




Porzione di area verde dell'ex Caserma Novara, Via San Nazzaro della Costa n. 1/A



 Area disponibile per Temporary Use



 Perimetro Caserma Gherzi

 Area disponibile per Temporary Use

Regione: Piemonte

Comune: Novara

Localizzazione: zona semicentrale ben servita dalla viabilità principale e dalle linee di trasporto

Proprietà: Stato

Superficie territoriale intero complesso: 21.092,00 mq

Superficie utile lorda della porzione interessata dall'uso temporaneo: 12.029 mq

Provvedimenti di tutela: SI (parzialmente) - vincolo di interesse storico-culturale D.Lgs 42/2004 (porzione di muro perimetrale).

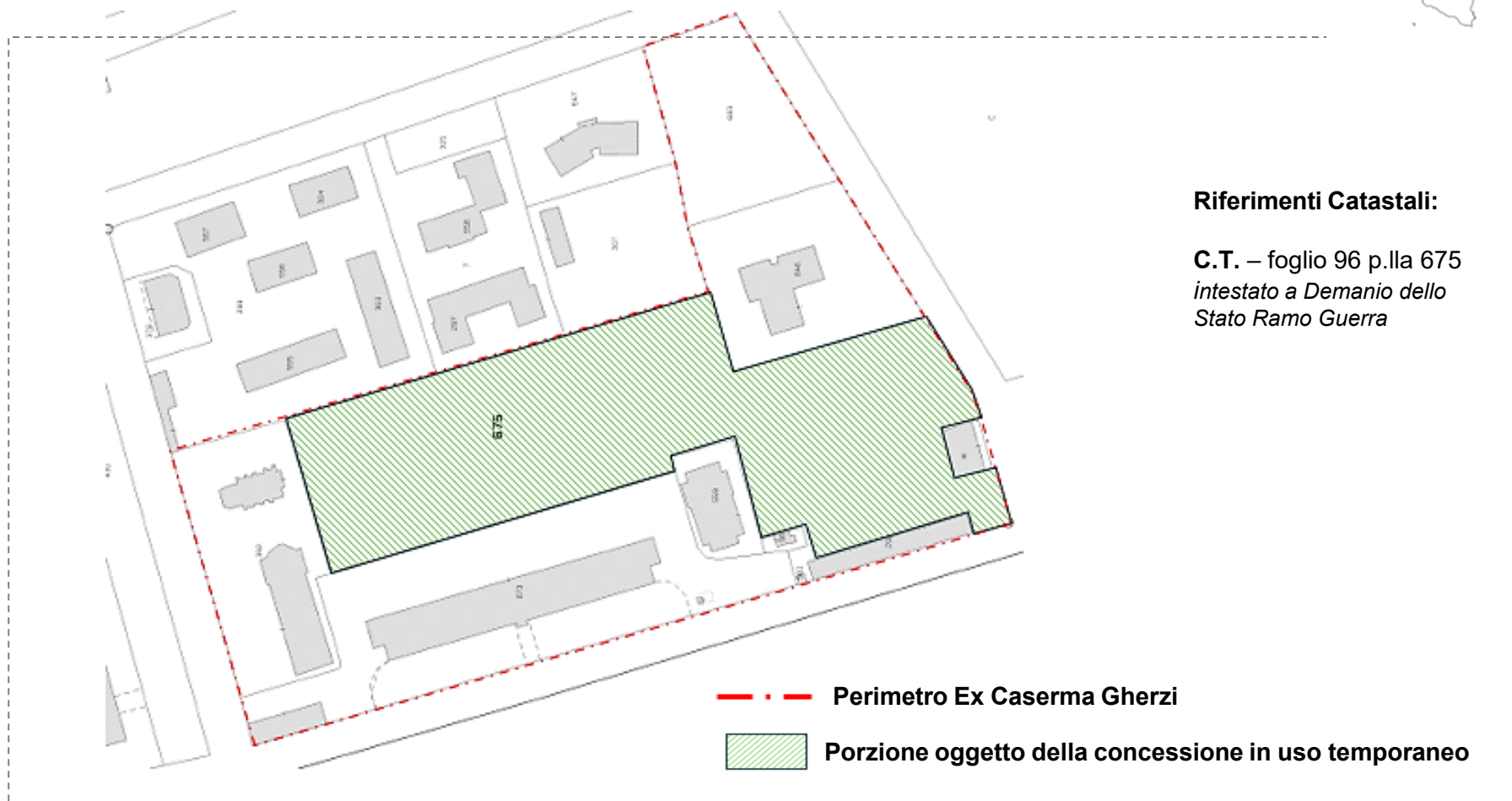
Destinazione d'uso vigente: area verde pianeggiante

DESCRIZIONE

L'area, con accesso dall'ingresso pedonale/carrabile posto al civico n. 1/A di Via San Nazzaro della Costa, è inserita all'interno del più ampio compendio dell'ex Caserma Gherzi di Novara che si caratterizza per il notevole pregio architettonico ed il significativo valore storico, ambientale e sociale che arricchisce il contesto aggregativo urbano, avendo anche ospitato un ospedale militare attivo fino alla metà degli anni '90. In particolare, la Palazzina Comando, che si trova di fronte all'area verde interessata e che attualmente ospita la sede dell'Agenzia delle Entrate e del Comando dei Carabinieri Forestali, si distingue per il suo stile architettonico semplice ma elegante, con caratteristiche tipiche delle residenze di fine Ottocento. L'area, che nel corso del 2025 è stata oggetto di parziali interventi di sfalcio e messa in sicurezza delle piante, risulta idonea per un uso temporaneo. Tale iniziativa si colloca nell'ambito del **Piano Città degli immobili pubblici di Novara** (per approfondimenti si rimanda alla sezione dedicata nel sito [Piano città degli immobili pubblici di Novara](#))



Porzione di area verde dell'ex Caserma Gherzi Novara, Via San Nazzaro della Costa n. 1/A



Allegato A





RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

- Legge regionale 29 maggio 2020, n. 13, art. 79: destinazioni d'uso temporanee, inserimento dell'art. 8 bis nella L.R. 19/1999
- Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16: misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana
- Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19: norme in materia edilizia e modifiche alla L.R. 56/1977
- Legge regionale 5 dicembre 197, n. 53: tutela ed uso del suolo

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

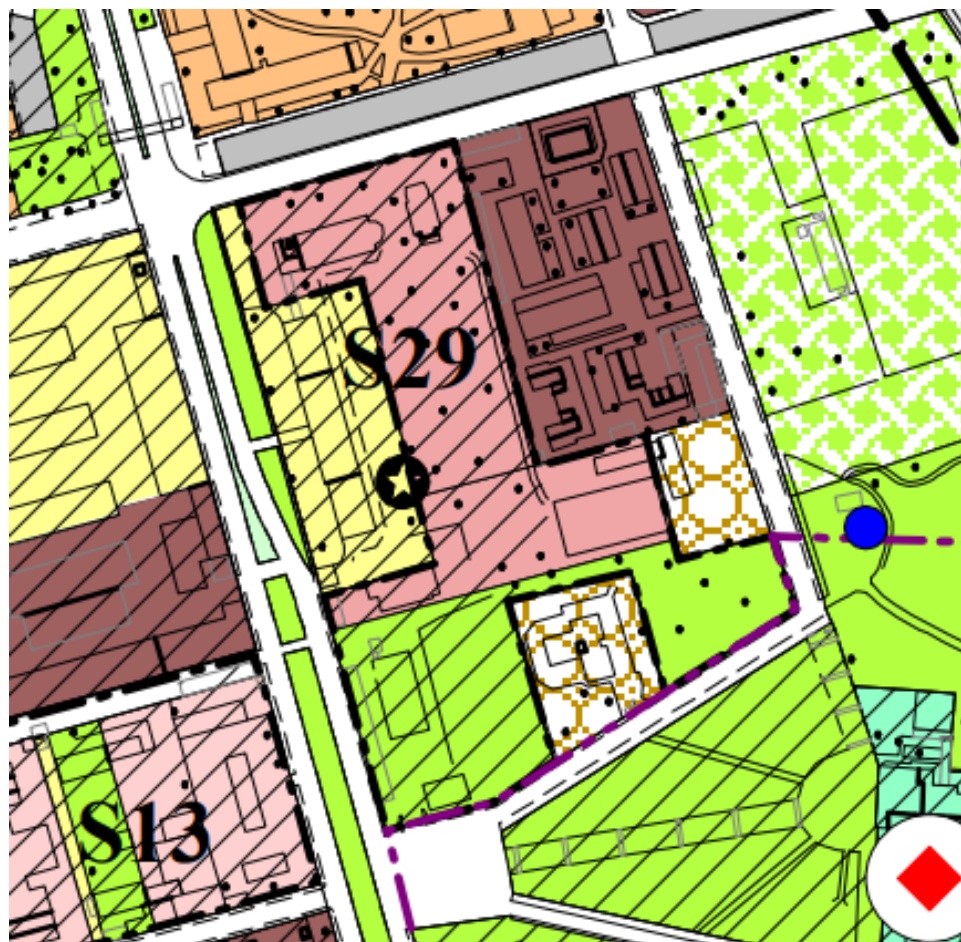
- PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011, n. 122 – 29783
- PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DGR 383-28587

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

- PRG vigente del Comune di Novara, approvato con D.G.R. n. 51- 8996 in data 16 giugno 2008 e s.m.i.



ESTRATTO PRG COMUNE DI NOVARA



Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico



Aree di antico impianto (ambiti Cb)

Art. 15
Art. 27

Ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale



Tessuto Urbano esistente 1,5

Art. 10.3/4/5
Art. 11.12.a
Art. 16.1.a
Art. 16.2.a/b/g
Art. 16.3/4/5
Art. 26.2

Attrezzature



Verde pubblico

Art. 10
Art. 21.4



COMUNE di NOVARA

Settore Sviluppo del Territorio

Via degli Avogadro 4 – pec edilizia.privata@pec.comune.novara.it

Prot. attribuito dal sistema informatizzato e indicato nella segnatura di accompagnamento della PEC.

N. identificativo marca da bollo
Esente ai sensi del DPR 642/72

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

In evasione alla richiesta di AGENZIA DEL DEMANIO

P.G. 111686

in data 04/09/2025

ai sensi dell'articolo 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali e dell'articolo 30 comma secondo del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico dell'Edilizia;

CERTIFICA

che secondo il PRG vigente del Comune di Novara, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 51-8996 in data 16 giugno 2008 e sue successive modifiche e integrazioni, le aree censite in catasto come segue:

PUNTO A) Foglio 96 mappale 675 contornato in verde nella planimetria allegata;

sono classificate:

PUNTO A) Ambiti soggetti a scheda di prescrizione specifica di Riqualificazione Speciali – S18 in aree soggette a IEU (Intervento Edilizio Unitario) secondo le modalità stabilite dalla scheda d'ambito;

Per quanto riguarda il PUNTO A) si applicano i disposti dell'art. 9 del Testo Unico Edilizia, n. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto delle destinazioni urbanistiche previste dal PRG vigente.

L'area ricade in parte in "Aree di antico impianto (ambiti Cb)" (tratteggio in rosa).

Tali aree sono interessate da "Pozzi Comunali: Zona di rispetto allargata" (tratteggio in blu), di cui la Determina Regione Piemonte n. 345 del 17/07/2025 – Regolamento Regionale 15/R/2006.

Per quanto riguarda eventuali destinazioni d'uso per attività commerciali occorre riferirsi alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 28 ottobre 2010 "Approvazione criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su aree private", come modificata ed integrata con deliberazione di C.C. n. 27 del 30 maggio 2013 e deliberazione di C.C. n. 108 del 15 dicembre 2014.

Inoltre tali aree ricadono nella classe geologica di idoneità alla edificazione 1, di cui l'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La relativa normativa è contenuta negli artt. 6, 7, 8, 13, 14, 15, 20, 27, 33, 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente nonché alla scheda d'ambito S18 di cui all'allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

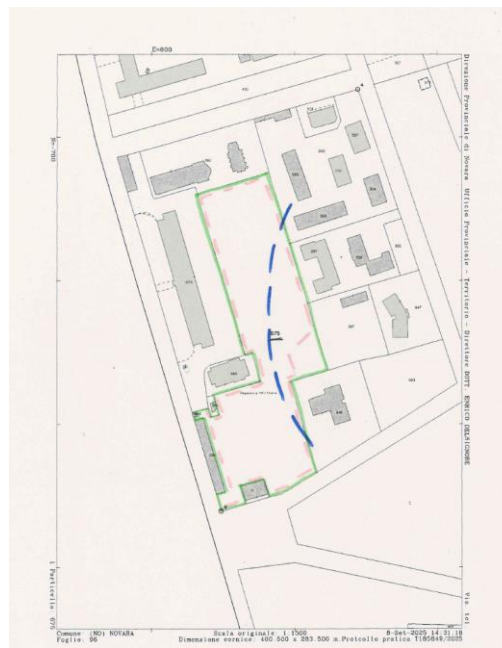
Si precisa che per tutto quanto non esplicitato nel presente certificato, si fa riferimento alle tavole ed alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG sopra richiamato.

Si precisa che per tutto quanto non esplicitato nel presente certificato, si fa riferimento alle tavole ed alle Norme Tecniche di Attuazione dei piani paesistici soprainportati.

Si fa presente che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 17.04.2018 è stata approvata la revisione generale della Zonizzazione Acustica del Comune di Novara successivamente variata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 30.06.2022, che la individua in "Classe 3".

In parte nelle Fasce di pertinenza stradale ai sensi del D. Lgs. 142/2004 Fascia A - Limiti diurni/notturni: 70/60 dB(A); In parte nelle Fasce di pertinenza ferroviarie ai sensi del D.P.R. 459/1998 Fascia B - Limiti diurni/notturni: 65/55 dB(A).

Le aree ricadono nella perimetrazione del centro abitato di Novara ai sensi dell'art. 12 comma 2 numero 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. di cui la delibera di C.C. n. 32 del 29/5/2019.



Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Novara, 09/09/2025

IL DIRIGENTE
Arch. Mario MARIANI

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)



PROVVEDIMENTI DI TUTELA (porzione del muro perimetrale)



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

IL DIRETTORE REGIONALE

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

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

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e s.m.i. di seguito denominato Codice;

VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n.233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296" e s.m.i., ed in particolare l'art. 17, comma 3, lettera c) che assegna ai Direttori Regionali per i beni culturali e paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale dei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004;

CONSIDERATO che con D.P.C.M. del 22 febbraio 2013 registrato dalla Corte dei Conti in data 08/05/2013, reg. 5, fgl. 341, è stato attribuito al dott. Mario TURETTA l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte;

VISTA la nota del 20/03/2008, prot.n. 4368, successivamente integrata con note prot. 14246 del 16/10/2008 e prot.n. 9853 del 08/09/2011, con la quale l'Agenzia del Demanio, Filiale Piemonte e Valle d'Aosta ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

VISTO il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Novara, Alessandria, Verbania-Cusio-Ossola e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte espresso con verbale n. 08/2011 del 12 settembre 2011;

Decreto n. ~~638~~ /2013

RITENUTO che l'immobile:

-Denominato **Ex Caserma Gherzi**
-Provincia di **Novara**
-Comune di **Novara**
-Sito in **Viale Curtatone**
-Distinto come segue:

C.T. Fg. 96 part. 5 parte, 561;

C.F. Fg. 96 part. 5 sub. 1 parte e part. 561 graffate.

come meglio evidenziato dall'allegata planimetria catastale;
riveste interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata

DECRETA

il bene denominato "Ex Caserma Gherzi" meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

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

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

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio ai sensi del D. Lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Torino, 22 NOV 2013

IL DIRETTORE REGIONALE
dott. Mario TURETTA





PROVVEDIMENTI DI TUTELA (porzione del muro perimetrale)

Allegato al D.D.R. n. 638/2013



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

Relazione storico-artistica: Novara (NO) – Ex Caserma Gherzi Viale Curtatore

L'ex caserma Gherzi di Novara sorge nella periferia sud orientale della città, lungo il viale Curtatore, che attraversa l'area di un più ampio settore urbano omogeneo. Il complesso in esame, ancora recintato da un alto muro di confine, insieme alla vicina caserma Cavalli¹ - non inclusa quest'ultima nel presente provvedimento di tutela - costituisce una polarità rappresentativa dell'architettura eclettica, nonché una significativa testimonianza della storia recente del comparto sanitario locale delle Forze Armate².

Il complesso, che ha ospitato anche l'ospedale militare³, poi denominato caserma Gherzi sino all'abbandono - avvenuto nel 1994-95 - di tutti i locali da parte dell'Esercito, si compone di un edificio più antico a manica doppia, databile agli inizi del XX secolo, parallelo all'asse viario di viale Curtatore e collegato successivamente ad un altro edificio più recente, perpendicolare al primo, (escluso dal provvedimento di tutela), ascrivibile probabilmente intorno alla metà del Novecento.

La palazzina, arretrata rispetto al filo stradale e schermata da quest'ultimo da una serie di alberi ad alto fusto, appartiene alla corrente architettonica tardo eclettica ed è ingentilita da alcuni elementi che l'avvicinano più agli schemi di una palazzina per uffici direzionali, che a quelli di un edificio propriamente militare, complice anche l'assenza di elementi connotanti tale architettura, quali, ad esempio, le garitte all'ingresso, ovvero elementi compositivi propri del lessico neoromanico, mutuati non di rado dalle caserme tardo ottocentesche. Al contrario, altri elementi - tra i quali emergono l'elegante portale ligneo, incorniciato da due colonne di ordine tuscanico in granito, sostenenti il soprastante balcone con balaustra in litocemento - sono indice di un'accurata ricerca formale, scevra da elementi riconducibili al lessico militare o alla relativa retorica. Le pareti esterne sono caratterizzate da un trattamento dell'intonaco a bugnato di diversi generi, a seconda degli ordini, con un rimando alla tipologia del palazzo cinquecentesco: le finestre del piano seminterrato sono infatti contornate da un bugnato simulante regolari blocchi lapidei, che divengono più piccoli e superficiali in corrispondenza del piano terreno, per poi trasformarsi, al secondo piano, in semplici fasce orizzontali continue, che lasciano infine il posto, in corrispondenza del terzo piano esistente nella porzione centrale della manica, ad una più semplice superficie intonacata. Internamente la manica è attraversata longitudinalmente da un corridoio, lungo il quale si aprono su ambo i lati i diversi locali della struttura, nonché le due ampie scale di collegamento tra i piani, caratteristiche per le ringhiere in acciaio con motivo "a lira" stilizzato.

Quando scoppia la Seconda guerra mondiale, l'artista Salvatore Fiume, allora impiegato all'Olivetti, viene richiamato dall'Esercito come ufficiale di fanteria, per partecipare alle operazioni belliche. Fiume, dando prova di particolare talento nelle discipline artistiche⁴ presso la gerarchia

¹ È riuscita una costruzione modello. Fu costruita in due riprese negli anni 1887 e 1891, sotto la direzione del Genio Militare. Cfr. Guida di Novara, Tipografia Novarese Merati. Novara 1905, p. 91

² La vicina caserma Cavalli, infatti, ha ospitato il Reparto di Sanità del 6° Reggimento di Manovra.

³ L'Ospedale militare aveva sede nei primi anni del Novecento in via Solaroli n. 5 (Guida di Novara, cit., p. 204), mentre durante le due Guerre mondiali viene allestito all'interno del Collegio Gallarini (AA.VV., Novara e il suo territorio, Banca Popolare di Novara, Novara 1952, pp. 914-915).

⁴ BAIARDI A., Salvatore Fiume. Ridiamo vita a un capolavoro abbandonato, in «NOI», anno III, n. 5, maggio 2011, pp. 56-59.

Allegato al D.D.R. n. 638/2013

militare, riesce ad evitare la partenza per il fronte russo, grazie all'intervento del maggiore Lachelli⁵, il quale ne ordina il ricovero presso l'ospedale militare di Novara. In questo periodo Fiume scrive il suo primo romanzo *Viva Gioconda!*, poi pubblicato a Milano nel 1943⁶, e si cimenta nella realizzazione di un ampio pannello di circa 12 metri quadrati, ancora conservato su una parete dei locali dell'edificio in esame: si tratta di una tecnica mista, rappresentante un'allegoria del servizio sanitario militare. In primo piano sulla destra si trovano figure particolarmente significative: San Camillo, patrono dei medici, e Santa Caterina, patrona d'Italia, qui ricordata per l'incessante assistenza ai bisognosi di cure. Il tema della sofferenza, che emerge dalla complessità dell'opera, rimanda alle angosce e ai drammi vissuti dalla popolazione in quei momenti perigliosi.

Nello stesso compendio sorgono poi diversi edifici destinati soprattutto ad alloggi e cucine, quasi tutti costruiti intorno alla seconda metà del Novecento (non inclusi nel presente provvedimento di tutela), eccezione fatta per un piccolo casotto in muratura (incluso nel presente provvedimento di tutela), presumibilmente risalente alla stessa epoca di costruzione della palazzina su viale Curtatore e caratteristico per la particolare cura compositiva adottata.

La palazzina dell'ex caserma Gherzi rappresenta quindi un esempio ben conservato dell'architettura tardo eclettica tra Ottocento e Novecento. Su un piano territoriale, grazie al valore ambientale rappresentato, l'edificio contribuisce a caratterizzare il contesto aggregativo dell'ambito urbano a vocazione militare. Questi aspetti si legano inoltre alla figura di Salvatore Fiume, la cui presenza nel complesso in esame durante l'ultimo conflitto mondiale testimonia il suo impegno nell'interpretazione del dramma degli eventi bellici attraverso l'arte; mezzo, quest'ultimo, attraverso il quale egli veicola un messaggio di riconoscenza a nome di tutti i sofferenti per l'assistenza prestata con spirito caritatevole specie dal personale medico militare. Tale ultimo aspetto storico-documentario, unitamente a quello architettonico-ambientale citato, permette di ravvisare sugli immobili l'interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Bibliografia:

- BAIARDI A., Salvatore Fiume. Ridiamo vita a un capolavoro abbandonato, in «NOI», anno III, n. 5, maggio 2011, pp. 56-59.
- S.A., Guida di Novara, Tipografia Novarese Merati. Novara 1905.

Torino,

22 NOV 2013

IL DIRETTORE REGIONALE
dott. Mario TURETTA



Mario Turetta

arch. Luigi IMPARATO

Luigi Imparato

031

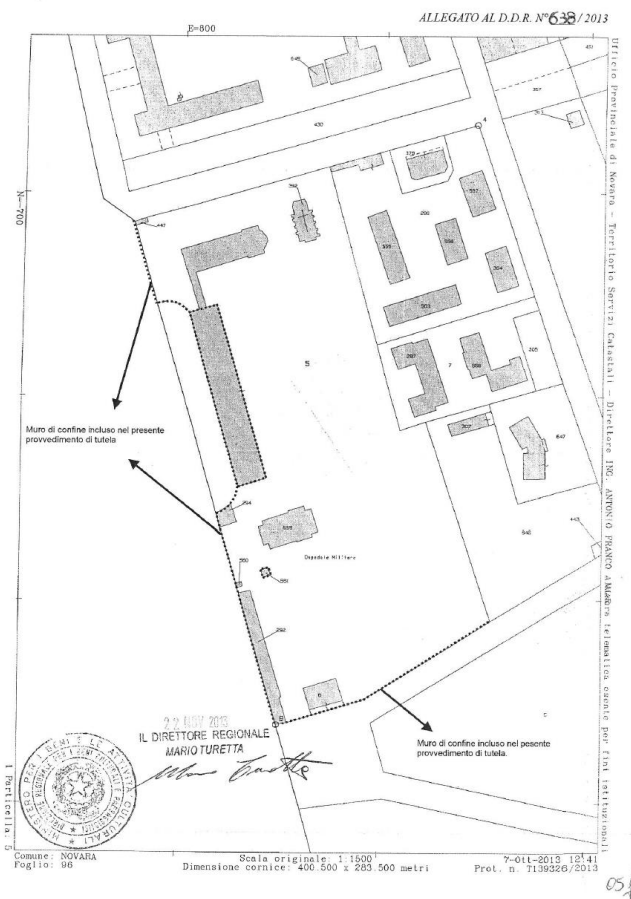
⁵ Ibid., p. 56: Venne salvato [Salvatore Fiume] da morte certa dal coraggio e dall'umanità del Maggiore Lachelli, il quale, per preservare il talento e la vita dell'artista, lo fece ricoverare nell'ospedale militare di Novara.

⁶ Ibid., p. 57.

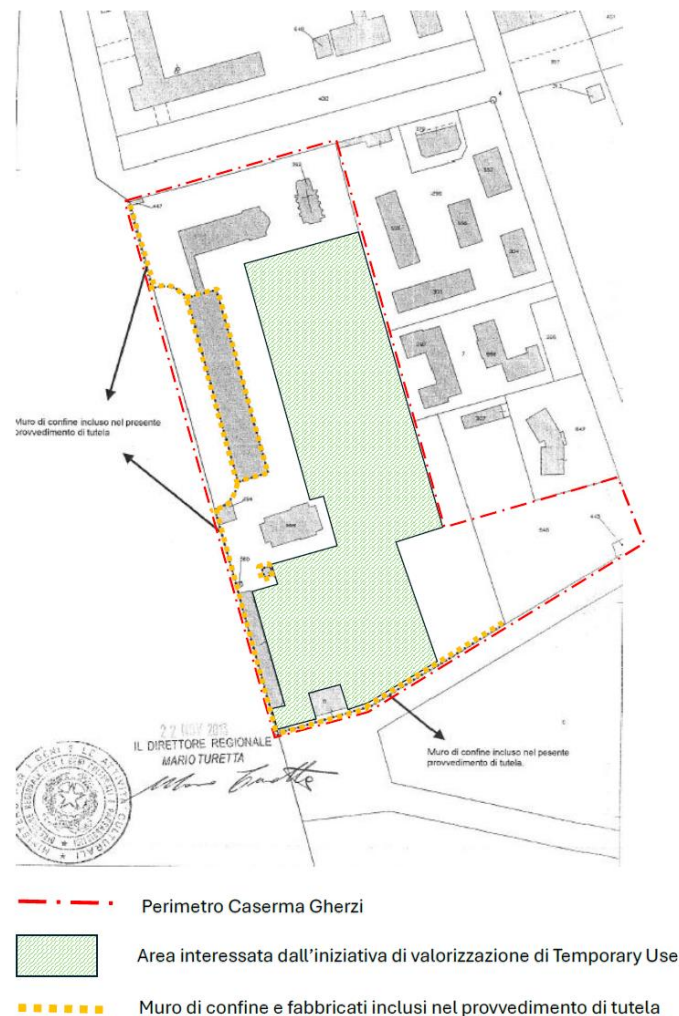
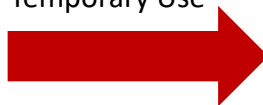
041



PROVVEDIMENTI DI TUTELA (porzione del muro perimetrale)



Sovrapposizione
del vincolo
sull'area in
Temporary Use





Con nota prot.n. 12397 del 30/10/2025 è stato richiesto il nulla osta al MIC per l'affidamento dell'iniziativa.

IN CORSO L'ACQUISIZIONE DEL NULLA OSTA



Vincoli giuridici e gravami

Presenza di vincolo di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 su una piccola porzione di muro perimetrale.

Stato manutentivo immobile e aree esterne

L'area presenta notevoli potenzialità di miglioramento e valorizzazione, grazie alla sua posizione strategica e a un contesto urbano ricco di opportunità di sviluppo. La vicinanza a importanti uffici pubblici, come l'Agenzia delle Entrate e il Comando dei Carabinieri Forestali, contribuisce a questa favorevole situazione. Sarà cura del locatario provvedere agli interventi di sfalcio della vegetazione spontanea, alberi e arbusti e alla realizzazione di adeguate opere provvisorie e di quant'altro ritenuto necessario, al fine di rendere il lotto autonomo e separato rispetto ai limitrofi fabbricati, per garantire la sicurezza di fruizione.

Certificazione energetica/Esenzione

Non necessaria trattandosi di locazione in uso temporaneo di aree esterne.



USI, PRESCRIZIONI ED INTERVENTI AMMESSI

Usi e interventi ammessi

Le destinazioni d'uso per il temporary use possono variare ampiamente, includendo attività temporanee, spazi per eventi, mostre, laboratori, uffici, spazi di co-working, servizi di ristorazione temporanei, aree per attività culturali e sociali e molto altro.

Il temporary use permette di utilizzare spazi anche per scopi diversi da quelli previsti dalla loro destinazione d'uso principale, per un periodo limitato di tempo. Ad esempio:

- **Attività civiche e sociali:** laboratori di quartiere, sportelli informativi, servizi territoriali a supporto della cittadinanza
- **Eventi culturali e artistici:** mostre, installazioni, performance, rassegne cinematografiche e teatrali
- **Iniziative ambientali e di educazione sostenibile:** orti urbani, percorsi didattici, attività di sensibilizzazione ecologica
- **Attività ricreative e aggregative:** mercatini, festival, attività ludico-sportive all'aperto
- **Progetti di promozione territoriale:** info-point turistici, esposizioni tematiche, storytelling urbano
- **Spazi per coworking e incubazione sociale:** aree condivise per associazioni, start-up civiche, enti del terzo settore.

Importante:

Il temporary use non implica un cambio di destinazione d'uso permanente, ma è un utilizzo temporaneo e reversibile, regolato da specifiche normative e accordi. Le iniziative di temporary use devono essere compatibili con gli obiettivi urbanistici, socio-economici e ambientali della zona.

La legge 120/2020 ha introdotto l'articolo 23-quater nel DPR 380/2001, fornendo un quadro normativo per gli usi temporanei che permette la rigenerazione di spazi e immobili in abbandono attraverso accordi tra Comuni e soggetti attuatori, senza comportare un cambio di destinazione d'uso permanente. La normativa mira a promuovere la rigenerazione urbana, recuperando aree dismesse o degradate, favorendo iniziative economiche, sociali e culturali, e sperimentando nuove forme di utilizzo del territorio. Gli usi temporanei possono riguardare sia immobili privati che pubblici, per iniziative di rilevante interesse pubblico o generale. In assenza di opere edilizie, gli usi temporanei possono essere attuati senza titolo abilitativo.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9