - Social Bonus

*1. È istituito un credito d'imposta pari al 65 per cento delle erogazioni liberali in denaro effettuate da persone fisiche e del 50 per cento se effettuate da enti o società in favore degli Enti del Terzo Settore, che hanno presentato al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali un progetto per sostenere il recupero degli immobili pubblici inutilizzati e dei beni mobili e immobili confiscati alla criminalità organizzata assegnati ai suddetti Enti del Terzo Settore e da questi utilizzati esclusivamente per lo svolgimento di attività di cui all'art. 5 con modalità non commerciali. Per le suddette erogazioni non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 83 né le agevolazioni fiscali previste a titolo di deduzione o di detrazione di imposta da altre disposizioni di legge*

\*\*\*

- Gli **ENTI DEL TERZO SETTORE** che hanno presentato al **Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali** un **progetto** di recupero e riuso degli immobili pubblici, a loro assegnati per lo svolgimento di attività di interesse generale hanno la possibilità di ricevere **erogazioni liberali** in denaro da persone fisiche, enti e società che, a loro volta, fruiranno di un **credito d'imposta** sulle erogazioni liberali in denaro in favore degli ETS, pari al 65% in caso di persone fisiche e del 50% per enti o società.
- **Accesso** portale Servizi Lavoro per presentare progetti e domande social bonus da parte di ETS <https://servizi.lavoro.gov.it>
- **Finestre temporali:** entro il gennaio / entro il 15 maggio / entro il 15 settembre di ogni anno gli enti potranno presentare la domanda per beneficiare del credito d'imposta introdotto dal Codice del Terzo settore, candidando un loro progetto.
- **Soggetti** - Enti del Terzo Settore, organizzazioni iscritte nei previgenti registri delle organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale e anagrafe delle Onlus e iscritti al RUNTS. Andrà specificato anche se il soggetto opera in partenariato indicando i partner. Tutti i soggetti dovranno presentare i requisiti di ammissibilità, tranne l'avvenuta assegnazione del bene che deve essere presente solo per il soggetto che presenta l'istanza.
- **Attività previste** - di cui all'art. 5 del Dlgs 117/2017, di interesse generale e con modalità non commerciali, che andranno dettagliate con una descrizione del tipo di attività, nonché dei beneficiari.
- **Immobili** - beni pubblici e confiscati alla criminalità organizzata, che l'ETS deve dimostrare di avere in uso, allegando l'atto/contratto e l'avvenuta assegnazione del bene con relativi dettagli relativi alle tempistiche e al soggetto affidatario.
- **Interventi edilizi** – interventi finalizzati al riutilizzo, funzionali allo svolgimento dell'attività, nonché diretti a sostenere le spese di gestione del bene e andranno allegati anche il cronoprogramma, il computo metrico e il dettaglio degli interventi.

## 5.2. Informazioni e link utili ETS – RUNTS – SOCIAL BONUS

*Maggiori informazioni sugli Enti del Terzo Settore (ETS) e sul Registro Unico Nazionale (RUNTS)*

**Per maggiori informazioni** sugli Enti del Terzo Settore (ETS), sul Registro Unico Nazionale (RUNTS) e sul Social Bonus

È possibile rivolgersi al Ministero competente:

- Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali accessibili anche dal seguente link <https://servizi.lavoro.gov.it/runts/it-it>

Informazioni utili sono fornite anche dagli organismi di rappresentanza del Terzo Settore:

- Forum del Terzo Settore <https://www.forumterzosettore.it/>
- Associazione nazionale dei [Centri di servizio per il volontariato \(Csv\)](https://www.csvnet.it/) <https://csvnet.it/>
- Cantiere del Terzo Settore <https://www.cantiereterzosettore.it/> piattaforma Ministero del Lavoro, Forum del Terzo Settore e Csvnet

In particolare strumenti, guide, approfondimenti e video per facilitare l'accesso e le procedure nella piattaforma del Runts sono disponibili al seguente link

<https://www.cantiereterzosettore.it/gli-approfondimenti/come-utilizzare-la-piattaforma-del-registro-unico-nazionale-del-terzo-settore/>

Sul social bonus

- <https://www.lavoro.gov.it/pagine/social-bonus>
- <https://www.cantiereterzosettore.it/riforma/donazioni-e-raccolta-fondi/social-bonus/>
- <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/social-bonus-attiva-piattaforma-presentazione-delle-domande>

**E' possibile rivolgersi**

**Per Alessandria – Novi Ligure** al CSVAA, Centro di Servizio per il Volontariato di Asti e Alessandria

<https://www.csvastialessandria.it/>

via Verona, 1 ang. Via Vochieri

15121 Alessandria

tel. 0131 250389;

mail: [al@csvastialessandria.it](mailto:al@csvastialessandria.it)



## Ministero della cultura

SEGRETARIATO GENERALE  
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

### IL SEGRETARIO REGIONALE

#### PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

**Vista** la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma; 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;

**Visto** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante “*Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*”;

**Vista** la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “*Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

**Visto** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante “*Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*”, oggi Ministero della cultura, di seguito ‘Ministero’;

**Visto** il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante “*Riforma dell’organizzazione del Governo, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*”;

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”, di seguito ‘Codice dei beni culturali’;

**Visto** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 18 novembre 2010, n. 231, recante “*Regolamento di attuazione dell’articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, riguardante i termini dei procedimenti amministrativi del Ministero per i beni e le attività culturali aventi durata superiore a novanta giorni*”, di seguito ‘DPCM n. 231/2010’;

**Visto** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 19 giugno 2019, n. 76, recante “*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance*”, di seguito ‘Regolamento di organizzazione previgente’;

**Visto** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante “*Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance*”, di seguito ‘Regolamento di organizzazione’, entrato in vigore in data 5 febbraio 2020, e in particolare gli articoli 40 e 47;

**Visto** il Decreto del Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Piemonte / Presidente della commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte, oggi Segretario regionale del Ministero della cultura per il Piemonte / Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte, 6 febbraio 2020, n. 6, con cui, a seguito dell’entrata in vigore del Regolamento di organizzazione, è stata ricostituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte, d’ora in avanti anche ‘Commissione regionale’;

**Visto** il Decreto del Segretario generale del Ministero 6 maggio 2020, n. 237, registrato dalla Corte dei conti al n. 1331 del 19 maggio 2020, con il quale è stato attribuito alla dott.ssa Beatrice Maria Bentivoglio-Ravasio l’incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Piemonte, oggi Segretario regionale del Ministero della cultura per il Piemonte;

**Visto** il Decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27, recante “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19. Proroga dei termini per l’adozione di decreti legislativi*”, di seguito ‘D.L. n. 18/2020’;



SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE



## Ministero della cultura

SEGRETARIATO GENERALE  
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

**Visto** il Decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla Legge 5 giugno 2020, n. 40, recante “*Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga dei termini amministrativi e processuali*”, di seguito ‘D.L. n. 23/2020’;

**Visto** il Decreto del Direttore generale per i beni architettonici e paesaggistici del Ministero / Dipartimento per i beni culturali e paesaggistici di concerto con il Direttore dell’Agenzia del demanio 6 febbraio 2004, recante “*Verifica dell’interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica*”, così come modificato e integrato dal Decreto dirigenziale interministeriale 28 febbraio 2005, recante “*Modifiche ed integrazioni al decreto dirigenziale interministeriale 6 febbraio 2004, concernente la verifica dell’interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica*”, di seguito ‘Decreto dirigenziale per la verifica degli immobili di utilità pubblica’;

**Visto** l’elenco di 4 beni immobili da sottoporre al procedimento di verifica dell’interesse culturale trasmesso dalla Direzione regionale Piemonte e Valle d’Aosta dell’Agenzia del Demanio in data 29 gennaio 2013 e assunto agli atti dell’allora Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte del Ministero con protocollo n. 837 di pari data. In esso era compreso, al numero 2, l’immobile ivi denominato Ex casermette deposito, sito in Novi Ligure, Via Giuseppe Verdi, 39;

**Vista** la documentazione allegata alla succitata istanza del 29 gennaio 2013 e in particolare la Scheda descrittiva dell’edificio di cui al Decreto dirigenziale per la verifica degli immobili di utilità pubblica;

**Vista** la nota prot. n. 3361 del 4 aprile 2013 con cui la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, rilevata l’insufficienza della suddetta Scheda, ha: **a.** chiesto la seguente documentazione integrativa: “*copia delle planimetrie aggiornate del catasto urbano depositate all’Agenzia del Territorio, una più dettagliata documentazione fotografica relativa agli esterni e interni, con individuazione planimetrica dei punti di presa, nonché una approfondita descrizione storica e morfologica.*”; **b.** sospeso i termini per la conclusione del procedimento sino al ricevimento della documentazione richiesta;

2

**Preso atto** che le sopraindicate integrazioni non sono mai pervenute e che il procedimento avviato in data 29 gennaio 2013 è rimasto sospeso *sine die*;

**Vista** la nota prot. n. 3368 del 22 marzo 2019, assunta agli atti con prot. n. 1789 dell’8 aprile 2019, con cui la Direzione Regionale Piemonte e Valle d’Aosta dell’Agenzia del Demanio ha avanzato nuova istanza di verifica dell’interesse culturale in relazione al succitato immobile;

**Vista** la documentazione allegata alla succitata istanza del 22 marzo 2019 e accertato che la stessa risulta aggiornata ed esaustiva rispetto alla richiesta di integrazioni formulata con la nota prot. n. 3361 del 4 aprile 2013;

**Vista** la nota prot. n. 1864 dell’11 aprile 2019 con cui il Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo per il Piemonte, ora Segretariato regionale per il Piemonte del Ministero della cultura, di seguito ‘Segretariato regionale’, ha comunicato alla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo, di seguito ‘Soprintendenza ABAP Alessandria’, il ricevimento della seconda istanza di verifica dell’interesse culturale avvenuto in data 29 marzo 2019;

**Vista** la nota prot. n. 1452 del 2 febbraio 2021 con cui la Soprintendenza ABAP Alessandria, conclusa l’istruttoria di competenza, ha: **a.** espresso parere favorevole al riconoscimento dell’interesse culturale in relazione all’immobile in questione; **b.** trasmesso apposita Relazione storico-artistica redatta dal responsabile dell’istruttoria, architetto Carlotta Matta, vistata dal Soprintendente *ad interim* architetto Luisa Papotti, di seguito ‘Relazione storico-artistica’; **c.** allegato la mappa catastale con la perimetrazione dell’area per cui si propone la conferma dell’assoggettamento al regime di tutela; **d.** chiesto la trattazione nel merito da parte della Commissione regionale nella prima sessione utile;

**Preso atto** che detta Soprintendenza ha espresso il parere di merito a quasi un anno di distanza dalla presentazione della seconda domanda, precludendo in radice a questo Ministero la possibilità di rispondere entro i termini stabiliti dal DPCM n. 231/2010;



SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE



Ministero della cultura

SEGRETARIATO GENERALE  
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

**Considerata** la sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi disposta dall'articolo 103 del D.L. n. 18/2020, così come modificato dall'articolo 37 del D.L. n. 23/2020;

**Assunte** le determinazioni prese dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte nella seduta n. 3 del 19 marzo 2021;

**Vista** la documentazione agli atti;

**Ritenuto** che l'immobile

denominato	<i>Ex Casermette deposito di Novi Ligure</i>
sito in provincia di	Alessandria
comune di	Novi Ligure
indirizzo	Via Giuseppe Verdi
numero civico	39
distinto al C.F. del Comune di Novi Ligure	Foglio 31, particella 172, subalterni 1, 2, 3 e particella 36, subalterni 1 e 2
distinto al C.T. del Comune di Novi Ligure	Foglio 31, particelle 172 e 36

meglio individuato nell'allegata planimetria catastale, rivesta interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10, comma 1, e 12 del Codice dei beni culturali per i motivi contenuti nella Relazione storico-artistica,

**DECRETA**

l'immobile denominato *Ex Casermette deposito di Novi Ligure*, individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è **dichiarato di interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10, comma 1, e 12 del Codice dei beni culturali** e come tale è sottoposto a tutte le disposizioni in esso contenute.

Il Repertorio iconografico, la Relazione storico-artistica, e la planimetria catastale allegati costituiscono parte integrante del presente Decreto che verrà notificato, ai sensi dell'articolo 15 del Codice dei beni culturali, a cura del Segretariato regionale ai destinatari individuati nella relata di notifica e al Comune di Novi Ligure (AL).

Avverso il presente Decreto è ammesso ricorso amministrativo alla Direzione generale Archeologia belle arti e paesaggio del Ministero, ai sensi dell'articolo 16 del Codice dei beni culturali, entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione dell'atto, nonché ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, recante "*Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi*".

È ammessa altresì la proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto Legislativo 2 luglio 2010, n. 104, recante "*Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo*".

**IL SEGRETARIO REGIONALE**

**PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL PIEMONTE  
dott.ssa Beatrice Maria BENTIVOGLIO-RAVASIO**



SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE



*Ministero della cultura*

SECRETARIATO GENERALE  
SECRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

**REPERTORIO ICONOGRAFICO**



*Foto 1: prospetto principale sulla viabilità pubblica*

4



*Foto 2: prospetto principale sulla viabilità pubblica*



SECRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

Piazza San Giovanni 2 – 10122 Torino – tel. 011/5220 440 - PEC: sr-pie@pec.cultura.gov.it - PEO: sr-pie@pec.cultura.gov.it



*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO GENERALE  
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE



*Foto 3: prospetto principale ripreso dal cortile interno*



*Foto 4: prospetto laterale sulla via Verdi, particolare della connessione tra la palazzina principale e il basso fabbricato*



*Ministero della cultura*

SECRETARIATO GENERALE  
SECRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE



*Foto 5: prospetto laterale sulla via Verdi del basso fabbricato, ripreso verso la Caserma Giorgi, quest'ultima oggetto di altro e specifico provvedimento di tutela*

6



*Foto 6: prospetto principale sulla viabilità pubblica all'angolo tra le vie Stefano Canzio e Giuseppe Verdi*



SECRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

Piazza San Giovanni 2 – 10122 Torino – tel. 011/5220 440 - PEC: sr-pie@pec.cultura.gov.it - PEO: sr-pie@pec.cultura.gov.it



*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO GENERALE  
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE



*Foto 7: basso fabbricato ripreso dal cortile interno, in corrispondenza dell'ingresso da corso Italia n. 1*

7



*Foto 8: cortile interno sullo sfondo la Caserma Giorgi*



SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

Piazza San Giovanni 2 – 10122 Torino – tel. 011/5220 440 - PEC: sr-pie@pec.cultura.gov.it - PEO: sr-pie@pec.cultura.gov.it



*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO GENERALE  
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE



*Foto 9: particolare della carpenteria lignea della copertura*

8



*Foto 10: tavolato interno*



SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE

Piazza San Giovanni 2 – 10122 Torino – tel. 011/5220 440 - PEC: sr-pie@pec.cultura.gov.it - PEO: sr-pie@pec.cultura.gov.it



*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO GENERALE  
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE



*Foto 11: particolare di una scala interna*

9



*Foto 12: particolare di altra scala interna*



SEGRETARIATO REGIONALE PER IL PIEMONTE



# *Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

## **Relazione storico-artistica**

### **NOVI LIGURE (AL) – Ex Casermette deposito - C.so Italia 39**

L'immobile in oggetto è situato in prossimità del centro storico di Novi Ligure, oltre la stazione e la linea ferroviaria. Sorto nei primi anni del Novecento come edificio ad uso militare, con manica principale a destinazione residenziale e le restanti a scuderia, oggi versa in stato di abbandono ad eccezione di alcuni locali tuttora in uso all'Associazione d'Arma.

Il manufatto si configura come edificio a corte chiusa con pianta trapezoidale. L'ampio cortile interno è delimitato su tre lati da bassi fabbricati a manica singola ad un unico livello e da un corpo di maggiore aulicità a due piani fuori terra che costituisce l'affaccio principale e che, creando una quinta di pregevole fattura, risolve la confluenza tra le due direttrici di corso Italia e di via Verdi.

La struttura dell'intero complesso è in muratura con coperture a doppia falda, struttura in legno e manto in tegole marsigliesi. Il corpo di fabbrica principale è composto da un blocco centrale, che ospita l'ingresso, e da due maniche laterali di modesta estensione che completano l'isolato risolvendo l'angolo tra i due assi viari innanzi richiamati. La porzione centrale del fronte accoglie al piano terreno l'ampio portone in legno, decorato con riquadrature cieche e inquadrato in lesene in finto bugnato; ai lati sono presenti due finestre con terminazione ad arco, infissi in legno e grate metalliche dal sapore *Art Decò*, sormontate da cornici con conci in muratura e in pietra artificiale che ne ricalcano i profili. Il piano primo ospita al di sopra del portone una coppia di alte finestre centrali con persiane in legno, completate da sovra finestre, affiancate da due ulteriori aperture in asse con quelle del livello inferiore e anch'esse completate da cornice. Il prospetto è inoltre caratterizzato da un basamento in pietra artificiale ed è contraddistinto dalla presenza di una fascia marcapiano di altezza significativa, che ingentilisce il fronte ospitando in corrispondenza della coppia di finestre centrali una falsa balaustra con pilastri e grandi mensole di appoggio per le finestre laterali. A conclusione del prospetto, la copertura è impostata su un alto cornicione che ospita una trabeazione con mensole ornate con motivi tipici del decorativismo *Art Nouvea*; a mascherare parzialmente la copertura della porzione centrale si conserva un falso attico in pietra artificiale.

I bassi fabbricati, un tempo scuderie e ad oggi magazzini, sono privi di pavimenti e di solai di controsoffittatura, elemento che consente la vista delle capriate lignee. I prospetti, seppur nella loro semplicità, risultano di grande interesse grazie alla scansione geometrica delle porzioni in aggetto e degli sfondati che, restituendo un'immagine di estremo rigore, suggeriscono l'originaria vocazione del complesso. Ciascuno dei tre fronti è infatti contraddistinto da una sequenza di ampie aperture finestrate con terminazione ad arco, inquadrata tra due lesene impostate su un basamento continuo e terminanti in un alto cornicione. Al pari del corpo di fabbrica principale, dalla lettura di tali fronti si possono annotare elementi propri del decorativismo di inizio Novecento: la porzione sommitale delle lesene è rifinita con dentellatura ed è completata da un ornamento di forma circolare; le grate in ferro delle aperture ingentiliscono il proprio andamento grazie alla presenza di volute centrali nella porzione inferiore; le cornici completano la terminazione ad arco delle finestre seguendone il profilo e alterando conci in muratura intonacata ad altri in pietra artificiale.

I fronti verso la corte interna, nel complesso contraddistinti da geometrie più semplici ed assenza di ornamenti, ricalcano scansione e rapporto vuoti e pieni degli affacci esterni.

Sebbene lo stato di conservazione del bene non sia ottimale a causa del progressivo abbandono, il manufatto conserva integri una serie di elementi propri del modo di costruire dell'edilizia militare di inizio Novecento. Parimente il partito decorativo conservato sui fronti, composto da ornamenti di matrice geometrica, importanti aggetti e mensole e partizioni di dimensioni significative, è testimonianza di un linguaggio architettonico che



# *Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ALESSANDRIA ASTI E CUNEO

risente dell'influenza dell'Art Decò dei primi decenni del XX secolo seppur applicata con il rigore imposto dalla destinazione d'uso della fabbrica in esame.

Tale insieme di valori architettonici permette di ravvisare l'interesse culturale sull'immobile in oggetto ai sensi degli artt. 10, 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

## **FONTI DOCUMENTARIE**

La relazione storico artistica è stata redatta sulla base delle informazioni desunte dalla documentazione fotografica e dalla relazione morfologica e descrittiva fornita dall'Ente proponente.

IL SOPRINTENDENTE *ad interim*

*Luisa PAPOTTI*

*(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss. del D.lgs. 82/2005 e s.m.i).*

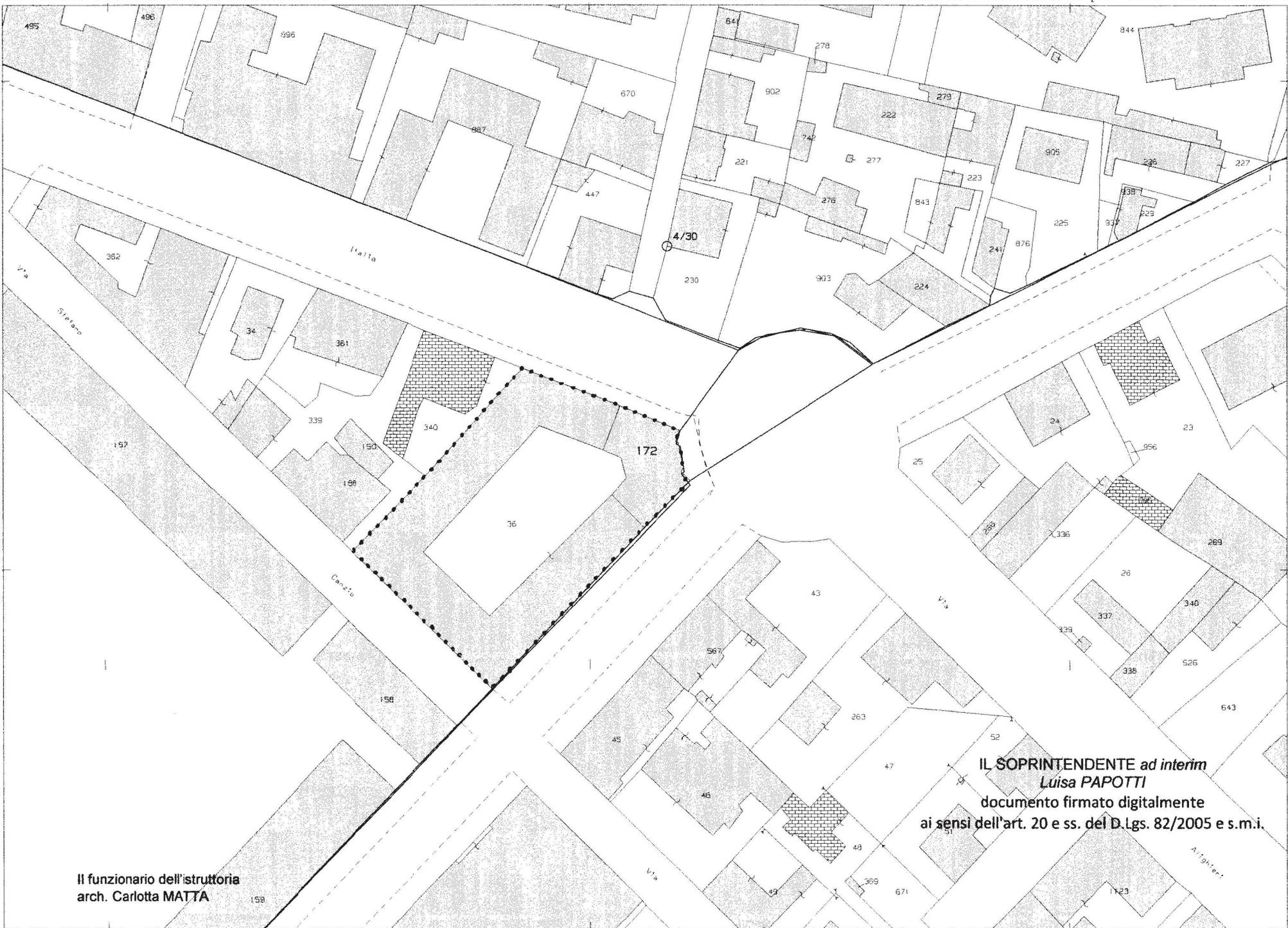
Il Responsabile dell'Istruttoria  
*arch. Carlotta Matta*

**VISTO**

**IL SEGRETARIO REGIONALE**

**dott.ssa Beatrice Maria BENTIVOGLIO-RAVASIO**

N=16900



Il funzionario dell'istruttoria  
arch. Carlotta MATTA

**IL SOPRINTENDENTE ad interim**  
**Luisa PAPOTTI**  
documento firmato digitalmente  
ai sensi dell'art. 20 e ss. del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.

E=14400

I Particella: 172

1-Feb-2021 15:54:27  
Prot. n. T275307/2021  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Comune: NOVI LIGURE  
Foglio: 31



**COMUNE DI NOVI LIGURE**  
**SETTORE URBANISTICA**  
**UFFICIO GESTIONE TERRITORIO**

**ATTESTAZIONE URBANISTICA**

Attestazione n. 2/2023

**IL CAPO SEZIONE URBANISTICA**

Vista la richiesta, presentata dal Dott. Gianluca Porcu, in qualità di Responsabile dell'unità organizzativa Servizi Territoriali Piemonte e Valle d'Aosta - Torino 2 della Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio, domiciliato per la carica in Torino, corso Bolzano n. 30, pervenuta in data 17-11-2023, e registrata al n. 38082 del Protocollo Generale;

Viste le risultanze della banca dati informatica del P.R.G.;

Visto l'art. 30 comma II e III del D.P.R. n. 380/01 e s.m. ed i.;

Visto l'art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Viste le previsioni del Piano Regolatore Generale (BUR n.1 del 2-1-1991) vigente, in quanto riferito al complesso di varianti parziali successivamente approvate e agli aumenti di volumetrie e di superfici assentite in deroga, di cui in ultima la "variante parziale al P.R.G. delle Aree Urbane ai sensi dell'art. 17 commi da 5 a 7 L.R. 56/77 s.m.i." approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 in data 10-04-2019 divenuta esecutiva dopo l'avvenuta pubblicazione sul BUR n. 18 del 02/05/2019;

Vista la variante parziale n. 01p/2022 "Polo industriale Nord-Ovest" ai sensi dell'art 17 comma 5 L.R. 56/77 smi adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale Commissariale n. 12/2023 in data 23-03-2023;

Visto l'art. 58 (Misure di salvaguardia) della L.R. 56/77 e s.m.i.;

**ATTESTA CHE**

che secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente e quelle in salvaguardia, l'immobile censito a Catasto al:

**Foglio n. 31 mappale n. 36**

è classificato come: **P.R.G. - IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE PUBBLICI O PRIVATI A USO PUBBLICO** normato dall'art. 15 del TITOLO III - CAPO 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (percentuale di appartenenza<sup>(1)</sup>: **36,9%**)

è classificato come: **P.R.G. - IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: EDIFICI E/O ATTREZZATURE ESISTENTI** normato dall'art. 16 del TITOLO III - CAPO 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (percentuale di appartenenza<sup>(1)</sup>: **63,1%**)

interessato dal vincolo: **P.A.I. - CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA IIa** normato dall'art. 72 QUATER del TITOLO IV - CAPO 4 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

**Foglio n. 31 mappale n. 172**

è classificato come: **P.R.G. - IMMOBILI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE : EDIFICI E/O ATTREZZATURE ESISTENTI** normato dall'art. 16 del TITOLO III - CAPO 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G. (percentuale di appartenenza<sup>(1)</sup>: **100%**)

interessato dal vincolo: **P.A.I. - CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA IIa** normato dall'art. 72

Nota:

<sup>(1)</sup> :Si precisa che la percentuale di appartenenza presente nel certificato è dedotta graficamente dalla base cartografica in possesso del III Settore ed ha valore puramente indicativo.

**QUATER\_2** del TITOLO IV - CAPO 4 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

La presente attestazione ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio ove non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

Si rilascia la presente attestazione a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti della legge.

Novi Ligure, li 07/12/2023

**III SETTORE**  
IL CAPO SEZIONE URBANISTICA  
**ARCH. GIACOMO TOFALO**

Il presente certificato viene vistato e sottoscritto con firma digitale di cui agli artt. 20, 21 D. Lgs.n.82/2005 dal Capo Sezione del III Settore del Comune di Novi Ligure.

Nota:

<sup>(1)</sup> :Si precisa che la percentuale di appartenenza presente nel certificato è dedotta graficamente dalla base cartografica in possesso del III Settore ed ha valore puramente indicativo.



**A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O**  
Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta

*trasmessa via posta elettronica  
non segue originale*

Torino, (\*)

Prot. (\*)

(\*) riportato nel corpo del messaggio PEC

**AI**  
**MIC**  
**Ministero della cultura**  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DEL  
PIEMONTE  
Piazza San Giovanni 2  
10122 – Torino  
[mbac-sabap-al@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-al@mailcert.beniculturali.it)

**AI**  
**MIC**  
**Ministero della cultura**  
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL  
PIEMONTE  
PALAZZO CHIABLESE  
Piazza San Giovanni 2  
10122 - Torino  
[mbac-sr-pie@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-pie@mailcert.beniculturali.it)

**Oggetto: Novi Ligure (AL) - “Ex Casermetta Deposito” - (Scheda ALD0038/ parte).  
Richiesta autorizzazione alla concessione ai sensi del D.Lgs. 117/2017 Enti  
Terzo Settore**

Nell'ambito dell'attività di gestione e del patrimonio dello Stato e nel rispetto di quanto stabilito dalla Legge n.145/2018, la Scrivente Direzione Regionale sta attualmente programmando il bando con finalità di concessione, ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017, riguardante parte dell'immobile indicato in oggetto, dichiarato di interesse culturale con decreto n. 365 del 30/12/2022 ai sensi dell'articolo 10, commi 1 e 12 del Codice dei Beni Culturali (Allegato 1).

Per quanto premesso, la scrivente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, richiede che venga autorizzata la concessione di parte del compendio immobiliare denominato “Ex Casermetta Deposito” sito in Novi Ligure (AL) - Corso Italia, angolo Via Canzio e Via Verdi - Scheda ALD0038 ed identificato al Catasto Terreni del Comune di



Novi Ligure al. Fg.31 part. 36 e 172 e al catasto Fabbricati al Fg. 31, part. 36 sub 1 e 2; part. 172 sub 1, 2, e 3 (Allegato 2).

Il compendio in oggetto, situato in prossimità del centro storico di Novi Ligure, è stato edificato nei primi anni del Novecento come edificio ad uso militare, con manica principale a destinazione residenziale e le restanti a scuderia. Il manufatto si configura come edificio a corte chiusa con pianta trapezoidale. L'ampio cortile interno è delimitato su tre lati da bassi fabbricati a manica singola ad un unico livello e da un corpo di maggiore altezza a due piani fuori terra. La struttura è in muratura portante con copertura con struttura lignea a doppia falda e manto in tegole marsigliesi. I bassi fabbricati hanno rifiniture minime, erano magazzini originariamente destinati a scuderie, pertanto privi di pavimenti e solai di controsoffittatura, presentano copertura a doppia falda con struttura a vista in legno. Tutte le facciate sono intonacate e i fronti presentano i motivi tipici del decorativismo *Art Nouveau*.

Il compendio, in disuso ad eccezione di una piccola porzione utilizzata dall'A.N.M.I., è privo di arredi, di impianti funzionanti e riscaldamento.

Alcuni locali sono in uso alla A.N.M.I., originariamente privi di impiantistica e rifiniture, al pari dei magazzini ex scuderie, con il tempo sono stati sistemati ed adeguati a spese dell'Associazione A.N.M.I. Nei locali attualmente destinati a segreteria, archivio, servizio igienico e sala ritrovo, l'Associazione ha provveduto a realizzare i pavimenti, i controsoffitti, gli impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento a gas metano, alla manutenzione gli infissi esterni.

Il bando di concessione ai sensi della normativa indicata in oggetto è finalizzato all'affidamento della porzione di compendio libera, con esclusione della porzione dell'immobile occupata dall'Associazione A.N.M.I, così come meglio evidenziato in rosso nella planimetria allegata (Allegato 3).

**art.55 c.2 lett.a) indicazione della destinazione d'uso in atto**

La maggiore parte dell'immobile, oggetto della presente richiesta, è inutilizzata da oltre un cinquantennio (circa 1650 mq).

**lett.b) programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene**

La conservazione del bene potrà essere garantita da parte del futuro gestore attraverso l'esecuzione delle opere necessarie al recupero nonché alla buona

conservazione del bene stesso. Verrà realizzata mediante interventi di manutenzione delle strutture.

I relativi progetti, che per la natura dell'immobile dovrà comunque essere approvato dagli organi competenti, sarà finalizzato al recupero e alla conservazione del fabbricato nonché ad una sua riqualificazione nell'ambito del contesto urbano circostante.

La concessione di specie prevede che l'affidamento sia indirizzato agli enti del terzo settore, perseguendo finalità sociali e no profit in linea con la destinazione urbanistica dell'area.

**lett.c) indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire (non necessario per usi abitativo e commerciale)**

Il recupero funzionale dell'immobile, oltre che valorizzare l'immagine storica, attuerà comunque una valorizzazione del comparto urbano nel quale risulta inserito.

Con l'affidamento dell'immobile si intende pertanto avviare una valorizzazione del complesso che potrà avvenire attraverso un completo programma di rifunzionalizzazione edile ed impiantistica che verrà successivamente elaborato dal concessionario per l'ottenimento delle autorizzazioni urbanistico/edilizie nonché approvazione della competente Soprintendenza.

**lett.d) indicazione della destinazione d'uso prevista (non necessario per usi abitativo e commerciale)**

All'attualità il compendio è accatastato nelle seguenti categorie:

A/4 - abitazioni di tipo popolare - per il mappale 36 sub. 1 e mappale 172 sub.ni 1 e 2 del foglio 31 del Catasto Fabbricati;

A/2- abitazioni di tipo civile - per il mappale 172 sub. 3 del foglio 31 del Catasto Fabbricati;

B/1 – caserme - per il mappale 36 sub. 2 del foglio 31 del Catasto Fabbricati.

Il bene è classificato dal Piano Regolatore del Comune di Novi Ligure come: *“Immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse comunale pubblici o privati a uso pubblico”* ed *“Immobili per servizi sociali e attrezzature di interesse generale: edifici e/o attrezzature esistenti”* come da CDU (Allegato 4).

**art.55 c.2 lett.e)**

Vista la destinazione di Piano Regolatore, la fruizione pubblica del bene dovrà essere garantita dall'aggiudicatario attraverso l'impegno ad utilizzare il compendio per

---

finalità sociali garantendo l'apertura al pubblico del bene tutelato secondo le prescrizioni che codesta Soprintendenza potrà valutare al momento della presentazione del programma di recupero e valorizzazione del concessionario.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si resta in attesa di ricevere l'autorizzazione alla concessione così come previsto dalla norma.

Cordiali saluti.

Il Direttore Regionale  
Ing. Sebastiano Caizza



Responsabile S. T. TO2:  
Dott. Gianluca Porcu

Referente dell'attività:  
Arch. Elisa Ferrero (tel. 3351975219)  
Email: [Elisa.ferrero@agenziademanio.it](mailto:Elisa.ferrero@agenziademanio.it)